

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.

一〇一年度年報

中華民國一〇二年五月一日刊印

一、本公司發言人姓名：陳 仁 澤

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 雅 芬

職 稱：經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：cape0002@cathay-red.com.tw

三、總公司、辦事處地址及電話

台北總公司 一 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

中南區辦事處一(1)台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

(2)台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

(3)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：國泰建設股份有限公司財務部股務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5310~5312

網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：林 麗 凰

傅 文 芳

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)2720-4000

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、前一年度營業結果	1
二、本年度營業計劃概要	2
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	9
三、公司治理運作情形	25
四、會計師公費資訊	43
五、更換會計師資訊	43
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	43
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	44
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	45
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	46

肆、募資情形

一、資本及股份	47
二、公司債辦理情形	51

三、特別股辦理情形	51
四、海外存託憑證辦理情形	51
五、員工認股權憑證辦理情形	51
六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項	51
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	51
八、資金運用計畫執行情形	52

伍、營運概況

一、業務內容	53
二、市場及產銷概況	57
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	62
四、環保支出資訊	63
五、勞資關係	63
六、重要契約	66

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	67
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	69
三、最近五年度財務分析	71
四、最近五年度財務分析-我國財務會計準則	73
五、最近年度財務報告之監察人審查報告	75
六、最近年度財務報表	76
七、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表	158
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	228

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	229
二、經營結果比較分析	230

三、最近年度現金流量變動之分析說明	231
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	231
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	231
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估	232
七、其他重要事項	234

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	235
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	248
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	248
四、其他必要補充說明事項	248
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	248

壹、致股東報告書

一、前一年度營業結果

(一)一〇一年度營業計畫實施成果

回顧一〇一年度，國際經濟呈現微弱格局，惟先進與新興經濟體表現差異甚大，其中，先進經濟體如日本與歐元區陷於發展遲緩危機、美國面臨財政懸崖風險等，導致復甦力道明顯不足；而新興經濟體如中國、印度等復甦相對強勁。至於國內經濟景氣，則因國際經濟表現不佳及受到國內諸如證所稅、油電雙漲等若干政策因素影響，以致陷入低迷走勢。而在房地產市場方面，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局，其中，Q 1 受到天候、選戰等影響，買氣低迷；Q 2 在油電雙漲效應下，買氣彈升；Q 3 在實價登錄政策上路影響下，買氣趨於平淡；Q 4 則在美國 Q E 3 激勵下，買氣再次反彈，進一步觀察，市場產品以低總價的首購型產品為主流，豪宅型產品漸歸於平淡。本公司因應景氣波動，除跨年案台北「國泰雙璽」、台南「上品硯」繼續促銷外，Q 1 再推出台中「國泰璞匯」、高雄「Y O O 馥建築」，由於產品規劃良好及推案時機掌握得宜，使得整體銷售表現亮眼；而在營收方面，本公司採全部完工法入帳，入帳建案計有台北「國泰一品」、「瑞安璞石」、「仁愛築綠」、「國泰賦格」等工地，統計全年度營收合計為新台幣柒拾陸億玖仟玖佰零伍萬餘元。

(二)預算執行情形

一〇一年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)一〇一年度財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)；%

財務收支	營業收入		7,699,050
	營業毛利淨額		2,593,524
	稅後純益		1,687,130
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

(四)研究發展狀況

因應市場變化，本公司將持續致力於發揮穩健的財務體質及品牌實力，積極精耕精華區優質土地，並佈局市郊潛力區位土地，期盼能以更主動、創新的開發思維，以突破土地取得窘境，此外，輔以兩岸多角化經營計畫，積極擴大事業版圖，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，銷售上，持續導入創新的行銷概念與模式，創造產品

的價值性與實用性，發揮品牌價值，提昇品牌優勢；管理上，持續優化核心系統的研發建置，並落實簡化作業流程，以提昇競爭力；人力運用上，持續的員工經驗傳承以及人才培育仍是本公司針對人力資源運用的重點工作。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」，今年已邁入第十一個年頭，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，雖然目前房地產政策已於去年 8 月起實施「實價登錄」制度，但預售屋這部分的登錄價格會有落後情事，本研究或可彌補此部分不足資訊。

二、本年度營業計畫概要

展望一〇二年，在先進經濟體陸續提出刺激經濟的對策下，國際經濟可望回穩，成長腳步可能加快，惟仍應關注美國「財政懸崖」後續發展及歐元區復甦進程。另一方面，世界各主要經濟體自金融海嘯以來，多普遍採取寬鬆貨幣政策因應，近幾個月來更有美國 QE 升級版及日本新內閣安倍經濟方案等，有可能再推高國內資金水位，並引起可能通貨膨脹的疑慮，相信實質性資產的購買需求仍會繼續存在。綜合而言，在國內景氣有望逐漸復甦及資金仍舊寬鬆下，預期今年國內不動產市場將呈現穩步緩升格局。本公司仍將依原訂計劃於上半年推出竹北「國泰TWIN PARK」及台中「頤湖苑」，而其餘庫存土地將依進度積極完成銷售準備，並視通膨預期及市場資金變化決定推案時機。

此外，本公司籌備及耕耘的兩岸多角化經營策略，除健檢新事業及產後護理已穩定營運外，其餘包括旅館及大陸投資等新事業，即將於下半年陸續開幕營運；而本業方面，除持續購入精華區優質土地外，市郊具潛力區位的土地開發業務亦為重點的工作，期盼能以更主動、精耕的佈局思維，以突破房地產業所面臨缺地的窘境，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

以美日為主的先進經濟體持續實施寬鬆貨幣政策下，全球資金將持續氾濫，有引發通膨的疑慮，對實質性資產的需求有推升之效，因此，預期今年國內不動產市場可持穩緩升。因應此一態勢，公司本年度經營方針將朝「創新求變、主動積極、深化多角、提升品牌」著手，重點工作包括本業開發、設計、銷售上鼓勵以新思維、突破性的作法來拓展業務，其中，開發上將以更積極、靈活、多角度的購地策略，利用房市盤整期，積極儲備土地；設計上引進國外設計團隊參與，借由他山之石學習不同的想法，改變國內的設計思維；銷售上提早引進銷售團隊參與，讓規劃產品能引領市場，甚至超越市場，以創造產品價值，提昇產品競爭力。而在多角化方面，重點工作包括健康管理、旅館及大陸投資新事業持續佈建並深化經營，期待藉由全員努力，以達到超越市場，讓公司品牌更具吸引力。

在建案工地方面，已完工工地除優(強)化售後服務外，持續導入創新的行銷概念與模式，創造產品的價值性與實用性，提高客戶認同度；興建中工地首重施工安全性，同時維持施工品質，嚴格控制預算，並不斷研發改進施工方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，積極完成準備工作，並伺機陸續推出。

在內部管理方面，繼續優化新核心、工作管理及績效管理系統，以進一步提升作業及管理績效；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。

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，讓公司的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.鼓勵創新求變。
- 2.積極開發業務。
- 3.深化多角經營。
- 4.提升品牌優勢。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

- 1.強化公司優良品牌形象
- 2.多元靈活土地開發策略
- 3.精研需求產品創造利基
- 4.整合專業資源靈活行銷
- 5.強化客服維護公司信譽
- 6.積極深化多角事業佈局

(二)長期發展策略

- 1.深化公司優良品牌價值
- 2.積極深化都市更新商機
- 3.規劃永續安全節能建築
- 4.優化工程技術施工品質
- 5.優質售後服務品質效能
- 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，一〇一年全國住宅建造執照核發總戶數較一〇〇年僅增加 0.93%、總樓地板面積微減 2.36%，整體供給量與前一年度差異不大，而成長幅度較前一年度明顯縮小，主要係受實價登錄制度實施及國內外景氣低緩影響。另依國泰房地產指數季報，一〇一年全國新推個案市場按季呈現保守、衝刺、調節、再衝刺等四階段，呈現高檔盤整格局。綜合而言，未來房地產走勢將視國內外政經情勢變化、政府政策（如央行信用管制、實價課稅議題等）、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，台灣地形多山，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十分稀缺。此外，政府政策持續

不標售大面積國有地，更使得土地閒鎖效應加劇明顯。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.都市法規方面

營建署修正「建築技術規則」，開放空間不得設置圍籬等妨礙民眾通行設施，未來核發執照時會登記列管，每年定期或不定期檢查，查獲違規即依違章建築辦法處理。

2.其他法規方面

行政院消保處通過成屋買賣定型化契約修正案，未來要以書面說明房屋重要資訊，如漏水、輻射屋、海砂屋檢測數據、是否為凶宅等，也不可以亂用「僅供參考」等字眼，否則業者最高可能被罰150萬元。

(三)總體經營環境方面

自九十八年第二季起隨著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。但在持續低利的投資環境下，隨著游資的注入，房價明顯上漲，引發民怨，同時，在歐、美等國為振興國內經濟的前提下，普遍實施寬鬆貨幣政策，使國際熱錢流竄，房價問題雪上加霜，迫使政府推出一連串政策打壓。在國際經濟局勢撲朔迷離之際，房地產市場未來走向更添不確定性。

展望一〇二年，全球經濟成長應可回穩，惟變數仍多，腳步仍屬緩慢。在美日實行寬鬆政策及歐洲央行決議持續低利政策下，促使國際熱錢流竄，影響所及，對國內房地產市場可能產生漣漪效應。另一方面，在實價登錄、央行信用管制等政府持續推動房地產相關調控政策和國際上歐、美債務等經濟因素的延續，諸多因素交互作用下，將影響未來房市表現，預期今年度房市應可持穩回升，但樂觀中仍須審慎以對。

董事長：張 清 樹



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型房屋逾五萬戶。

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。

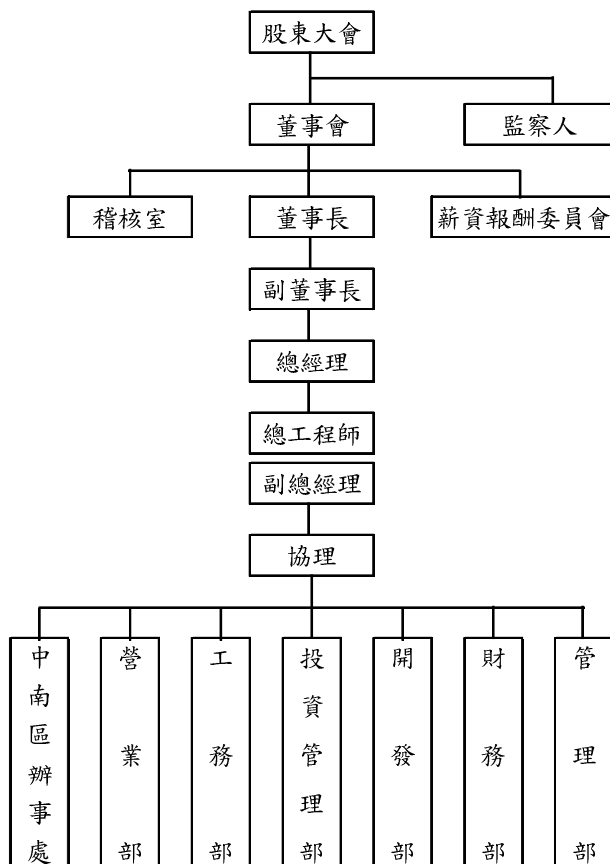
在轉投資方面，九十四年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於一〇〇年七月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別於一〇〇年度成立國泰健康管理顧問(股)公司，一〇一年度成立國泰商旅(股)公司及其他境外轉投資公司。

本公司歷經數次增資及買回庫藏股票減資，至目前為止本公司資本總額為新台幣 16,565,158 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)公司內部稽核、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.管理部

- (1)董事長、副董事長、總經理印章及公司印信、圖記之典守、文書處理、外賓接待、公共關係事項。
- (2)董事會之主辦、主管官署之登記及公文收發事項。
- (3)文書、報章、圖書、安全衛生、公用物品、車輛、設備、通訊系統與固定資產之管理、維護及採購事項；承租大樓之管理；印刷品採購，廣告宣傳媒介物品及各項物品發包等業務。
- (4)員工之任免、調遷、出勤、恤養、保險、教育訓練、人事政策、制度之推行、管理規章制定、修訂。
- (5)法務諮詢及專案支援，涉外契約及法律案件，訴訟及非訴訟事務處理。
- (6)電腦專案系統評估導入、各項業務電腦應用系統開發維護、網路系統規劃管理、機房伺服器及設備管理維護、資訊系統及資料庫安全規劃實施、資訊教育訓練規劃執行等事項。

3.財務部

- (1)預算、概算、決算之編擬、各項財務、稅務、帳務作業及依法令規定辦理之事項。
- (2)現金、票據、有價證券、借據之保管、財務分析及資金規劃事項。
- (3)股票印製、發行、保管、註銷、過戶、合併等，股東資料之保存、登記、變更，紅利之分配、發放、扣繳憑單寄發等事項，股東常會之辦理及股票市場資料之蒐集、統計處理事項。

4.開發部

營業計劃擬訂、經濟及房地產景氣研究、房地產市場專案研究、土地買賣、房地之交接、複丈過戶管理等資料調查、建管法規、都市計畫資料之蒐集分析、都市更新相關業務推動等事項。

5.投資管理部

長短期轉投資事業之研究開發、督導新事業投資、大陸投資事業之開發評估及經營管理、轉投資事業之產業資訊、政策法規、市場景氣蒐集分析、轉投資事業財務與策略規劃運作、長短期投資有價證券之清點、查核、投資性不動產出租、出售、小客車租賃、車輛維護管理、醫療儀器租賃、維護管理等事項。

6.工務部

各種工程之建築、結構、土木及設備之設計及施工圖審核、施工查驗督導、執照申領、工程預算之編製、決算、驗收等事項。

7.營業部

- (1)房屋之銷售、出租、訂約、收款、交屋、客戶變更設計、所有權移轉、抵押設定登記、建物複丈保存登記、工地接待中心及樣品屋之設計、施工及管理維護。
- (2)服務案件之登記、委辦、督導、追蹤、訪查，服務中心成立之管理、輔導事項及各工地公共設備之點收及移交等事項。

8. 中南區辦事處

中南區之房屋銷售、產權貸款、修繕服務、社區管理等有關事項、土地購置管理、規劃、設計及市場調查、研究。

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

(一)董事及監察人資料(1)

102 年 4 月 16 日

職稱 (註1)	姓 名	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	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	萬寶開發(股)公司 代表人：張清楓	100.06.10	3年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	達甲大學建築系	國泰建設(股)公司 總經理 國泰建集總經理(股) 公司董事長兼任 總經理 國泰健康管理顧問 (股)公司董事長 國泰商旅(股)公司 董事長 華園公寓大廈管理 維護(股)公司董事 財團法人國泰建設 文化基金會董事 國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院董事 國泰金融控股(股) 公司董事 國泰人壽(股)公司 董事 國泰醫療財團法人 董事 國泰綜合醫院董事 國泰基金會常務董 事 財團法人國泰建設 文化基金會董事		無	
								29,747									
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡政達	100.06.10	3年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	中國文化大學	國泰金融控股(股) 公司董事 國泰人壽(股)公司 董事 國泰醫療財團法人 董事 國泰綜合醫院董事 國泰基金會常務董 事 財團法人國泰建設 文化基金會董事	董事	蔡政達	父子
								793,072									
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：黃陸霍	100.06.10	3年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%	540	0	0	0	達甲大學企管系	華園公寓大廈管理 維護(股)公司董事 兼任總經理 財團法人國泰建設 文化基金會董事		無	
								0									

職稱 (註1)	姓 名	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	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	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗彥	100.06.10	3 年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%					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(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	董事	蔡建達	父子
				98.03.11				0	0	0	0	0					
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗憲	100.06.10	3 年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	美國哈佛大學電 機碩士	無		無	
				100.06.10				0	0	0	0	0					
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	100.06.10	3 年	88.05.19	3,283,701	0.20%	3,283,701	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		無	
				88.05.19	16,742	0	16,742	0	0	0	0	0					
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：郭維坤	100.06.10	3 年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%					國泰建設(股)公司 副總經理 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事			無	
				82.05.14	34,615	0	34,615	0	0	0	0	0					
董事	國泰醫藥財團法人 國泰綜合醫院 代表人：陳仁澤	100.06.10	3 年	97.06.13	862,900	0.05%	862,900	0.05%					台北工專建築設 計科	國泰建設(股)公司 協理 國泰建築經理(股) 公司董事 台灣管理學院(上 海)有限公司董事 加恒(上海)置業有 限公司監察人		無	
				97.06.13	77	0	77	0	0	0	0	0					

職稱 (註1)	姓 名	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	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
董事	國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院 代表人：林清樑	100.06.10	3 年	97.06.13	862,900	0.05%	862,900	0.05%					國泰建設(股)公司 協理 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	無		
					0	0	0	0	0	0	0	0	成功大學建築系			
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	100.06.10	3 年	85.05.24 91.05.16	3,362,415	0.20%	3,362,415	0.20%		0	0	Pepperdine University MBA	安得開發(股)公司 總經理	無		
					0	0	0	0	0	0	0	0				
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	100.06.10	3 年	97.06.13 97.06.13	3,935,429	0.24%	3,935,429	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 副院長	無		
					0	0	0	0	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。

表一：法人股東之主要股東

102 年 4 月 16 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

102 年 4 月 16 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	蔡宗翰33.08 %、蔡宗憲29.50 %、蔡宗成29.41 %、蔡宏圖8.01 %
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3.55 %、萬寶開發股份有限公司3.05 %、良廷實業股份有限公司0.41 %
百星投資股份有限公司	蔡宏圖92.07 %、霖園投資股份有限公司4.32 %、萬寶開發股份有限公司3.61 %
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 %、蘇秀美13.64 %、蔡瓊卿4.55 %、霖園投資股份有限公司2.50 %、萬寶開發股份有限公司2.14 %
宗聯實業股份有限公司	蔡鎮球99.999 %、蘇克保0.001 %
美豐毛紡織染廠股份有限公司	朱中原19.94 %、朱中強16.95 %、朱中倫16.95 %、朱曉燕11.93 %、朱曉露11.93 %、朱曉蕾11.93 %、英維維京群島商 MIRANDA CAPITAL INC. 8.33 %、楊燕如2.04 %

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)

102 年 5 月 1 日

條件 姓名	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)										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
蔡政達			✓	✓		✓			✓	✓		✓		
黃陸雀			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
蔡宗諺			✓			✓			✓	✓		✓		
蔡宗憲			✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓		
朱中強			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
郭維坤			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
陳仁澤		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
林清樑			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
蔡志英			✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓		
李豐鯤			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

註：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) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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

102年4月16日

職稱	姓名	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	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	張清樾	93.05.14	29,747	0	0	0	0	0	逢甲大學建築系	國泰建築經理(股)公司董事長兼任總經理 國泰健康管理顧問(股)公司董事長 國泰商旅(股)公司董事長 財團法人國泰建設文化教育基金會董事長 國泰醫療財團法人國泰綜合醫院董事 霖園公寓大廈管理維護(股)公司董事 國泰人壽(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	蔡宗諤	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(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	郭維坤	100.06.24	34,615	0	0	0	0	0	政治大學企管系	財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無		
副總經理	董自立	100.07.28	0	0	0	0	0	0	美國印地安那大學企管碩士	財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無		
協理	陳仁澤	97.05.01	77	0	0	0	0	0	台北工專建築設計科	國泰建築經理(股)公司董事 台霖管理諮詢(上海)有限公司董事 加恒(上海)置業有限公司監察人	無		

職稱	姓名	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	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	林清標	100.04.01	0	0	0	0	0	0	成功大學建築系	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		無	
協理	李得榮	100.11.01	0	0	0	0	0	0	澳洲雪梨大學企管碩士	無		無	
管理部經理	李進和	97.05.01	5,959	0	0	0	0	0	台灣大學商學系	財團法人國泰建設文化教育基金會總幹事 國泰建築經理(股)公司業務部經理		無	
財務部經理	廖雅芬	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	鄭國強	100.04.01	0	0	0	0	0	0	政治大學地政系	無		無	

職稱	姓名	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	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
投資管理部經理	陳倫基	100.04.01	0	0	0	0	0	0	大同工學院事業經營學系	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	無		
工務部經理	黃富澤	97.05.01	6,487	0	0	0	0	0	中原大學建築系	無	無		
營業部經理	張耀聰	99.02.08	0	0	82	0	0	0	文化大學企業管理系	無	無		
中南區辦事處經理	鄭國政	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	洪能進	85.03.01	0	0	0	0	0	0	輔仁大學統計系	無	無		

(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及D等四項總額占稅後純益之比例(註11)		薪資、獎金及持支費等(註5)		退職退休金(註13)		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1)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註12)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
		報酬(註2)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)(註3)(註13)	業務執行費用(D)(註4)	本公司	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
																		財務報告內所有公司(註8)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司

單位：新台幣千元

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9)	財務報告內所有公司 (I) (註10)	本公司 (註9)	財務報告內所有公司 (J) (註10)
低於 2,000,000 元	蔡政達、黃陸 雀、林清樑、 朱中強、郭維 坤、陳仁澤、 蔡宗憲、蔡宗 諺、美豐企 業、國泰醫療 財團法人國泰 綜合醫院	蔡政達、黃陸 雀、林清樑、 朱中強、郭維 坤、陳仁澤、 蔡宗憲、蔡宗 諺、美豐企 業、國泰醫療 財團法人國泰 綜合醫院	蔡政達、黃陸 雀、朱中強、 蔡宗憲、國泰 醫療財團法人 國泰綜合醫 院、美豐企業	蔡政達、黃陸 雀、朱中強、蔡 宗憲、國泰醫 療財團法人國 泰綜合醫院、 美豐企業
2,000,000 元(含)～ 5,000,000 元(不含)	萬寶開發	萬寶開發	萬寶開發、蔡 宗諺、郭維 坤、陳仁澤、 林清樑	萬寶開發、蔡宗 諺、郭維坤、陳 仁澤、林清樑
5,000,000 元(含)～ 10,000,000 元(不含)	張清樑	張清樑	張清樑	張清樑
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：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

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516仟元。

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。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2,179仟元。

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)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列表外，尚應填列附表十五。

註8：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9：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10：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11：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12：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「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、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列表外，尚應填列附表十五之一。

註14：101年度盈餘分派案業經102.4.30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)		有無取自子公司以外轉投資事業酬金 (註9)
		報酬 (A) (註2)		盈餘分配之酬勞 (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	4,187	4,187	900	900	324	324	0.32%	0.32%	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)	蔡志英	蔡志英
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	0	0
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：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

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、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註10：101年度盈餘分派案業經102.4.30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：新台幣千元

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)		盈餘分配之員工紅利 金額(D) (註4)(註11)				A、B、C及 D等四項總 額占稅後純 益之比例 (%) (註9)		取得員工 認股權憑 證數額 (註5)		取得限制 員工權利 新股股數 (註11)		有無 領取自 子公司 以外轉 投資業 酬金 (註10)
		本公司	財務 報告內 所有公 司 (註6)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註6)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註6)	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6)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註6)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註6)	
								現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額							
副總 經理	蔡宗諺																	
副總 經理	郭維坤	7,010	7,010	0	0	4,089	4,089	183	0	183	0	0.67%	0.67%	0	0	0	0	無
副總 經理	董自立																	

※總經理由董事長兼任。

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)	0	0
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	3	3

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。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 2,118 千元。

註4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之二。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5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註7：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8：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9：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10：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、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

註12：101年度盈餘分派案業經102.4.30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.配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

102年5月1日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利 金額	現金紅利 金額 (註5)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	張清樾	0	915	915	0.05%
	副總經理	蔡宗諺				
	副總經理	郭維坤				
	副總經理	董自立				
	協理	陳仁澤				
	協理	林清樑				
	協理	李得榮				
	管理部經理	李進和				
	財務部經理	廖雅芬				
	開發部經理	鄭國強				
	投資管理部經理	陳倫基				
	工務部經理	黃富澤				
	營業部經理	張耀聰				
	中南區辦事處經理	鄭國政				
	稽核室總稽核	洪能進				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。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紅利(含股票紅利及現金紅利)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

註5：101年度盈餘分派案業經102.4.30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：

本公司一〇一年度及一〇〇年度支付董事、監察人、總經理之酬金總額各為 34,397 仟元

及 37,808 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.04%及 1.22%。

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

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：黃陸雀	6	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡政達	0	6	0	
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	5	1	83	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：郭維坤	6	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗憲	5	1	83	
董事	國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院 代表人：陳仁澤	6	0	100	
董事	國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院 代表人：林清樾	6	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗諺	6	0	100	
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：李豐麒	6	0	100	

其他應記載事項：

一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，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：本公司尚未設置獨立董事。

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、黃陸雀	董監事薪資報酬審議	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
郭維坤、蔡宗諺、陳仁澤、林清樾	經理人薪資報酬審議	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、郭維坤、陳仁澤、林清樾	一〇〇年度經理人薪資報酬之內容及數額討論	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、陳仁澤、林清樾	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

張清槐、 黃陸雀、 陳仁澤	處分本公司國泰 建設大樓持分	議案內容涉及左 列董事	未參與討論及表決
陳仁澤	為轉投資子公司 「加恒(上海)置 業有限公司」背 書保證	議案內容涉及左 列董事	未參與討論及表決
張清槐、 黃陸雀、 郭維坤、 蔡政達	本公司捐贈「財 團法人國泰建設 文化教育基金會 」新台幣一、 〇〇〇萬元	議案內容涉及左 列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 蔡政達	為轉投資子公司 「國泰商旅股份 有限公司」保證 案	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：本公司尚未設置審計委員會。			

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

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

(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

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)： 監察人與內部稽核主管及會計師間皆可直接或透過參與董事會連繫溝通。 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
一、公司股權結構及股東權益 (一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二)公司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之情形 (三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	本公司處理股東建議或糾紛問題，由發言人及股務單位負責彙總處理。 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。 已建立子公司監理作業。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
二、董事會之組成及職責 (一)公司設置獨立董事之情形 (二)定期評估簽證會計師獨立性之情形	目前尚未設置，惟本公司依法擬訂於103年度設置獨立董事。 本公司對會計師之聘任係採一年一聘制，每年均定期評估簽證會計師之專業性及獨立性。	無重大差異。 無重大差異。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司利害關係人及相關交易資訊皆依規定揭露於財報，並注意交易限制或規定。	無重大差異。
四、資訊公開 (一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二)公司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)	本公司架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務相關資訊。 專人蒐集公司資訊並落實發言人制度。	無重大差異。 無重大差異。
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	(1)本公司已於100年9月14日正式設置薪資報酬委員會，目前成員由張樑先生、林秀玲女士及郭維坤先生組成，並由張樑先生擔任召集人。 (2)薪資報酬委員會之建置悉依證券交易法第14條之6及「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」辦理，其主要職務包括： a.訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資	無重大差異。

	報酬之政策、制度、標準與結構。 b.定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬等。	
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：研議中。		

七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、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63-64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28頁，「一、(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式」及「四、資訊公開」。
- (3)供應商關係：公司與供應商維持良好之供需關係，每期應付貨款絕無拖欠情事。
- (4)利害關係人之權利：請參閱第28頁，「三、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：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	社團法人中華公司治理協會	薪酬委員會的新挑戰及國際薪酬治理的趨勢	3
蔡宗憲	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【董事、監察人之刑事法律風險與因應-從重大企業弊病談起】	3
蔡宗諺	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【董監事及大股東之股權及稅務規劃實務解析】	3
郭維坤	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業社會責任與誠信經營座談會	3
林清樑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	101年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
陳仁澤	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
蔡志英	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【財務資訊與經營決策】	3
李豐鯤	社團法人中華公司治理協會	董事會之風險管理委員會	3

- (6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第232-234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：本公司尚未為董事及監察人購買責任保險。

八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：

本公司目前無公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告。

(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

102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 (註 3)	
			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
其他	張樑				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	林秀玲				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
董事	郭維坤				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	是

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、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(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、本屆委員任期：100 年 9 月 14 日至 103 年 6 月 9 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：

102 年 5 月 1 日

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	2	0	100%	
委員	林秀玲	1	1	50%	
委員	郭維坤	2	0	100%	
其他應記載事項：無。					
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)。					
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。					

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
一、落實推動公司治理 (一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	本公司自成立以來始終秉持五大經營理念(1)經營腳踏實地、工作精益求精(2)注重商業道德、講究職業良心(3)大量興建住宅、解決住的問題(4)堅守四大保證、確保客戶權益(5)創造股東利益、加強員工福利，以履行社會責任。 本公司設有國泰文教基金會，致力文化教育的推廣及關懷弱勢族群，期能提昇社會品質與文化傳承；為讓文化藝術源源流串每個角落。藉由多元化藝文活動提昇人文氣息並薪火相傳；結合校園舉辦財經研討會，積極培養卓越人才，讓年輕學子肯定自我及提昇國家競爭力，並在社區提供寧靜書香環境及舉辦館內教學活動，增進社區發展活絡層邊情誼。讓生命感受因你我而帶來的美好，用真愛的心共鳴善與美。 本公司董事、監察人積極參與進修課程，並定期舉辦員工教育訓練，另於人事管理規則設立明確獎勵及懲戒制度。	無重大差異。 無重大差異。 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
二、發展永續環境 (一)公司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之情形。 (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	1.在環保節能方面，屋頂、庭園植栽綠化，庭園景觀採用節能LED照明、室內則採用省電型照明燈具，設置雨水回收系統並採用省水馬桶、龍頭等器具，空調設備採用變頻節能主機，採用全熱交換機設備引進新鮮空氣。 2.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。 3.辦公室推行無紙化及透過空調溫度的控制達到節能減碳。 本公司屬建築投資業，本身並無營造廠資格。有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等，均委由專業工程管理顧問公司負責，本公司則設立「工務部」負責管理。 本公司十分重視、關懷環保，除要求「工務部」於建築設計階段儘量採用環保建材外也要求承包廠商依政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格管制執行工作安全與衛生等事項，以符合標準並減少對環境的影響。 本公司自民國九十九年七月起即配合「台北市政府產業發展局」宣導，依「工商業節能減碳輔導管理自治條例」辦理相關節能措施，例如夏天上班不打領帶、辦公室溫度設定於26度C，使用節能燈具、裝置自動節電控制器，管制事務用紙及各項印刷品用量等，期為社會、環境貢獻一分心力。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 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
三、維護社會公益 (一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法與程序及落實之情形。 (二)公司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之情形。 (三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	本公司遵守相關勞動法規，保障員工之權益，雇用政策無性別等差別待遇，落實報酬、訓練與升遷機會之平等。 本公司依勞工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。 本公司定期與員工溝通對話，讓員工對於公司之經營管理活動及決策，有獲得資訊及表達意見之機會。 本公司設有服務部門，並有專責客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，同時不定期進行客戶意見調查，以提升客戶滿意度。 本公司為提升社會責任，對於與供應商間的採購行為均以減少供應來源社區之環境與社會之影響為目標。 本公司設有國泰文教基金會，致力於讓民眾能更親近文化藝術，於全台設立13所「霖園圖書館」，讓閱讀風氣能普及到社會，發揮文教功能。在國泰七號廣場舉辦「台語金曲演唱會」，邀請傑出台語歌手齊聚一堂，為傳承發揚鄉土歌曲盡份心力，讓民眾能沉浸在饒富親和力的歌聲中；長期贊助孫運璿講座希冀新世紀的下一代有關懷國事精神，強化競爭力；此外國泰公益集團聯合舉辦台灣新移民關懷計畫、夏日捐血活動、寒冬送暖等活動及霖園集團全體志工參與「一日志工讓愛轉動活動」，一起關懷訪視弱勢族群，善盡社會責任。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任	揭露於本公司網頁 (http://www.cathay-red.com.tw/)	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
相關資訊之方式。 (二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	及國泰公益集團年報。 揭露於本公司網頁 (http://www.cathay-red.com.tw/) 及國泰公益集團年報。	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。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)：請參閱第64頁，企業責任及道德行為。		
七、公司產品或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：無。		

(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
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範賄賂及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	為建立本公司誠信經營之企業文化與健全發展，參酌台灣證券交易所公布之「上市上櫃公司誠信經營守則」本公司訂定「誠信經營守則」，並提報102年股東常會報告。 本公司章則中規定員工有違反法令規章、舞弊侵占等情事，視情節輕重予以懲處或解僱等處份。另為確保客戶及股東等權益，員工依不同職務及等級皆投保誠實保證保險。 「誠信經營守則」中禁止本公司之董事、監察人、經理人、受僱人與實質控制者於從事商業行為過程中，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、不法或違背義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	公司辦理業務招標時，均限制不得有違反誠信行為紀錄之廠商。 為使全體董事、監察人及經理人之行為符合道德標準，本公司訂定「道德行為準則」，並提報102年股東常會報告。 員工得呈報違反準則之行為，本公司得以適當處理後續事宜。 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。 無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	公司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，將依公司章則明定的懲戒辦法，依人評會審議及接受申訴辦理。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情	本公司架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務相關資	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
形。 (二) 公司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放置公司網站等)。	訊。 專人蒐集公司資訊並落實發言人制度。	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：研議中。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊 (如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司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：102年3月1日

本公司民國101年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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。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、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國101年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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102年2月6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：張清樾



