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.

# 一〇二年度年報

中華民國一〇三年五月一日刊印

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　－台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓
　　電話：(02)2377-9968
　中南區辦事處－(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　鳳
　　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)2757-8888
　　網址：http://www.ey.com/tw
六、海外有價證券資訊：無
七、公司網址：http://www.cathay-red.com.tw

# 目　　錄


## 壹、致股東報告書

一、一〇二年度營業結果‧‧‧

三、特別股辦理情形 ……50
四、海外存託憑證辦理情形 ……50
五、員工認股權憑證辦理情形 ……50
六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項 ……50
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 ……50
八、資金運用計畫執行情形 ……51

伍、營運概況

一、業務內容 ……52
二、市場及產銷概況 ……56
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料 ……61
四、環保支出資訊 ……62
五、勞資關係 ……62
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……71
三、最近五年度財務分析 ……73
四、最近五年度財務分析-我國財務會計準則……77
五、最近年度財務報告之監察人審查報告 ……79
六、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告 ……80
七、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告 ……189
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……287

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……288
二、經營結果比較分析……289

三、最近年度現金流量變動之分析說明‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧290
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧290
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‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧‧

# 壹、致股東報告書

## 一、一〇二年度營業結果

(一)一〇二年度營業計畫實施成果

回顧一〇 二年度，全球經濟復甦不如預期、成長力道偏緩，上半年在美國財政問題、兩韓緊張局勢等因素干擾下步履蹣跚，所幸下半年國際情勢回穩，美國、日本呈現溫和成長，歐盟衰退幅度亦漸減。國內方面，受國際景氣低緩影響，復甦力道亦顯疲弱，經濟成長由年初期望的保三至年底統計勉強保二，成長步調相形緩慢。至於房地產市場方面，雖然經濟環境欠佳，且有ＱＥ提前退場及奢侈稅修法等議題衝擊，惟最後終因經濟復甦仍緩而淡化衝擊，維持著低利率與寬鬆資金的局面，加上業者推案區位市郊化，並規劃低總價產品吸引首購(換)客戶進場消費，成功創造市場榮景，全年呈現價漲量增的盤升格局。本公司掌握景氣波動與各區市場變化，Ｑ１推出竹北「國泰ＴＷＩＮ ＰＡＲＫ」、Ｑ２推出台中「頤湖苑」、Ｑ４推出台中「綠博苑」及高雄「Ｒ１３馥建築」等建案，均有亮麗銷售表現；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「國泰賦格」、台中「森林觀道」及台南「上品硯」等工地，統計全年度含轉投資子公司，合併營業收入淨額為新台幣捌拾壹億肆仟壹佰壹拾參萬餘元。

(二)預算執行情形

一〇二年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)一〇二年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第 69-70 頁、第 73-76 頁。

(四)研究發展狀況

因應市況變化，本公司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，另外除了傳統土地買斷方式外，近年來更加入合建等方式，期盼能以更主動、多元的開發思維，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，持續的員工培訓、經驗傳承以及人才培育乃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」，至一〇二年已邁入第十二個年頭，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一〇一年八月起實施「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、一〇三年度營業計畫概要

展望一〇三年，在先進經濟體持續溫和復甦下，國內經濟回溫步調可望加速，資金面與利率面等有利條件預期變動不大，惟國際復甦力道並不強勁，加上美國ＱＥ逐步退場與國內年底適逢七合一大選，增添市場不確定性，綜合而言，今年國內房地產市場預期將呈現緩步微揚格局。本公司將依原訂計劃於上半年推出台中「國泰層峰」及台南「文海硯」，而其餘庫存土地將依進度積極完成銷售準備，並視資金變化及市場氛圍決定推案時機。

轉投資新事業方面，經過三年的努力，本公司兩岸多角化經營逐漸展現成果，在健康管理新事業，已穩定經營，未來朝提升後續照護服務品項；旅館新事業，已開出兩個品牌三個據點營運，未來將繼續拓點，朝規模經營；大陸新事業，已有投資兩個購物商場，並積極評估介入住宅開發案。至於本業方面，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，另外除了傳統土地買斷方式外，近年來更加入合建等方式，期盼能以更主動積極、多元的佈局思維，突破房地產業所面臨的缺地困境，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

雖然美國自 2014 年 1 月起 QE 進行減碼，然日本與歐洲等先進經濟體仍持續實施寬鬆貨幣政策，全球資金水位仍高，加以全球經濟成長力道仍屬和緩，國內景氣復甦亦屬溫和，利率走勢預期不會有大幅變化。因應此一態勢，公司本年度經營方針將朝「落實核心價值，再創輝煌五十」著手，以