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	101.1.18	1.通過授權董事長向金融機構辦理授信。 2.通過一〇一年度營業目標審議。 3.通過一〇一年股東常會召開日期、地點及受理股東提案等事宜。 4.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「一百年度內部控制制度聲明書」。 5.通過為轉投資子公司「Lotus Pacific Company Limited」及其籌設中大陸項目子公司之背書保證。 6.通過指定本公司背書保證之專用印鑑保管人。 7.通過訂定「國泰建設股份有限公司董事及監察人薪酬給付準則」、「國泰建設股份有限公司董事及監察人績效考評準則」、「國泰建設股份有限公司經理人薪酬給付準則」、「國泰建設股份有限公司經理人績效考評準則」。 8.通過董監事薪資報酬審議。 9.通過經理人薪資報酬審議。
董事會	101.3.21	1.通過一〇〇年度財務報表及合併財務報表。 2.通過修正本公司「取得或處分資產處理程序」。 3.通過本公司內部控制制度及內部稽核實施細則相關條文修訂。 4.通過本公司一〇一年度稽核計畫修正。 5.通過本公司轉投資「國泰商旅股份有限公司」投資案。
董事會	101.4.26	1.通過一〇〇年度盈餘分派董監酬勞審議。 2.通過一〇〇年度經理人薪資報酬之內容及數額檢討。 3.通過修正本公司「經理人薪酬給付準則」、「董事及監察人薪酬給付準則」。 4.通過解除本公司董事競業禁止之限制。 5.通過修訂本公司「董事會議事規範」。 6.通過一〇〇年度盈餘分派報告。 7.通過本公司章程修正。 8.通過本公司適用 IFRS 之一〇一年一月一日開帳日財務影響數。 9.通過本公司一〇一年股東常會議程。
股東會	101.6.15	1.通過一〇〇年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。 2.通過一〇〇年度盈餘分派案。 3.通過本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。 4.通過本公司「章程」修正案。 5.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	101.6.15	1.通過以自地委建方式將本公司國泰雙壘新建工程及高雄Y○○馥建築新建連續壁工程委由三井工程股份有限公司興建。
董事會	101.8.23	1.通過本公司一〇一年上半年度財務報表及合併財務報表。 2.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。 3.通過處分本公司國泰建設大樓持分。 4.通過為轉投資子公司「Lotus Pacific Company Limited」背書保證。 5.通過為轉投資子公司「加恒(上海)置業有限公司」背書保證。
董事會	101.10.31	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「一〇二年度稽核計劃」。 2.通過一〇二年度會計師簽證報酬審議。 3.通過本公司擬捐贈「財團法人國泰建設文化教育基金會」新台幣一、〇〇〇萬元。 4.通過本公司「董事會議事規範」相關條文修正。 5.通過為轉投資子公司「國泰商旅股份有限公司」保證案。 6.通過本公司辦事細則修訂。 7.通過取得台北市中正區二處商辦大樓。
董事會	102.2.6	1.通過授權董事長向金融機構辦理授信。 2.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「一〇一年度內部控制制度聲明書」。 3.通過一〇一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。 4.通過一〇一年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討。 5.通過一〇一年度經理人發放年終及留才獎金案。 6.通過一〇一年度經理人之薪酬檢討。 7.通過為轉投資子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」背書保證。 8.通過因應採用國際會計準則(IFRSs)，配合編訂「國泰建設股份有限公司會計制度」。 9.通過訂定本公司「資金貸與及背書保證作業程序」，同時廢止原訂「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」。
董事會	102.3.21	1.通過本公司一〇一年度財務報表及合併財務報表。 2.通過一〇二年股東常會召開日期、地點及受理股東提案等事宜。 3.通過本公司章程修正。 4.通過本公司「股東會議事規則」修正。 5.通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修正。 6.通過一〇二年度營業目標審議。
董事會	102.4.30	1.通過解除本公司董事競業禁止之限制。 2.通過一〇一年度盈餘分派報告。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
		3.通過檢討暨修正本公司「經理人薪酬給付準則」。 4.通過檢討暨修正本公司「經理人績效考評準則」。 5.通過發放一〇一年度部分經理人特別獎勵金。 6.通過訂定本公司「誠信經營守則」。 7.通過訂定本公司「道德行為準則」。 8.通過修訂本公司「資金貸與及背書保證作業程序」。 9.通過有關民生建國大樓都更案飯店樓層出租予國泰商旅股份有限公司。 10.通過為轉投資子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」背書保證。 11.通過有關本公司擬增資子公司「Cathay Real Estate Holding Corporation」五、七二〇萬美元，分次投入。 12.通過擬以自地委建方式將本公司「國泰 TWIN PARK」結構體新建工程委由三井工程股份有限公司興建。 13.通過本公司一〇二年股東常會議程。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士(包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等)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

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安永聯合會計師事務所	林麗鳳	傅文芳	101.1.1 ~ 101.12.31	

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		√	
2	2,000 千元(含) ~ 4,000 千元	√		√
3	4,000 千元(含) ~ 6,000 千元			
4	6,000 千元(含) ~ 8,000 千元			
5	8,000 千元(含) ~ 10,000 千元			
6	10,000 千元(含)以上			

(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移轉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	101 年 度		當年度截至 102 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	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：蔡政達	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：黃陸雀	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：蔡宗憲	0	0	0	0
董事	美豐企業股份有限公司 代表人：朱中強	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：郭維坤	0	0	0	0
董事	國泰醫療財團法人 代表人：陳仁澤	0	0	0	0
董事	國泰醫療財團法人 代表人：林清樾	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	0	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	0	0	0	0
總經理	張清樾	0	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	0	0	0	0
副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
副總 經理	郭維坤	0	0	0	0
副總 經理	董自立	0	0	0	0
協理	陳仁澤	0	0	0	0
協理	林清樾	0	0	0	0
協理	李得榮	0	0	0	0
財務部 經理	廖雅芬	0	0	0	0

(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

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，其名稱為姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	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：蔡漢章	411,525,181	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	
	2,689	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	323,021,261	19.50%	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%							
霖園投資股份有限公司 代表人：林翁全	77,278,307	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%							
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：蔡宏圖	61,286,120	3.70%	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	
	793,072	0.05%							
美商摩根大通銀行託管大學退休金計劃有限公司投資專戶	36,628,000	2.21%	0	0	0	0	無	無	
富邦人壽保險股份有限公司 代表人：鄭本源	35,023,000	2.11%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	26,216,647	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	25,000,000	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	18,876,000	1.14%	0	0	0	0	無	無	
花旗(台灣)商業銀行託管次元新興市場評估基金投資專戶	14,314,421	0.86%	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例。

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

102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	持 股 比 例	股數	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	21,250,000	85.00%	-	-	21,250,000	85.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	41,870,000	100.00%	-	-	41,870,000	100.00%
國泰商旅(股)公司	35,000,000	100.00%	-	-	35,000,000	100.00%
CCH REIM Company Limited	-	-	100,000	50.00%	100,000	50.00%
CCH Commercial Company Limited	-	-	3,530	66.67%	3,530	66.67%
Lotus Investment Company Limited	-	-	3	100.00%	3	100.00%
CCH REIM (HK) Company Limited(原名為 Cathay Investment Holdings Limited)	-	-	1,374,694	100.00%	1,374,694	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	-	-	1	100.00%	1	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	-	-	2	100.00%	2	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	-	-	1	100.00%	1	100.00%

註1：係公司採用權益法之投資。

註2：本公司轉投資台灣管理諮詢(上海)有限公司、加恒(上海)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05590號
59.12	10	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘轉增資 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	盈餘轉增資 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	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	盈餘轉增資 發行新股25,000,000股	無	62年6月2日 證管(52)發字第0656號
63.09	10	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘轉增資 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	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	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9月22日 (72)台財證第2110號
73.10	10	170,804,900	1,708,049,900	170,804,900	1,708,049,900	資本公積轉增資 發行新股4,974,900股	無	73年7月28日 (73)台財證第2087號

74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資本 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 8 月 13 日 (74) 台財證第 12680 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本 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75) 台財證第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資本 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76) 台財證第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資本 發行新股 34,721,219 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	盈餘轉增資本 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本 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	盈餘轉增資本 發行新股 165,210,192 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本 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本 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本 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	盈餘轉增資本 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	盈餘轉增資本 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	資本公積轉增資本 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	盈餘轉增資本 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本 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	1,619,823,186	16,198,231,860	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	1,567,186,186	15,671,861,860	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本 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92) 台財證(一)第 0920132017 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	1,656,515,798	0	1,656,515,798	

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

102年4月16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	6	57	148	64,281	254	64,746
持有股數	4,420,854	124,142,352	938,099,993	403,170,076	186,682,523	1,656,515,798
持股比例	0.27%	7.49%	56.63%	24.34%	11.27%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

102年4月16日

持股分級	股東人數	持有股數 (股)	持股比例
1 至 999	28,238	8,458,253	0.51%
1,000 至 5,000	23,984	56,654,508	3.42%
5,001 至 10,000	5,884	45,451,642	2.74%
10,001 至 15,000	2,041	25,294,647	1.53%
15,001 至 20,000	1,238	22,783,033	1.38%
20,001 至 30,000	1,208	30,548,803	1.84%
30,001 至 50,000	895	36,236,632	2.19%
50,001 至 100,000	591	42,862,680	2.59%
100,001 至 200,000	322	45,060,445	2.72%
200,001 至 400,000	157	43,756,840	2.64%
400,001 至 600,000	53	26,138,725	1.58%
600,001 至 800,000	30	21,027,037	1.27%
800,001 至 1,000,000	17	15,080,006	0.91%
1,000,001 以上	88	1,237,162,547	74.68%
合 計	64,746	1,656,515,798	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

102 年 4 月 16 日

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	411,525,181	24.84%
萬寶開發股份有限公司	323,021,261	19.50%

註1：揭示持股比例達5%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45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		100 年	101 年	當年度截至 102年5月1日(註7)
每股市價 (註1)	最 高	20.20	15.00	18.60
	最 低	9.34	10.10	14.05
	平 均	15.24	13.32	16.22
每股淨值 (註5)	分 配 前	13.08	13.19	14.35
	分 配 後	12.08	(註6)	(註8)
每股盈餘 (註5)	加權平均股數(股)	1,656,515,798	1,656,515,798	1,656,515,798
	每 股 盈 餘	1.87	1.02	0.23
每股股利	現 金 股 利	1.00	(註6)	(註8)
	無償			
	盈餘配股	0	(註6)	(註8)
	配股			
	資本公積配股	0	(註6)	(註8)
	累積未付股利	0	0	0
投資報酬分析	本 益 比 (註2)	7.49	12.77	(註8)
	本 利 比 (註3)	14.01	(註6)	(註8)
	現金股利殖利率(註4)	0.07	(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5：100、101年度經會計師查核，102年第1季經會計師核閱。

註6：101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102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。

(六)公司股利政策及執行狀況

- 1.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，提存法定盈餘公積及依法令提列特別盈餘公積，並派付股息後之餘額分配員工紅利百分之一，其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。
- 2.本公司因應景氣與市場環境變化，參酌營業計畫、獲利能力及投資資金需求等，並兼顧資本適足率，採取固定現金股利支付率政策，每年發放之現金股利以不低於股利總額百分之十為原則，惟現金股利每股若低於0.2元，得改以股票股利發放。
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。
- 3.本次股東會擬議盈餘分配情形
一〇一年度盈餘分派案，業經本公司一〇二年四月三十日董事會決議：
本公司一〇一年度盈餘分派案，每股分配新台幣1.0元，全部以現金發放。
- 4.預期股利政策有無重大變動：無。

(七)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。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(六)之股利政策。
- 2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：係以截至一〇一年度之稅後淨利，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，則列為一〇二年度之損益。
- 3.董事會(102.4.30)通過之擬議配發員工分紅等資訊：
 - (1)配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：員工現金紅利新台幣7,629仟元、股票紅利新台幣0元及董事、監察人酬勞新台幣4,200仟元。
 - (2)擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無。
 - (3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：1.02元。
- 4.一〇〇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7,560仟元、股票紅利新台幣0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。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

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：無。

(二)執行情形：無。

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.本公司一〇一年度營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
租賃收入	414,905	5.39%
營建收入	7,278,972	94.54%
其他營業收入	5,173	0.07%
合 計	7,699,050	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。除一〇〇年下半年度進場潛銷之新北市「國泰雙璽」、台南市「上品硯」兩個跨年案持續銷售外，於一〇一年度上半年推出台中市「國泰璞匯」、高雄市「YOO 馥建築」兩個預售個案。在一〇二年度計劃開發之新產品方面，將規劃推出之預售案有竹北市「國泰 TWIN PARK」以及台中市「頤湖苑」於第一季推出，接續之台中市北區乾溝子段、台南市北區北元段及高雄市左營區新庄段建地，將積極準備，視景氣狀況擇機推出。

(二)產業概況

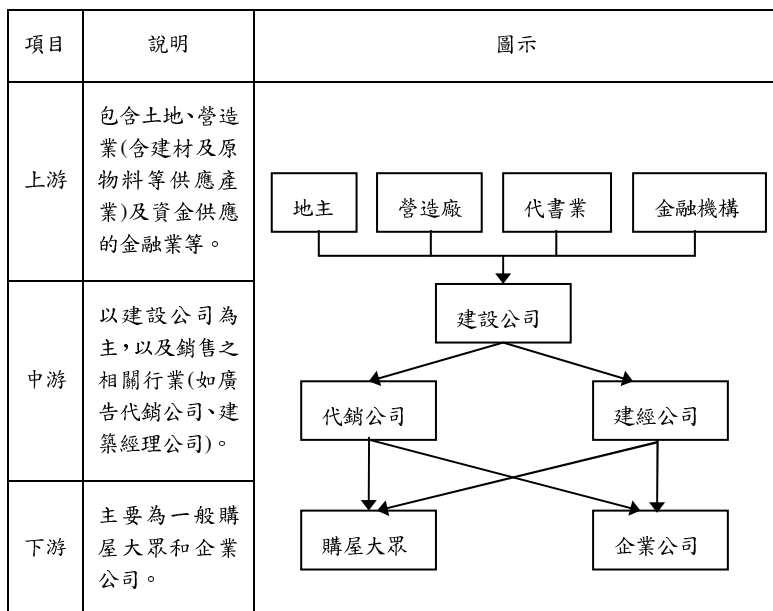
1.產業之現況與發展

台灣房市在九八年受到金融海嘯的衝擊，九九年隨全球經濟復甦及政府救市措施，整體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，供給量僅較前一年度小幅回升。

展望一〇二年房地產市場，經濟面，隨全球景氣緩慢復甦，我國經濟成長率預估為3.59%的溫和成長（主計處102.02.22預估值）。政策面，在奢侈稅未退場，以及實價登錄的實行下，市場已產生降溫效應，加上日後社會住宅及合宜住宅的推動，預期未來房地產市場將回歸以自住及置產需求為導向。

整體房地產供需方面，供給面，一〇一年實價登錄實施衝擊市場，加以國內經濟欠佳影響買氣，建商紛紛延遲推案時間，預期一〇二年緩推個案將陸續登場，供給量可維持穩定；需求面，在資金水位高、利率水準仍低情況下，對房市的需求有一定程度的支撐力道，加上國內外景氣均緩步回升下，預期一〇二年整體需求將較一〇一年增加。總體觀之，一〇二年房地產市場景氣表現預期將較一〇一年為佳，惟奢侈稅、實價登錄實施後，房價未見明顯鬆動，高房價議題持續受關注，政府相關房市政策將是左右今年不動產市場景氣的重要因素之一。

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

隨著國民所得提高，購屋者對於建物外觀設計、內部格局、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，建立消費者心目中的品牌形象，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

在原物料高漲時代，如何兼具施工品質、環保與撙節工料，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、宴客、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

房地產市場之產品規劃須符合區域性特色，惟區域個案與個案間差異的競爭，需因應產業及市場需求結構的變化，快速且適時的調整各類型產品與產量，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和範圍。本公司近年來推案地區以大台北地區、台中、台南、高雄等都會中心為主，堅強的經營團隊、穩健的財務規劃、專業的研發設計、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

為強化房地產市場資訊，健全市場發展，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」，今年已邁入第十一個年頭，每年均編列逾 300 萬元預算投入研究工作，目前已成為國內可信度高之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，而目前為求突破設計思維，更引進國外設計團隊，期能讓公司產品更具競爭力。

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

貫徹公司經營理念與四大保證之核心價值，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、聯合開發、設定地上權、BOT、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

強化產品規劃設計能力，符合綠建築及節能之相關規範，並以科技、耐震、環保、安全、節能為主要訴求，符合未來產品趨勢。

(4)行銷企劃方面

完善行銷企劃資訊管理系統，以掌握市場行銷脈動、整合集團資源，開創嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面

運用客戶服務資訊管理系統，結合集團資源以加強客服功能，滿足客戶不同需求，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

土地價格高漲時期，一方面提高購地風險的警覺性，另一方面積極評估佈局市區外圍或市郊具潛力投資區位，取得較低成本建地。另按部就班佈局新事業，邁向多角化經營。

(3)產品規劃方面

以精緻規劃設計概念，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，另引進國外設計團隊，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

結合集團資源配合資訊化管理系統，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。

	100 年		101 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
北市	2,235	21.92	2,321	18.73
新北	3,639	18.99	3,119	12.15
桃竹	2,020	17.46	2,636	16.83
台中	1,142	9.20	1,519	11.12
台南	259	8.86	409	11.14
高雄	769	12.06	1,541	13.61
全國	10,064	15.68	1,1545	13.94

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。

	100 年		101 年	
	公司推出金額(億)	市佔率(%)	公司推出金額(億)	市佔率(%)
北市	—	—	—	—
新北	111	3.05	—	—
桃竹	—	—	—	—
台中	60	5.25	33	2.17
台南	20	7.72	—	—
高雄	—	—	33	2.14
全國	191	1.90	66	0.57

註：公司推出金額以當年度新推工地計算

由於整體房地產市場量體龐大，因此本公司主要考量乃以公司營運所需及獲利為主，並不追求量的佔有，惟本公司成立至今，總計興建逾五萬戶住宅，為市場上興建量體最多之建設公司。

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，從一〇一年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現保守、衝刺、調節、再衝刺等四階段，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。展望一〇二年市場趨勢，國內總體經濟緩步復甦，若無其他重大

事件衝擊，房價應可續穩、成交量則將略有提升，呈現價穩量增格局，惟整體政經環境仍充斥不確定因素，仍可能對後續市況產生影響。

房地產市場供需方面，供給方面，預期可維持穩定供給；需求方面，在政府政策持續調控房市的情況下，預期需求將小幅成長。

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，預期將呈現小幅度成長。茲就影響今年度房地產市場經營之因素歸納如下：

(1)政治及政策方面

- a.政府持續推動都市更新，簡化都市更新作業程序、協助解決執行爭議等，藉此加速都市更新辦理速度。
- b.為落實居住正義，立法院通過地政士法修正、不動產經紀業管理條例修正及平均地權條例修正，由地政士、買方、不動產經紀業，於辦完所有權移轉登記 30 天內向主管機關登錄實際成交價；另通過住宅法及土地徵收條例修正。

(2)經濟成長率

主計處預估一〇二年度經濟成長率為 3.59%。

(3)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一〇二年度消費者物價總指數(CPI)全年小漲 1.37%。

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.國內景氣逐漸回溫，加上美國、日本寬鬆貨幣政策影響，利率持續維持低檔，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.文林苑事件後，行政院通過「都市更新條例修正案」，未來都市更新的門檻將提高，影響都市更新進度。

(3)因應對策

- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加產品附加價值，以降低成本上揚之衝擊。

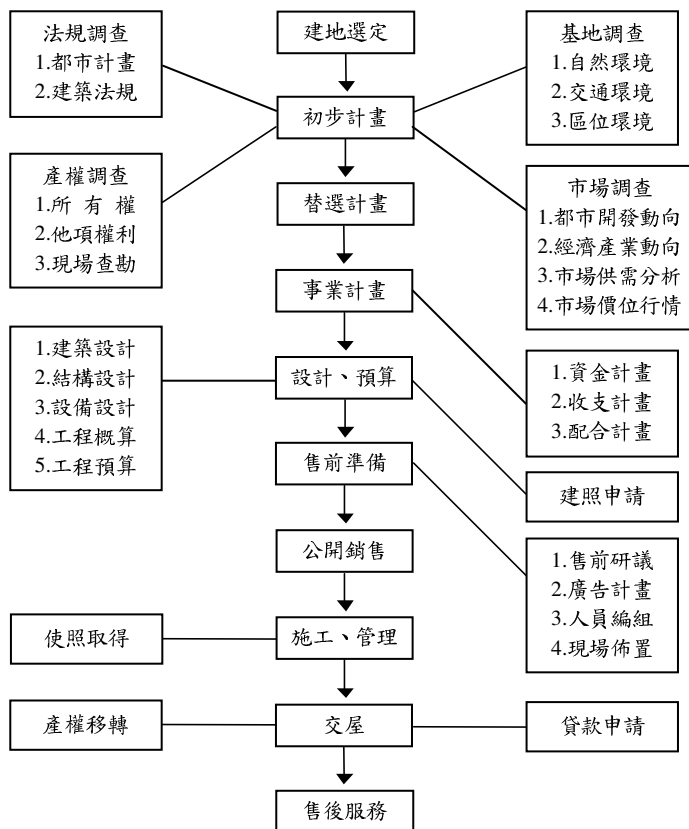
b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估介入，另佈局深耕都市更新事業。

(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。另針對都市更新、捷運聯合開發、國有土地地上權設定與 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	100 年			與發行人 之關係	101 年			102 年度截至前一季止				
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)		名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	名稱	金額	占當年度截至 前一季止進貨 淨額比率(%)	與發行人 之關係	
1	三井工程 (股)公司	1,897,322	20.68	關係企業	三井工程 (股)公司	2,197,673	32.03	關係企業	三井工程 (股)公司	440,546	49.10	關係企業
2	唐榮鐵工 廠	1,552,072	16.92	無	祭祀公業- 林象賢	778,000	11.34	無				
	其他	5,725,182	62.40		其他	3,885,305	56.63		其他	456,645	50.90	
	進貨淨額	9,174,576	100.00		進貨淨額	6,860,978	100.00		進貨淨額	897,191	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			

單位：新台幣仟元

最近二年度主要銷貨客戶資料

100 年				101 年			102 年度截至前一季止			單位：新台幣仟元		
項目	名稱	金額	占全年度銷售淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷售淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度截至前一季止銷售淨額比率(%)	與發行人之關係
1	國泰人壽保險(股)公司	3,341,464	48.67	關係企業	無			無				
	其他	3,524,382	51.33		其他		7,278,972	100.00	其他	1,469,035	100.00	
	銷貨淨額	6,865,846	100.00		銷貨淨額		7,278,972	100.00	銷貨淨額	1,469,035	100.00	
增減變動原因	出售出租資產				無				無			

單位：新台幣仟元

(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		100 年度			101 年度		
	產能	產量	產值		產能	產量	產值	
公寓、店鋪、大廈等	-	一批	3,609,736		-	一批	4,988,404	
租 賃	-	-	160,802		-	-	279,621	
合 計	-	一批	3,626,538		-	一批	5,268,025	

(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		100 年度				101 年度			
			內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值	量	值
公寓、店鋪、大廈等	166	6,865,846	-	-	111	7,278,972	-	-	-	-
租 賃	-	278,552	-	-	-	414,905	-	-	-	-
合 計	166	7,144,398	-	-	111	7,693,877	-	-	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		100 年度	101 年度	當年度截至 102 年 5 月 1 日
員 工 人 數	技術人員	58	63	62
	庶務人員	64	61	61
	合 計	122	124	123
平 均 年 歲		41.28	42.23	42.52
平 均 服 務 年 資		13.89	14.20	14.59
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	32.8%	32.3%	32.5%
	大 專	59.8%	60.5%	60.2%
	高 中	7.4%	7.2%	7.3%
	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)本公司近年來並無污染環境之損失，亦無污染糾紛事件，並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，本公司仍將朝此一方向持續加強努力。
- (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訓練外，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、生產、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，使員工身心均能獲得保障；一〇一年度累計支出員工相關福利經費為 15,168 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全體員工內部講習、各部門專職訓練、專題研討及派外受訓，一〇一年針對員工舉辦打造「出類拔萃」的職涯競爭力、職場服務態度與壓力調適、職場法律糾紛之預防與處理、職場健康管理講座、說服力及溝通力、高績效團隊協調與激勵、自我管理創造工作價值、Project2010、BIM 建築資訊模型系統及資通安全等課程，加上各部門之專職訓練、專題研討、派外受訓等累計費用為 949 仟元。

(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程中，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	13
消防設備師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	4
地政士	考試院	2
估價師	考試院	1
土木技師	考試院	1

(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。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。

本公司為保障員工之工作權益，提供免於被性騷擾之工作環境，特訂定「性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」，以消除性別歧視及維護兩性工作機會平等。

(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，使企業的價值倍增。

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」，長期贊助推動文化教育活動與公益活動，積極落實回饋工作。民國一〇一年本基金會依照年度工作目標，勵精圖治傳統藝術的整合，藉由文化教育的推廣，充盈匯聚於社會，讓藝術的心田碩果收成。本會在全

台設置圖書館，方便民眾知識探尋，徜徉書海，增廣見聞，亦不定時舉辦館內教學活動增進鄰里情誼，並每年贊助孫運璿講座，引領學子們與世界接軌，成為社會棟樑，拓展國際視野。為達胞與為懷並躬身弱勢公益，每年舉辦親子共讀及寒冬送暖活動，讓孤落的一角綻放曙光，讓愛心湧現帶來春暖，沐浴在人間真、善、美。

1. 霖園圖書館

本會在全台設置 13 所圖書館，幽靜清雅的閱覽環境，沁入在書香飄溢的空間裏，讓民眾放鬆心情，陶冶心靈，滿足知識的需求。館內不定期更新資訊，提供各類新知快遞，讓時代的知識潮流自生活中沉澱發酵。

2.7 號廣場系列活動

為發揚臺灣本土文化的精髓，本年度於 Plaza 7 國泰廣場的仲夏夜晚，舉辦「台語金曲演唱會」，聘請家喻戶曉的中青代歌手齊聚一堂，充滿活力又悅耳的歌聲繚繞在涼風星空中，曲調從懷舊到創新，傳唱濃郁人情味，歌曲親土而親民，饒富情感，讓民眾渡過一個難以忘懷的仲夏之夜。

3. 公益集團合辦活動

(1) 國泰「台灣新移民關懷」活動

為幫助台灣新移民早日融入台灣生活，舉辦新移民關懷計劃活動，提供新台灣之子優良的學習機會，並增加親子溝通與互動，成為提升自我信心的橋樑，並有足夠的能力在社會上立足。

(2) 2012 捐血活動

國泰公益集團舉辦捐血活動邁入十三年，盼國人熱心奔騰，傳遞愛火，讓捐血的善心義舉蔚成風氣，達己達人，拯救無數新生命！

(3) 兒童成長營

配合多元化的教育活動惠及孤寒，帶領原住民小朋友以遊戲的方式在生活及知識上增廣見聞，並拉進城市與偏遠鄉鎮的距離，盼其開拓學習的領域，矢勤矢勇，奮鬥不懈，在自信上獲得榮耀，在知識上使人富裕，讓幼苗健康成長茁壯。

(4) 耶誕寒冬送暖

匯集各界愛心物資送達偏遠鄉鎮，讓溫暖的雙手，扶起弱勢的一角，讓和暖的氣息，串起美好的關懷，使貧窮的角落感受那溫馨，貼近幸福的天堂。

4. 才藝教學相關活動

提供民眾展現多樣才藝的機會，自己動動手並發掘生活新樂趣，借此達到寓教娛樂，縮短鄰里距離，讓生活兼具樂趣又能學習，激發趣味的第二專長，促使民眾群性之健全發展。

5. 贊助活動

(1) 孫運璿先生管理紀念講座

為培養具有關懷國家社會之素養的新世紀人才，期盼學子們具有卓越的領導及瞻前的眼光，本會每年贊助孫運璿先生管理紀念講座，藉由未來的主人翁，為國家經濟發展貢獻心力。

(2)蔡萬霖先生紀念獎學金

為卓育菁莪鼓勵青年學子追逐夢想，本年度贊助「蔡萬霖先生紀念獎學金」。得獎的學子們除了卓越優益的學業成績，亦有關懷社會、為國爭光的大愛義行，藉由獎學金的頒發，關懷弱勢家庭，讓莘莘學子們德智並行且積極向上，在經濟上無後顧之憂，在社會上成就非凡、富足人生。

(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	成中恆營造(股)公司	101.4.25~105.5.21	台中市西屯區惠國段 78 地號新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	101.6.15~104.11.21	新北市新店區光明段 427、430 地號新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	101.6.15~101.10.3	高雄市左營區新民段 75、76、77、79 地號連續壁工程契約	無
	隆大營建事業(股)公司	101.7.31~104.7.31	高雄市左營區新民段 75、76、77、79 地號新建工程契約	無
不動產買賣	自然人	101.6.18	取得台中市南屯區豐業段等營建用地	無
	自然人	101.7.30	取得台中市北區乾溝子段等營建用地	無
	自然人	101.10.16	取得高雄市左營區新庄段八小段等營建用地	無
	國泰世華商業銀行(股)公司	101.10.31	取得台北市博愛路 148、150 號商辦大樓全棟	無
	國泰世華商業銀行(股)公司	101.10.31	取得台北市信義路二段 277 號商辦大樓全棟	無
	三井工程(股)公司等三人	101.8.23	處分台北市民生東路三段 141 號 4 樓部分持分	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

單位：新台幣仟元

項目	年度		最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 102年3月31日 財務資料(註1)
			97年	98年	99年	100年	101年	
流動資產			無相關資訊					\$32,244,395
不動產、廠房及設備								521,106
無形資產								15,549
其他資產								12,347,411
資產總額								45,128,461
流動負債	分配前							16,461,706
	分配後							(註2)
非流動負債								4,890,171
負債總額	分配前							21,351,877
	分配後							(註2)
歸屬於母公司業主之權益								23,260,950
普通股股本								16,565,158
資本公積								10,407
保留盈餘	分配前							6,428,732
	分配後							(註2)
其他股權								256,653
庫藏股票								-
非控制權益								515,634
權益總額	分配前							23,776,584
	分配後							(註2)

註1：97~101年度無相關資訊，102年第1季經會計師核閱。

註2：101年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(二)簡明綜合損益表資料

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)

年度 項目	最近五年度財務資料(註)					當年度截至 102年3月31日 財務資料(註)
	97年	98年	99年	100年	101年	
營業收入	無相關資訊					\$1,469,035
營業毛利						510,878
營業損益						350,968
營業外收入及支出						29,307
稅前淨利						380,275
繼續營業單位 本期淨利						362,220
停業單位損失						-
本期淨利(損)						362,220
本期其他綜合 損益(稅後淨 額)						548,445
本期綜合損益 總額						910,665
淨利歸屬於母 公司業主						379,158
淨利歸屬於非 控制權益						(16,938)
綜合損益總額 歸屬於母公司 業主						913,144
綜合損益總額 歸屬於非控制 權益						(2,479)
每股盈餘						0.23

註：97~101年度無相關資訊，102年第1季經會計師核閱。

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1)				
		97 年	98 年	99 年	100 年	101 年
流動資產		\$19,298,606	\$18,603,504	\$21,435,660	\$26,455,217	\$30,082,028
基金及投資		3,821,290	3,449,664	3,469,787	1,035,563	1,916,853
固定資產		1,406,022	1,482,731	1,467,712	6,890,846	8,758,938
無形資產		19,320	9,583	19,124	16,315	13,346
其他資產		552,209	446,424	415,651	423,132	357,380
資產總額		25,097,447	23,991,906	26,807,934	34,821,073	41,128,545
流動負債	分配前	6,447,379	3,584,369	6,147,018	12,885,775	15,834,778
	分配後	6,447,379	4,412,627	6,975,276	14,542,291	(註2)
長期負債		-	-	-	-	3,165,834
其他負債		209,269	179,912	157,878	267,473	284,535
負債總額	分配前	6,656,648	3,764,281	6,304,896	13,153,248	19,285,147
	分配後	6,656,648	4,592,539	7,133,154	14,809,764	(註2)
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	10,407
保留盈餘	分配前	2,543,322	3,106,383	3,283,835	5,559,716	5,590,330
	分配後	2,543,322	2,278,125	2,455,577	3,903,200	(註2)
金融商品未實現損益		(603,056)	587,956	662,355	(419,476)	(270,032)
累積換算調整數		(26)	(35)	(53)	36	(11,641)
未認為退休金成本之淨損失		(75,006)	(42,244)	(18,664)	(48,016)	(40,824)
股東權益總額	分配前	18,440,799	20,227,625	20,503,038	21,667,825	21,843,398
	分配後	18,440,799	19,399,367	19,674,780	20,011,309	(註2)

註1：97~101年度經會計師查核。

註2：101年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(二)簡明損益表資料-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註)				
	97年	98年	99年	100年	101年
營業收入	\$3,425,064	\$4,800,914	\$3,961,153	\$7,147,848	\$7,699,050
營業毛利	721,476	921,305	1,376,438	3,541,695	2,593,524
營業損益	70,632	517,069	890,796	2,895,023	1,759,737
營業外收入及利益	281,937	117,396	134,941	237,446	103,750
營業外費用及損失	25,537	11,414	8,044	7,072	80,674
繼續營業部門稅前損益	327,032	623,051	1,017,693	3,125,397	1,782,813
繼續營業部門損益	362,971	563,061	1,005,710	3,104,139	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	362,971	563,061	1,005,710	3,104,139	1,687,130
每股盈餘	0.22	0.34	0.61	1.87	1.02

註：97~101年度經會計師查核。

(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
97	安永會計師事務所	徐榮煌、傅文芳	修正式無保留意見
98	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、傅文芳	修正式無保留意見
99	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、傅文芳	修正式無保留意見
100	安永聯合會計師事務所(註)	林麗鳳、傅文芳(註)	修正式無保留意見
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

註：民國100年，因事務所內部職務調整，會計師由徐榮煌變更為林麗鳳。

三、最近五年度財務分析

年 度 分析項目			最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 102年3月31日 財務資料
			97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率		無相關資訊					47.31
	長期資金占不動產、廠房及設備比率							5501.14
償債能力 (%)	流動比率							195.88
	速動比率							40.12
	利息保障倍數							18.14
經營能力	應收款項週轉率(次)							24.81
	平均收現日數							14.71
	存貨週轉率(次)							0.15
	應付款項週轉率(次)							2.79
	平均銷貨日數							2433.33
	不動產、廠房及設備週轉率(次)							11.67
	總資產週轉率(次)							0.13
獲利能力	資產報酬率(%)							3.41
	權益報酬率(%)							6.21
	占實收資本 比率(%)	營業利益						8.47
		稅前純益						9.18
	純益率(%)							24.66
	每股盈餘(元)							0.23
現金流量	現金流量比率(%)							10.39
	現金流量允當比率(%)							790.01
	現金再投資比率(%)							5.94
槓桿度	營運槓桿度							1.35
	財務槓桿度							1.07

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。

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-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註 4)

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)。(註 5)

6.槓桿度

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註 6)。
- (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				
		97 年	98 年	99 年	100 年	101 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	26.50	15.69	23.52	37.77	46.89
	長期資金占固定資產比率	1311.56	1364.21	1396.94	314.44	285.53
償債能力 (%)	流動比率	299.54	519.02	348.72	205.31	189.97
	速動比率	34.89	102.73	54.96	20.7	26.80
	利息保障倍數	262.07	1016.38	2812.45	1740.11	333.65
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.50	43.38	36.15	53.91	42.86
	平均收現日數	66.36	8.41	10.09	6.77	8.51
	存貨週轉率(次)	0.15	0.24	0.16	0.17	0.21
	應付款項週轉率(次)	11.22	36.43	21.44	21.14	15.65
	平均銷貨日數	2433.33	1520.83	2281.25	2147.05	1738.09
	固定資產週轉率(次)	2.44	3.24	2.70	1.04	0.88
	總資產週轉率(次)	0.14	0.20	0.15	0.21	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	1.38	2.30	3.96	10.08	4.45
	股東權益報酬率(%)	1.87	2.91	4.94	14.72	7.75
	占實收資本 比率(%)	營業利益	1.16	3.12	5.38	17.48
		稅前純益	1.97	3.76	6.14	18.87
	純益率(%)	10.60	11.73	25.37	43.43	21.91
	每股盈餘(元)	0.22	0.34	0.61	1.87	1.02
現金流量	現金流量比率(%)	25.89	70.84	(20.99)	(2.91)	8.67
	現金流量允當比率(%)	(21.80)	3.62	35.73	25.88	28.98
	現金再投資比率(%)	4.39	12.13	(10.00)	5.21	(1.06)
槓桿度	營運槓桿度	2.58	1.61	1.30	1.10	1.20
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	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. 負債占資產比率增加 24%：係本期短期借款增加所致。
2. 速動比率增加 29%：係本期現金及約當現金和備供出售金融資產-流動增加所致。
3. 利息保障倍數減少 81%：係本期利息支出增加所致。
4. 應收款項週轉率減少 21%：係本期銷貨淨額減少所致。
5. 平均收現日數增加 26%：係本期應收款項週轉率減少所致。
6. 存貨週轉率增加 24%：係本期銷貨成本增加所致。
7. 應付款項週轉率減少 26%：係本期應付款項增加所致。
8. 資產報酬率減少 56%：係本期稅後淨利減少所致。
9. 股東權益報酬率減少 47%：係本期稅後淨利減少所致。
10. 營業利益占實收資本比率減少 39%：係本期營業利益減少所致。
11. 稅前純益占實收資本比率減少 43%：係本期稅前淨利減少所致。
12. 純益率減少 50%：係本期稅後淨利減少所致。
13. 每股盈餘減少 45%：係本期稅後淨利減少所致。
14. 現金流量比率增加 398%：係本期營業活動淨現金流入增加、流動負債增加所致。
15. 現金再投資比率減少 120%：係本期固定資產毛額增加、長期投資增加所致。

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一〇一年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分派案，經本監察人等委託安永聯合會計師事務所黃建澤會計師查核完竣，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黃建澤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 二 年 四 月 三 十 日

六、最近年度財務報表

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

國泰建設股份有限公司民國一〇一年十二月三十一日及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇一年十二月三十一日及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇一年度及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師出具標準式無保留意見查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
金管會證期局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
(90)台財證(六)第 101690 號

林麗鳳



會計師：

傅文芳



中華民國一〇二年三月二十一日



國泰建設股份有限公司
中華民國八十八年十一月一日

單位：新臺幣仟元

代碼	會計科目	附註	一〇〇一年十二月三十一日		一〇〇一年十二月三十一日		一〇〇一年十二月三十一日	
			金額	%	金額	%	金額	%
11XX	流動資產	二、四 1、五	\$1,906,063	5	21XX	流動負債	\$5,630,000	14
1100	現金及現金等價物	二、四 2	2,029,177	5	2110	短期負債	4,284,483	10
1120	應收票據淨額	-	66,955	-	2120	應付短期票據	35,272	12
1140	應收帳款淨額	-	113,160	-	2130	應付票據-關係人	208,966	-
1160	其他應收款	-	17,736	-	2140	應付利息	160,598	-
1200	存貨	二、四 4、五	25,853,000	63	2150	應付股利-關係人	132,323	1
1220	預付費用	-	3,411	-	2160	應付所得稅	1,640,161	-
1240	遞延所得稅資產-流動	-	10,085	-	2170	應付費用	97,119	-
1260	其他流動資產	二、四 16	461	-	2180	其他應付款項	94,004	-
1280	流動資產合計	-	106,469	-	2190	預收帳款	26,700	-
11XX	流動資產合計	-	30,092,028	73	2200	預收帳款	5,859,413	14
14XX	基金及投資	二、四 5	1,757,002	4	2280	其他流動負債	193,441	-
1421	特種基金之長期股權投資	-	25,561	-	2290	流動負債合計	15,844,776	38
1425	預計長期投資款	-	25,561	-	23XX	長期負債	12,885,775	37
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	-	1,742,290	-	23XX	長期負債	3,165,834	-
14XX	基金及投資合計	-	1,976,853	5	23XX	長期負債合計	3,165,834	-
15XX	固定資產	二、四 6、六	-	-	28XX	其他負債	-	-
1501	土地	-	1,346	-	2810	應付退休金負債	141,715	1
1521	房屋及建築	-	1,829	-	2820	存入保證金	129,160	-
1621	出租資產-土地	-	3,780,714	9	2880	其他負債-其他	116,223	-
1622	出租資產-房屋	15	6,105,656	15	28XX	其他負債合計	2,424	-
1627	出租資產-其他	-	189,742	-	28XX	其他負債合計	284,535	1
1631	租賃改良	-	26,626	-	28XX	負債合計	267,473	1
1681	其他設備	-	11,434	-	28XX	負債合計	19,285,147	47
15XX	成本合計	-	10,117,547	24	30XX	股東權益	13,153,248	38
1529	減：累計折舊	(3)	(1,330,116)	(3)	30XX	股本	16,565,158	47
1599	減：累計減損	(28,493)	(28,493)	-	31XX	資本公積	10,407	-
15XX	固定資產淨額	21	8,758,938	21	32XX	庫藏股票交易	-	-
17XX	無形資產	二、四 7	13,346	-	33XX	保證存款	2,679,717	7
1750	電腦軟體成本	-	16,315	-	3320	法定盈餘公積	467,456	1
17XX	無形資產合計	-	16,315	-	3330	特別盈餘公積	2,443,157	6
18XX	其他資產	五、六	44,313	-	34XX	股東權益其他項目	36	-
1820	存出保證金	-	47,386	-	3420	累積換算調整數	(11,641)	-
1840	長期應收票據及款項淨額	-	27,210	-	3430	未認列為退休成本之淨損失	(48,016)	-
1860	遞延所得稅資產-非流動	二、四 16	285,857	1	3450	金融商品之未實現損益	(419,476)	(1)
1880	其他資產-其他	四 8	357,380	1	34XX	股東權益合計	21,667,825	62
18XX	其他資產合計	-	357,380	1	34XX	股東權益合計	21,667,825	62
19XX	資產總計	-	\$41,238,545	100	34XX	負債及股東權益總計	\$41,238,545	100

(請參閱附錄帳表附註)

董事長：張清樞

經理人：張清樞

會計主管：陳淑芬

國泰建設股份有限公司

報告表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

及民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日

(金額除每股盈餘另註明外，均以新臺幣仟元為單位)

單位：新臺幣仟元

代碼	項 目	附 註	一〇一年度		一〇〇年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	二、五				
4310	租賃收入		\$414,905	5	\$278,552	4
4510	營建收入		7,278,972	95	6,865,846	96
4881	其他營業收入		5,173	-	3,450	-
4000	營業收入合計		7,699,050	100	7,147,848	100
5000	營業成本	二、四.15、五				
5310	租賃成本		(279,621)	(4)	(160,802)	(2)
5510	營建成本		(4,812,245)	(62)	(3,445,351)	(48)
5000	營業成本合計		(5,091,866)	(66)	(3,606,153)	(50)
5910	營業毛利		2,607,184	34	3,541,695	50
5920	聯屬公司間未實現利益	二、四.5	(13,660)	-	-	-
	營業毛利淨額		2,593,524	34	3,541,695	50
6000	營業費用					
6200	管理及總務費用	四.15、五	(833,787)	(11)	(646,672)	(9)
6900	營業淨利		1,759,737	23	2,895,023	41
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入	五	5,842	-	950	-
7121	權益法認列之投資收益	四.5	-	-	79,696	1
7122	股利收入		31,990	-	34,905	1
7140	處分投資收益		-	-	99,944	1
7480	什項收入	五	65,918	1	21,951	-
7100	營業外收入及利益合計		103,750	1	237,446	3
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(5,360)	-	(1,797)	-
7521	採權益法認列之投資損失	四.5	(72,140)	(1)	-	-
7522	其他投資損失		-	-	(1,092)	-
7540	處分投資損失		(55)	-	-	-
7530	處分固定資產損失		-	-	(726)	-
7580	財務費用		(2,081)	-	(1,471)	-
7880	什項支出		(1,038)	-	(1,986)	-
7500	營業外費用及損失合計		(80,674)	(1)	(7,072)	-
7900	繼續營業單位稅前淨利		1,782,813	23	3,125,397	44
8110	所得稅費用	二、四.16	(95,683)	(1)	(21,258)	(1)
9600	本期淨利		\$1,687,130	22	\$3,104,139	43
9750	基本每股盈餘(元)：	四.17	稅 前 稅 後		稅 前 稅 後	
9710	繼續營業單位淨利		\$1.08 \$1.02		\$1.89 \$1.87	

(請參閱財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：張清樾



會計主管：廖雅芬



單位：新臺幣仟元

摘 要	股本	資本公積	保留盈餘		累積換算調整數	股東權益其他項目		合 計
	普通股股本	庫藏股票交易	法定盈餘公積	特別盈餘公積		未認列為退休金成本之淨損失	金融商品之未實現損益	
民國一〇〇一年一月一日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,268,732	\$-	\$ (53)	\$ (18,664)	\$662,355	\$20,503,038
九十九年度盈餘指撥及分配：								
法定盈餘公積				(100,571)				-
現金股利			100,571	(828,258)				(828,258)
民國一〇〇一年度稅後淨利				3,104,139				3,104,139
累積換算調整數之變動					89			89
未認列為退休金之淨損失						(29,352)		(29,352)
金融商品之未實現損益之變動						(1,081,831)		(1,081,831)
民國一〇〇一年十二月三十一日餘額	16,565,158	10,407	2,369,303	-	36	(48,016)	(419,476)	21,667,825
一〇〇一年度盈餘指撥及分配：								
法定盈餘公積				(310,414)				-
特別盈餘公積			310,414	(467,456)				-
現金股利				(1,656,516)				(1,656,516)
民國一〇〇一年度稅後淨利				1,687,130				1,687,130
累積換算調整數之變動					(11,677)			(11,677)
未認列為退休金成本之淨損失						7,192		7,192
金融商品之未實現損益之變動							149,444	149,444
民國一〇〇一年十二月三十一日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,679,717	\$467,456	\$ (1,641)	\$ (40,824)	\$ (270,032)	\$21,843,398

(請參閱財務報表附註)

董事長：張清樾

經理人：張清樾

會計主管：

民國一〇一一年一月三十一日
及民國一〇〇〇年十二月三十一日

單位：新臺幣仟元

項 目	一〇一一年度	一〇〇〇年度
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$1,687,130	\$3,104,139
調整項目：		
折舊費用	3,432	1,501
出租資產折舊	163,587	82,677
攤銷費用	7,876	7,001
處份固定資產損失	-	726
呆帳損失	3,186	-
聯屬公司間未實現利益	13,660	-
依權益法認列投資損益小於當年收到		
被投資公司現金股利部份	82,890	35,488
處分投資損失(利益)	55	(99,944)
應收票據(增加)減少	(7,003)	6,900
應收帳款減少(增加)	6,717	(24,646)
其他應收款(增加)減少	(11,990)	14,030
存貨及預付房地款增加	(2,048,734)	(5,729,225)
預付費用(增加)減少	(2,145)	7,105
其他流動資產(增加)減少	(9,784)	52,738
遞延所得稅資產淨變動數	29,373	3,447
長期應收款減少	47,386	32,887
應付票據增加	236,080	27,435
應付帳款(減少)增加	(30,075)	75,920
應付所得稅增加	46,963	2,315
應付費用增加	2,715	37,966
其他應付款項(減少)增加	(2,684)	5,237
預收款項增加	981,486	1,974,253
其他流動負債增加	172,912	8,537
應計退休金負債增加(減少)	67	(1,788)
營業活動之淨現金流入(出)	1,373,100	(375,301)
投資活動之現金流量		
購買備供出售金融資產價款	-	(45,706)
備供出售金融資產出售價款	-	266,568
固定資產(含出租資產)減少	13,388	755,718
購入固定資產	(2,048,498)	(48,146)
購入無形資產	(4,907)	(4,192)
存出保證金(增加)減少	(4,728)	41,543
採權益法之長期投資減少	-	27,163
取得採權益法之長期股權投資價款	(986,421)	(851,780)
以成本衡量之金融資產-非流動減少	7,707	42,946
合併取得現金	-	10
投資活動之淨現金流(出)入	(3,023,459)	184,124
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	2,290,000	(805,000)
應付短期票券(減少)增加	(748,394)	2,275,700
存入保證金增加(減少)	12,937	(21,592)
發放現金股利	(1,656,516)	(828,258)
長期借款增加	3,165,834	-
融資活動之淨現金流入	3,063,861	620,850
本期現金及約當現金增加數	1,413,502	429,673
期初現金及約當現金餘額	492,561	62,888
期末現金及約當現金餘額	\$1,906,063	\$492,561
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$116,631	\$57,446
不含資本化利息之本期支付利息	\$1,807	\$745
本期支付所得稅	\$19,347	\$837

(請參閱財務報表附註)

董事長：張清樺



經理人：張清樺



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司
財務報表附註
民國一〇一年十二月三十一日
及民國一〇〇年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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。

為有效整合企業資源，透過適當調整組織營運，創造公司及股東之利益，本公司於民國 100 年 6 月 24 日經董事會決議通過與子公司世華國際租賃(股)公司進行吸收合併，合併基準日訂於民國 100 年 7 月 28 日。

本公司截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日，員工人數分別為 131 人及 130 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，其重要會計政策彙總說明如下：

1. 資產與負債區分流動與非流動之標準

屬正常營業週期構成之一部分者、預期於資產負債表日後 12 個月內將變現、或正常營業過程中將變現、消耗或意圖出售者；主要交易目的而持有者列為流動資產；須於資產負債表日後 12 個月內清償、或因營業而發生之債務，預期將於企業營業週期之正常營業過程中清償者列為流動負債。不屬於流動資產(負債)者非為流動資產(負債)。

2. 約當現金

係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- (1) 隨時可轉換成定額現金者。
- (2) 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起3個月內到期或清償之商業本票及銀行承兌匯票等。

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，均以新台幣仟元為單位)

3. 金融資產

本公司依財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」及證券發行人財務報告編製準則之規定將金融資產分類為備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產等二類。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得或發行之交易成本。

本公司依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日(即本公司決定購買或出售金融資產的日期)會計處理，慣例交易係指一項金融資產之購買或出售，其資產之交付期間係在市場慣例或法令規定之期間內者。

(1) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產係指指定為備供出售。備供出售之金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認為股東權益調整項目，備供出售之金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

此類金融資產若符合放款及應收款之定義，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為無活絡市場之債券投資。重分類時，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認為業主權益調整項目之相關損益則分期攤銷為當期損益。

(2) 以成本衡量之金融資產

係指持有無公開市場報價且未具重大影響力之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。

金融資產應依流動性區分為流動與非流動，非流動者應改列基金及投資項下。

以上所稱公平價值，在上市(櫃)證券，係為資產負債表日之收盤價。開放型受益憑證(基金)則係資產負債表日之淨資產價值。

4. 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估金融資產是否已經減損，依不同衡量方式之金融資產，採用之減損方式如下：

(1) 以成本衡量之金融資產

若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，有減損之跡象，本公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

(2) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產若已減損，本公司將列為股東權益調整項目之累積淨損失金額轉列為當期損益，其減損損失之金額為備供出售金融資產之取得成本(減已回收之本金及調整攤銷額)與當時公平價值或可回收金額間之差額，再減除該金融資產曾列入損益之減損金額後之餘額。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不得認列為當期損益，而應認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損金額減少若明顯與認列減損後發生之事件有關，則應予迴轉並認列為當期利益。

5. 金融資產之除列

本公司對於構成金融資產或部分金融資產之合約權利喪失控制時，即除列該金融資產或部分金融資產。當本公司移轉全部或部分金融資產且放棄對金融資產之控制時，於交換所收取對價之範圍內視為出售。

當金融資產之移轉未符合喪失控制之條件時，本公司則視該移轉交易為擔保借款，再取得資產之權利非屬衍生性金融商品。

6. 應收款項之減損評估

本公司應收款項之減損評估係首先確認是否存在客觀證據顯示重大個別應收款項發生減損，重大個別應收款項存在客觀證據顯示發生減損者，應個別評估其減損金額，其餘存在客觀證據顯示發生減損之非屬重大之應收款項，以及無減損客觀證據之應收款項，將具類似信用風險特徵者納入群組，分別評估該組資產之減損。

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，均以新台幣仟元為單位)

7. 存 貨

營建材料購入採移動加權平均法，營建用地、在建工程及待售房地產以取得成本為列帳基礎，期末以成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值是指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款；投入各項工程之成本及基地成本列記在建房地，俟工程完工後始轉列待售房地。

8. 採權益法之長期股權投資(含合資投資)

持有被投資公司表決權股份比例達 20%以上，或雖未達 20%，惟具有重大影響力者，採權益法評價。採用權益法評價之長期股權投資，如投資成本與按股權比例計算之被投資公司淨值有差額，應比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併—購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理，其中屬於商譽部分不得攤銷。

被投資公司增發股數時，若各股東非按比例認購或取得，致使投資比例發生變動，並因而使投資公司所投資之股權淨值發生增減者，其增減數應調整資本公積及採權益法之長期股權投資；前項調整如應借記資本公積，而帳上由採權益法之長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益，若尚未實現者，則予遞延，並於實現時再予認列；交易損益如屬折舊或攤銷性資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度認列。

本公司對被投資公司具有重大影響力但未達控制能力時，若因認列被投資公司之虧損，致對該被投資公司之採權益法長期股權投資及墊款之帳面餘額為負數時，其投資損失之認列以使對該公司投資及墊款之帳面餘額降至零為限。但若有下列情形之一時，應按持股比例繼續認列投資損失：

- (1) 本公司意圖繼續支持該被投資公司。
- (2) 被投資公司之虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示將於未來短期內回復獲利之營運。

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，均以新台幣仟元為單位)

若本公司因上述處理致使對被投資公司之投資及墊款之帳面價值發生貸方餘額時，在資產負債表中應列為負債。嗣後被投資公司如有盈餘時，仍依權益法處理，惟如過去有未認列之投資損失應俟彌補未認列之損失後，再恢復採用權益法認列損益。

本公司對被投資公司若已達控制能力時，除被投資公司之其他股東有義務並能夠提出額外資金承擔其損失外，應由本公司全額吸收超過被投資公司股東原有權益之損失金額，若該被投資公司日後獲利，則該利益應先歸屬至本公司，直至原多承擔之損失完全回復為止。

本公司對聯合控制個體之合資投資採權益法處理。

本公司對具有控制力之被投資公司，除各子公司之總資產及營業收入佔本公司各該項金額並不重大外，均於每季編製合併報表。

9. 固定資產及出租資產

固定資產及出租資產係以取得成本為入帳基礎，重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。本公司自民國 97 年 11 月 20 日起，依中華民國會計研究發展基金會解釋函 97.11.20 基秘字第 340 號，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

折舊係採平均法，依下列耐用年數計提：

房屋及建築	50 年
出租資產	5 - 50 年
租賃改良	5 - 20 年
其他設備	3 - 10 年

上述資產若耐用年數已屆滿而繼續使用者，仍續提折舊；若上述資產已認列減損損失者，於該項資產剩餘耐用年限內以調整後之帳面價值減除其殘值後重新計算提列折舊。

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，均以新台幣仟元為單位)

固定資產及出租資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。

固定資產及出租資產屬折舊性資產，於耐用年限屆滿仍繼續使用者，其殘值以自行預估可再使用年數並重新估算殘值後，仍按原提列方法計提折舊。

10. 無形資產

本公司依財務會計準則公報第 37 號「無形資產之會計處理準則」。原始認列無形資產時，係以成本衡量。但政府捐助所取得之無形資產，則按公平價值認列。無形資產於原始認列後，以其成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

本公司評估無形資產－電腦軟體成本耐用年限屬有限耐用年限，主係單獨取得之電腦軟體成本採直線法分 3 年攤銷。

有限耐用年限之無形資產之可攤銷金額於耐用年限期間，按合理而有系統之方法攤銷，並於無形資產有跡象顯示減損時，進行減損測試。本公司於每一會計年度終了時評估有限耐用年限無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，如有變動，則視為會計估計變動處理。

11. 資產減損

本公司於每一資產負債表日評估所有適用 35 號公報之資產是否有減損跡象，如有減損跡象，則進行減損測試，依公報規定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）之帳面價值大於可回收金額，則須認列減損損失，而可回收金額則為淨公平價值及使用價值之較高者；反之，若於資產負債表日有證據顯示資產於以前年度認列之減損損失可能已不存在或減少時，應重新評估可回收金額，若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，減損應予迴轉，惟迴轉後帳面價值不可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價值。

減損損失及減損迴轉利益列為營業外收支。

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，均以新台幣仟元為單位)

12. 退休金

本公司自民國 61 年制定實施職工退休福利基金辦法，職工每月按固定薪資 3% 提存準備金，公司亦等額提列準備，並撥付基金。民國 74 年 3 月 30 日經台北市政府社會局北市社二字第 12129 號函核准設立職工退休金管理委員會，負責辦理職工退休基金之保管運用及分配。公司依所得稅法第 33 條之規定，其提存比率於民國 87 年 4 月以前係以給付薪資總額之 8% 提存，民國 87 年 4 月起改以薪資總額 2% 提存準備金。

「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，係採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「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該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，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%。屬確定提撥退休金辦法者，依權責發生基礎，將每期提撥之退休金數額認列為當期費用。

本公司職工退休金會計處理依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」辦理，屬確定給付退休辦法者，依精算結果認列最低退休金負債及淨退休金成本，有關前期服務成本與退休金損益係按員工平均剩餘服務年限採直線法攤銷。屬確定提撥退休辦法者，依權責發生基礎，將每期提繳之退休基金數額認列為當期費用。

13. 外幣交易及外幣財務報表換算

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當期損益。資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債，依公平價值衡量者，按該日即期匯率調整而產生之兌換差額，其公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額列為股東權益調整項目；其公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額列為當期損益；若其係依成本衡量者，則按交易日之歷史匯率衡量。

14. 估計所得稅

本公司所得稅係依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產負債者，依預期回轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

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，均以新台幣仟元為單位)

以前年度所得稅之調整，若為估計變動，則列為當年度所得稅費用之調整項目。

本公司未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅部份，於股東會決議分配盈餘之日列為當期所得稅費用。

本公司自民國 95 年度起，依照「所得基本稅額條例」計算營利事業基本稅額。

15. 收入與成本認列方法

(1) 營建收入與成本

① 營建業房地銷貨分為三大類：

- A. 預售房屋部分，係先預售，於房屋蓋建完成後再交屋。其營建收入於房屋所有權移轉登記及完成交屋後，採全部完工法將營建收入全部列為完工當期之營業收入。
- B. 待售房屋部分，係已建造完成之房地(製成品)，但尚未出售者，於出售時，列為出售當期之營業收入。
- C. 營建用地部分，係僅出售營建用地(土地)。於出售時(即完成土地所有權過戶登記時)，認列為出售當期之營業收入。

② 營建成本：各營建房屋及土地，依各工程工地別，個別彙總營建成本(土地及房屋)。於出售時，再以建坪法或收入法計算銷貨成本(民國 100 年 1 月 1 日前完工之工地採建坪法，民國 100 年 1 月 1 日後完工之工地採收入法)。

③ 營建用地成本：僅出售營建用地部份，依各土地別，個別彙總營建用地成本，採坪數比率法分攤營建用地成本至各坪數。於出售時，再依出售之坪數，計算銷貨成本。

(2) 租賃收入與成本

① 出租資產係按租約提供租賃服務項目，於服務完成時認列租賃收入。

② 租賃成本主要係出租資產之折舊及相關管理費用等。

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，均以新台幣仟元為單位)

(3) 營建會計

本公司委託營造公司興建供出售或出租之辦公大樓，係按全部完工法計算成本及認列損益。支付各項興建成本借記「存貨－在建工程」；工程完工後，就已銷售且所有權已移交客戶或已實際交屋(含期後期間已實際交屋或辦妥所有權登記者)予客戶部分，依收入法即按其已出售房地之售價及待售房地之預計合理售價占總售價比例攤計成本，計算完工年度之出售房地成本及待售房地，其中屬於待售之土地及房屋者帳列存貨科目項下，擬供出租之土地及房屋則轉列固定資產科目項下。因銷售餘屋而產生之推銷費用認列為發生年度之費用。

(4) 租賃會計

本公司凡屬營業租賃者，所收取之各期租金及押金以「租金收入」及「存入保證金」科目處理，期末跨期間之租金或未收租金，應以「預收租金」或「應收租金」科目調整，如採押租方式，僅收押金不收租金抵充全部租金，其處理除押金之收入，返還以「存入保證金」列帳外，每期結算或租約終止時應按相當於租賃期間之銀行定期存款利率計算押金之利息，以「利息費用」及「租金收入」科目列帳。

本公司凡屬資本租賃者，應將「出租資產」轉銷，改以「應收租賃款」列帳，並依其收現期間之長短分為流動資產及其他資產－長期應收租賃款，其金額包括租賃資產之成本及未實現之利息收入。每期結算租金收入時，應將未實現利息收入以期初淨投資額按隱含利率計算轉列為收入；其低於或等於租賃開始日財政部公布之非金融業最高借款利率部分係為「利息收入」，超過部分則為「手續費收入」。

16. 員工分紅及董監酬勞

依財團法人中華民國會計研究發展基金會於96年3月發布(96)基秘字第052號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。

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，均以新台幣仟元為單位)

17. 資本支出與收益支出之劃分

凡支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷；其不具未來經濟效益者或雖具未來經濟效益，但其金額不具重要性者，則列為當期費用或損失。

18. 利息資本化

購建在建工程期間有關之利息費用，依財務會計準則公報第 3 號「利息資本化會計準則」規定應資本化者，則應將有關利息予以資本化。此項資本化之利息費用，為購建資產成本之一部份，應列入取得成本處理。

19. 營運部門資訊

營運部門係同時符合下列特性之企業組成單位：(1)從事可獲得收入並發生費用之經營活動、(2)營運結果定期由企業之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效、(3)具個別分離之財務資訊。本公司選擇僅於合併財務報表揭露部門資訊。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用第三次修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」規定。前述變動對民國 100 年度之淨利及每股盈餘並無影響。

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定處理營運部門資訊之揭露，該號公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，並業已重編前期之部門資訊。

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，均以新台幣仟元為單位)

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	101.12.31	100.12.31
庫存現金	\$109	\$224
零用金	170	740
銀行存款	1,525,240	491,597
約當現金	380,544	-
合 計	<u>\$1,906,063</u>	<u>\$492,561</u>

(1) 約當現金係指自投資日起 3 個月內到期之短期票券。

(2) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司「現金及約當現金」並無提供質押或擔保之情形。

2. 備供出售金融資產－流動

	101.12.31	100.12.31
備供出售金融資產－流動	\$2,299,209	\$2,299,209
加：評價調整	(270,032)	(419,476)
淨 額	<u>\$2,029,177</u>	<u>\$1,879,733</u>

(1) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司「備供出售金融資產－流動」並無提供質押或擔保之情形。

(2) 本公司期末持有有價證券情形，請詳附註十一之說明。

3. 應收帳款淨額

	101.12.31		100.12.31	
	一年內到期	一年以上到期	一年內到期	一年以上到期
應收帳款	\$65,774	\$-	\$42,252	\$-
應收租賃款	48,300	-	82,800	48,300
減：未實現利息收入	(914)	-	(5,174)	(914)
淨 額	<u>\$113,160</u>	<u>\$-</u>	<u>\$119,878</u>	<u>\$47,386</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

4. 存 貨

	101.12.31	100.12.31
營建用地	\$8,739,522	\$9,601,994
在建房地	14,896,018	12,125,506
待售房地產	1,309,046	1,149,647
小 計	24,944,586	22,877,147
減：備抵存貨跌價損失	(17,646)	(81,436)
預付土地款	908,066	990,562
淨 額	\$25,835,006	\$23,786,273

(1) 上述民國 101 年及 100 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五之說明。

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價		
	(預算成本，不含土地款)	已完工比例	預定完工年度
森林觀道	\$2,019,014	77.14%	102 年
國泰天母	1,159,949	42.00%	103 年
森林苑	1,203,402	28.00%	104 年
國泰雙璽	1,785,281	7.00%	104 年
府會園道	1,788,731	16.00%	105 年

(3) 民國 101 年及 100 年度之利息資本化金額分別為 114,824 仟元及 56,701 仟元，利息資本化前之財務利息費用總額分別為 122,265 仟元及 59,969 仟元。

(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
國泰新莊園	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
府會園道	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

工程名稱	受託人	受託期間
森林觀道	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰雙璽	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 10 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
上品硯	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 11 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
國泰璞匯	國泰世華商業銀行	自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
YOO 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 1,369,359 仟元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (5) 本公司民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 63,790 仟元。由於在建工程—上品硯已推案出售，故沖銷全數之備抵存貨跌價損失，及出售待售房地—萊茵世家市價回升因素，故依出售部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

本公司民國 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 2,587 仟元。由於出售待售房地—萊茵世家及凱旋門花園廣場市價回升因素，故依出售部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

- (6) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司存貨設定質押情形，詳附註六。

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，均以新台幣仟元為單位)

5. 基金及投資

被投資公司名稱	101.12.31		100.12.31	
	帳列金額	持股比例	帳列金額	持股比例
採權益法之長期股權投資：				
Cathay Real Estate Holding Corporation	\$1,155,315	100.00%	\$-	-
國泰商旅(股)公司	333,088	100.00%	-	-
國泰健康管理顧問(股)公司	196,905	85.00%	200,272	85.00%
國泰建築經理(股)公司	71,694	100.00%	67,545	100.00%
小計	<u>1,757,002</u>		<u>267,817</u>	
以成本衡量之金融資產－非流動：				
大江國際(股)公司	24,850	1.72%	24,850	1.72%
千豐投資(股)公司	18,551	10.00%	21,740	10.00%
Pacific Technology Partners (PTP) 有限合夥制基金	18,442	-	18,442	-
林口育樂事業(股)公司	16,243	-	16,243	-
新竹高爾夫俱樂部(股)公司	14,096	-	14,096	-
Budworth Investment Limited	12,744	3.33%	12,744	3.33%
宏遠科技創業投資(股)公司	11,644	10.00%	15,824	10.00%
公誠投資(股)公司	9,852	3.18%	9,852	3.18%
中農證券(股)公司	4,848	2.01%	4,848	2.01%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	3,000	10.00%	3,000	10.00%
大溪育樂(股)公司	20	-	20	-
網路家庭投資開發(股)公司	-	-	785	1.52%
小計	<u>134,290</u>		<u>142,444</u>	
預付長期投資款	<u>25,561</u>		<u>625,302</u>	
合計	<u>\$1,916,853</u>		<u>\$1,035,563</u>	

(1) 採權益法之長期股權投資之評價情形如下：

① 民國101年度採權益法評價之國泰建築經理(股)公司、國泰健康管理顧問(股)公司、Cathay Real Estate Holding Corporation及國泰商旅(股)公司依該被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列投資損益。

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，均以新台幣仟元為單位)

- ②民國100年度採權益法評價之國泰建築經理(股)公司依該被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列投資損益。餘採權益法評價之Cathay Real Estate Holding Corporation及國泰健康管理顧問(股)公司其總資產或營業收入對本公司民國100年度不具重大影響，依被投資公司自行決算之財務報表認列投資損益。
- ③本公司100年度因認列Cathay Real Estate Holding Corporation之虧損致對該公司之採權益法長期股權投資帳面餘額為負數2,424仟元，惟本公司意圖繼續支持該公司，故將其轉列其他負債。
- ④採權益法評價之世華國際租賃(股)公司，於民國100年6月24日經董事會決議於民國100年7月28日與母公司國泰建設進行合併後消滅。
- ⑤採權益法評價之國泰霖園保全(股)公司，於民國100年5月25日經股東會決議解散，訂定民國100年5月31日為解散基準日，已於民國101年4月6日完成清算程序。
- ⑥採權益法評價之國泰生物技術(股)公司，於民國100年4月18日經股東會決議解散，訂定民國100年4月30日為解散基準日，已於民國101年10月5日完成清算程序。
- ⑦採權益法評價之國泰世紀不動產仲介(股)公司，於民國100年3月16日經股東會決議解散，訂定民國100年4月30日為解散基準日，並辦理清算程序。
- ⑧本公司民國101年及100年度依權益法評價之變動情形如下：

	101年度	100年度
1月1日餘額	\$267,817	\$3,380,891
加：認列投資損益	(72,140)	79,696
本期增加投資	1,586,162	226,478
減：本期被投資公司合併清算	-	(3,307,919)
加(減)：累積換算調整數	(11,677)	89
未認為退休金成本之淨損失	14	1,750
金融商品之未實現(損)益	-	(408)
被投資公司發放現金股利	(10,750)	(115,184)
轉列其他負債	(2,424)	2,424
12月31日餘額	<u>\$1,757,002</u>	<u>\$267,817</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

⑦ 採權益法認列之投資(損)益，其明細如下：

被投資公司名稱	101年度	100年度
國泰生物技術(股)公司	\$-	\$(35)
Cathay Real Estate Holding Corporation	(66,746)	(16,804)
國泰世紀不動產仲介(股)公司	-	4,304
國泰霖園保全(股)公司	-	(724)
國泰建築經理(股)公司	14,885	11,996
世華國際租賃(股)公司	-	93,187
國泰商旅(股)公司	(16,912)	-
國泰健康管理顧問(股)公司	(3,367)	(12,228)
合 計	<u>\$72,140</u>	<u>\$79,696</u>

(2) 本公司民國 101 年及 100 年度投資情形如下：

- ① 本公司截至民國101年12月31日止，經主管機關核准累積以美金211,000千元，對外投資英屬維京群島Cathay Real Estate Holding Corporation。
- ② 本公司對外轉投資之英屬維京群島Cathay Real Estate Holding Corporation於開曼群島設立CCH Commercial Company Limited 以每股美金10仟元，3,530股，共計美金35,300仟元，從事投資業，持股比例66.67%。CCH Commercial Company Limited於開曼群島設立 Lotus Investment Company Limited 再轉投資香港 Lotus Pacific Company Limited 暨間接於大陸地區設立加恒(上海)置業有限公司，從事不動產投資業務。截至民國101年12月31日止，總轉投資金額為美金66,628仟元。
- ③ 本公司對外轉投資之英屬維京群島Cathay Real Estate Holding Corporation於開曼群島設立CCH Commercial Company Limited，該公司於開曼群島設立 Golden Gate Investment Company Limited 再轉投資香港設立 Golden Gate Pacific Company Limited，從事投資業。
- ④ 本公司對外轉投資之英屬維京群島Cathay Real Estate Holding Corporation與 Caelum Asset Management Company Limited 於開曼群島合資設立 CCH REIM Company Limited 再轉投資香港CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited)暨間接於大陸地區設立台霖管理諮詢(上海)有限公司，從事不動產管理財務諮詢業。截至民國101年12月31日止，台霖管理諮詢(上海)有限公司之實收資本額為美金1,700仟元，本公司之總轉投資金額為美金300仟元。

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，均以新台幣仟元為單位)

- ⑤ 被投資公司網路家庭(股)公司於民國101年11月19日經股東會決議解散，並辦理清算程序，故本公司轉列至其他應收款。
- ⑥ 本公司截至民國101年12月31日止，Cathay Real Estate Holding Corporation依外幣財務報表換算本期認列累計換算調整數為新台幣11,641仟元。
- ⑦ 本公司於民國101年3月27日以每股新台幣10元，35,000仟股，共計新台幣350,000仟元投資國泰商旅(股)公司，持股比例100%。
- ⑧ 本公司於民國100年3月25日以每股新台幣10元，21,250仟股，共計新台幣212,500仟元投資國泰健康管理顧問(股)公司，持股比例85%。
- (3) 本公司民國101年度合併財務報表編製之主體為本公司及子公司一國泰建築經理(股)公司、國泰健康管理顧問(股)公司、國泰商旅(股)公司及 Cathay Real Estate Holding Corporation。

本公司民國100年度合併財務報表編製之主體為本公司及子公司一國泰霖園保全(股)公司、國泰建築經理(股)公司、世華國際租賃(股)公司及國泰健康管理顧問(股)公司。其餘子公司包括持股100%之Cathay Real Estate Holding Corporation、國泰世紀不動產仲介(股)公司及持股50%之國泰生物技術(股)公司均因資產總額及損益皆不具重大性，故未納入合併財務報表。

- (4) 本公司民國101年及100年度因順流交易而產生之未實現及已實現銷貨毛利如下：

	101年度	100年度
期初未實現銷貨毛利	\$-	\$-
本期已實現銷貨毛利	-	-
本期未實現銷貨毛利	13,660	-
期末未實現銷貨毛利	<u>\$13,660</u>	<u>\$-</u>

- (5) 上項基金及投資均無提供質押或擔保之情事。
- (6) 本公司期末持有有價證券情形，請詳附註十一之說明。

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，均以新台幣仟元為單位)

6. 固定資產

101.12.31				
項 目	成 本	累 積 折 舊	累 計 減 損	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	125	-	1,704
出租資產－土地	3,780,714	-	-	3,780,714
出租資產－房屋	6,105,656	1,233,556	28,493	4,843,607
出租資產－其他	189,742	72,456	-	117,286
租賃改良	26,826	16,630	-	10,196
其他設備	11,434	7,349	-	4,085
合 計	<u>\$10,117,547</u>	<u>\$1,330,116</u>	<u>\$28,493</u>	<u>\$8,758,938</u>

100.12.31				
項 目	成 本	累 積 折 舊	累 計 減 損	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	90	-	1,739
出租資產－土地	1,824,919	-	-	1,824,919
出租資產－房屋	6,051,795	1,099,680	28,493	4,923,622
出租資產－其他	175,502	51,081	-	124,421
租賃改良	26,011	14,639	-	11,372
其他設備	9,370	5,943	-	3,427
合 計	<u>\$8,090,772</u>	<u>\$1,171,433</u>	<u>\$28,493</u>	<u>\$6,890,846</u>

- (1) 出租資產主要係以營業租賃方式出租。
- (2) 本公司民國 101 年及 100 年度均無利息資本化之情事。
- (3) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司固定資產設定質押情形，詳附註六之說明。
- (4) 本公司取得與處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上之情形，請詳附註十一之說明。

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，均以新台幣仟元為單位)

7. 無形資產－電腦軟體成本

項 目	101.1.1	本期增加	101.12.31
單獨取得成本：			
電腦軟體成本	\$26,632	\$4,907	\$31,539
攤銷及減損：			
攤 銷	(10,317)	(7,876)	(18,193)
帳面價值	<u>\$16,315</u>		<u>\$13,346</u>
項 目	100.1.1	本期增加	100.12.31
單獨取得成本：			
電腦軟體成本	\$22,440	\$4,192	\$26,632
攤銷及減損：			
攤 銷	(3,316)	(7,001)	(10,317)
帳面價值	<u>\$19,124</u>		<u>\$16,315</u>

本公司之無形資產－電腦軟體成本係單獨取得之電腦軟體成本，屬有限耐用年限，採直線法分3年攤銷。

8. 其他資產－其他

	101.12.31	100.12.31
營 建 用 地	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>

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	101.12.31	100.12.31	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	\$144,492	\$144,492	買	賣	投資開發
台北市北投區豐年段三小段382地號等	118,951	118,951	"	"	設定抵押權以及承諾書
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>			

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，均以新台幣仟元為單位)

9. 短期借款

借款性質	101.12.31	100.12.31
銀行信用貸款	\$5,630,000	\$3,340,000

上列短期借款民國 101 年及 100 年度之利率區間分別為 0.7685%~1.61%及 0.645%~1.285%。

10. 應付短期票券

	101.12.31	100.12.31
應付短期票券	\$3,540,000	\$4,290,000
減：未攤銷折價	(3,911)	(5,517)
淨 額	\$3,536,089	\$4,284,483

上列應付短期票券民國 101 年及 100 年度之利率區間分別為 0.78%~1.1%及 0.4%~0.91%。

11. 長期借款

借款性質	借款期間	101.12.31	100.12.31
銀行擔保借款	101.03.21~106.06.08	\$2,817,000	\$ -
應付長期票券	101.10.31~105.06.14	348,834	-
		\$3,165,834	\$ -

(1) 民國101年借款之利率區間為2.00%~2.25%。

(2) 上列各項借款之擔保品明細，請詳附註六之說明。

12. 股 本

本公司民國 101 年 12 月 31 日及 100 年 12 月 31 日之額定股本皆為 16,565,158 仟元，已發行股本皆為 16,565,158 仟元，分為 1,656,516 仟股，每股面額 10 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，均以新台幣仟元為單位)

13. 資本公積

	101.12.31	100.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，於公司無虧損者，得依公司法規定之股東會決議方法，將資本公積之全部或一部，按股東原有股份之比例發給新股或現金。前項所稱之資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢價及受領贈與之所得。

14. 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

為維持公司財務結構之健全與穩定，避免虛盈實虧，損及股東權益，上市(櫃)公司於分派可分配盈餘時，除依法提出法定盈餘公積外，應依證券交易法第 41 條第 1 項規定，就當年度發生之帳列股東權益減項金額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

依 95 年 1 月 27 日金管證一字第 0950000507 號函，上市(櫃)公司應就帳列股東權益減項淨額(含金融商品未實現損失、累積換算調整數、未認為退休金成本之淨損失；如有未實現利益可合併計算)，依前財政部證券暨期貨管理委員會 89 年 1 月 3 日(89)台財證(一)字第 101116 號函說明二方式計提特別盈餘公積。

本公司 101 年度依法提列前期股東權益減項金額為 467,456 仟元。

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，均以新台幣仟元為單位)

(3) 未提撥保留盈餘

本公司章程第 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：

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

依所得稅法第 66 條之 9 規定，公司當年度盈餘未作分配者，屬民國 93 年度以前者須就核定之課稅所得加徵 10%營利事業所得稅；屬民國 94 年度(含)以後者，應以商業會計法規定處理之當年度稅後純益為基礎，計算應加徵 10%之營利事業所得稅。加徵後之盈餘於以後年度未分配者，不再加徵。

本公司於民國 101 年 6 月 10 日經股東會通過股利分配案，每股配現金股利 0.5 元，並以民國 101 年 7 月 9 日為現金股利除息基準日。

本公司於民國 100 年 6 月 10 日經股東會通過股利分配案，每股配現金股利 0.5 元，並以民國 100 年 7 月 18 日為現金股利除息基準日。

- (4) 民國 101 年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為 7,629 仟元及 4,200 仟元，其估列基礎係以截至 101 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，並認列為本年度之營業成本或營業費用，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 102 年度之損益。

本公司民國 100 年度盈餘分派實際配發員工紅利 7,560 仟元及董監酬勞 4,200 仟元，與民國 100 年度財務報告估列之員工分紅及董監酬勞合計 12,360 仟元差異數已認列為 101 年度之損益。

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，均以新台幣仟元為單位)

(5) 本公司 100 年度實際配發員工紅利及董監酬勞之有關資訊如下：

	100 年度			
	股東會決議 實際配發數	董事會通過 配發數	差異數	差異原因
一、配發情形				
1.員工現金紅利	\$7,560	\$7,560	\$-	無
2.員工股票紅利	-	-	-	無
3.董監事酬勞	4,200	4,200	-	無
二、每股盈餘相關資訊				
1.原每股盈餘(元)	1.87	1.87	-	無
2.設算每股盈餘(元)	1.87	1.87	-	無

設算每股盈餘＝稅後純益/當年度加權平均流通在外股數

(6) 本公司 101 年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，尚未經董事會通過，有關董事會通過盈餘分派情形擬議及股東會決議，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

15. 本期發生用人、折舊、折耗及攤銷費用

功能別 性質別	101 年度			100 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
用人費用						
薪資費用	\$20,164	\$137,384	\$157,548	\$16,066	\$105,603	\$121,669
勞健保費用	-	9,123	9,123	-	7,013	7,013
退休金費用	-	17,621	17,621	-	12,791	12,791
其他用人費用	-	6,274	6,274	-	7,014	7,014
折舊費用	163,587	3,432	167,019	82,677	1,501	84,178
攤銷費用	-	7,876	7,876	-	7,001	7,001

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，均以新台幣仟元為單位)

16. 估計所得稅

- (1) 本公司之營利事業所得稅率為 17%，民國 101 年及 100 年度估計所得稅費用計算說明如下：

	101 年度	100 年度
會計所得之稅前損益	\$1,782,813	\$3,125,397
加(減)：免稅之出售土地收入	(1,885,430)	(2,838,999)
採權益法認列之投資利益	72,140	(79,696)
退休金費用之財稅差異	67	(3,538)
廣告費之財稅差異	8,461	16,798
遞延推銷費用之財稅差異	197,951	274,462
存貨跌價損失回升利益	(63,790)	-
停徵之證券交易所所得	-	(101,998)
其 他	(31,357)	(38,239)
課稅所得	80,855	355,187
減：虧損扣抵	(80,855)	(355,187)
虧損扣抵後之課稅所得	-	-
乘：稅率	17%	17%
估計所得稅費用	-	-
加(減)：分離課稅稅額	-	223
遞延所得稅費用	29,373	3,447
以前年度估計調整	(665)	-
未分配盈餘加徵 10%	66,975	7,688
基本稅額	-	9,900
所得稅費用	<u>\$95,683</u>	<u>\$21,258</u>

- (2) 本公司之營利事業所得稅申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國 99 年度，申報數與核定數並無重大差異。
- (3) 本公司民國 101 年及 100 年度依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間之所得稅分攤，其相關之明細如下：

① 民國 101 年及 100 年度之遞延所得稅負債與資產：

	101 年度	100 年度
A. 遞延所得稅負債總額	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
B. 遞延所得稅資產總額	<u>\$451,811</u>	<u>\$430,184</u>
C. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	<u>\$420,200</u>	<u>\$369,200</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

	101 年度	100 年度
D. 產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：		
a. 利息資本化所產生之可減除暫時性差異	\$15,063	\$15,549
b. 未實現退休金提撥數認列所產生之可減除暫時性差異	79,284	79,217
c. 廣告費所產生之可減除暫時性差異	29,834	21,374
d. 遞延推銷費用所產生之可減除暫時性差異	894,597	696,646
e. 備抵存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	17,647	81,436
f. 逾二年應付費用所產生之可減除暫時性差異	33	33
g. 採權益法認列投資損失所產生之可減除暫時性差異	83,550	16,804
h. 備抵呆帳超限	7,001	7,001
i. 固定資產財稅差異所產生之可減除暫時性差異	26,367	26,748
j. 其他投資損失未取具清算證明文件	-	1,092
k. 未實現銷貨利益	847	-
合 計	<u>\$1,154,223</u>	<u>\$945,900</u>
E. 虧損扣抵	<u>\$1,503,485</u>	<u>\$1,584,590</u>
② 遞延所得稅資產－流動	\$43,201	\$53,180
備抵評價遞延所得稅資產－流動	(38,800)	(42,500)
淨遞延所得稅資產－流動	4,401	10,680
遞延所得稅負債－流動	-	-
流動遞延所得稅資產與負債抵銷後金額	<u>\$4,401</u>	<u>\$10,680</u>
③ 遞延所得稅資產－非流動	\$408,610	\$377,004
備抵評價遞延所得稅資產－非流動	(381,400)	(326,700)
淨遞延所得稅資產－非流動	27,210	50,304
遞延所得稅負債－非流動	-	-
非流動遞延所得稅資產與負債抵銷後金額	<u>\$27,210</u>	<u>\$50,304</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

(4) 依所得稅法第 39 條之規定，虧損扣抵尚未使用扣抵之金額，其明細如下：

虧損 年度	可扣抵金額	已扣抵金額	本年度 扣抵金額	尚未扣抵 金額	可抵減 年度
92	\$551,317	\$(355,437)	\$(80,855)	\$115,025	93~102
93	214,031	-	-	214,031	94~103
95	614,930	-	-	614,930	96~105
96	123,263	-	-	123,263	97~106
98	123,089	-	-	123,089	99~108
99	313,147	-	-	313,147	100~109
合計	<u>\$1,939,777</u>	<u>\$(355,437)</u>	<u>\$(80,855)</u>	<u>\$1,503,485</u>	

(5) 兩稅合一相關資訊

	101.12.31	100.12.31
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$102,979</u>	<u>\$44,379</u>
	101 年度(預計)	100 年度(實際)
盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>4.22%</u>	<u>1.02%</u>

(6) 未分配盈餘相關資訊

	101 年度	100 年度
86 年度以前	\$4,222	\$4,222
87 年度以後	2,438,935	3,186,191
合 計	<u>\$2,443,157</u>	<u>\$3,190,413</u>

17. 每股盈餘

	金 額		流通在	每股盈餘(元)	
101 年度	稅 前	稅 後	外股數(仟股)	稅 前	稅 後
本期淨利	<u>\$1,782,813</u>	<u>\$1,687,130</u>	1,656,516	<u>\$1.08</u>	<u>\$1.02</u>
	金 額		流通在	每股盈餘(元)	
100 年度	稅 前	稅 後	外股數(仟股)	稅 前	稅 後
本期淨利	<u>3,125,397</u>	<u>\$3,104,139</u>	1,656,516	<u>\$1.89</u>	<u>\$1.87</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰健康管理顧問(股)公司(國泰健康管理)	子公司
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	子公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	子公司
CCH Commercial Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation 之子公司
Lotus Investment Company Limited	CCH Commercial Company Limited 之子公司
Lotus Pacific Company Limited	Lotus Investment Company Limited 之子公司
加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited 之子公司
Golden Gate Investment Company Limited	CCH Commercial Company Limited 之子公司
Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited 之子公司
CCH REIM Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation 採權益法 評價之合資投資公司
CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited)	CCH REIM Company Limited 之子公司
台霖管理諮詢(上海)有限公司	CCH REIM (HK) Company Limited 之子公司
世華國際租賃(股)公司(世華租賃)	子公司(已於 100.7.28 併入國泰建設)
國泰霖園保全(股)公司(霖園保全)	子公司(已於 101.4.6 解散清算完結)
國泰世紀不動產仲介(股)公司(國泰仲介)	子公司(已於 100.4.30 解散清算中)
國泰生物技術(股)公司(國泰生技)	子公司(已於 101.10.5 解散清算完結)
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
三井工程(股)公司(三井工程)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
霖園公寓大廈管理(股)公司(霖園公寓)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰醫療財團法人(國泰醫院)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
財團法人國泰建設文化教育基金會 (國建文教基金會)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人

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，均以新台幣仟元為單位)

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銀行存款及短期借款

		101 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	\$2,858,937	\$1,494,660	0.17%	\$1,606
	支票存款	899,592	26,191	-	-
	證券帳戶	333,421	39,585	0.06%	25
	短期借款	50,000	-	1.61%	(602)
		100 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	\$1,047,918	\$34,416	0.17%	\$98
	支票存款	621,310	25,428	-	-
	證券帳戶	349,445	2,838	0.06%	17
	短期借款	2,010,000	-	0.954%~0.963%	(6,293)

2. 進 貨

		101 年度	
		估本公司進貨	
關係人名稱	交易性質	金 額	百分比
三井工程	大樓興建或擴建	\$2,197,673	32.03%
		100 年度	
		估本公司進貨	
關係人名稱	交易性質	金 額	百分比
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,897,322	20.68%

(1) 本公司向上開公司進貨，係按一般進貨條件辦理。

(2) 民國 101 年及 100 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 10,712,944 仟元及 9,945,887 仟元。

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，均以新台幣仟元為單位)

3. 銷 貨

(1) 營建收入

關係人名稱	交易性質	101 年度	
		金 額	佔本公司銷貨百分比
國泰建經	出售國建大樓 4 樓	\$18,261	0.24%
三井工程	出售國建大樓 4 樓	31,954	0.41%
霖園公寓	出售國建大樓 4 樓	4,561	0.06%
		<u>\$54,776</u>	<u>0.71%</u>

關係人名稱	交易性質	100 年度	
		金 額	佔本公司銷貨百分比
國泰人壽	出售中興、育仁大樓	<u>\$3,341,464</u>	<u>46.75%</u>

① 本公司於民國 101 年 8 月 23 日出售國建大樓予國泰建築經理股份有限公司、三井工程股份有限公司及霖園公寓大限管理股份有限公司，總售價(含稅)分別為 55,048 仟元，已於民國 101 年 9 月 17 日完成過戶。

② 本公司於民國 100 年 9 月 14 日出售中興大樓及育仁大樓予國泰人壽保險(股)公司，總售價(未稅)分別為 2,934,694 仟元及 406,770 仟元，已於民國 100 年 10 月 5 日完成過戶。

(2) 本公司出租不動產及動產予關係人之明細如下：

關係人名稱	交易性質	租金收入	
		101 年度	100 年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$22,753	29,534
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	28,734	15,284
國泰產險	出租小客車	3,494	-
國泰醫院	出租小客車	3,108	-
合 計		<u>\$58,089</u>	<u>\$44,818</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

本公司將各大樓出租予各關係人，其情形彙總如下：

承 租 人	租賃標的物	租期	收款方式	每月租金
① 國泰人壽	國建大樓(部分)	2 年	月付	\$623
② 國泰世華銀行	國建大樓(部分)	3 年	月付	737
③ 國泰世華銀行	台中國泰金融大樓	2 年	月付	471
④ 國泰世華銀行	高雄長谷巨星大樓	2 年	月付	57
⑤ 國泰世華銀行	東門分行大樓	2 年	月付	1,120
⑥ 國泰世華銀行	信義分行大樓	2 年	月付	2,262

(3) 其他營業收入

關係人名稱	101 年度	100 年度
國泰醫院	\$5,173	\$3,450

4. 本公司向關係人購置不動產明細如下：

關係人名稱	101 年度	
	交易標的	金 額
國泰世華銀行	台北市中正區博愛路 148、150 號	\$1,065,696
	台北市中正區信義路 二段 277 號	955,526
		<u>\$2,021,222</u>

(1) 此交易價格已參考鑑價機構鑑價報告，並於 101 年 12 月 12 日完成過戶。

(2) 本公司於民國 100 年度未有向關係人購買不動產之情事。

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：

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金 額	百分比	金 額	百分比
應付帳款				
三井工程	<u>\$23,454</u>	<u>14.94%</u>	<u>\$25,894</u>	<u>13.84%</u>

應付帳款主係應付工程款。

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，均以新台幣仟元為單位)

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金 額	百分比	金 額	百分比
應付票據				
三井工程	\$260,966	96.17 %	\$-	-

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金 額	百分比	金 額	百分比
應收帳款				
國泰世華銀行	\$4,351	3.84%	\$-	-

應收帳款主係應收租金。

6. 應收租賃款

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	一年內到期	一年以上到期	一年內到期	一年以上到期
國泰醫院	\$47,386	\$-	\$77,626	\$47,386

7. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	101.12.31		100.12.31	
		金 額	百分比	金 額	百分比
國泰人壽	房租押金	\$4,028	9.09%	\$5,028	12.70%

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	101.12.31		100.12.31	
		金 額	百分比	金 額	百分比
國泰世華銀行	房租押金	\$13,932	10.79%	3,786	3.26%

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，均以新台幣仟元為單位)

(3) 本公司向關係人承租不動產之明細如下：

關係人名稱	性 質	租金支出	
		101 年度	100 年度
國泰人壽	承租辦公處所	\$16,539	\$17,317

本公司向關係人國泰人壽保險(股)公司承租辦公大樓情形彙總如下：

租賃標的物	租 期	付 款 方 式	每月租金(仟元)
① 台北國際大樓	2 年	月付	\$1,148
② 高雄中正大樓	2 年	月付	43
③ 台南中山大樓	2 年	月付	29
④ 台中中港大樓	2 年	月付	35
⑤ 台北國際大樓停車位	2 年	月付	115
⑥ 台中中港大樓停車位	2 年	月付	5

(4) 什項收入

關係人名稱	交 易 性 質	101 年度	100 年度
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$5,404	\$7,058
國泰人壽	管理空維費、規劃費	38,133	-
		<u>\$43,537</u>	<u>\$7,058</u>

(5) 租賃成本

關係人名稱	交 易 性 質	101 年度	100 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$20,479	\$13,059
國泰產險	火險、意外險	8,241	4,742
三井工程	整修工程	3,464	-
		<u>\$32,184</u>	<u>\$17,801</u>

(6) 營業費用

關係人名稱	交 易 性 質	101 年度	100 年度
霖園公寓	補修工程	\$9,696	\$10,656
國建文教基金會	捐贈	12,000	11,000
合 計		<u>\$21,696</u>	<u>\$21,656</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

(7) 主要管理階層薪酬總額資訊

本公司主要管理階層包括董事、監察人及協理以上主管，有關民國 101 年及 100 年度之薪酬總額分別為 34,557 仟元及 42,238 仟元。

有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

六、質押之資產

資 產 名 稱	101.12.31	100.12.31
出租資產－土地	\$1,687,031	\$1,693,031
出租資產－房屋	4,783,661	4,922,140
營建用地	6,311,539	729,621
合 計	<u>\$12,782,231</u>	<u>\$7,344,792</u>

質押或抵押資產係以帳面淨額表達。

七、重大承諾事項及或有事項

1. 重大合約

除附註五(二)2.述外，截至民國101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2,575,900仟元，尚未支付數計2,179,426仟元。

2. 本公司按營業租賃方式出租之資產，依各租賃契約書約定於未來三年度預計應收之租金為：

期 間	金 額
102.01.01~102.12.31	\$432,880
103.01.01~103.12.31	386,500
104.01.01~104.12.31	358,630
合 計	<u>\$1,178,010</u>

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，均以新台幣仟元為單位)

3. 其他

截至民國101年及100年12月31日，本公司因借款而開予金融機構之借款本票分別為21,453,158仟元及11,279,800仟元。

八、重大之災害損失

無此事項。

九、重大之期後事項

無此事項。

十、其 他

1. 員工退休金相關資訊

(1) 本公司依據財務會計準則公報第18號處理民國101年及100年度之退休金，並就精算師評估報告中有關員工退休金資訊揭露如下：

① 退休基金提撥狀況

	101.12.31	100.12.31
1) 既得給付義務	\$(120,142)	\$(108,435)
2) 非既得給付義務	(53,272)	(64,895)
3) 累積給付義務	(173,414)	(173,330)
4) 未來薪資增加之影響數	(39,726)	(45,068)
5) 預計給付義務	(213,140)	(218,398)
6) 退休基金資產公平價值	31,699	24,504
7) 提撥狀況=5)+6)	(181,441)	(193,894)
8) 未認列過渡性淨給付義務	-	-
9) 未認列退休金損失	80,550	93,070
10) 應補列之應計退休金負債	(40,824)	(48,002)
11) 期末(應計退休金負債)/預付退休金 =7)+8)+9)+10)	\$(141,715)	\$(148,826)

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，均以新台幣仟元為單位)

② 淨退休金成本構成項目：

	101 年度	100 年度
1) 服務成本	\$7,207	\$6,087
2) 利息成本	4,068	3,516
3) 退休基金資產之預期報酬	(205)	(497)
4) 未認列過渡性淨給付義務之攤銷	-	-
5) 未認列前期服務成本之攤銷	-	-
6) 未認列退休金損益之攤銷	4,452	2,265
合 計	<u>\$15,522</u>	<u>\$11,371</u>

③ 精算假設

	101 年度	100 年度
1) 折現率	1.75%	2.00%
2) 薪資調整率	2.00%	2.00%
3) 退休基金資產預期報酬率	1.75%	2.00%

(2) 本公司民國 101 年及 100 年度屬確定提撥辦法(按薪資 6%)認列之退休金費用分別為 2,099 仟元及 1,420 仟元。

(3) 退休辦法之說明

① 適用之員工：本公司正式任用之員工。

② 退休金給付之計算公式：任職滿 15 年給予 30 個月薪津，15 年以上每增 1 年給予 1 個月薪津，20 年以上每增 1 年給予 2 個月薪津，滿 25 年時，另加發 2 個月薪津，依此類推，但最高總數以 61 個月為限。

③ 退職金給付之計算公式：員工服務年資滿 8 年者，給予 9.5 個月薪津；8 年以上每增 1 年加給 1.5 個月薪資，依此類推，但最高總數以 35 個月薪津為限。

④ 退休基金之提撥政策：本公司民國 101 年度及 100 年度提存至台灣銀行之退休準備金專戶分別為 1,053 仟元及 982 仟元，其提存比率於民國 87 年 4 月以前係以給付薪資總額之 8%提存，民國 87 年 4 月起改以薪資總額之 2%提存。

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，均以新台幣仟元為單位)

⑤ 退休基金資產之內容：銀行存款及其應計利息 2,439 仟元以及國泰建設股份有限公司普通股股票市價 29,260 仟元。

⑥ 其他影響各期財務報表比較之重大事項及其影響：無。

2. 投資衍生性商品相關資訊

(1) 衍生性金融商品相關資訊：無。

(2) 非衍生性金融商品相關資訊

① 本公司民國 101 年及 100 年度金融商品之公平價值明細如下：

非衍生性金融商品	101.12.31		100.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
<u>資 產</u>				
現金及約當現金	\$1,906,063	\$1,906,063	\$492,561	\$492,561
備供出售之金融	2,029,177	2,029,177	1,879,733	1,879,733
資產－流動				
應收票據及帳款	197,491	197,491	235,395	235,395
基金及投資	1,916,853	1,916,853	1,035,563	1,035,563
存出保證金	44,313	44,313	39,585	39,585
<u>負 債</u>				
短期借款	5,630,000	5,630,000	3,340,000	3,340,000
應付短期票券	3,536,089	3,536,089	4,284,483	4,284,483
應付票據及款項	452,323	452,323	249,002	249,002
存入保證金	129,160	129,160	116,223	116,223

② 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

A. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、短期借款、應付短期票券、應付票據及款項。

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，均以新台幣仟元為單位)

- B. 長期借款以其預期現金流量之折現值估計其公平價值，折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之長期借款利率為準。
- C. 存出(入)保證金之未來收取及支付金額與帳面價值相近，故以帳面價值為公平價值。
- D. 金融資產及負債如有活絡市場公開報價時，則以市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者，於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- E. 基金及投資如有市場價格可循時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則依帳面價值或其他財務資訊估計公平價值。
- F. 本公司以活絡市場公開報價及以評價方法估計之金融資產及金融負債公平價值明細如下：

	101.12.31		100.12.31	
	公開報價	評價方式	公開報價	評價方式
	決定之金額	估計之金額	決定之金額	估計之金額
金融商品				
資產				
備供出售金融資產－流動	\$2,029,177	\$-	\$1,879,733	\$-

(3) 財務風險資訊

① 市場風險

本公司從事權益類金融商品投資，其公平價值將隨股市相關影響因素，而使其市場價格產生波動，故未有市場風險。

② 信用風險

本公司之交易皆經過適當徵審程序及交易額度控管，且對象均為信用良好之個人或公司，故預期不致產生重大信用風險。

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，均以新台幣仟元為單位)

③ 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

④ 利率變動之現金流量風險

本公司從事之融資係屬固定利率之債務，雖不致產生未來現金流量波動的風險，但有公平價值變動風險，惟本公司評估該項風險並不重大。

3. 本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

採權益法之長期股權投資	101.12.31			100.12.31		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$39,659	29.136	\$1,155,315	\$(80)	30.29	\$(2,424)

4. 事業合併

① 本公司為有效整合企業資源，透過適當調整組織營運，創造公司及股東之利益，於民國100年6月24日經董事會決議合併持股100%之子公司世華國際租賃(股)公司，本合併案依企業購併法採簡易合併方式，以本公司為存續公司，世華國際租賃(股)公司為消滅公司，此項合併案以民國100年7月28日為合併基準日。

② 世華國際租賃(股)公司成立於民國85年2月。主要營業項目為經營各種設備之買賣、經銷及租賃，委託營造廠商興建住宅、廠房及大樓之出租或出售業務及應收帳款收買等業務。自民國100年7月28日起，世華國際租賃(股)公司之經營成果即併入本公司財務報表內。

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，均以新台幣仟元為單位)

③合併世華國際租賃(股)公司相關資訊：

流動資產	\$187,173
基金及投資	104,273
固定資產	5,056,987
其他資產	9,543
流動負債	(3,136,395)
其他負債	(101,198)
合併淨資產	2,120,383
加：投資成本與股權淨值差異未攤銷數(註2)	1,156,253
持有世華國際租賃(股)公司長期股權投資	<u>\$3,276,636</u>

註(2)：投資成本與股權淨值差異未攤銷數係固定資產取得成本與帳面價值之差異數。

④假設於本公司於合併前一會計年度期初即已合併世華國際租賃(股)公司，則100年度之合併經營績效擬制性資訊如下：

	100年度
營業收入	\$7,432,660
營業成本	(3,769,241)
營業費用及營業外損益	(523,374)
本期稅前淨利	3,140,045
本期稅後淨利	3,104,139
稅前基本每股盈餘	1.90
稅後基本每股盈餘	1.87

5. 財務報表表達

民國 100 年度之財務報表若干科目經重新分類以配合民國 101 年度財務報表之表達。

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，均以新台幣仟元為單位)

十一、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台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台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新台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

2. 轉投資事業相關資訊：

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	附表五
2	為他人背書保證	無
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台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台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台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

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，均以新台幣仟元為單位)

3. 大陸投資資訊之揭露

- (1) 本公司係由第三地區投資事業英屬維京群島 Cathay Real Estate Holding Corporation 投資開曼群島設立 CCH REIM Company Limited，經由該公司投資香港地區設立 CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited)，最終由該公司轉投資大陸地區設立台霖管理諮詢(上海)有限公司。
- (2) 本公司係由第三地區投資事業英屬維京群島 Cathay Real Estate Holding Corporation 投資開曼群島設立 CCH Commercial Company Limited，經由該公司投資開曼群島設立 Lotus Investment Company Limited，並由該公司投資香港地區設立 Lotus Pacific Company Limited，最終由該公司轉投資大陸地區設立加恒(上海)置業有限公司。
- (3) 投資大陸之公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：

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，均以新台幣仟元為單位)

赴大陸投資相關資訊彙總表

單位：新台幣仟元，美金仟元											
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式 (註一)	本 期 期 自 台 灣 匯 出 累 計 投 資 金 額	本 期 期 匯 出 資 金		本 期 期 自 台 灣 匯 出 累 計 投 資 金 額	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益 (註二)	期末投資 帳面價值	截至本期止已 匯回投資收益
					匯出	收回					
台霖管理諮詢 (上海)有限公司	管理諮詢業	50,026 (USD 1,700)	(三)	8,945 (USD 300)	-	-	8,945 (USD 300)	50%	(19,339) (二)	4,989	-
加恒(上海)置業 有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(三)	-	1,971,132 (USD 66,628)	-	1,971,132 (USD 66,628)	66.67%	(23,789) (二)	1,288,890	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	依經濟部投資審議會規定
1,980,077(USD 66,928)	依經濟部投資審議會規定
6,147,696(USD 211,000)	依經濟部投資審議會規定
13,416,962	依經濟部投資審議會規定

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

註一、投資方式區分為下列四種，標示種類別即可：

- (一)經由第三地區匯款投資大陸公司。
- (二)透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。
- (三)透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。
- (四)其他投資大陸公司。
- (五)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。

註三、本表相關數字應以新台幣列示。

(4) 重大交易事項：

- 1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
- 2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
- 3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
- 4) 票據背書、保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
- 5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
- 6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項：無。

十二、營運部門資訊

已於合併報表揭露部門別資訊。

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，均以新台幣千元為單位)

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
		公司名稱	關係 (註2)							
0	國泰建設 股份有限公司	國泰商旅 股份有限公司	2	\$6,553,019	\$12,000	\$12,000	\$-	\$-	0.05%	\$13,106,039
0	國泰建設股份 有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	6,553,019	1,300,000	679,874	679,874	-	3.11%	13,106,039
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	6,553,019	249,298	249,298	40,511	-	1.14%	13,106,039
備註	一、對個別對象背書保證之限額：21,843,398仟元*30% 二、背書保證最高限額：21,843,398仟元*60%									

單位：新台幣千元；美金仟元

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自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，均以新台幣仟元為單位)

持有之公司 國泰建設(股)公司		有價證券種類及名稱	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末				備註
					股數/單位數	帳面金額	持股比例	市價(淨值) (單位：每股/元) (註1)	
"	普通股	國泰金融控股(股)公司	關係企業	備供出售金融 資產—流動	46,485,333	\$1,464,288	0.43%	\$31.50	
"	普通股	玉山金融控股(股)公司	無	備供出售金融 資產—流動	34,762,428	564,889	0.69%	16.25	
"	普通股	Cathay Real Estate Holding Corporation	子公司	採權益法之 長期股權投資	41,870,000	1,155,315	100.00%	27.59	
"	普通股	國泰建築經理(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	5,000,000	71,694	100.00%	14.34	
"	普通股	國泰健康管理顧問(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	21,250,000	196,905	85.00%	9.27	
"	普通股	國泰商旅(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	35,000,000	333,088	100.00%	9.52	
"	普通股	Pacific Technology Partners PTP 有限合夥制基金	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	-	18,442	-	-	
"	普通股	震園公寓大廈管理維護(股)公司	關係企業	以成本衡量之金融 資產—非流動	300,000	3,000	10.00%	24.27	
"	普通股	宏遠科技創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,782,000	11,644	10.00%	1.67	
"	特別股	大溪育樂(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2	20	-	-	
"	普通股	林口育樂事業(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	5	16,243	-	-	
"	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%	11.51	
"	普通股	中興證券(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	401,297	4,848	2.01%	24.12	

附表二 期末持有有價證券情形

單位：股；新台幣仟元

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，均以新台幣仟元為單位)

附表二之一 期末持有有價證券情形

單位：股；新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末			備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	市價(淨值) (單位：每股/元) (註1)
國泰建設(股)公司	普通股 公誠投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	1,398,304	9,852	3.18%	12.57
"	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%	12.45
"	普通股 新竹高爾夫俱樂部(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	5	14,096	-	-
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	782,844	12,744	3.33%	21.93
Cathay Real Estate Holding Corporation	普通股 CCH REIM Company Limited	關係企業	採權益法之 長期股權投資	100,000	20,203	50.00%	202.03
Cathay Real Estate Holding Corporation	普通股 CCH Commercial Company Limited	孫公司	採權益法之 長期股權投資	3,530	967,059	66.67%	273,940.77
CCH Commercial Company Limited	普通股 Lotus Investment Company Limited	曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	3	1,110,437	100.00%	370,145,673.00
CCH REIM Company Limited	普通股 CCH REIM (HK) Company Limited(原名 為 Cathay Investment Holdings Limited)	關係企業	採權益法之 長期股權投資	1,374,694	20,976	100.00%	15.26
CCH Commercial Company Limited	普通股 Golden Gate Investment Company Limited	曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	1	(1,927)	100.00%	(1,927,342.00)
Lotus Investment Company Limited	普通股 Lotus Pacific Company Limited	曾曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	2	1,110,730	100.00%	555,365,185.00
Golden Gate Investment Company Limited	普通股 Golden Gate Pacific Company Limited	曾曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	1	(1,726)	100.00%	(1,726,374.00)
CCH REIM (HK) Company Limited(原名 為 Cathay Investment Holdings Limited)	普通股 台灣管理諮詢(上海)有限公司	關係企業	採權益法之 長期股權投資	-	9,979	100.00%	-
Lotus Pacific Company Limited	普通股 加恒(上海)置業有限公司	曾曾曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	-	1,933,238	100.00%	-

註1：市價之填寫方法如下：

- 1.有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。
- 2.無公開市價者，係每股淨值。

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，均以新台幣千元為單位)

附表三 取得不動產金額達一億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

進(銷)貨之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其潛移默轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
國泰建設 (股)公司	座落台中市南屯區豐樂段 202地號等4筆土地及 1157~1163建號等7筆建物	101.06.18	\$927,648	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	自然人	無	-	-	-	\$-	經尚上不動產標價 \$1,000,000	取得目的為 營運用地。	無
國泰建設 (股)公司	座落台中市北區乾溝仔段 128-3地號等6筆土地及 5955建號之建物	101.07.30	\$584,007	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	自然人	無	-	-	-	\$-	經麗業不動產標價 \$613,207	取得目的為 營運用地。	無
國泰建設 (股)公司	座落高雄市左營區新庄段 八小段162地號等12筆土 地及961建號等5筆建物	101.10.16	\$804,667	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	自然人	無	-	-	-	\$-	經尚上不動產標價 \$826,252	取得目的為 營運用地。	無
國泰建設 (股)公司	座落台北市中正區城中段 二小段488地號等2筆土地 及173建號等2筆建物	101.10.31	\$1,064,000	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	國泰世華銀 行	有	私人	無	69年	\$-	經尚上不動產標價 \$1,096,000 勝利不動產標價 \$1,080,000	取得目的為 兼具都更案 效益及短期 租金收益。	無
國泰建設 (股)公司	座落台北市中正區臨沂段 三小段380地號土地及597 建號建物	101.10.31	\$955,000	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	國泰世華銀 行	有	私人	無	80年	\$-	經理德冠呈不動產標 價 \$959,439	取得目的為 兼具都更案 效益及短期 租金收益。	無
國泰建設 (股)公司	座落台南市北區北元段 602地號等2筆土地	101.11.21	\$295,471	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	自然人	無	-	-	-	\$-	經尚上不動產標價 \$389,000	取得目的為 營運用地。	無
國泰建設 (股)公司	座落新北市板橋區幸福段 602地號等3筆持份土地	101.11.23	\$181,515	依合約付款， 截至目前已全 數支付。	自然人	無	-	-	-	\$-	減價	取得目的為 營運用地。	無
加恒(上海) 置業有限公司	座落上海市嘉定區南翔豐 翔路3168號全棟及芳林路 333弄1-82號等	101.08.10	\$1,763,075 (RMB 374,461)	依合約付款， 截至目前已支 付第二期款。	上海格林風 範房地產發 展有限公司	無	-	-	-	\$-	經城市房地產標價 RMB 401,500 科東房地產標價 RMB 393,000	取得目的為 長期租金收 益。	無

新台幣千元/人民幣千元

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，均以新台幣仟元為單位)

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：股；新台幣千元											
進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形			授信期間	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 在建工程	金額	佔總進(銷)貨 之比率		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		\$2,197,673	32.03%	授信期間 不適用	\$-		\$284,420	66.41%	興建高級住宅

單位：股；新台幣仟元

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，均以新台幣仟元為單位)

附表五 資金貸與他人

單位：新台幣(仟元)															
編號 (註)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 項目	本期 最高餘額	期末餘額	實際動支 金額	利率 區間	資金貸與 性質	業務往來 金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品		對個別對象 資金貸與 限額	資金貸與 總限額
												名稱	價值		
1	CCH REIM (HK) Company Limited	台霖管理諮詢 (上海)有限公司	其他應收款- 關係人	3,548	3,548	3,548	1.12%	短期融通 資金之必	-	營運週轉	-	-	-	4,368,680	8,737,359
各子公司合計						3,548									
備註	編號：1 一、對個別對象資金貸與限額：21,843,398(母公司淨值)*20% 二、資金貸與總限額：21,843,398(母公司淨值)*40%														

註：編號欄之說明如下：

- (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。

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，均以新台幣千元為單位)

附表六 被投資公司相關資訊：

單位：股；新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			待股比例* 被投資公司 期末淨值	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	本期被投資公司 股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額				股票股利	現金股利	
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	1,250,863 (USD 41,870)	14,665 (USD 500)	41,870,000	100.00%	1,155,315	1,155,315	(66,746)	(66,746)	-	-	註1
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%	71,694	71,694	14,885	14,885	-	10,750	註1
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	212,500	212,500	21,250,000	85.00%	196,905	196,905	(3,961)	(3,967)	-	-	註1
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	350,000	-	35,000,000	100.00%	333,088	333,088	(16,912)	(16,912)	-	-	註1
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	605 (USD 20)	-	100,000	50.00%	20,203	20,203	110	55	-	-	註1
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,059,038 (USD 35,300)	-	3,530	66.67%	967,059	967,059	(121,265)	(80,848)	-	-	註1
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,163,591 (USD 39,201)	-	3	100.00%	1,110,437	1,110,437	(59,758)	(59,758)	-	-	註1
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	-	1	100.00%	(1,927)	(1,927)	(1,959)	(1,959)	-	-	註1
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	投資業	- (USD -)	-	1	100.00%	(1,726)	(1,726)	(1,755)	(1,755)	-	-	註1
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited)	香港	投資業	20,120 (USD 687)	13,913 (USD 477)	1,374,694	100.00%	20,976	20,976	(36,266)	(36,266)	-	-	註1
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	投資業	1,162,475 (USD 39,201)	-	2	100.00%	1,110,730	1,110,730	(59,460)	(59,460)	-	-	註1
CCH REIM(HK) Company Limited	台霖管理諮詢(上海)有限公司	中國大陸	管理諮詢業	8,945 (USD 300)	8,945 (USD 300)	-	100.00%	9,979	9,979	(38,678)	(38,678)	-	-	註1
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	中國大陸	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	-	-	100.00%	1,933,238	1,933,238	(35,681)	(35,681)	-	-	註1

註1：依會計師查核之財務報表認列投資損益。

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備註
庫存現金		\$109	
零 用 金		170	
銀行存款		1,525,240	
約當現金	為投資日起三個月到期之短期票 券，利率為0.79%	380,544	
合 計		<u>\$1,906,063</u>	

國泰建設股份有限公司

2. 備供出售金融資產－流動明細表

民國一〇一一年十二月三十一日

單位：股；新台幣仟元

金融商品名稱	摘要	股數	面值(元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公平價值		備註
								單價(元)	總額	
國泰金融控股(股)公司	上市股票	46,485,333	\$10	\$464,853	-	\$1,919,570	\$-	\$31.50	\$1,464,288	
玉山金融控股(股)公司	上市股票	34,762,428	10	347,624	-	379,639	-	16.25	564,889	
小計						2,299,209			\$2,029,177	
加：備供出售金融資產評價調整－流動						(270,032)				
淨額						\$2,029,177				

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰璞匯	房地款期票	\$14,710	各別餘額均未達 本科目餘額5%
府會園道	房地款期票	10,780	
森林苑	房地款期票	10,010	
國泰雙璽	房地款期票	7,470	
國泰天母	房地款期票	3,800	
國泰賦格	房地款期票	3,714	
國泰新莊園	房地款期票	1,370	
其 他	房地款期票及租金期票	14,741	
小 計		66,595	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		\$66,595	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房銷		\$58,791	
應收租賃款		47,386	
其他		6,983	各別餘額均未達
			本科目餘額5%
小 計		113,160	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		\$113,160	

國泰建設股份有限公司

5. 其他應收款明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
規劃顧問應收款		\$13,141	
世華廣場應收工程款		3,213	
國泰金融大樓水電應收款		947	
其他		435	各別餘額均未達
合計		<u>\$17,736</u>	本科目餘額5%

國泰建設股份有限公司

6.存貨明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地	房屋、土地	\$8,739,522	\$12,575,233	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		14,896,018	25,728,940	成本與淨變現價值孰低法評價
待售房地產		1,309,046	2,091,871	成本與淨變現價值孰低法評價
小 計		24,944,586		
減：備抵存貨跌價損失		(17,646)		
預付土地款		908,066		
淨 額		<u>\$25,835,006</u>		

國泰建設股份有限公司
6-1.存貨明細表－在建工程－房地
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	本期增加工程成本	本期減少完工轉出	期末餘額	備註
府會園道	\$1,838,793	\$307,184		\$2,145,977	
仁愛築綠	1,895,394	263,525	2,158,919	-	
森林觀道	1,839,052	563,979		2,403,031	
國泰天母	1,869,088	234,824		2,103,912	
瑞安璞石	1,100,178	119,267	1,219,445	-	
國泰賦格	1,397,068	327,218	1,724,286	-	
國泰新莊園	898,984	272,770		1,171,754	
森林苑	616,728	199,677		816,405	
上品硯	554,574	258,768		813,342	
國泰雙璽	44,222	3,104,162		3,148,384	
國泰璞匯	21,251	1,100,197		1,121,448	
其他工程	50,174	1,121,591		1,171,765	
合 計	<u>\$12,125,506</u>	<u>\$7,873,162</u>	<u>\$5,102,650</u>	<u>\$14,896,018</u>	

國泰建設股份有限公司
7.其他流動資產明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫付款		\$55,133	
留抵稅額		51,336	
合計		<u>\$106,469</u>	

國泰建設股份有限公司
8.採權益法之長期股權投資變動明細表
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新台幣仟元

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保或	
	股數	持股比例	股數	金 額	股數	金 額	持股比例	金 額	單價(元)	金 額	質押情形	備註
國泰建康經理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	14,899 註1、註4	-	10,750 註2	100.00%	71,694	14.34	71,694	無	
國泰健康管理顧問(股)公司	21,250,000	85.00%	-	-	-	3,367 註1	85.00%	196,905	9.27	196,905	無	
國泰商旅(股)公司	-	-	-	350,000 註5	-	16,912 註1	100.00%	333,088	9.52	333,088	無	
Cathay Real Estate Holding Corporation	500,000	100.00%	41,370,000	1,236,162 註5	-	78,423 註1、註3	100.00%	1,155,315	27.59	1,155,315	無	
合 計				<u>\$1,601,061</u>		<u>\$109,452</u>		<u>\$1,757,002</u>				

註1：依權益法列之投資(損)益。
 註2：係被投資公司發放現金股利。
 註3：係認列被投資公司累積換算調整數。
 註4：係未認列為退休金成本之淨損失。
 註5：係本期增加投資。

國泰建設股份有限公司

9.以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新台幣仟元

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		
網路家庭投資開發(股)公司	78,540	\$785	-	\$-	78,540	\$785	-	\$-	無	
Pacific Technology Partners (PTP)										
有限合夥制基金	-	18,442	-	-	-	-	-	18,442	無	
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	300,000	3,000	-	-	-	-	300,000	3,000	無	
宏遠科技創業投資(股)公司	2,200,000	15,824	-	-	418,000	4,180	1,782,000	11,644	無	
大溪育樂(股)公司	2	20	-	-	-	-	2	20	無	
林口育樂事業(股)公司	5	16,243	-	-	-	-	5	16,243	無	
公誠投資(股)公司	1,271,186	9,852	127,118	-	-	-	1,398,304	9,852	無	
中農證券(股)公司	401,297	4,848	-	-	-	-	401,297	4,848	無	
大江國際(股)公司	3,448,276	24,850	-	-	-	-	3,448,276	24,850	無	
千豐投資(股)公司	2,318,904	21,740	-	-	318,904	3,189	2,000,000	18,551	無	
新竹高爾夫俱樂部(股)公司	5	14,096	-	-	-	-	5	14,096	無	
Budworth Investment Limited	782,844	12,744	-	-	-	-	782,844	12,744	無	
合 計		<u>\$142,444</u>		<u>\$-</u>		<u>\$8,154</u>		<u>\$134,290</u>		

國泰建設股份有限公司
10. 固定資產變動明細表
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	提供保證或 質押情形	備 註
成 本：						
土地	\$1,346	\$-	\$-	1,346	無	
房屋及建築	1,829	-	-	1,829	無	
出租資產－土地	1,824,919	1,961,794	5,999	3,780,714	詳附註六	
出租資產－房屋	6,051,795	59,427	5,566	6,105,656	詳附註六	
出租資產－小客車	175,502	24,398	10,158	189,742	無	
租賃改良	26,011	815	-	26,826	無	
其他設備	9,370	2,064	-	11,434	無	
小 計	<u>8,090,772</u>	<u>2,048,498</u>	<u>21,723</u>	<u>10,117,547</u>		
累計折舊：						
房屋及建築	90	35	-	125		
出租資產－房屋	1,099,680	136,583	2,707	1,233,556		
出租資產－小客車	51,081	27,004	5,629	72,456		
租賃改良	14,639	1,991	-	16,630		
其他設備	5,943	1,406	-	7,349		
小 計	<u>1,171,433</u>	<u>167,019</u>	<u>8,336</u>	<u>1,330,116</u>		
減：累計減損損失	<u>28,493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,493</u>		
淨 額	<u>\$6,890,846</u>	<u>\$1,881,479</u>	<u>\$13,387</u>	<u>\$8,758,938</u>		

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
電腦軟體成本	<u>\$16,315</u>	<u>\$4,907</u>	<u>\$7,876</u>	<u>\$13,346</u>	請詳附註四.7

國泰建設股份有限公司

12.其他資產明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金			
東方育樂事業	保 證 金	16,000	
南港都更案	保 證 金	11,598	
第一俱樂部	保 證 金	6,000	
國泰人壽	租 賃 押 金	4,028	請詳附註五
北海高爾夫鄉村俱樂部	保 證 金	4,000	
其 他		2,687	
合 計		<u>\$44,313</u>	
遞延所得稅資產－非流動		\$408,610	
減：備抵遞延所得稅資產－非流動		(381,400)	
淨 額		<u>\$27,210</u>	
其 他	以第三人名義取得之農地	<u>\$285,857</u>	

國泰建設股份有限公司

13.短期借款明細表

民國一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

借款種類	貸放銀行	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	\$330,000	101/10~102/01	1.07%~1.43%	\$500,000	無	連帶保證人為張清樾
	農業金庫	300,000	101/12~102/03	1.07%~1.43%	300,000	無	連帶保證人為張清樾
	瑞穗實銀	900,000	101/10~102/03	1.07%~1.43%	900,000	無	連帶保證人為張清樾
	彰化銀行	1,000,000	101/12~102/02	1.07%~1.43%	1,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	第一銀行	1,300,000	101/10~102/03	1.07%~1.43%	1,300,000	無	連帶保證人為張清樾
	兆豐銀行	300,000	101/10~102/01	1.07%~1.43%	300,000	無	連帶保證人為張清樾
	台灣銀行	500,000	101/12~102/03	1.07%~1.43%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	新光銀行	500,000	101/12~102/03	1.07%~1.43%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	東亞銀行	500,000	101/07~102/01	1.07%~1.43%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	合計	<u>\$5,630,000</u>					

國泰建設股份有限公司

14.應付短期票券明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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	國際票券	101/08~102/03	0.80%~1.10%	\$420,000	\$578	\$419,422	
	兆豐票券	101/08~102/01	0.80%~1.10%	410,000	243	409,757	
	中華票券	101/08~102/04	0.80%~1.10%	730,000	1,066	728,934	
	永豐銀行	101/10~102/03	0.80%~1.10%	500,000	899	499,101	
	台灣票券	101/11~102/03	0.80%~1.10%	250,000	452	249,548	
	合作金庫	101/12~102/02	0.80%~1.10%	100,000	137	99,863	
	星展銀行	101/07~102/01	0.80%~1.10%	500,000	164	499,836	
	萬通票券	101/08~102/01	0.80%~1.10%	380,000	230	379,770	
	大慶票券	101/09~102/01	0.80%~1.10%	250,000	142	249,858	
	合 計			<u>\$3,540,000</u>	<u>\$3,911</u>	<u>\$3,536,089</u>	

國泰建設股份有限公司
15.應付票據明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元			
項 目	摘 要	金 額	備 註
(一)非關係人交易所產生			
欣南天然氣		\$3,050	
欣中天然氣		2,555	
林博容建築師事務所		2,116	
陳瑞美代書事務所		919	
其他		1,746	各別餘額未
			達本科目餘
			額5%
合計		<u>\$10,386</u>	
(二)由關係人交易所產生			
三井工程		\$260,966	
合計		<u>\$260,966</u>	

國泰建設股份有限公司

16. 應付帳款明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
(一)非關係人交易所產生			
大成工程		\$24,355	
美術觀道	應付未付工地決算成本	23,076	
國泰賦格	應付未付工地決算成本	16,473	
信義圓鼎	應付未付工地決算成本	11,949	
仁愛築綠	應付未付工地決算成本	11,781	
信義亞緻信義館	應付未付工地決算成本	10,623	
信義亞緻亞緻館	應付未付工地決算成本	10,068	
瑞安璞石	應付未付工地決算成本	6,977	
欣中天然氣		6,605	
其他		10,846	各別餘額未達本科目餘額5%
合計		<u>\$132,753</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	\$23,454	
其他		748	各別餘額未達本科目餘額5%
合計		<u>\$24,202</u>	

國泰建設股份有限公司

17.應付費用明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$53,005	
租賃成本		22,226	
應付利息		5,023	
應付勞務費		3,589	
其 他		13,276	各別餘額未 達本科目餘 額5%
合 計		<u>\$97,119</u>	

國泰建設股份有限公司
18.其他應付款明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付股利		\$19,498	
應付土地增值稅		2,643	
其 他		1,875	各別餘額未達本科目餘額5%
合 計		<u>\$24,016</u>	

國泰建設股份有限公司

19.預收款項明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰天母		\$1,608,657	
國泰雙璽		801,601	
府會園道		762,298	
森林觀道		499,110	
森林苑		444,068	
國泰新莊園		434,708	
YOO複建案		380,035	
國泰賦格		344,251	
上品硯		299,317	
其 他	預收房地款及租金等	285,370	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$5,859,415</u>	

國泰建設股份有限公司
20.其他流動負債明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫收款	工地代收或各大樓水電		
	、管理費代收	\$191,063	
其他		2,368	各別餘額未達
			本科目餘額5%
合 計		<u>\$193,431</u>	

國泰建設股份有限公司

21.長期借款明細表

民國一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
新光銀行		\$524,000	101/06~106/06	2.00%~2.25%	營建用地	連帶保證人為張清樾
台灣工銀		523,000	101/03~106/03	2.00%~2.25%	營建用地	連帶保證人為張清樾
中華開發		970,000	101/08~102/08	2.00%~2.25%	營建用地	連帶保證人為張清樾
彰化銀行		800,000	101/11~105/02	2.00%~2.25%	營建用地	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		348,834	101/10~102/05	2.00%~2.25%	營建用地	連帶保證人為張清樾
合計		<u>\$3,165,834</u>				

國泰建設股份有限公司
22.其他負債明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應計退休金負債		\$141,715	
存入保證金			
亞緻酒店	房屋押金	\$41,598	
家庭傳媒	房屋押金	14,300	
國泰世華銀行	房屋押金	13,932	
其 他	房屋押金	59,330	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		\$129,160	
其他負債	遞延貸項-聯屬公司間 未實現利益	\$13,660	

國泰建設股份有限公司

23. 營業收入明細表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	
		小 計	合 計
租賃收入			\$414,905
營建收入	瑞安璞石	\$2,424,612	
	仁愛築綠	2,379,490	
	國泰一品	1,155,960	
	國泰賦格	960,101	
	其他	358,809	7,278,972
其他營業收入			5,173
營業收入			\$7,699,050

國泰建設股份有限公司

24. 營業成本明細表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	
		小 計	合 計
租賃成本			\$279,621
營建成本	仁愛築綠	\$1,975,971	
	瑞安璞石	1,209,336	
	國泰一品	898,689	
	國泰賦格	585,898	
	其 他	142,351	4,812,245
營業成本			<u>\$5,091,866</u>

國泰建設股份有限公司

25.營業費用明細表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
佣金支出		\$381,565	
薪資支出		161,279	
廣告費		115,565	
稅 捐		53,257	
其他費用		122,121	各項費用未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$833,787</u>	

國泰建設股份有限公司

26.營業外收入及利益、費用及損失明細表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業外收入及利益			
利息收入	存款息、短票等	\$5,842	
股利收入		31,990	
什項收入	台中金融大樓管理費	14,105	
	其他規劃顧問費收入及管理費收入等	51,813	
合 計		<u>\$103,750</u>	
營業外費用及損失			
利息費用	押金息	\$5,360	
權益法認列之投資損失		72,140	
其他投資損失		55	
財務費用	票券集保費	2,081	
什項支出	歷年股利	1,038	
合 計		<u>\$80,674</u>	

七、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

聲 明 書

本公司民國一〇一年度依「關係企業合併營業報告書、合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭露母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司



董事長：張 清 樾



中華民國一〇二年三月二十一日

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇一年十二月三十一日及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果出具報告。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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一般公認會計原則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與合併現金流量。

安永聯合會計師事務所

金管會證期局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

(90)台財證(六)第 100690 號

林麗鳳 村溪



會計師：

傅文芳 傅文芳



中華民國一〇二年三月二十一日



國泰證券股份有限公司
民國 108 年 12 月 31 日
及 109 年 1 月 1 日

單位:新台幣仟元

代碼	會計科目	附註	一〇一一年十二月三十一日			一〇一一年十二月三十一日			一〇一一年十二月三十一日		
			金額	%		金額	%		金額	%	
11xx	流動資產	二、四 1、五	\$3,531,850	8	21xx 流動負債	\$5,630,000	13	四 9	\$3,470,000	10	
1100	現金及現金等價金	二、四 2	2,029,177	5	6 應付短期票據淨額	3,645,975	8	四 10	4,284,483	12	
1120	應付出售金融資產-流動		66,995	-	2120 應付票據	21,286	-		35,272	-	
1140	應收票據淨額	五、四 3、五	196,481	1	- 2130 應付票據-關係人	988,929	2	五	-	-	
1160	其他應收款		125,317	-	2140 應付稅款	41,520	-		214,458	1	
1200	存貨	二、四 4、五、六	25,835,006	59	68 2150 應付股利-關係人	67,985	-	五	26,432	-	
1250	預付費用		91,731	-	2160 應付所得稅	126,559	-	二、四 16	21,080	-	
1280	遞延所得稅資產-流動	二、四 16	7,024	-	2170 應付費用	26,275	-		98,250	-	
1298	其他流動資產-流動		135,000	-	2210 其他應付款	5,863,398	14		26,967	-	
11xx	流動資產合計		32,008,921	73	2260 預收款項	13,704	-		4,878,931	14	
					2280 其他流動負債	13,704	-		20,724	-	
					21xx 流動負債合計	16,656,497	38		13,076,597	37	
14xx	基金及投資	二、四 5	20,203	-	24xx 長期負債	4,346,358	10		-	-	
1421	採權益法之長期股權投資		-	-	2420 長期應收款	4,346,358	10		-	-	
1423	預付長期投資款		134,200	1	24xx 長期負債合計	-	-		-	-	
1480	以成本購買之金融資產-非流動		134,444	1		-	-		-	-	
14xx	基金及投資合計		134,493	1	28xx 其他負債	-	-		-	-	
15xx	固定資產	二、四 6、六			2810 應計退休金負債	154,138	1	二、十	166,705	1	
1501	土地		1,346	-	2820 存入保證金	129,160	-	五	116,223	-	
1521	房屋及建築		1,829	-	2888 其他負債	-	-	二、四 5	2,424	-	
1621	出租資產-土地		3,790,043	9	5 28xx 其他負債合計	283,298	1		285,352	1	
1622	出租資產-房屋		7,922,520	18	17 負債總計	21,286,153	49		13,361,949	38	
1627	出租資產-其他		189,742	-		-	-		-	-	
1631	租賃改良		168,128	-	33xx 股東權益	-	-		-	-	
1631	租賃改良		26,524	-	3300 母公司股東權益	16,565,158	38	四 12	16,565,158	47	
1681	其他設備		226,028	1	31xx 股本	10,407	-	四 13	10,407	-	
15xx	成本合計		12,299,656	28	32xx 普通股交易	2,679,717	6	四 14	2,669,303	7	
15X9	減:累計折舊		(1,381,354)	(3)	3300 法定盈餘公積	467,456	1		1	-	
1599	減:累計減損		(28,493)	-	3320 特別盈餘公積	2,443,157	6		3,190,413	9	
1671	未完工程		64,892	-	3350 未提撥盈餘	(11,641)	-		36	-	
1672	預付設備款		58,930	-	34xx 股東權益其他項目	(40,824)	-		(48,016)	-	
15xx	固定資產淨額		11,013,611	25	3420 累積計算調整數	(270,032)	(1)		(419,476)	-	
					3430 金融商品之未實現損益	21,843,398	50		21,667,825	62	
17xx	無形資產	二、四 7	16,152	-	361x 母公司股東權益合計	518,205	1		35,342	-	
1750	電腦軟體成本		16,152	-	3610 少數股權	22,361,603	51		21,703,167	62	
1770	遞延退休金成本	二	-	-	股東權益總計	843,647,756	100		\$35,065,116	100	
17xx	無形資產合計		16,152	-	負債及股東權益總計	-	-		-	-	
18xx	其他資產	五、六	138,890	-		-	-		-	-	
1820	存出保證金	五、四 3	-	-		-	-		-	-	
1840	長期應收票據及款項淨額	二、四 16	29,832	-		-	-		-	-	
1860	遞延所得稅資產-非流動	四 8	285,857	1		-	-		-	-	
1880	其他資產-其他		454,579	1		-	-		-	-	
18xx	其他資產合計		770,258	2		-	-		-	-	
1xxx	資產總計		\$43,647,756	100		-	-		-	-	

(請參閱東陽合併財務報表附註)

經理人張清樞

會計主管:廖雅亭



董事長:張清樞



國泰建設股份有限公司及其子公司

合併損益表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日
(金額除每股盈餘另註明外，均以新台幣仟元為單位)

單位:新台幣仟元

代 碼	項 目	附 註	一〇一年度		一〇〇年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	二、五				
4310	租賃收入		\$459,729	6	\$467,939	6
4510	營建收入		7,260,710	90	6,955,315	93
4610	勞務收入		287,440	4	43,380	1
4881	其他營業收入		28,454	-	9,509	-
	營業收入合計		<u>8,036,333</u>	<u>100</u>	<u>7,476,143</u>	<u>100</u>
5000	營業成本	二、四、15、五				
5310	租賃成本		(303,070)	(4)	(296,822)	(4)
5510	營建成本		(4,807,654)	(60)	(3,487,313)	(47)
5610	勞務成本		(274,219)	(3)	(32,200)	-
	營業成本合計		<u>(5,384,943)</u>	<u>(67)</u>	<u>(3,816,335)</u>	<u>(51)</u>
5910	營業毛利		<u>2,651,390</u>	<u>33</u>	<u>3,659,808</u>	<u>49</u>
6000	營業費用					
6200	管理及總務費用	二、四、15、五	(1,008,096)	(13)	(673,638)	(9)
6900	營業淨利		<u>1,643,294</u>	<u>20</u>	<u>2,986,170</u>	<u>40</u>
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		11,434	-	2,698	-
7121	權益法認列之投資收益	二、四、5	16,870	-	-	-
7122	股利收入		31,990	1	35,424	-
7130	處分固定資產利益		-	-	378	-
7140	處分投資利益		-	-	99,623	1
7480	什項收入	五	65,928	1	47,971	1
	營業外收入及利益合計		<u>126,222</u>	<u>2</u>	<u>186,094</u>	<u>2</u>
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(8,296)	-	(15,268)	-
7520	處分投資損失		(55)	-	-	-
7521	權益法認列之投資損失	二、四、5	-	-	(12,535)	-
7540	處分投資損失		-	-	(1,092)	-
7580	財務費用		(16,123)	-	(3,486)	-
7880	什項支出		(1,038)	-	(1,986)	-
	營業外費用及損失合計		<u>(25,512)</u>	<u>-</u>	<u>(34,367)</u>	<u>-</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利		<u>1,744,004</u>	<u>22</u>	<u>3,137,897</u>	<u>42</u>
8110	所得稅費用	二、四、16	(97,886)	(1)	(36,157)	-
9600XX	合併總利益		<u>\$1,646,118</u>	<u>21</u>	<u>\$3,101,740</u>	<u>42</u>
	歸屬予：					
9601	母公司股東		\$1,687,130	21	\$3,104,139	42
9602	少數股權		(41,012)	-	(2,399)	-
	合併總利益		<u>\$1,646,118</u>	<u>21</u>	<u>\$3,101,740</u>	<u>42</u>
			稅前	稅後	稅前	稅後
9750	基本每股盈餘(元)：	四、17	<u>\$1.08</u>	<u>\$1.02</u>	<u>\$1.89</u>	<u>\$1.87</u>

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樺



經理人：張清樺



會計主管：廖雅芳



國泰建設股份有限公司
 中華民國一〇一〇年十二月三十一日
 及民國一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

要 摘	股本	資本公積	保留盈餘		股東權益其他項目			少數股權	合 計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未提撥保留盈餘	累積換算調整數	未認列為退休金成本之淨損失		
民國一〇一〇年一月一日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,268,732	\$-	\$1,015,103	\$ (53)	\$ (18,664)	\$11,012	\$20,514,050
民國九十九年度盈餘指撥及分配： 法定盈餘公積 現金股利			100,571		(100,571) (828,258)				- (828,258)
民國一〇一〇年度稅後淨利 累積換算調整數之變動 未認列為退休金成本之淨損失 金融商品之未實現損益之變動 少數股權變動數					3,104,139	89		(2,399)	3,101,740 89 (29,352) (1,081,831) 26,729
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	16,565,158	10,407	2,369,303	-	3,190,413	36	(48,016)	35,342	21,703,167
民國一〇一〇年度盈餘指撥及分配： 法定盈餘公積 特別盈餘公積 現金股利			310,414	467,456	(310,414) (467,456) (1,656,516)				- - (1,656,516)
民國一〇一〇年度稅後淨利 累積換算調整數之變動 未認列為退休金成本之淨損失 金融商品之未實現損益之變動 少數股權變動數					1,687,130	(11,677)		(41,012)	1,646,118 (11,677) 7,192 149,444 523,875
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,679,717	\$467,456	\$2,443,157	\$ (11,641)	\$ (40,824)	\$518,205	\$22,361,603

(請參閱後附合併財務報表附註)



董事長張清樾



經理人：張清樾



會計主管：廖雅芬

民國一〇一一年一月三十一日
及民國一〇〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	一〇一一年度	一〇〇九年度
營業活動之現金流量		
合併總損益	\$1,646,118	\$3,101,740
調整項目：		
折舊費用	31,434	1,673
出租資產折舊	186,310	168,166
攤銷費用	8,618	7,021
處分固定資產利益	-	(378)
呆帳損失	3,186	-
依權益法認列投資損益(超過)小於當年收到 被投資公司現金股利部份	(16,870)	35,679
處分投資損失(利益)	55	(99,623)
應收票據淨額(增加)減少	(7,003)	6,900
應收帳款淨額增加	(72,357)	(28,143)
其他應收款(增加)減少	(119,156)	31,555
存貨及在建工程增加	(2,048,734)	(5,731,595)
預付費用(增加)減少	(89,385)	1,586
其他流動資產減少(增加)	377,983	(136,409)
長期應收票據及款項減少	47,386	77,626
遞延所得稅資產淨變動	28,313	274
應付票據增加	246,979	27,301
應付帳款增加	759,558	129,355
應付所得稅增加	46,905	6,503
應付費用增加	28,309	18,105
其他應付款項(減少)增加	(994)	5,345
預收款項增加	984,367	1,973,428
其他流動負債(減少)增加	(10,614)	2,209
應計退休金負債增加(減少)	1,407	(1,586)
營業活動之淨現金流入(出)	2,031,815	(403,268)
投資活動之現金流量		
購買備供出售金融資產價款	-	(45,706)
處分備供出售金融資產-流動價款	-	290,383
採權益法之長期股權投資減少	-	1,418
以成本衡量之金融資產-非流動減少	7,707	51,101
固定資產(含出租資產)減少	8,797	801,215
購入固定資產	(4,246,757)	(84,703)
購入無形資產	(7,774)	(4,893)
存出保證金(增加)減少	(92,226)	34,858
採權益法長投之增加數	(5,983)	(639,280)
投資活動之淨現金流(出)入	(4,336,236)	404,393
融資活動之現金流量		
短期借款增加	2,160,000	60,000
應付短期票券(減少)增加	(638,508)	1,385,579
長期借款增加	4,346,358	-
存入保證金增加(減少)	12,937	(19,577)
少數股權變動	523,875	26,729
發放現金股利	(1,656,516)	(828,258)
融資活動之淨現金流入	4,748,146	624,473
匯率影響數	(11,677)	-
子公司首次併入影響數	309,193	-
合併個體變動影響數	-	-
本期現金及約當現金增加數	2,741,241	625,598
期初現金及約當現金餘額	790,609	165,011
期末現金及約當現金餘額	\$3,531,850	\$790,609
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$119,568	\$70,010
本期支付利息(不含利息資本化金額)	\$4,744	\$13,309
本期支付所得稅	\$22,991	\$18,513

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：張清樾



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國一〇一年十二月三十一日
及民國一〇〇年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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。

為有效整合企業資源，透過適當調整組織營運，創造公司及股東之利益，本公司於民國 100 年 6 月 24 日經董事會決議通過與子公司世華國際租賃(股)公司進行吸收合併，合併基準日訂於民國 100 年 7 月 28 日。

本公司及子公司截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日，員工人數分別為 265 人及 200 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併報表係依照證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，其重要會計政策彙總說明如下：

1. 合併概況

(1) 民國 101 年度列入合併財務報表編製個體之子公司如下：

投資公司 名 稱	子公司名稱	業務性質	所持股權 百分比	說 明
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理)	健康管理 顧問業	85.00%	國泰健康管理顧問(股)公司於民國100年3月25日成立，截至民國101年12月31日之實收資本額為250,000仟元，每股面額10元，分為25,000仟股，均為普通股。
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%	國泰建築經理(股)公司於民國94年3月11日成立，截至101年12月31日之實收資本額為50,000仟元，每股面額10元，分為5,000仟股，均為普通股。
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%	國泰商旅(股)公司於民國101年3月27日成立，截至民國101年12月31日之實收資本額為350,000仟元，每股面額10元，分為35,000仟股，均為普通股。
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及 各項投資業	100.00%	Cathay Real Estate Holding Corporation 於民國 94 年 5 月 25 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為美金 41,870 仟元，每股面額為美金 1 元，分為 41,870 仟股。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

投資公司 名 稱	子公司名稱	業務性質	所持股權		說 明
			百分比		
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%		CCH Commercial Company Limited 於民國 101 年 5 月 2 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為美金 52,950 仟元，每股面額為美金 10,000 元，分為 5,295 股。
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%		Lotus Investment Company Limited 於民國 100 年 8 月 19 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為美金 39,201 仟元，每股面額為美金 1 元，分為 3 股。
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%		Golden Gate Investment Company Limited 於民國 101 年 6 月 20 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為美金 1 元，每股面額為美金 1 元，分為 1 股。
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	投資業	100.00%		Lotus Pacific Company Limited 於民國 100 年 9 月 6 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為港幣 304,983 仟元，每股面額為港幣 1 元，分為 2 股。
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	投資業	100.00%		Golden Gate Pacific Company Limited 於民國 101 年 7 月 9 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為美金 1 元，每股面額為美金 1 元，分為 1 股。
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	投資業	100.00%		加恒(上海)置業有限公司於民國 101 年 4 月 5 日成立，截至民國 101 年 12 月 31 日之實收資本額為美金 66,628 仟元。

(2) 民國 100 年度列入合併財務報表編製個體之子公司如下：

投資公司 名 稱	子公司名稱	業務性質	所持股權		說 明
			百分比		
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理)	健康管理顧問業	85.00%		國泰健康管理顧問(股)公司於民國 100 年 3 月 25 日成立，截至民國 100 年 12 月 31 日之實收資本額為 250,000 仟元，每股面額 10 元，分為 25,000 仟股，均為普通股。
本公司	國泰霖園保全(股)公司(以下簡稱子公司霖園保全)	保全業	-		國泰霖園保全(股)公司於民國 93 年 11 月 26 日成立，已於民國 101 年 4 月 6 日完成清算程序。
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%		國泰建築經理(股)公司於民國 94 年 3 月 11 日成立，截至 100 年 12 月 31 日之實收資本額為 50,000 仟元，每股面額 10 元，分為 5,000 仟股，均為普通股。
本公司	世華國際租賃(股)公司(以下簡稱子公司世華租賃)	租賃業務	-		世華國際租賃(股)公司於民國 85 年 3 月 4 日成立，已於 100 年 7 月 28 日與母公司國泰建設進行合併。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

未列入 100 年度合併報表之子公司如下：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權		說 明
			百分比		
本公司	國泰生物技術(股)公司	農作物栽培業	-		該公司已於民國101年10月5日完成清算程序。
本公司	國泰世紀不動產仲介(股)公司	不動產仲介經紀業	-		該公司已於民國100年4月30日解散清算。
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易及各項投資業	100.00%		該公司截至民國100年12月31日之資本額為僅為美金500仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。
Cathay Real Estate Holding Corporation	Lotus Investment Company Limited (Cayman)	投資業	100.00%		該公司截至民國100年12月31日之資本額僅為美金0仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。
Cathay Real Estate Holding Corporation	Cathay Investment Holdings Limited	投資業	100.00%		該公司截至民國100年12月31日之資本額僅為美金477仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。
Cathay Investment Holdings Limited	台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	100.00%		該公司截至民國100年12月31日之資本額為僅為美金300仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。
Lotus Investment Company Limited (Cayman)	Lotus Pacific Company Limited (HK)	投資業	100.00%		該公司截至民國100年12月31日之資本額僅為美金0仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。

(3) 本期合併財務報表之子公司增減變動情形：

本期合併財務報表減少之子公司：CCH REIM Company Limited、CCH REIM (HK) Company Limited(原名為 Cathay Investment Holdings Limited)、台霖管理諮詢(上海)有限公司。

Cathay Real Estate Holding Corporation 於民國 101 年 4 月 25 日投資 CCH REIM Company Limited 50% 股權，並透過該公司轉投資 CCH REIM (HK) Company Limited(原名為 Cathay Investment Holdings Limited)及台霖管理諮詢(上海)有限公司，因對 CCH REIM Company Limited 之股持未超過 50%，亦不符合財務會計準則公報第七號有控制能力之條件，故於民國 101 年上半年度起不將上述公司納入合併財務報表。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

2. 合併報表編製原則

合併財務報表係依財務會計準則公報第 7 號「合併財務報表」之規定編製，合併財務報表編製個體間之重大往來交易於編製合併財務報表時均予以沖銷。

凡持有被投資公司有表決權股份(包括本公司及子公司所持有目前已可執行或轉換之潛在表決權)比率超過 50%，或有下列情況之一者，視為對被投資公司具有控制能力，構成母子公司關係，除依權益法評價外，並編製合併財務報表。

- (1) 與其他投資人約定下，具超過半數之有表決權股份之能力。
- (2) 依法令或契約約定，可操控公司之財務、營運及人事方針。
- (3) 有權任免董事會(或約當組織)超過半數之主要成員，且公司之控制操控於該董事會(或約當組織)。
- (4) 有權主導董事會(或約當組織)超過半數之投票權，且公司之控制操控於該董事會(或約當組織)。
- (5) 其他具有控制能力者。

3. 營業週期

因建屋出售營業週期通常長於一年，故與營建業務相關之資產與負債，係按其營業週期作為劃分流動與非流動之基準，其餘科目則仍依下列方式作為劃分基準：

資產符合下列條件之一者，應列為流動資產；資產不屬於流動資產者為非流動資產：

- (1) 現金或約當現金，但不包括資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。
- (2) 主要為交易目的而持有，或預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
- (3) 企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

負債符合下列條件之一者，應列為流動負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債：

- (1) 主要為交易目的而發生，或須於資產負債表日後十二個月內清償者。
- (2) 企業因營業而發生之債務，預期將於企業正常營業週期中清償者。
- (3) 不得無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

4. 約當現金

係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- (1) 隨時可轉換成定額現金者。
- (2) 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起 3 個月內到期或清償之商業本票及銀行承兌匯票等。

5. 金融資產

本公司依財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」及證券發行人財務報告編製準則之規定將金融資產分類為備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產等二類。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得或發行之交易成本。

本公司依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日(即本公司決定購買或出售金融資產的日期)會計處理，慣例交易係指一項金融資產之購買或出售，其資產之交付期間係在市場慣例或法令規定之期間內者。

(1) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產係指指定為備供出售。備供出售之金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認列為股東權益調整項目，備供出售之金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

此類金融資產若符合放款及應收款之定義，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為無活絡市場之債券投資。重分類時，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認為業主權益調整項目之相關損益則分期攤銷為當期損益。

(2) 以成本衡量之金融資產

係指持有無公開市場報價且未具重大影響力之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。

金融資產應依流動性區分為流動與非流動，非流動者應改列基金及投資項下。

以上所稱公平價值，在上市(櫃)證券，係為資產負債表日之收盤價。開放型受益憑證(基金)則係資產負債表日之淨資產價值。

6. 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估金融資產是否已經減損，依不同衡量方式之金融資產，採用之減損方式如下：

(1) 以成本衡量之金融資產

若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，有減損之跡象，本公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

(2) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產若已減損，本公司將列為股東權益調整項目之累積淨損失金額轉列為當期損益，其減損損失之金額為備供出售金融資產之取得成本(減已回收之本金及調整攤銷額)與當時公平價值或可回收金額間之差額，再減除該金融資產曾列入損益之減損金額後之餘額。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不得認列為當期損益，而應認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損金額減少若明顯與認列減損後發生之事件有關，則應予迴轉並認列為當期利益。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

7. 金融資產之除列

本公司對於構成金融資產或部分金融資產之合約權利喪失控制時，即除列該金融資產或部分金融資產。當本公司移轉全部或部分金融資產且放棄對金融資產之控制時，於交換所收取對價之範圍內視為出售。

當金融資產之移轉未符合喪失控制之條件時，本公司則視該移轉交易為擔保借款，再取得資產之權利非屬衍生性金融商品。

8. 應收款項之減損評估

本公司民國 100 年 1 月 1 日以前，應收款項之減損評估係依據過去實際發生呆帳之經驗，衡量資產負債表日應收款項之帳齡情形及其收回可能性評估提列。

本公司民國 100 年 1 月 1 日以後，應收款項之減損評估係首先確認是否存在客觀證據顯示重大個別應收款項發生減損，重大個別應收款項存在客觀證據顯示發生減損者，應個別評估其減損金額，其餘存在客觀證據顯示發生減損之非屬重大之應收款項，以及無減損客觀證據之應收款項，將具類似信用風險特徵者納入群組，分別評估該組資產之減損。

9. 存 貨

營建材料購入採移動加權平均法，營建用地、在建工程及待售房地產以取得成本為列帳基礎，期末以成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值是指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款；投入各項工程之成本及基地成本列記在建房地，俟工程完工後始轉列待售房地。

10. 採權益法之長期股權投資(含合資投資)

持有被投資公司表決權股份比例達 20%以上，或雖未達 20%，惟具有重大影響力者，採權益法評價。採用權益法評價之長期股權投資，如投資成本與按股權比例計算之被投資公司淨值有差額，應比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併－購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理，其中屬於商譽部分不得攤銷。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

被投資公司若增發股數時，若各股東非按比例認購或取得，致使投資比例發生變動，並因而使投資公司所投資之股權淨值發生增減者，其增減數應調整資本公積及採權益法之長期股權投資；前項調整如應借記資本公積，而帳上由採權益法之長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益，若尚未實現者，則予遞延，並於實現時再予認列；交易損益如屬折舊或攤銷性資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度認列。

本公司對被投資公司具有重大影響力但未達控制能力時，若因認列被投資公司之虧損，致對該被投資公司之採權益法長期股權投資及墊款之帳面餘額為負數時，其投資損失之認列以使對該公司投資及墊款之帳面餘額降至零為限。但若有下列情形之一時，應按持股比例繼續認列投資損失：

- (1) 本公司意圖繼續支持該被投資公司。
- (2) 被投資公司之虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示將於未來短期內回復獲利之營運。

若本公司因上述處理致使對被投資公司之投資及墊款之帳面價值發生貸方餘額時，在資產負債表中應列為負債。嗣後被投資公司如有盈餘時，仍依權益法處理，惟如過去有未認列之投資損失應俟彌補未認列之損失後，再恢復採用權益法認列損益。

本公司對被投資公司若已達控制能力時，除被投資公司之其他股東有義務並能夠提出額外資金承擔其損失外，應由本公司全額吸收超過被投資公司股東原有權益之損失金額，若該被投資公司日後獲利，則該利益應先歸屬至本公司，直至原多承擔之損失完全回復為止。

本公司對聯合控制個體之合資投資採權益法處理。

本公司對具有控制力之被投資公司，除各子公司之總資產及營業收入佔本公司各該項金額並不重大外，均於每季編製合併報表。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

11. 固定資產及出租資產

固定資產及出租資產係以取得成本為入帳基礎，重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。本公司自民國 97 年 11 月 20 日起，依中華民國會計研究發展基金會解釋函 97.11.20 基秘字第 340 號，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

折舊係採平均法，依下列耐用年數計提：

房屋及建築	50 年
出租資產	5 - 50 年
運輸設備	5 年
租賃改良	5 - 20 年
其他設備	3 - 10 年

上述資產若耐用年數已屆滿而繼續使用者，仍續提折舊；若上述資產已認列減損損失者，於該項資產剩餘耐用年限內以調整後之帳面價值減除其殘值後重新計算提列折舊。

固定資產及出租資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。

固定資產及出租資產屬折舊性資產，於耐用年限屆滿仍繼續使用者，其殘值以自行預估可再使用年數並重新估算殘值後，仍按原提列方法計提折舊。

12. 無形資產

本公司及子公司依財務會計準則公報第 37 號「無形資產之會計處理準則」。原始認列無形資產時，係以成本衡量。但政府捐助所取得之無形資產，則按公平價值認列。無形資產於原始認列後，以其成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

本公司及子公司評估無形資產－電腦軟體成本耐用年限屬有限耐用年限，主係單獨取得之電腦軟體成本，按 3-5 年採直線法攤提。

有限耐用年限之無形資產之可攤銷金額於耐用年限期間，按合理而有系統之方法攤銷，並於無形資產有跡象顯示減損時，進行減損測試。本公司及子公司於每一會計年度終了時評估有限耐用年限無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，如有變動，則視為會計估計變動處理。

13. 資產減損

本公司及子公司於每一資產負債表日評估所有適用 35 號公報之資產是否有減損跡象，如有減損跡象，則進行減損測試，依公報規定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)之帳面價值大於可回收金額，則須認列減損損失，而可回收金額則為淨公平價值及使用價值之較高者；反之，若於資產負債表日有證據顯示資產於以前年度認列之減損損失可能已不存在或減少時，應重新評估可回收金額，若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，減損應予迴轉，惟迴轉後帳面價值不可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價值。

減損損失及減損迴轉利益列為營業外收支。

14. 退休金

本公司自民國 61 年制定實施職工退休福利基金辦法，職工每月按固定薪資 3%提存準備金，公司亦等額提列準備，並撥付基金。民國 74 年 3 月 30 日經台北市政府社會局北市社二字第 12129 號函核准設立職工退休金管理委員會，負責辦理職工退休基金之保管運用及分配。公司依所得稅法第 33 條之規定，其提存比率於民國 87 年 4 月以前係以給付薪資總額之 8%提存，民國 87 年 4 月起改以薪資總額 2%提存準備金。

本公司及子公司「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，係採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「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該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，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%。屬確定提撥退休金辦法者，依權責發生基礎，將每期提撥之退休金數額認列為當期費用。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

本公司及子公司職工退休金會計處理依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」辦理，屬確定給付退休辦法者，依精算結果認列最低退休金負債及淨退休金成本，有關前期服務成本與退休金損益係按員工平均剩餘服務年限採直線法攤銷。屬確定提撥退休辦法者，依權責發生基礎，將每期提繳之退休基金數額認列為當期費用。

本公司赴大陸投資之子公司係依當地法令規定直接撥付所在地政府設置之基金，員工退休時退休金由前述所在地政府設置之基金負擔。

15. 外幣交易及外幣財務報表換算

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當期損益。資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債，依公平價值衡量者，按該日即期匯率調整而產生之兌換差額，其公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額列為股東權益調整項目；其公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額列為當期損益；若其係依成本衡量者，則按交易日之歷史匯率衡量。

16. 估計所得稅

所得稅係依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產負債者，依預期回轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

以前年度所得稅之調整，若為估計變動，則列為當年度所得稅費用之調整項目。

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

自民國 95 年度起，依照「所得基本稅額條例」計算營利事業基本稅額。

國外子公司營利事業所得稅會計處理依各該公司所在地之所得稅會計公報規定，與本公司所適用之會計處理準則並無重大差異。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

17. 收入與成本認列方法

(1) 營建收入與成本

① 營建業房地銷貨分為三大類：

- A. 預售房屋部分，係先預售，於房屋蓋建完成後再交屋。其營建收入於房屋所有權移轉登記及完成交屋後，採全部完工法將營建收入全部列為完工當期之營業收入。
- B. 待售房屋部分，係已建造完成之房地(製成品)，但尚未出售者，於出售時，列為出售當期之營業收入。
- C. 營建用地部分，係僅出售營建用地(土地)。於出售時(即完成土地所有權過戶登記時)，認列為出售當期之營業收入。

② 營建成本：各營建房屋及土地，依各工程工地別，個別彙總營建成本(土地及房屋)。於出售時，再以建坪法或收入法計算銷貨成本(民國 100 年 1 月 1 日前完工之工地採建坪法，民國 100 年 1 月 1 日後完工之工地採收入法)。

③ 營建用地成本：僅出售營建用地部份，依各土地別，個別彙總營建用地成本，採坪數比率法分攤營建用地成本至各坪數。於出售時，再依出售之坪數，計算銷貨成本。

(2) 租賃收入與成本

① 出租資產係按租約提供租賃服務項目，於服務完成時認列租賃收入。

② 租賃成本主要係出租資產之折舊及相關管理費用等。

(3) 營建會計

本公司委託營造公司興建供出售或出租之辦公大樓，係按全部完工法計算成本及認列損益。支付各項興建成本借記「存貨－在建工程」；工程完工後，就已銷售且所有權已移交客戶或已實際交屋(含期後期間已實際交屋或辦妥所有權登記者)予客戶部分，依收入法即按其已出售房地之售價及待售房地之預計合理售價占總售價比例攤計成本，計算完工年度之出售房地成本及待售房地，其中屬於待售之土地及房屋者帳列存貨科目項下，擬供出租之土地及房屋則轉列固定資產科目項下。因銷售餘屋而產生之推銷費用認列為發生年度之費用。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(4) 租賃會計

本公司凡屬營業租賃者，所收取之各期租金及押金以「租金收入」及「存入保證金」科目處理，期末跨期間之租金或未收租金，應以「預收租金」或「應收租金」科目調整，如採押租方式，僅收押金不收租金抵充全部租金，其處理除押金之收入，返還以「存入保證金」列帳外，每期結算或租約終止時應按相當於租賃期間之銀行定期存款利率計算押金之利息，以「利息費用」及「租金收入」科目列帳。

本公司凡屬資本租賃者，應將「出租資產」轉銷，改以「應收租賃款」列帳，並依其收現期間之長短分為流動資產及其他資產—長期應收租賃款，其金額包括租賃資產之成本及未實現之利息收入。每期結算租金收入時，應將未實現利息收入以期初淨投資額按隱含利率計算轉列為收入；其低於或等於租賃開始日財政部公布之非金融業最高借款利率部分係為「利息收入」，超過部分則為「手續費收入」。

18. 資本支出與收益支出之劃分

凡支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷；其不具未來經濟效益者或雖具未來經濟效益，但其金額不具重要性者，則列為當期費用或損失。

19. 利息資本化

購建在建工程期間有關之利息費用，依財務會計準則公報第 3 號「利息資本化會計準則」規定應資本化者，則應將有關利息予以資本化。此項資本化之利息費用，為購建資產成本之一部份，應列入取得成本處理。

20. 員工分紅及董監酬勞

依財團法人中華民國會計研究發展基金會於 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。

21. 營運部門資訊

營運部門係同時符合下列特性之企業組成單位：(1)從事可獲得收入並發生費用之經營活動、(2)營運結果定期由企業之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效、(3)具個別分離之財務資訊。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用第三次修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」規定。前述變動對民國 100 年度之合併淨利及合併每股盈餘並無影響。

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定處理營運部門資訊之揭露，該號公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，並業已重編前期之部門資訊。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	101.12.31	100.12.31
庫存現金	\$189	\$226
零 用 金	308	810
銀行存款	2,771,532	516,623
定期存款	273,469	272,950
約當現金	486,352	-
合 計	<u>\$3,531,850</u>	<u>\$790,609</u>

民國 101 年 100 年度定期存款之利率區間分別為 0.37%~1.36% 及 0.94%~1.345%。

2. 備供出售金融資產－流動

	101.12.31	100.12.31
備供出售金融資產－流動	\$2,299,209	\$2,299,209
加(減)：評價調整	(270,032)	(419,476)
淨 額	<u>\$2,029,177</u>	<u>\$1,879,733</u>

(1) 截至民國 101 年 100 年 12 月 31 日止，本公司及子公司「備供出售金融資產－流動」並無提供質押或擔保之情形。

(2) 本公司及子公司期末持有有價證券情形，請詳附註十一之說明。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

3. 應收帳款

	101.12.31		100.12.31	
	一年內到期	一年以上到期	一年內到期	一年以上到期
應收帳款	\$149,095	\$-	\$46,497	\$-
應收租賃款	48,300	-	82,800	48,300
減：未實現利息收入	(914)	-	(5,174)	(914)
備抵呆帳	-	-	-	-
淨 額	<u>\$196,481</u>	<u>\$-</u>	<u>\$124,123</u>	<u>\$47,386</u>

4. 存 貨

	101.12.31	100.12.31
營建用地	\$8,739,522	\$9,601,994
在建房地	14,896,018	12,125,506
待售房地產	<u>1,309,046</u>	<u>1,149,647</u>
小 計	24,944,586	22,877,147
減：備抵存貨跌價損失	(17,646)	(81,436)
預付土地款	<u>908,066</u>	<u>990,562</u>
淨 額	<u>\$25,835,006</u>	<u>\$23,786,273</u>

(1) 上述民國 101 年 100 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五之說明。

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價		預定完工年度
	(預算成本，不含土地款)	已完工比例	
森林觀道	\$2,019,014	77.14%	102 年
國泰天母	1,159,949	42.00%	103 年
森林苑	1,203,402	28.00%	104 年
國泰雙璽	1,785,281	7.00%	104 年
府會園道	1,788,731	16.00%	105 年

(3) 本公司及子公司民國 101 年及 100 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 114,824 仟元及 56,701 仟元；利息資本化前之利息費用總額為 139,243 仟元及 75,455 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- (4) 本公司及子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
國泰新莊園	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
府會園道	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
森林觀道	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰雙璽	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 10 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
上品硯	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 11 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
國泰璞匯	國泰世華商業銀行	自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
YOO 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司及子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，另本公司及子公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 1,369,359 仟元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (5) 本公司及子公司民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 63,790 仟元。由於在建工程—上品硯已推案出售，故沖銷全數之備抵存貨跌價損失，及出售待售房地—萊茵世家市價回升因素，故依出售部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

本公司及子公司民國 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 2,587 仟元。由於出售待售房地—萊茵世家及凱旋門花園廣場市價回升因素，故依出售部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

(6) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司及子公司存貨設定質押情形，詳附註六。

5. 基金及投資

被投資公司名稱	101.12.31		100.12.31	
	帳列金額	持股比例	帳列金額	持股比例
採權益法之長期股權投資：				
Cathay Real Estate Holding Corporation	\$-	-	\$-	100.00%
採權益法之長期股權投資：				
Cathay Real Estate Holding Corporation 之轉投資公司				
CCH REIM Company Limited	20,203	50.00%	-	-
小 計	20,203		-	
以成本衡量之金融資產—非流動：				
大江國際(股)公司	24,850	1.72%	24,850	1.72%
千豐投資(股)公司	18,551	10.00%	21,740	10.00%
Pacific Technology Partners (PTP) 有限合夥制基金	18,442	-	18,442	-
林口育樂事業(股)公司	16,243	-	16,243	-
新竹高爾夫俱樂部(股)公司	14,096	-	14,096	-
Budworth Investment Limited	12,744	3.33%	12,744	3.33%
宏遠科技創業投資(股)公司	11,644	10.00%	15,824	10.00%
公誠投資(股)公司	9,852	3.18%	9,852	3.18%
中農證券(股)公司	4,848	2.01%	4,848	2.01%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	3,000	10.00%	3,000	10.00%
大溪育樂(股)公司	20	-	20	-
網路家庭投資開發(股)公司	-	-	785	1.52%
小 計	134,290		142,444	
預付長期投資款	-		625,302	
合 計	\$154,493		\$767,746	

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(1) 採權益法之長期股權投資之評價情形如下：

本公司及子公司民國 101 年度採權益法評價之 CCH REIM Company Limited 實質上僅具有影響力，而非具控制能力，僅以權益法表達其對於聯合控制個體之權益，而不另以比例合併法編製合併財務報表。

本公司 100 年度因認列 Cathay Real Estate Holding Corporation 之虧損致對該公司之採權益法長期股權投資帳面餘額為負數 2,424 仟元，為本公司意圖繼續支持該公司，故將其轉列其他負債。

(2) 本公司及子公司民國 101 年及 100 年度投資情形如下：

① 採權益法評價之國泰生物技術(股)公司，於民國100年4月18日經股東會決議解散，訂定民國100年4月30日為解散基準日，已於民國101年10月5日完成清算程序。

② 採權益法評價之國泰世紀不動產仲介(股)公司，於民國100年3月16日經股東會決議解散，訂定民國100年4月30日為解散基準日，並辦理清算程序。

(3) 本公司之合併子公司 Cathay Real Estate Holding Corporation 合資投資標的為 CCH REIM Company Limited 於民國 101 年 3 月 9 日登記成立，本公司持有其 50%之股權，截至民國 101 年 12 月 31 日止，該公司之實收資本額為 605 仟元(美金 20 仟元)。本公司對該合資公司各科目類別所分享之金額如下：

	101.12.31
流動資產	9,758
非流動資產	10,488
流動負債	44
非流動負債	-
營業收入	28,235
營業成本及費損	(28,180)

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

6. 固定資產

項 目	101.12.31			
	成 本	累 積 折 舊	累 計 減 損	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	125	-	1,704
出租資產－土地	3,790,043	-	-	3,790,043
出租資產－房屋	7,922,520	1,256,336	28,493	6,637,691
出租資產－其他	189,742	72,456	-	117,286
租賃改良	168,128	23,634	-	144,494
其他設備	226,028	28,803	-	197,225
小 計	12,299,636	1,381,354	28,493	10,889,789
預付設備款	58,930	-	-	58,930
未完工程	64,892	-	-	64,892
合 計	<u>\$12,423,458</u>	<u>\$1,381,354</u>	<u>\$28,493</u>	<u>\$11,013,611</u>

項 目	100.12.31			
	成 本	累 積 折 舊	累 計 減 損	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	90	-	1,739
出租資產－土地	1,830,610	-	-	1,830,610
出租資產－房屋	6,052,080	1,099,726	28,493	4,923,861
出租資產－其他	175,502	51,081	-	124,421
租賃改良	26,524	14,646	-	11,878
其他設備	22,030	6,393	-	15,637
合 計	<u>\$8,109,921</u>	<u>\$1,171,936</u>	<u>\$28,493</u>	<u>\$6,909,492</u>

(1) 出租資產主要係以營業租賃方式出租。

(2) 本公司及子公司民國 101 年 100 年度均無利息資本化之情事。

(3) 截至民國 101 年 100 年 12 月 31 日止，本公司及子公司固定資產設定質押情形，詳附註六之說明。

(4) 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司及子公司取得及處分不動產金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上之情形，請詳附註十一之說明。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

7. 無形資產－電腦軟體成本

項 目	101.1.1	本期增加	本期減少	101.12.31
單獨取得成本：				
電腦軟體成本	\$27,333	\$7,774	\$-	\$35,107
攤銷及減損：				
攤 銷	(10,337)	(8,618)	-	(18,955)
帳面價值	<u>\$16,996</u>		-	<u>\$16,152</u>
項 目	100.1.1	本期增加	本期減少	100.12.31
單獨取得成本：				
電腦軟體成本	\$22,440	\$4,893	\$-	\$27,333
攤銷及減損：				
攤 銷	(3,316)	(7,021)	-	(10,337)
帳面價值	<u>\$19,124</u>			<u>\$16,996</u>

本公司及子公司之無形資產－電腦軟體成本係單獨取得之電腦軟體成本，屬有限耐用年限，採直線法分3年攤銷。

8. 其他資產－其他

	101.12.31	100.12.31
營建用地	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</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	101.12.31	100.12.31	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>			

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

9. 短期借款

101.12.31			
借款性質	利率區間	金 額	擔保品
銀行信用借款	0.7685%~1.61%	\$5,630,000	無

100.12.31			
借款性質	利率區間	金 額	擔保品
銀行信用借款	0.645%~1.5444%	\$3,470,000	無

10. 應付短期票券淨額

	101.12.31	100.12.31
應付短期票券	\$3,650,000	\$4,290,000
減：未攤銷折價	(4,025)	(5,517)
淨 額	\$3,645,975	\$4,284,483

民國 101 年 100 年度之利率區間分別為 0.78%~1.258%及 0.4%~0.91%。

11. 長期借款

借款性質	借款期間	101.12.31	100.12.31
銀行信用借款	100.10~103.10	\$100,000	\$-
銀行擔保借款	101.03~106.06	3,897,524	-
應付長期票券	101.10~105.06	348,834	-
合計		\$4,346,358	\$-

(1) 民國101年度借款之利率為1.5708%~7.68%。

(2) 上列各項借款擔保明細，請詳附註六之說明。

12. 股 本

本公司民國 101 年 12 月 31 日及 100 年 12 月 31 日之額定股本皆為 16,565,158 仟元，已發行股本皆為 16,565,158 仟元，分為 1,656,516 仟股，每股面額 10 元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

13. 資本公積

	101.12.31	100.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，於公司無虧損者，得依公司法規定之股東會決議辦法，將資本公積之全部或一部，按股東原有股份之比例發給新股或現金。前項所稱之資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢價及受領贈與之所得。

14. 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

為維持公司財務結構之健全與穩定，避免虛盈實虧，損及股東權益，上市(櫃)公司於分派可分配盈餘時，除依法提出法定盈餘公積外，應依證券交易法第 41 條第 1 項規定，就當年度發生之帳列股東權益減項金額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

依 95 年 1 月 27 日金管證一字第 0950000507 號函，上市(櫃)公司應就帳列股東權益減項淨額(含金融商品未實現損失、累積換算調整數、未認列為退休金成本之淨損失；如有未實現利益可合併計算)，依前財政部證券暨期貨管理委員會 89 年 1 月 3 日(89)台財證(一)字第 100116 號函說明二方式計提特別盈餘公積。

本公司 101 年度依法提列前期股東權益減項金額 467,456 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(3) 未提撥保留盈餘

本公司章程第 33 條規定，未分配盈餘除提繳所得稅外，應按下列程序處理：

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

依所得稅法第 66 條之 9 規定，公司當年度盈餘未作分配者，屬民國 93 年度以前者，須就核定之課稅所得加徵 10%營利事業所得稅；屬民國 94 年度(含)以後者，應以商業會計法規定處理之當年度稅後純益為基礎，計算應加徵 10%之營利事業所得稅。加徵後之盈餘於以後年度未分配者，不再加徵。

本公司於民國 101 年 6 月 10 日經股東會通過股利分配案，每股配現金股利 1.0 元，並以民國 101 年 7 月 9 日為現金股利除息基準日。

本公司於民國 100 年 6 月 10 日經股東會通過股利分配案，每股配現金股利 0.5 元，並以民國 100 年 7 月 18 日為現金股利除息基準日。

- (4) 本公司及子公司民國 101 年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為 7,631 仟元及 4,200 仟元，其估列基礎係以截至 101 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，並認列為本年度之營業成本或營業費用，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 102 年度之損益。

本公司及子公司民國 100 年度盈餘分派實際配發員工紅利 7,560 仟元及董監酬勞 4,200 仟元，與民國 100 年度財務報告估列之員工分紅及董監酬勞合計 12,360 仟元差異數已列為 101 年度損益。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(5) 本公司 100 年度實際配發員工紅利及董監酬勞之有關資訊如下：

	100 年度			
	股東會決議	董事會通過	差異數	差異原因
	實際配發數	配發數		
一、配發情形				
1.員工現金紅利	\$7,560	\$7,560	\$-	無
2.員工股票紅利	-	-	-	無
3.董監事酬勞	4,200	4,200	-	無
二、每股盈餘相關資訊				
1.原每股盈餘(元)	1.87	1.87	-	無
2.設算每股盈餘(元)	1.87	1.87	-	無

設算每股盈餘＝稅後純益/當年度加權平均流通在外股數

(6) 本公司 101 年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，尚未經董事會通過，有關董事會通過盈餘分派情形擬議及股東會決議，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

15. 本期發生用人、折舊、折耗及攤銷費用

功能別 性質別	101 年度			100 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
用人費用						
薪資費用	\$49,794	\$175,042	\$224,836	\$32,018	\$115,017	\$147,035
勞健保費用	2,395	11,903	14,298	1,251	7,784	9,035
退休金費用	2,286	19,219	21,505	1,961	13,528	15,489
其他用人費用	1,556	12,339	13,895	302	7,402	7,704
折舊費用	212,523	5,221	217,744	168,166	1,673	169,839
攤銷費用	-	8,618	8,618	20	7,001	7,021

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

16. 估計所得稅

- (1) 所得稅法規定，合併公司之營利事業所得稅以各公司為申報單位，不得合併申報。各公司之營利事業所得稅稅率為 17%，民國 101 年 100 年度所得稅費用組成如下：

	101 年度	100 年度
本公司估計所得稅費用	\$95,683	\$21,258
加：子公司估計所得稅費用	2,203	14,899
合併所得稅費用	<u>\$97,886</u>	<u>\$36,157</u>

- (2) 營利事業所得稅核定情形：

	101.12.31	
	營利事業所得稅核定情形	備註
本公司	核定至民國 99 年度	-
子公司國泰建經	核定至民國 99 年度	-
子公司國泰健康管顧	尚未核定	民國 100 年度新成立
子公司國泰商旅	尚未核定	民國 101 年度新成立

- (3) 本公司及其子公司民國 101 年 100 年度依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間之所得稅分攤，其相關之明細如下：

① 民國 101 年 100 年度之遞延所得稅負債與資產：

	101 年度	100 年度
A. 遞延所得稅負債總額	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
B. 遞延所得稅資產總額	<u>457,656</u>	<u>\$434,968</u>
C. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	<u>420,200</u>	<u>\$369,200</u>
D. 產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：		
a. 利息資本化所產生之可減除暫時性差異	\$15,063	\$15,549
b. 未實現退休金提撥數認列所產生之可減除暫時性差異	91,708	90,319
c. 廣告費所產生之可減除暫時性差異	29,834	21,374
d. 遞延推銷費用所產生之可減除暫時性差異	894,597	696,646
e. 備抵存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	17,647	81,436

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

	101 年度	100 年度
f. 逾二年應付費用所產生之可減除暫時性差異	33	33
g. 採權益法認列投資損失所產生之可減除暫時性差異	83,550	16,804
h. 備抵呆帳超限	7,001	7,001
i. 固定資產財稅差異所產生之可減除暫時性差異	26,367	26,748
j. 其他投資損失未取具清算證明文件	-	1,092
k. 未實現銷貨利益	847	-
l. 職工福利提撥產生之可減除暫時性差異	4,000	-
合 計	<u>\$1,170,647</u>	<u>\$957,002</u>
E. 虧損扣抵	<u>\$1,521,445</u>	<u>\$1,601,635</u>
② 遞延所得稅資產－流動	\$46,424	\$56,087
備抵評價遞延所得稅資產－流動	<u>(38,800)</u>	<u>(42,500)</u>
淨遞延所得稅資產－流動	7,624	13,587
遞延所得稅負債－流動	-	-
流動遞延所得稅資產與負債抵銷後金額	<u>\$7,624</u>	<u>\$13,587</u>
③ 遞延所得稅資產－非流動	\$411,232	\$378,881
備抵評價遞延所得稅資產－非流動	<u>(381,400)</u>	<u>(326,700)</u>
淨遞延所得稅資產－非流動	29,832	52,181
遞延所得稅負債－非流動	-	-
非流動遞延所得稅資產與負債抵銷後金額	<u>\$29,832</u>	<u>\$52,181</u>

(4) 依所得稅法第 39 條之規定，截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司及子公司尚可用以扣抵以後年度盈餘之以前年度虧損明細如下：

虧損年度	得扣抵最後年度	得扣抵餘額	
		國泰建設	國泰健管
92	102	\$115,025	\$-
93	103	214,031	-
95	105	614,930	-
96	106	123,263	-
98	108	123,089	-
99	109	313,147	-
100	110	-	17,252
101	111	-	708
		<u>\$1,503,485</u>	<u>\$17,960</u>

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(5) 兩稅合一相關資訊：

① 股東可扣抵稅額帳戶餘額

	101.12.31	100.12.31
本公司	\$102,979	\$44,379
子公司國泰建經	6,111	5,313

② 盈餘分配之稅額扣抵比率

	101 年度(預計)	100 年度(實際)
本公司	4.22%	1.02%
子公司國泰建經	20.64%	20.64%

(6) 未分配盈餘相關資訊：

	101 年度	100 年度
86 年度以前	\$4,222	\$4,222
87 年度以後	2,438,935	3,186,191
合 計	\$2,443,157	\$3,190,413

17. 每股盈餘

	金 額	流通在外股數	每股盈餘(元)
<u>101 年度</u>	<u>稅 後</u>	<u>(仟股)</u>	<u>稅 後</u>
合併總損益	\$1,646,118	1,656,516	\$1.02

	金 額	流通在外股數	每股盈餘(元)
<u>100 年度</u>	<u>稅 後</u>	<u>(仟股)</u>	<u>稅 後</u>
合併總損益	\$3,101,740	1,656,516	\$1.87

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

18. 營運部門資訊

為管理之目的，本公司及子公司主要係依據所營業務劃分營運單位。經執行量化門檻測試後，本公司及子公司民國 101 年及 100 年度計有下列二個應報導營運部門：

- ▶ 甲營運部門：該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。
- ▶ 其他營運部門：該部門主要負責投資業、建築經理、健康管理顧問業、商旅業及保全之業務。

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

本公司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。部門之績效係根據營業損益予以評估，並採與合併財務報表中營業損益一致之方式衡量。然而，合併財務報表之財務成本和財務收益，及所得稅係以母公司為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營業部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易基礎。

(1) 101 年度

	甲部門	其他部門	調整與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$2,658,404	\$58,431	(555) 註	\$2,716,280
利息收入	5,842	5,592		11,434
轉投資收入	31,935	-	16,870	48,805
收入合計	<u>\$2,696,181</u>	<u>\$64,023</u>		<u>\$2,776,519</u>
利息費用	(5,360)	(2,936)		(8,296)
薪資費用	(161,279)	(39,258)		(200,537)
折舊及攤銷	(11,308)	(2,531)		(13,839)
其他管總	(661,200)	(133,075)	555	(793,720)
其他重大非現金項目	(74,221)	(78,054)	136,152	(16,123)
部門損益	<u>\$1,782,813</u>	<u>\$ (191,831)</u>		<u>\$1,744,004</u>
資產				
採權益法之長期股權投資	1,757,002	987,262	(2,724,061)	20,203
資產資本支出	10,130,893	2,322,378	(13,661)	12,439,610
部門資產	<u>\$41,128,545</u>	<u>\$5,676,176</u>	<u>(3,156,965)</u>	<u>\$43,647,756</u>
部門負債	<u>\$19,285,147</u>	<u>\$2,408,349</u>		<u>\$21,286,153</u>

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 100年度

	甲部門	其他部門	調整與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$3,809,649	\$11,961	(15,816) 註	\$3,805,794
利息收入	968	1,730		2,698
轉投資收入	115,120	-	(92,231)	22,889
收入合計	<u>\$3,925,737</u>	<u>\$13,691</u>		<u>\$3,831,381</u>
利息費用	(15,104)	(164)		(15,268)
薪資費用	(132,060)	(976)		(133,036)
折舊及攤銷	(8,546)	(326)		(8,872)
其他管總	(517,160)	(14,570)		(531,730)
投資損失	(1,092)	(940)	940	(1,092)
其他重大非現金項目	(3,486)	-		(3,486)
部門損益	<u>\$3,248,289</u>	<u>\$(3,285)</u>		<u>\$3,137,897</u>
資產				
採權益法之長期股權投資	267,817	-	(267,817)	-
資產資本支出	8,107,088	19,829		8,129,917
部門資產	<u>\$34,821,073</u>	<u>\$511,860</u>	<u>\$(267,817)</u>	<u>\$35,065,116</u>
部門負債	<u>\$13,153,248</u>	<u>\$208,701</u>		<u>\$13,361,949</u>

註：部門間之收入係於合併時消除並反映於「調整及銷除」項下。

五、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰健康管理顧問(股)公司(國泰健康管理)	子公司
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	子公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	子公司
CCH Commercial Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation 之子公司
Lotus Investment Company Limited	CCH Commercial Company Limited 之子公司
Lotus Pacific Company Limited	Lotus Investment Company Limited 之子公司
加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited 之子公司
Golden Gate Investment Company Limited	CCH Commercial Company Limited 之子公司
Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited 之子公司

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
CCH REIM Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation 採權益法評價之合資投資公司
CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited)	CCH REIM Company Limited 之子公司
台霖管理諮詢(上海)有限公司	CCH REIM (HK) Company Limited 之子公司
世華國際租賃(股)公司(世華租賃)	子公司(已於 100.7.28 併入國泰建設)
國泰霖園保全(股)公司(霖園保全)	子公司(已於 101.4.6 解散清算完結)
國泰世紀不動產仲介(股)公司(國泰仲介)	子公司(已於 100.4.30 解散清算)
國泰生物技術(股)公司(國泰生技)	子公司(已於 101.10.5 解散清算完結)
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
三井工程(股)公司(三井工程)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
霖園公寓大廈管理(股)公司(霖園公寓)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰醫療財團法人(國泰醫院)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銀行存款及短期借款

101 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	\$4,471,095	\$1,591,947	0.02%~0.17%	\$1,701
	支票存款	910,409	7,359	-	-
	證券帳戶	333,421	39,585	0.06%	25
	定期存款	372,709	490,989	0.15%~1.36%	2,510
	短期借款	50,000	-	1.61%	(602)

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

100 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	\$1,066,774	\$59,091	0.17%	\$280
	支票存款	621,310	25,428	-	-
	證券帳戶	349,445	2,838	0.06%	17
	定期存款	81,550	64,050	1.215%~1.345%	771
	短期借款	2,010,000	-	0.954%~0.963%	(6,293)

2. 進 貨

101 年度			
關係人名稱	交易性質	估本公司進貨	
		金 額	百分比
三井工程	大樓興建或擴建	\$2,197,673	32.03%

100 年度			
關係人名稱	交易性質	估本公司進貨	
		金 額	百分比
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,897,322	20.68%

(1) 本公司向上開公司進貨，係按一般進貨條件辦理。

(2) 民國 101 年 100 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 10,712,944 仟元及 9,945,887 仟元。

3. 銷 貨

(1) 營建收入

101 年度			
關係人名稱	交易性質	估本公司銷貨	
		金 額	百分比
三井工程	出售國建大樓 4 樓	\$31,954	0.41%
霖園公寓	出售國建大樓 4 樓	4,561	0.06%
		\$36,515	0.47%

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

關係人名稱	交易性質	100 年度	
		金 額	佔本公司銷貨百分比
國泰人壽	出售中興、育仁大樓	\$3,341,464	46.75%

- ① 本公司於民國 101 年 8 月 23 日出售國建大樓予國泰建築經理股份有限公司、三井工程股份有限公司及霖園公寓大廈管理股份有限公司，總售價(含稅)為 55,048 仟元，已於民國 101 年 9 月 17 日完成過戶。其中出售予國泰建築經理(股)公司部分之交易，已於編製合併報表時銷除。
- ② 本公司於民國 100 年 9 月 14 日出售中興大樓及育仁大樓予國泰人壽保險(股)公司，總售價(未稅)分別為 2,934,694 仟元及 406,770 仟元，已於民國 100 年 10 月 5 日完成過戶。

(2) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	101 年度	100 年度
國泰人壽	出租動產及不動產	\$22,753	\$29,534
國泰世華銀行	出租動產及不動產	28,734	15,284
國泰產險	出租動產	3,494	-
國泰醫院	出租動產	3,108	-
合 計		\$58,089	\$44,818

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。

(3) 勞務收入

關係人名稱	交易性質	101 年度	100 年度
國泰人壽	健檢勞務收入	\$4,537	\$-
國泰世華銀行	健檢勞務收入	5,200	-
合 計		\$9,737	\$-

(4) 其他營業收入

關係人名稱	101 年度	100 年度
國泰醫院	\$5,173	\$9,509

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

4. 本公司向關係人購置不動產明細如下：

關係人名稱	101 年度	
	交易標的	金 額
國泰世華銀行	台北市中正區博愛路 148、150 號	\$1,065,696
	台北市中正區信義路 二段 277 號	955,526
		<u>\$2,021,222</u>

(1) 此交易價格已參考鑑價機構鑑價報告，並於 101 年 12 月 12 日完成過戶。

(2) 本公司於民國 100 年度未有向關係人購買不動產之情事。

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本公司及子公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

(1) 應收租賃款

關係人名稱	101 年度		100 年度	
	一年內到期	一年以上到期	一年內到期	一年以上到期
國泰醫院	<u>\$47,386</u>	<u>\$-</u>	<u>\$77,626</u>	<u>\$47,386</u>

(2) 應收帳款

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金 額	百分比	金 額	百分比
國泰世華銀行	<u>\$4,351</u>	<u>2.21%</u>	<u>\$-</u>	<u>-</u>

應收帳款主係應收租金。

(3) 應付票據

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金 額	百分比	金 額	百分比
三井工程	<u>\$260,966</u>	<u>92.46%</u>	<u>\$-</u>	<u>-</u>

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(4) 應付帳款

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金 額	百分比	金 額	百分比
三井工程	\$23,454	2.35%	\$25,894	10.75%
CCH REIM	17,318	1.73%	-	-
	<u>\$40,772</u>	<u>4.08%</u>	<u>\$25,894</u>	<u>10.75%</u>

應付帳款主係應付工程款及應付管理費。

7. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	101.12.31		100.12.31	
		金 額	百分比	金 額	百分比
國泰人壽	房租押金	\$15,758	11.35%	\$11,922	10.77%

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	101.12.31		100.12.31	
		金 額	百分比	金 額	百分比
國泰世華銀行	房租押金	\$13,932	10.79%	3,786	3.26%

8. 租賃成本

關係人名稱	交 易 性 質	101 年度	100 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$20,479	\$13,059
國泰產險	保險費	8,241	4,742
三井工程	整修工程	3,464	-
合 計		<u>\$32,184</u>	<u>\$17,801</u>

9. 租金支出

關係人名稱	性 質	101 年度	100 年度
國泰人壽	承租辦公處所	<u>\$47,296</u>	<u>\$21,693</u>

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

10. 營業費用

關係人名稱	交易性質	101 年度	100 年度
霖園公寓	維修及管理服務費用	\$9,696	\$10,656
國建文教基金會	捐贈	12,000	11,000
台霖	服務費	22,177	-
CCH REIM	管理費	38,241	-
		<u>\$82,114</u>	<u>\$21,656</u>

11. 什項收入

關係人名稱	交易性質	101 年度	100 年度
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$5,404	\$7,058
國泰人壽	管理空維費、規劃費	38,133	-
		<u>\$43,537</u>	<u>\$7,058</u>

12. 主要管理階層薪酬總額資訊

本公司及子公司主要管理階層包含董事、監察人及協理以上主管，民國 101 年 100 年度分別為 42,767 仟元及 43,112 仟元。

有關給付以上本公司主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

13. 股東提供資產予銀行作為長期借款擔保之用

Lotus Pacific Company Limited 向星展(台灣)商業銀行之長期擔保借款 1,019,760 仟元(美金 35,000 仟元)，係以股東 Lotus Investment Company Limited 提供 Lotus Pacific Company Limited 公司之股票 2 股，共計 1,162,475 仟元(美金 39,201 仟元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 679,874 仟元，實際動支金額為 679,874 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

六、質押之資產

資 產 名 稱	101.12.31	100.12.31
可轉讓定期存單(帳列存出保證金)	\$79,067	\$-
營建用地	6,311,539	729,621
出租資產－土 地	1,687,031	1,693,031
出租資產－房 屋	6,576,521	4,922,140
應收帳款	5,669	-
合 計	<u>\$14,659,827</u>	<u>\$7,344,792</u>

質押或抵押資產係以帳面淨額表達。

七、重大承諾事項及或有事項

1. 重大合約

除附註五(二)2.述外，截至民國101年12月31日止，本公司及子公司與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計2,575,900仟元，尚未支付數計2,179,426仟元。

2. 本公司按營業租賃方式出租之資產，依各租賃契約書約定於未來三年度預計應收之租金為：

期 間	金 額
102.01.01~102.12.31	\$704,794
103.01.01~103.12.31	637,612
104.01.01~104.12.31	542,261
合 計	<u>\$1,884,667</u>

3. 其他

截至民國101年100年12月31日，本公司及子公司因借款而開立於金融機構之借款本票分別為21,453,158仟元及11,279,800仟元。

八、重大之災害損失

無此事項。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

九、重大之期後事項

無此事項。

十、其 他

1. 員工退休金相關資訊

(1) 本公司及子公司依據財務會計準則公報第 18 號處理民國 101 年及 100 年度之退休金，並就精算師評估報告中有關員工退休金資訊揭露如下：

① 退休基金提撥狀況

	101.12.31	100.12.31
1) 既得給付義務	\$ (122,293)	\$ (117,407)
2) 非既得給付義務	(54,810)	(73,808)
3) 累積給付義務	(177,103)	(191,215)
4) 未來薪資增加之影響數	(40,992)	(45,813)
5) 預計給付義務	(218,095)	(237,028)
6) 退休基金資產公平價值	31,839	24,550
7) 提撥狀況=5)+6)	(186,256)	(212,478)
8) 未認列過渡性淨給付義務(淨資產)	6,027	6,781
9) 未認列退休金損失	67,058	93,829
10) 應補列之應計退休金負債	(40,824)	(54,837)
11) 期末(應計退休金負債)/預付退休金 =7)+8)+9)+10)	(153,995)	(166,705)

② 淨退休金成本構成項目：

	101.12.31	100.12.31
1) 服務成本	\$7,408	\$6,273
2) 利息成本	4,441	3,964
3) 退休基金資產之預期報酬	(206)	(501)
4) 未認列過渡性淨給付義務之攤銷	754	754
5) 未認列前期服務成本之攤銷	-	-
6) 退休金損(益)未攤銷餘額	4,452	2,437
合 計	\$16,849	\$12,927

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

③ 精算假設

	101.12.31	100.12.31
1) 折 現 率	1.75%	2.00%~2.25%
2) 薪資調整率	1.00%~2.00%	1.00%~2.00%
3) 退休基金資產預期長期投資報酬率	1.75%	2.00%~2.25%

(2) 本公司及子公司民國 101 年度及 100 年度屬確定提撥辦法(按薪資 6%)認列之退休金費用分別為 4,551 仟元及 1,891 仟元。

2. 投資衍生性商品相關資訊

(1) 衍生性金融商品相關資訊

無。

(2) 非衍生性金融商品相關資訊

① 本公司及子公司民國 101 年 100 年度金融商品之公平價值明細如下：

非衍生性金融商品	101.12.31		100.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
<u>資 產</u>				
現金及約當現金	\$3,531,850	\$3,531,850	\$790,609	\$790,609
備供出售之金融資產—流動	2,029,177	2,029,177	1,879,733	1,879,733
應收票據及款項	388,423	388,423	240,085	240,085
基金及投資	154,493	154,493	767,746	767,746
存出保證金	138,890	138,890	46,664	46,664
<u>負 債</u>				
短期借款	5,630,000	5,630,000	3,470,000	3,470,000
應付短期票券	3,645,975	3,645,975	4,284,483	4,284,483
應付票據及款項	1,308,976	1,308,976	303,129	303,129
存入保證金	129,160	129,160	116,223	116,223

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

② 本公司及子公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- A. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、短期借款、應付短期票券、應付票據及款項。
- B. 長期借款以其預期現金流量之折現值估計其公平價值，折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之長期借款利率為準。
- C. 存出(入)保證金之未來收取及支付金額與帳面價值相近，故以帳面價值為公平價值。
- D. 金融資產及負債如有活絡市場公開報價時，則以市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者，於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- E. 基金及投資如有市場價格可循時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則依帳面價值或其他財務資訊估計公平價值。
- F. 本公司及子公司以活絡市場公開報價及以評價方法估計之金融資產及金融負債公平價值明細如下：

金融商品	101.12.31		100.12.31	
	公開報價	評價方式	公開報價	評價方式
	決定之金額	估計之金額	決定之金額	估計之金額
資產				
備供出售金融資產—流動	\$2,029,177		\$-	\$1,879,733
				\$-

(3) 財務風險資訊

① 市場風險

本公司從事權益類金融商品投資，其公平價值將隨股市相關影響因素，而使其市場價格產生波動，故未有市場風險。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

② 信用風險

本公司之交易皆經適當徵審程序及交易額度控管，且對象均為信用良好之個人或公司，故預期不致產生重大信用風險。

③ 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

④ 利率變動之現金流量風險

本公司從事之融資係屬固定利率之債務，雖不致產生未來現金流量波動的風險，但有公平價值變動風險，惟本公司評估該項風險並不重大。

3. 本公司及子公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

	101.12.31			100.12.31		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
金融資產貨幣性項目：						
美金	\$43,168	29.136	\$1,257,750	\$-	-	\$-
人民幣	2,021	4.6741	9,449	-	-	-
金融負債貨幣性項目：						
美金	35,000	29.136	1,019,760	-	-	-
人民幣	13,000	4.6741	60,763	-	-	-

4. 財務報表表達

(1) 民國 100 年度之財務報表若干科目經重新分類以配合民國 101 年度財務報表之表達。

(2) 本公司與子公司及各子公司間之業務關係，重要交易往來情形及金額詳附表一。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

5. 事業合併

本公司為有效整合企業資源，透過適當調整組織營運，創造公司及股東之利益，於民國 100 年 6 月 24 日經董事會決議通過與子公司世華國際租賃(股)公司進行吸收合併，並以本公司為存續公司，世華國際租賃(股)公司為消滅公司，此項合併案以民國 100 年 7 月 28 日為合併基準日。

6. 事先揭露採用國際會計準則相關事項

本公司及子公司依行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)規定，上市上櫃公司應自民國 102 年起依其認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)，以及證券發行人財務報告編製準則編製財務報告。本公司及子公司依民國 99 年 2 月 2 日金管證審字第 0990004943 號函規定，應事先揭露資訊如下：

(1) 採用 IFRSs 計畫之重要內容及執行情形

本公司及子公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由本公司總經理統籌負責。計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位	目前 執行情形
1. 評估階段：(99 年 1 月 1 日至 100 年 12 月 31 日)		
◎ 訂定採用 IFRS 計畫及成立專案小組	財務部	已完成
◎ 進行第一階段之員工內部訓練	財務部及 相關權責單位	已完成
◎ 比較分析現行會計政策與 IFRSs 之差異	財務部	已完成
◎ 評估現行會計政策應作之調整	財務部	已完成
◎ 評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	財務部	已完成
◎ 評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	管理部、稽核室	已完成

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

計畫內容	主要執行單位	目前 執行情形
2. 準備階段：(100 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日) ◎ 決定如何依 IFRSs 調整現行會計政策 ◎ 決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報 ◎ 調整相關資訊系統及內部控制 ◎ 進行第二階段之員工內部訓練	財務部 財務部 稽核室、管理部 財務部及 相關權責單位	已完成 已完成 已完成 已完成
3. 實施階段：(101 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日) ◎ 測試相關資訊系統之運作情形 ◎ 蒐集資料準備依 IFRSs 編製開帳日資產負債表及比較財務報表 ◎ 依 IFRSs 編製財務報表	管理部 財務部 財務部	已完成 已完成 積極進行中

- (2) 謹就本公司及子公司目前評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異及其影響說明如下：

本公司及子公司係以目前金管會已認可之 IFRSs 及預計於民國 102 年適用之證券發行人財務報告編製準則作為會計政策差異評估之依據。惟本公司及子公司目前之評估結果，可能受未來金管會認可之 IFRSs 或證券發行人財務報告編製準則修訂之影響，而與未來採用 IFRSs 之會計政策差異有所不同。另本公司及子公司係依目前環境與狀況決定未來採用 IFRSs 之會計政策，嗣後可能因環境或狀況改變而變更。以下所列部分項目可能因本公司依 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之豁免規定，於轉換時不致產生影響金額。茲將會計政策重大差異說明如下：

會計議題	差異說明
合併 財務報表	依我國現行會計準則之規定，從子公司之少數股東取得一部分或全部股份之行為，適用購買法之規定。出售部分股權而未喪失控制力時，則以售價與該投資帳面價值之差額，作為處分損益；惟依 IAS 27「合併及單獨財務報表」規定，母公司對子公司之持股發生變動，但未因而喪失控制能力時，係以權益交易(亦即股東間往來交易)處理。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

會計議題	差異說明
合併 財務報表	依我國現行會計準則之規定，子公司之少數股權所歸屬損失超過其原有權益時，除非該少數股權有義務並能夠提出額外資金承擔此損失，否則此超過金額及其他續後損失，係分攤至本公司。若子公司日後獲利，則該利益則先歸屬至母公司，直至原由母公司承擔少數股權之損失完全回復為止；惟依 IAS 27 規定，損益及其他綜合損益係歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。
	依我國現行會計準則之規定，處分子公司並喪失控制時，所保留之持股依比例延續喪失控制時之帳面價值，並於按比例轉銷股東權益調整項目餘額後，計算處分損益；惟依 IAS 27 規定，所保留之持股係以喪失控制力日之公平價值列帳，其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，則依母公司直接處分相關資產或負債之基礎處理，以計算處分損益。此差異於投資關聯企業喪失重大影響力但保留部分持股時亦同。
外幣換算	依現行我國會計準則規定，本公司因非屬國外營運機構，無須判斷功能性貨幣，惟依 IAS 21「匯率變動之影響」規定，所有包含於報導個體內之每一個別個體(包括母公司)均應依規定決定其功能性貨幣。
以成本衡量之金融資產	依現行證券發行人財務報告編製準則規定，本公司持有之未上市櫃公司股票及興櫃公司股票係以成本衡量，惟依照 IAS 39 之規定，權益工具僅在無活絡市場且其公允價值無法可靠衡量時，始能以成本衡量。對於無活絡市場之權益工具投資，當該等權益工具之公允價值能可靠衡量(亦即該等權益工具之合理公允價值估計數區間之變異性並非重大，或於區間內各種估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值)，應以公允價值衡量。
採權益法之投資	依我國現行會計準則之規定，投資關聯企業若因認列其虧損，致對該關聯企業之投資及墊款之帳面餘額為負數時，投資損失之認列以使對該關聯企業投資及墊款之帳面餘額降至零為限。但若投資公司意圖繼續支持該關聯企業或該關聯企業之虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示將於未來短期內回復獲利之營運時，則按持股比例繼續認列投資損失；惟依 IAS 28「投資關聯企業」規定，對關聯企業虧損之持份金額若等於或大於對關聯企業之權益時，應停止認列進一步之投資損失，而僅應於發生法定義務、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。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

會計議題	差異說明
採權益法之投資	投資關聯企業時，我國並未要求被投資公司之會計政策需與投資公司一致；惟依 IAS 28 規定，投資者財務報表之編製，應對相似情況下之類似交易及事件採用一致之會計政策。
固定資產	本公司於(97)基秘字第 340 號函發布前所取得之固定資產，即使其任一組成部分之成本相對於總成本而言係屬重大，並未針對該部分予以個別提列折舊。此外，於(97)基秘字第 340 號函發布前所取得之固定資產，若負有拆卸、移除及復原其所在地點等義務，並未包含於固定資產成本之一部分並認列相關負債準備。惟依 IAS 16「不動產、廠房及設備」規定，不動產、廠房及設備之各項組成部分若屬重大，則將單獨提列折舊；而不動產、廠房及設備之成本包括拆卸、移除及復原其所在地點之成本。
	本公司對固定資產之定期檢驗或翻修成本，於現行我國會計準則下，係於發生時認為當期費用。惟依 IAS 16 規定，每當執行重大檢修時，若其成本符合認列條件，應將其視為重置，認列於不動產、廠房及設備項目之帳面金額中。任何先前發生之檢修成本之剩餘帳面金額則應予以除列。
	本公司供出租使用或為增值目的而持有之不動產，由於現行我國會計準則並未明確定義，目前列於固定資產項下。惟依 IAS 40「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應列於投資性不動產項下。
租賃會計	本公司現有設備之租賃，因未符我國會計準則關於資本租賃之要件規定，而以營業租賃處理。惟依 IAS 17「租賃」規定，應按合約判斷是否承受租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，以決定是否分類為融資租賃。
	本公司售後租回之設備所產生之出售損益依(80)基秘字第 030 號函規定處理。惟依 IAS 17 規定，售後租回交易若形成融資租賃，則予遞延並於租賃期間攤銷。
員工福利	現行我國會計準則並未對短期帶薪假作相關規定，本公司於實際支出時認列費用。惟依 IAS 19「員工福利」規定，應認列已累積未使用之帶薪假。
	本公司依我國會計準則規定採用安全性較高之固定收益投資報酬率。惟依 IAS 19 規定，應先參考高品質公司債之市場殖利率決定折現率，在此類債券並無深度市場時，應使用政府公債之市場殖利率作為折現率。
	本公司依我國會計準則規定對於累積給付義務超過退休基金資產公平價值部分提列最低退休金負債。惟 IAS 19 並無此規定。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

會計議題	差異說明
員工福利	依我國現行會計準則之規定，未認列過渡性淨資產(或淨給付義務)係按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直線法加以攤銷。惟依 IAS 19 並未有此規定。
長期 工程合約	本公司主要業務係與長期工程相關，依現行我國會計準則係採完工百分比法或全部完工法之規定處理，惟依 IFRIC 15「不動產建造之協議」之規定，不動產建造協議須判斷其協議是否符合建造合約以決定適用 IAS 11「建造合約」或 IAS18「收入」銷售商品之規定，所稱之建造合約係指當買方於建造開始前，能指定該不動產設計之主要結構要素，且/或一旦工程已在進行中，能指定主要結構之變更(不論其是否執行該能力)。
	依現行我國會計準則之規定，工程損益可合理估計時應採完工百分比法；無法合理估計時則採用全部完工法。惟若依照 IAS 11 之規定，建造合約之結果無法可靠估計時，則採用零利潤法(僅在已發生合約成本預期很有可能回收之範圍內始應認列收入，且合約成本應於發生當期認列為費用)。
	依我國現行會計準則之規定，在建房地之專案銷售支出，係作為遞延費用。若採全部完工法，則於工程完工認列收入年度轉列費用；若採完工比例法，則按完工比例計算並轉列費用。惟於 IFRS 下，若發生之支出可對企業提供未來經濟效益，但並未取得或產生可認列之資產，該等支出係作為當期費用。若發生之支出係為取得合約所發生之直接相關成本，能單獨辨認及可靠衡量，且很有可能獲得該合約，則該支出予以資本化。
所得稅	依現行我國會計準則規定，遞延所得稅資產係全額認列，並對有百分之五十以上機率無法實現部分設立備抵評價科目。惟依 IAS 12「所得稅」規定，遞延所得稅資產僅就很有可能實現之範圍內認列。
	依現行我國會計準則規定，遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動。未能歸屬者，則按該遞延所得稅資產或負債預期實現或清償之期間劃分。惟依 IAS 1「財務報表之表達」規定，遞延所得稅資產或負債一律列為非流動。
	現行我國會計準則並未對於因集團內部交易產生之未實現損益，其相關之遞延所得稅資產或負債所適用之稅率有所規定。本公司現行之處理係對順流交易於認列未實現損益時，依本公司稅率認列遞延所得稅資產或負債；對於逆流或側流交易則係透過調整投資損益時，依本公司之稅率一併認列遞延所得稅資產或負債。惟依 IAS 12 規定，暫時性差異係藉由比較合併財務報表中資產及負債之帳面金額與適當之課稅基礎所決定。因此對於因集團內部交易產生之未實現損益，應以買方稅率衡量其遞延所得稅資產或負債。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

會計議題	差異說明
所得稅	現行我國會計準則並未對於發行複合金融工具之權益組成部分之相關遞延所得稅影響有明確規範。惟依 IAS 12 之規定，當負債組成部分原始認列時之課稅基礎等於負債及權益組成部分原始帳面金額之合計數時，所產生之應課稅暫時性差異，須認列遞延所得稅負債。其遞延所得稅應直接借記權益組成部分之帳面金額，遞延所得稅負債之後續變動認列於損益。
	依現行我國會計準則規定，同一納稅主體之流動及非流動遞延所得稅負債及資產互相抵銷，僅列示其淨額。惟依 IAS 12 之規定，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。

(3) 本公司及子公司目前初步評估之會計政策重大差異，其影響金額及說明如下：

① 101 年 1 月 1 日財務狀況調節表

單位：仟元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
備供出售金融資產-流動 A	\$1,879,733	\$12,234	\$1,891,967
應收帳款淨額 B	124,123	4,479	128,602
存貨 C	23,786,273	(373,654)	23,412,619
遞延所得稅資產-流動 D	13,587	(13,587)	-
以成本法衡量之金融資產-流動 A	142,444	(38,207)	104,237
固定資產淨額 E.F	6,909,492	(6,754,472)	155,020
投資性不動產 E	-	7,765,189	7,765,189
遞延退休金成本 G	6,781	(6,781)	-
遞延所得稅資產-非流動 C.D.E.F.G.I	52,181	(4,857)	47,324
其他資產-其他 A	285,857	30,359	316,216
其他資產	1,864,645	-	1,864,645
總資產	35,065,116	620,703	35,685,819
應計退休金負債 G	166,705	55,570	222,275
遞延所得稅負債-非流動 E	-	8,542	8,542
其他負債	13,195,244	-	13,195,244
總負債	13,361,949	64,112	13,426,061
股本	16,565,158	-	16,565,158
資本公積	10,407	-	10,407
保留盈餘 B.C.E.F.G.H.I	5,559,716	504,189	6,063,905
未認列為退休金成本之淨損失 G	(48,106)	48,016	-
金融商品之未實現損失 A	(419,476)	4,386	(415,090)
其他股東權益項目	35,378	-	35,378
股東權益	21,703,167	556,591	22,259,758

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- A. 本公司及子公司以成本衡量之金融資產於 IFRSs 轉換日選擇豁免而分類至備供出售金融資產，並於每一財務報導日衡量公允價值之變動，本公司及子公司依 IFRSs 規定評估該等投資之公允價值，致民國 101 年 1 月 1 日備供出售金融資產增加 12,234 仟元、其他資產-其他增加 30,359 仟元、以成本衡量之金融資產-流動減少 38,207 仟元、金融商品之未實現損失減少 4,386 仟元。
- B. 本公司及子公司依 IAS 17「租賃」之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入，使民國 101 年 1 月 1 日應收帳款增加 4,479 仟元，保留盈餘因而增加 4,479 仟元。
- C. 本公司及子公司依 IAS 11「建造合約」之規定，若係取得合約所發生之直接相關成本，且能單獨辨認及可靠衡量者，應予以資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用，因此使民國 101 年 1 月 1 日存貨-遞延銷售成本減少 373,654 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 6,351 仟元，保留盈餘因而減少 367,303 仟元。
- D. 本公司及子公司依 IAS 1「財務報表之表達」規定，遞延所得稅資產與負債一律列為非流動，此一重分類使民國 101 年 1 月 1 日遞延所得稅資產-流動減少 13,587 仟元，遞延所得稅資產-非流動之金額增加 13,587 仟元。
- E. 本公司及子公司對部分固定資產符合投資性不動產，依 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」規定，選擇以公允價值作為認定成本，及追溯適用 IAS 16「不動產、廠房及設備」之規定，使民國 101 年 1 月 1 日投資性不動產增加 7,765,189 仟元，固定資產減少 6,241,327 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 8,224 仟元，遞延所得稅負債-非流動增加 8,542 仟元，保留盈餘因而增加 1,523,544 仟元。
- F. 本公司及子公司針對部分固定資產及投資性不動產，將重大組成部分拆分，並依其耐用年限提列折舊。使民國 101 年 1 月 1 日固定資產減少 513,145 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 8,724 仟元，保留盈餘因而減少 504,421 仟元。
- G. 本公司及子公司累計未認列之退休金精算損益於 IFRSs 轉換日選擇豁免，一次認列至保留盈餘，另依 IAS 19「員工福利」之規定迴轉補列之最低退休金負債及將未認列過渡性淨給付義務一次認列至保留盈餘，致民國 101 年 1 月 1 日無形資產-遞延退休金成本減少 6,781 仟元、應計退休金負債增加 55,570 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 48,016 仟元、遞延所得稅資產-非流動增加 3,160 仟元，總計保留盈餘減少 107,207 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

H. 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 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRS 1「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，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。

嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司及子公司帳列未實現重估增值 1,523,544 仟元於民國 101 年 1 月 1 日因選擇採用 IFRS 1 豁免項目調整增加保留盈餘，僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數 504,189 仟元提列特別盈餘公積。

I. 我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目，使遞延所得稅資產-非流動調整減少 44,903 仟元，保留盈餘因而減少 44,903 仟元。

② 101 年 12 月 31 日財務狀況調節表

單位：仟元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
備供出售金融資產-流動 A	2,029,177	12,188	2,041,365
應收帳款淨額 B	196,481	4,403	200,884
存貨 C	25,835,006	(463,095)	25,371,911
遞延所得稅資產-流動 D	7,624	(7,624)	-
以成本法衡量之金融資產-流動 A	134,290	(38,207)	96,083
固定資產淨額 E.F.G	11,013,611	(8,693,805)	2,319,806
投資性不動產 E	-	9,651,042	9,651,042
遞延所得稅資產-非流動 C.D.E.F.H.J	29,832	23,415	53,247
其他資產-其他 A	285,857	30,359	316,216
預付費用 G	91,731	58,930	150,661
其他資產	4,024,147	-	4,024,147
總資產	43,647,756	577,606	44,225,362
應計退休金負債 H	154,138	64,748	218,886
遞延所得稅負債-非流動 E	-	8,542	8,542
其他負債	21,132,015	-	21,132,015
總負債	21,286,153	73,290	21,359,443

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
股本	16,565,158	-	16,565,158
資本公積	10,407	-	10,407
保留盈餘 B.C.E.F.H.I.J	5,590,330	459,244	6,049,574
未認列為退休金成本之淨損失 H	(40,824)	40,824	-
金融商品之未實現損失 A	(270,032)	4,340	(265,692)
少數股權 H	518,205	(92)	518,113
其他股東權益項目	(11,641)	-	(11,641)
股東權益	22,361,603	504,316	22,865,919

- A. 本公司及子公司持有之部分成本衡量之金融資產依 IFRSs 規定，應重分類至備供出售金融資產並以公允價值評價，使民國 101 年 12 月 31 日備供出售金融資產增加 12,188 仟元、其他資產-其他增加 30,359 仟元、以成本衡量之金融資產-流動減少 38,207 仟元、金融商品之未實現損失減少 4,340 仟元。
- B. 本公司及子公司依 IAS 17「租賃」之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入，使民國 101 年 12 月 31 日應收帳款增加 4,403 仟元，保留盈餘因而增加 4,403 仟元。
- C. 本公司及子公司依 IAS 11「建造合約」之規定，若係取得合約所發生之直接相關成本，且能單獨辨認及可靠衡量者，應予以資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用，因此使民國 101 年 12 月 31 日存貨-遞延銷售成本減少 463,095 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 7,872 仟元，保留盈餘因而減少 455,223 仟元。
- D. 本公司及子公司依 IAS 1「財務報表之表達」規定，將遞延所得稅資產與負債一律列為非流動，此一重分類使民國 101 年 12 月 31 日遞延所得稅資產-流動減少 7,624 仟元，遞延所得稅資產-非流動之金額增加 7,624 仟元。
- E. 本公司及子公司對部分固定資產符合投資性不動產，民國 101 年 1 月 1 日依 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」規定，選擇以公允價值作為認定成本，及追溯適用 IAS 16「不動產、廠房及設備」之規定，使民國 101 年 12 月 31 日投資性不動產增加 9,651,042 仟元，固定資產減少 8,127,180 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 8,224 仟元，遞延所得稅負債-非流動增加 8,542 仟元，保留盈餘因而增加 1,523,544 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- F. 本公司及子公司針對部分固定資產及投資性不動產將重大組成部分拆分，並依其耐用年限提列折舊。使民國 101 年 12 月 31 日固定資產減少 507,695 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 8,631 仟元，保留盈餘因而減少 499,064 仟元。
- G. 本公司依新修訂之「證券發行人財務報告編製準則」，將預付設備款依 IFRSs 規定依其性質重分類為預付款項，此一重分類致民國 101 年 12 月 31 日固定資產淨額減少 58,930 仟元，預付費用增加 58,930 仟元。
- H. 本公司及子公司依 IAS 19「員工福利」與 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」累積未認列之退休金精算損益於轉換日選擇豁免之規定，調整使民國 101 年 12 月 31 日應計退休金負債增加 64,748 仟元，未認列為退休金成本之淨損失減少 40,824 仟元，遞延所得稅資產-非流動增加 3,053 仟元，少數股權減少 92 仟元，保留盈餘因而減少 102,427 仟元。
- I. 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 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRS 1「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，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司及子公司帳列未實現重估增值 1,523,544 仟元於民國 101 年 1 月 1 日因選擇採用 IFRS 1 豁免項目調整增加保留盈餘，僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數 504,189 仟元提列特別盈餘公積。
- J. 我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目，使遞延所得稅資產-非流動調整減少 11,989 仟元，保留盈餘因而減少 11,989 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

③ 101 年度損益調節表

單位：仟元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入 A	8,036,333	(76)	8,036,257
營業成本 B.C.D	(5,384,943)	64,228	(5,320,715)
營業毛利	2,651,390	64,152	2,715,542
營業費用 C.E	(1,008,096)	(85,124)	(1,093,220)
營業淨利	1,643,294	(20,972)	1,622,322
營業外收益及費損	100,710	-	100,710
稅前淨利	1,744,004	(20,972)	1,723,032
所得稅費用 B.C.D.E.F	(97,886)	(24,065)	(121,951)
合併總淨利	1,646,118	(45,037)	1,601,081
歸屬予：			
合併淨(損)益	1,687,130	(44,945)	1,642,185
少數股權淨損 C	(41,012)	(92)	(41,104)

- A. 本公司及子公司依 IAS 17「租賃」之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入，致民國 101 年度應減列租金收入 76 仟元。
- B. 本公司及子公司依 IAS16「不動產、廠房及設備」規定，針對民國 97 年以前購置之不動產、廠房及設備，將重大組成部分拆分，並依其耐用年限提列折舊。致民國 101 年度應於營業成本減列折舊費用 5,450 仟元及所得稅費用影響計 93 仟元。
- C. 本公司及子公司累計未認列之退休金精算損益於 IFRSs 轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘，另依 IAS19「員工福利」之規定迴轉補列之最低退休金負債及將未認列過渡性淨給付義務一次認列至保留盈餘，致本公司及子公司民國 101 年度退休金成本減少，應分別減列營業成本及營業費用 479 仟元及 4,317 仟元，及所得稅費用影響計 108 仟元，並影響少數股權淨損增加 92 仟元。
- D. 本公司及子公司依 IAS12「所得稅」規定，出售土地所繳納之土地增值稅應認列為所得稅費用，致民國 101 年度應減列營業成本 58,299 仟元，及所得稅費用影響計 58,299 仟元。
- E. 本公司及子公司依 IAS 11「建造合約」之規定，若係取得合約所發生之直接相關成本，且能單獨辨認及可靠衡量者，應予以資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用，致民國 101 年度應增加營業費用 89,441 仟元，及產生所得稅利益影響計 1,520 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- F. 我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目，致民國 101 年度產生所得稅利益影響計 32,915 仟元。
- (4) 依 IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免(optional exemptions)及強制性例外(mandatory exceptions)規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：
- A. IFRS 3「企業合併」不適用民國 101 年 1 月 1 日之前子公司、關聯企業及合資之取得。選擇此項豁免代表企業合併所取得之資產及承擔之負債以依我國一般公認會計原則之帳面金額作為企業合併日依國際財務報導準則之認定成本。於企業合併日後，續後係依據國際財務報導準則衡量。
- B. 部分投資性不動產項目係以轉換日公允價值作為該日之認定成本。
- C. 於民國 101 年 1 月 1 日將全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。
- D. 以自民國 101 年 1 月 1 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露 IAS 19.120A(p)要求之確定福利義務現值、計畫資產之公允價值及計畫之剩餘或短絀，以及經驗調整資訊。
- E. 自 101 年 1 月 1 日起，依 IFRIC 4 規定評估判斷相關交易安排是否含有租賃。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

十一、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	附表二
3	期末持有有價證券情形	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台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台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表五
8	應收關係人款項達新台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

2. 轉投資事業相關資訊：

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	附表六
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台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台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台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	附表七

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

3. 大陸投資資訊之揭露

- (1) 本公司係由第三地區投資事業英屬維京群島 Cathay Real Estate Holding Corporation 投資開曼群島設立 CCH REIM Company Limited，經由該公司投資香港地區設立 CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited)，最終由該公司轉投資大陸地區設立台霖管理諮詢(上海)有限公司。
- (2) 本公司係由第三地區投資事業英屬維京群島 Cathay Real Estate Holding Corporation 投資開曼群島設立 CCH Commercial Company Limited，經由該公司投資開曼群島設立 Lotus Investment Company Limited，並由該公司投資香港地區設立 Lotus Pacific Company Limited，最終由該公司轉投資大陸地區設立加恒(上海)置業有限公司。
- (3) 投資大陸之公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

赴大陸投資相關資訊彙總表

單位：新台幣仟元，美金仟元												
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)	本期自台灣匯出累積投資金額	本期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回金額		本期自台灣匯出累積投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益 (註二)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
						匯出	收回					
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	50,026 (USD 1,700)	(三)	8,945 (USD 300)	-	-	-	8,945 (USD 300)	50%	(19,339) (二)	4,989	-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(三)	-	1,971,132 (USD 66,628)	-	-	1,971,132 (USD 66,628)	66.67%	(23,789) (二)	1,288,890	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部核准投資金額	經濟部投資審議會依赴大陸地區投資審投會規定
1,980,077(USD 66,928)	6,147,696(USD 211,000)	13,416,962

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

註一、投資方式區分為下列四種，標示種類別即可：

- (一)經由第三地區匯款投資大陸公司。
- (二)透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。
- (三)透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。
- (四)其他投資大陸公司。
- (五)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。

註三、本表相關數字應以新台幣列示。

(4) 重大交易事項：

- 1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
- 2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
- 3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
- 4) 票據背書、保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
- 5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
- 6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項：無。

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

附表一：101年度母子公司間業務關係及重要交易往來行情形如下：
100年度母子公司間業務關係及重要交易往來行情形：無

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 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	1	預付長期投資款	\$25,560	按一般條件	0.06%
0	國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	1	暫收款	180,643	按一般條件	0.41%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延管項-聯屬公司間利益	13,660	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	應收帳款-關係人	18	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	206	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	250	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	出租資產-土地	12,813	按一般條件	0.03%
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	出租資產-房屋	847	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	3	管總費用	99	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	18	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	管總費用-租金支出	206	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建築經理(股)公司	3	勞務收入	99	按一般條件	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	管總費用-租金支出	250	按一般條件	-
4	Cathay Real Estate Holding Corporation	國泰建設(股)公司	2	預收股本	25,560	按一般條件	0.06%
4	Cathay Real Estate Holding Corporation	國泰建設(股)公司	2	暫付款	180,643	按一般條件	0.41%
4	Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	3	什項收入	16,659	按一般條件	0.21%
4	Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	3	其他應收款	2,951	按一般條件	0.01%
4	Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	3	暫收款	209,779	按一般條件	0.48%
5	CCH Commercial Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation	3	其他應收款	209,779	按一般條件	0.48%
5	CCH Commercial Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation	3	應付帳款	2,951	按一般條件	0.01%
5	CCH Commercial Company Limited	Cathay Real Estate Holding Corporation	3	什項支出	16,659	按一般條件	0.21%

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其子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表二 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
		公司名稱	關係 (註2)							
0	國泰建設 股份有限公司	國泰商旅 股份有限公司	2	\$6,553,019	\$12,000	\$12,000	\$-	\$-	0.05%	\$13,106,039
0	國泰建設股份 有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	6,553,019	1,300,000	679,874	679,874	-	3.11%	13,106,039
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	6,553,019	249,298	249,298	40,511	-	1.14%	13,106,039
備註	一、對個別對象背書保證之限額：21,843,398仟元*30% 二、背書保證最高限額：21,843,398仟元*60%									

單位：新台幣仟元；美金仟元

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自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其子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表三 期末持有有價證券情形

單位：股；新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人 之關係	帳 科 目	期 末			備 註
				股數/單位數	帳 面 金 額	持 股 比 例	市價(淨值) (單位：每股/元) (註1)
國泰建設(股)公司	普通股	關係企業	備供出售金融 資產—流動	46,485,333	\$1,464,288	0.43%	\$31.50
"	國泰金融控股(股)公司						
"	普通股	無	備供出售金融 資產—流動	34,762,428	564,889	0.69%	16.25
"	玉山金融控股(股)公司						
"	普通股	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	41,870,000	1,155,315	100.00%	27.59
"	Cathay Real Estate Holding Corporation						
"	普通股	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	5,000,000	71,694	100.00%	14.34
"	國泰建築經理(股)公司						
"	普通股	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	21,250,000	196,905	85.00%	9.27
"	國泰健康管理顧問(股)公司						
"	普通股	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	35,000,000	333,088	100.00%	9.52
"	國泰商旅(股)公司						
"	Pacific Technology Partners PTP	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	-	18,442	-	-
"	有限合夥制基金						
"	普通股	關係企業	以成本衡量之金融 資產—非流動	300,000	3,000	10.00%	24.27
"	霖園公寓大廈管理維護(股)公司						
"	普通股	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,782,000	11,644	10.00%	1.67
"	宏遠科技創業投資(股)公司						
"	特別股	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2	20	-	-
"	大溪育樂(股)公司						
"	普通股	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	5	16,243	-	-
"	林口育樂事業(股)公司						
"	普通股	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	11.51
"	大江國際(股)公司						
"	普通股	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	401,297	4,848	2.01%	24.12
"	中農證券(股)公司						

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表三之一 期末持有有價證券情形

單位：股；新台幣仟元

持有之公司 國泰建設(股)公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	市價(淨值) (單位：每股/元) (註1)	
國泰建設(股)公司	普通股 公誠投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,398,304	9,852	3.18%	12.57	
"	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%	12.45	
"	普通股 新竹高爾夫俱樂部(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	5	14,096	-	-	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	782,844	12,744	3.33%	21.93	
Cathay Real Estate Holding Corporation	普通股 CCH REIM Company Limited	關係企業	以成本衡量之金融 資產—非流動	100,000	20,203	50.00%	202.03	
Cathay Real Estate Holding Corporation	普通股 CCH Commercial Company Limited	孫公司	採權益法之 長期股權投資	3,530	967,059	66.67%	273,940.77	
CCH Commercial Company Limited	普通股 Lotus Investment Company Limited	曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	3	1,110,437	100.00%	370,145,673	
CCH REIM Company Limited	普通股 CCH REIM (HK) Company Limited(原 名為Cathay Investment Holdings	關係企業	採權益法之 長期股權投資	1,374,694	20,976	100.00%	15.26	
CCH Commercial Company Limited	普通股 Golden Gate Investment Company	曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	1	(1,927)	100.00%	(1,927,342)	
Lotus Investment Company Limited	普通股 Lotus Pacific Company Limited	曾曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	2	1,110,730	100.00%	555,365,185	
Golden Gate Investment Company Limited	普通股 Golden Gate Pacific Company Limited	曾曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	1	(1,726)	100.00%	(1,726,374)	
CCH REIM (HK) Company Limited(原名為Cathay Investment Holdings Limited)	普通股 台霖管理諮詢(上海)有限公司	關係企業	採權益法之 長期股權投資	-	9,979	100.00%	-	
Lotus Pacific Company Limited	普通股 加恒(上海)置業有限公司	曾曾曾孫公司	採權益法之 長期股權投資	-	1,933,238	100.00%	-	

註1：市價之填寫方法如下：
1.有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。
2.無公開市價者，係每股淨值。

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

附表四 取得不動產金額達一億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

進(銷)貨之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額(合約價)	價格支付情形(含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期			
國泰建設(股)公司	座落台中市南屯區豐樂段202地號等4筆土地及1157~1163建號等7筆建物	101.06.18	\$927,648	依合約付款，截至目前已全數支付。	自然人	無	-	-	-	經尚上不動產鑑價 \$1,000,000	取得目的為營建用地。	無
國泰建設(股)公司	座落台中市北區龍潭仔段128-3地號等6筆土地及5955建號之建物	101.07.30	\$584,007	依合約付款，截至目前已全數支付。	自然人	無	-	-	-	經麗業不動產鑑價 \$613,207	取得目的為營建用地。	無
國泰建設(股)公司	座落高雄市左營區新莊段八小段162地號等12筆土地及961建號等5筆建物	101.10.16	\$804,667	依合約付款，截至目前已全數支付。	自然人	無	-	-	-	經尚上不動產鑑價 \$826,252	取得目的為營建用地。	無
國泰建設(股)公司	座落台北市中正區城中段二小段488地號等2筆土地及173建號等2筆建物	101.10.31	\$1,064,000	依合約付款，截至目前已全數支付。	國泰世華銀行	有	私法人	無	69年	經尚上不動產鑑價 \$1,096,000 勝利不動產鑑價 \$1,080,000	取得目的為兼具都更案效益及短期租金收益。	無
國泰建設(股)公司	座落台北市中正區臨沂段三小段380地號土地及597建號建物	101.10.31	\$955,000	依合約付款，截至目前已全數支付。	國泰世華銀行	有	私法人	無	80年	經理德冠昱不動產鑑價 \$959,439	取得目的為兼具都更案效益及短期租金收益。	無
國泰建設(股)公司	座落台南市北區北元段602地號等2筆土地	101.11.21	\$295,471	依合約付款，截至目前已全數支付。	自然人	無	-	-	-	經尚上不動產鑑價 \$389,000	取得目的為營建用地。	無
國泰建設(股)公司	座落新北市板橋區幸福段602地號等3筆持份土地	101.11.23	\$181,515	依合約付款，截至目前已全數支付。	自然人	無	-	-	-	議價	取得目的為營建用地。	無
加恒(上海)置業有限公司	座落上海市嘉定區南翔豐翔路3168號全棟及芳林路333弄1-82號等	101.08.10	\$1,763,075 (RMB 374.461)	依合約付款，截至目前已支付第二期款。	上海格林風範房地產發展有限公司	無	-	-	-	經城市房地產鑑價 RMB 401,500 科東房地產鑑價 RMB 393,000	取得目的為長期租金收益。	無

單位：新台幣千元

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表六 資金貸與他人

單位：新台幣(千元)														
編號 (註)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 項目	本期 最高餘額	實際動支 金額	利率 區間	資金貸與 性質	業務往來 金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品		對個別對象 資金貸與 限額	資金貸與 總限額
											名稱	價值		
1	CCH REIM (HK) Company Limited	台霖管理諮詢 (上海)有限公	其他應收款- 關係人	3,548	3,548	1.12%	短期融通資 金之必要	-	營運週轉	-	-	-	4,368,680	8,737,359
各子公司合計					3,548									
備註	編號：1 一、對個別對象資金貸與限額：21,843,398(母公司淨值)*20% 二、資金貸與總限額：21,843,398(母公司淨值)*40%													

註：編號欄之說明如下：

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

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表七 被投資公司相關資訊：

單位：股；新台幣仟元

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			持股比例*	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	本期被投資公司 股利分派情形		備註
				本期期末 (USD)	上期期末 (USD)	股數	比率	帳面金額				股票股利	現金股利	
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及 各項投資	1,250,863 (USD 41,870)	14,665 (USD 500)	41,870,000	100.00%	1,155,315	1,155,315	(66,746)	(66,746)	-	-	註1
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%	71,694	71,694	14,885	14,885	-	10,750	註1
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	212,500	212,500	21,250,000	85.00%	196,905	196,905	(3,961)	(3,367)	-	-	註1
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	350,000	-	35,000,000	100.00%	333,088	333,088	(16,912)	(16,912)	-	-	註1
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	605 (USD 20)	- (USD -)	100,000	50.00%	20,203	20,203	110	55	-	-	註1
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,059,038 (USD 35,300)	- (USD -)	3,530	66.67%	967,059	967,059	(121,265)	(80,848)	-	-	註1
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,163,591 (USD 39,201)	- (USD -)	3	100.00%	1,110,437	1,110,437	(59,758)	(59,758)	-	-	註1
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	- (USD -)	1	100.00%	(1,927)	(1,927)	(1,959)	(1,959)	-	-	註1
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	投資業	- (USD -)	- (USD -)	1	100.00%	(1,726)	(1,726)	(1,755)	(1,755)	-	-	註1
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited)	香港	投資業	20,120 (USD 687)	13,913 (USD 477)	1,374,694	100.00%	20,976	20,976	(36,266)	(36,266)	-	-	註1
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	投資業	1,162,475 (USD 39,201)	- (USD -)	2	100.00%	1,110,730	1,110,730	(59,460)	(59,460)	-	-	註1
CCH REIM (HK) Company Limited	台灣管理諮詢(上海)有限公司	中國大陸	管理諮詢業	8,945 (USD 300)	8,945 (USD 300)	-	100.00%	9,979	9,979	(38,678)	(38,678)	-	-	註1
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	中國大陸	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	- (USD -)	-	100.00%	1,933,238	1,933,238	(35,681)	(35,681)	-	-	註1

註1：依會計師查核之財務報表認列投資損益。

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	101 年度	100 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	30,082,028	26,455,217	3,626,811	13.71%
基金及投資	1,916,853	1,035,563	881,290	85.10%
固定資產	8,758,938	6,890,846	1,868,092	27.11%
無形資產	13,346	16,315	(2,969)	-18.20%
其他資產	357,380	423,132	(65,752)	-15.54%
資產總額	41,128,545	34,821,073	6,307,472	18.11%
流動負債	15,834,778	12,885,775	2,949,003	22.89%
長期負債	3,165,834	-	3,165,834	100.00%
其他負債	284,535	267,473	17,062	6.38%
負債總額	19,285,147	13,153,248	6,131,899	46.62%
股本	16,565,158	16,565,158	-	-
資本公積	10,407	10,407	-	-
保留盈餘	5,590,330	5,559,716	30,614	0.55%
股東權益其他調整項目	(322,497)	(467,456)	144,959	-31.01%
股東權益總額	21,843,398	21,667,825	175,573	0.81%
(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：				
基金及投資：採權益法之長期股權投資增加所致。				
固定資產：出租資產增加所致。				
流動負債：短期借款及預收款項增加所致。				
長期負債：長期借款增加所致。				
負債總額：短期借款、預收款項及長期借款增加所致。				
股東權益其他調整項目：金融商品之未實現損益減少所致。				
(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	101 年度	100 年度	差 異	
			金額	%
營業收入	7,699,050	7,147,848	551,202	7.71%
營業成本	5,091,866	3,606,153	1,485,713	41.20%
營業毛利	2,607,184	3,541,695	(934,511)	-26.39%
聯屬公司間未實現利益	13,660	-	13,660	100.00%
營業毛利淨額	2,593,524	3,541,695	(948,171)	-26.77%
營業費用	833,787	646,672	187,115	28.94%
營業利益	1,759,737	2,895,023	(1,135,286)	-39.22%
營業外收入及利益	103,750	237,446	(133,696)	-56.31%
營業外費用及損失	80,674	7,072	73,602	1040.75%
繼續營業部門稅前淨利	1,782,813	3,125,397	(1,342,584)	-42.96%
所得稅(費用)利益	(95,683)	(21,258)	(74,425)	350.10%
繼續營業部門稅後淨利	1,687,130	3,104,139	(1,417,009)	-45.65%
(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： 營業成本：決算完工工地增加所致。 營業毛利、營業毛利淨額、營業利益：營業成本增加所致。 聯屬公司間未實現利益：未實現銷貨毛利增加所致。 營業費用：房屋銷售佣金支出增加所致。 營業外收入及利益：權益法認列之投資收益及處分投資收益減少所致。 營業外費用及損失：利息費用、採權益法認列之投資損失增加所致。 所得稅(費用)利益：未分配盈餘加徵10%增加所致。 繼續營業部門稅前淨利、稅後淨利：營業毛利減少、營業外費用及損失增加所致。				
(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 1,373,100 仟元：主要係產生本期淨利所致。

(二)投資活動之現金流出 3,023,459 仟元：主要係購入固定資產所致。

(三)融資活動之現金流入 3,063,861 仟元：主要係借款增加所致。

(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
1,906,063	6,792,833	(7,546,463)	1,152,433	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析：					
1.預計一〇二年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。					
2.預計一〇二年度在建工程、購地及銷售廣告等支出，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：

為間接投資子公司加恒(上海)置業公司取得資產，本公司對其增資 2,600 萬美金，占本公司淨值約 3.62%，無重大影響。預期本公司可擴大開發區域，跨足兩岸市場，增加每年公司收入及利益。

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

本公司秉持穩健經營發展營建本業，運用集團優勢與資源，開創多角化經營！除轉投資房地產相關事業如不動產建築經理、大樓管理等公司外，主要發展新事業投資重點項目為健康照護管理、旅館經營及海外不動產投資；以期未來能創造本公司多元穩定收益。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

一〇一年度權益法認列投資損失為新台幣 72,140 仟元，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 31,990 仟元，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

未來一年世界經濟持續受先進經濟體財政困境及高失業率影響，惟在新興經濟體內需持續活絡的帶動下，全球經濟可望氣逐漸回穩，加上兩岸政策持續開放，放寬陸

客來台人數限制，帶動經濟發展，未來投資計畫仍以「多角化經營，增加多元收益」為原則。

1.健康管理新事業

已成立健康管理顧問公司，積極投入健康照護管理產業，除提昇現有敦南、內湖健檢中心、台北產後護理之家服務品質與營收外，持續於主要都會區例如新竹、台北、台南等地，設立健檢中心、產後護理之家新據點，並發展其他健康諮詢照護事業，提供優質多元化健康管理服務。

2.旅館新事業

因應政府持續推動觀光產業及國外來台住宿需求穩定成長，旅館業蓬勃發展，已轉投資設立國泰商旅公司，從事旅館經營等觀光事業；今年以發展自創都會型連鎖品牌「和逸」(Hotel Cozzi)及精品品牌「台北慕軒」(Madison Taipei)為主軸規劃籌備，預計於今年第三季起於台北市陸續有三間旅館開幕營運，並持續積極評估拓展新點，提昇經營規模與績效。

3.投資大陸不動產業

為發展海外市場，除於上海設立不動產管理諮詢公司，並因應大陸商用不動產長期發展榮景，投資開發經營上海市郊區商場，享受中國城镇化所帶來消費年年成長之紅利優勢；並持續積極拓展大陸業務，利用投入營建業數十年來所累積之技術經驗，尋找優質投資標的，於適當時機拓展大陸不動產住宅市場。

4.篩選體質優良公司之有價證券作為短期投資標的

靈活運用資金，選擇具有成長性且體質優良之公司，評估合理價格購入其有價證券，作為短期間持有併伺機出售，充分運用閒置資金，增加本公司投資報酬。

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：九十九年國內景氣開始復甦，房地產價格攀升，為維持物價與金融穩定，央行啟動升息循環，連續五度升息。一〇〇年上半年國內經濟維持穩定成長，表現良好，惟在美國經濟復甦不如預期、歐洲主權債務危機衝擊下，下半年外需減弱之影響逐漸顯現，導致我國出口成長走緩，民間消費降溫。央行於一〇〇年九月暫停升息，利率維持低檔以協助經濟成長。一〇一年經濟表現低迷，央行持續維持低利率。展望今年，歐債問題趨緩，主計處預估我國今年經濟表現將優於去年，為促進國內經濟成長，預期利率走勢將持續維持低利，對於後續不動產市場具正面影響。
- 2.匯率方面：回顧一〇一年，上半年受到歐債問題影響，全球景氣低緩；下半年美國為提振國內景氣，實施第三次量化寬鬆貨幣政策，資金大量流向亞洲，新台幣持續走升。今年初，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。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，但因新台幣升值所引入的資金水位，將對房地產注入正面助益。
- 3.通貨膨脹：在美國、日本寬鬆貨幣政策，以及國際原物料行情攀高下，全球通膨風

險增加，然在熱錢湧入亞洲之際，新台幣升值有助紓緩輸入性通膨壓力，目前通膨成長尚屬溫和。整體而言，對房市影響不大。

- 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，本公司為子公司「國泰商旅」及間接持有子公司「Lotus Pacific Company Limited」及「加恒(上海)置業公司」計背書保證約 9.41 億新台幣，占本公司最近期財務報表之股東權益約 4.3%，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，並於每季初召開記者會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 6,410 仟元，以作為國泰房地產指數研究及員工專業培訓工作費用。

- (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：無。

- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

- (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，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。

- (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：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司經營權及所有權早已切割。目前公司係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。

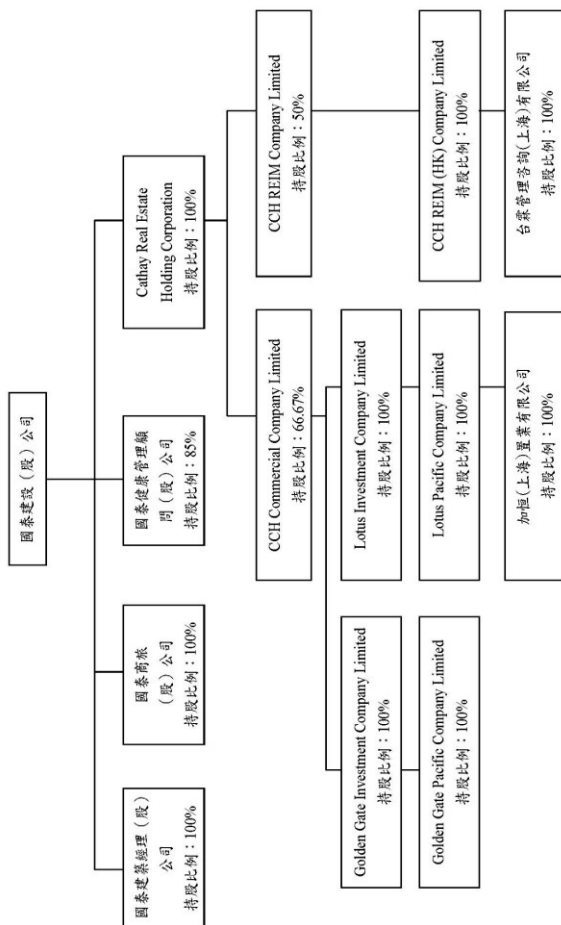
七、其他重要事項：無。

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	\$16,565,158	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6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	\$250,000	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	\$350,000	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	\$1,219,924 (USD 41,870)	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 REIM Company Limited	101.03.28	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands	\$40,053 (USD 1,375)	投資業。
CCH Commercial Company Limited	101.03.28	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands	\$1,542,751 (USD 52,950)	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
Lotus Investment Company Limited	100.08.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-112, Cayman Islands	\$1,142,157 (USD 39,201)	投資業。
Golden Gate Investment Company Limited	101.06.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-112, Cayman Islands	\$- (USD -)	投資業。
CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited)	100.06.17	Unit 706, Haleson Building, No. 1 Jubilee Street, Hong Kong	\$69,189 (USD 2,375)	投資業。
Lotus Pacific Company Limited	100.09.06	Room 706, Haleson Building, 1 Jubilee Street, Central, Hong Kong	\$1,142,157 (USD 39,201)	投資業。
Golden Gate Pacific Company Limited	100.07.09	Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$- (USD -)	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
台霖管理諮詢(上海)有限公司	100.05.26	上海市淮海中路 1010 號 嘉華中心 1201 室	\$49,531 (USD 1,700)	企業管理諮詢、投資諮詢、國際經濟信息諮詢、貿易信息諮詢、科技投資信息諮詢。
加恒(上海)置業有限公司	100.12.27	上海市滬宜公路 1158 號 1202 室	\$1,941,270 (USD 66,628)	投資業。

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；自然人股東相同者，填自然人姓名。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	董事長兼總經理	萬寶開發(股)公司代表人：張清樾	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：蔡政達	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：黃陸雀	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：蔡宗憲	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：郭維坤	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：蔡宗諺	323,021,261	19.50%
	董事	美豐企業(股)公司代表人：朱中強	3,283,701	0.20%
	董事	國泰醫療財團法人代表人：陳仁澤	862,900	0.05%
	董事	國泰醫療財團法人代表人：林清樑	862,900	0.05%
國泰建築經理(股)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	3,362,415	0.20%
	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	3,935,429	0.24%
	董事長兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	董事	國泰建設(股)公司代表人：陳仁澤	5,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：顏金發	5,000,000	100.00%
	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：張清樾	21,250,000	85.00%
國泰商旅(股)公司	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：傅伯昇	21,250,000	85.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺	21,250,000	85.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	21,250,000	85.00%
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	35,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	35,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	35,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	35,000,000	100.00%
	執行董事	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	41,870,000	100.00%
CCH REIM Company Limited	董事	Caelum Asset Management Company Limited 及 Cathay Real Estate Holding Corporation 共同指派代表人：許作興	100,000	50.00%
	董事	Caelum Asset Management Company Limited 代表人：吳少聰	100,000	50.00%
	董事	Caelum Asset Management Company Limited 代表人：林尚正	100,000	50.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓名或代表人	持 有 股 份	
			股 數	持股比例
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：陳倫基	100,000	50.00%
CCH Commercial Company Limited	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：許作興	3,530	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：吳少聰	3,530	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：林清樑	3,530	66.67%
Lotus Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳明輝	3	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰	3	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：陳倫基	3	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：許作興	1	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰	1	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：林清樑	1	100.00%
CCH REIM (HK) Company Limited	董事	CCH REIM Company Limited 代表人：許作興	1,374,694	100.00%
	董事	CCH REIM Company Limited 代表人：吳少聰	1,374,694	100.00%
	董事	CCH REIM Company Limited 代表人：林尚正	1,374,694	100.00%
	董事	CCH REIM Company Limited 代表人：陳倫基	1,374,694	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：吳明輝	2	100.00%
	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：吳少聰	2	100.00%
	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：陳倫基	2	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：許作興	1	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：吳少聰	1	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：林清樑	1	100.00%
台霖管理諮詢(上海)有限公司	董事長	CCH REIM (HK) Company Limited 代表人：吳少聰	-	-
	董事	CCH REIM (HK) Company Limited 代表人：林尚正	-	-
	董事	CCH REIM (HK) Company Limited 代表人：陳仁澤	-	-
	監察人	CCH REIM (HK) Company Limited 代表人：陳倫基	-	-
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：陳倫基	-	-
	監察人	Lotus Pacific Company Limited 代表人：陳仁澤	-	-

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	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
國泰建設(股)公司	\$16,565,158	\$41,128,545	\$19,285,147	\$21,843,398	\$7,699,050	\$1,759,737	\$1,687,130	\$1.02
國泰建築經理(股)公司	50,000	89,234	17,540	71,694	32,429	17,148	14,885	2.98
國泰健康管理顧問(股)公司	250,000	573,333	341,679	231,654	312,109	(3,809)	(3,961)	(0.16)
國泰商旅(股)公司	350,000	336,723	3,635	333,088	-	(18,485)	(16,912)	(0.62)
Cathay Real Estate Holding Corporation (註 1)	1,219,924 (USD 41,870)	1,390,946	235,453	1,155,493	-	(20,733)	(66,746)	(2.09)
CCH REIM Company Limited (註 1)	40,053 (USD 1,375)	40,492	87	40,405	56,470	49,362	110	0.56
CCH Commercial Company Limited (註 1)	1,542,751 (USD 52,950)	1,612,771	162,255	1,450,516	-	(49,890)	(121,265)	(34,393.12)
Lotus Investment Company Limited(註 1)	1,142,157 (USD 39,201)	1,256,135	145,698	1,110,437	-	(298)	(59,758)	(19,919,240.93)
Golden Gate Investment Company Limited (註 1)	- (USD -)	-	1,927	(1,927)	-	(204)	(1,959)	(1,958,991.27)
CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited) (註 1)	69,189 (USD 2,375)	21,203	227	20,976	6,478	2,411	(36,266)	(26.38)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
Lotus Pacific Company Limited (註 1)	1,142,157 (USD 39,201)	2,137,822	1,027,092	1,110,730	-	(23,778)	(59,460)	(29,729,779.49)
Golden Gate Pacific Company Limited (註 1)	- (USD -)	-	1,726	(1,726)	-	(1,755)	(1,755)	(1,754,725.75)
台霖管理諮詢(上海)有限公司 (註 1)	49,531 (USD 1,700)	28,501	18,522	9,979	22,328	(37,252)	(38,678)	-
加恒(上海)置業有限公司(註 1)	1,941,270 (USD 66,628)	2,729,590	796,352	1,933,238	11,561	(35,681)	(35,681)	-

註 1：資產、負債匯率係採用民國 101 年 12 月 31 日美金兌新台幣匯率 29.136 元換算；損益匯率係採用民國 101 年度美金兌新台幣平均匯率 29.614 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 REIM Company Limited：投資業。
7. CCH Commercial Company Limited：投資業。
8. Lotus Investment Company Limited：投資業。
9. Golden Gate Investment Company Limited：投資業。
10. CCH REIM (HK) Company Limited：投資業。
11. Lotus Pacific Company Limited：投資業。
12. Golden Gate Pacific Company Limited：投資業。
13. 台霖管理諮詢(上海)有限公司：企業管理諮詢、投資諮詢、國際經濟信息諮詢、貿易信息諮詢、科技投資信息諮詢。
14. 加恒(上海)置業有限公司：投資業。

(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

本公司一〇一一年度（自101年1月1日至101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 二 年 三 月 二 十 一 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一〇一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：貴公司民國一〇一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一〇一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一〇一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 村鹿


會計師：

傅文芳 傅文芳


中華民國一〇二年三月二十一日

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	323,021,261	19.50%	—	董事長、總經 理 董事 董事 董事 董事 董事	張清樾 蔡政達 黃陸雀 蔡宗憲 郭維坤 蔡宗諺

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

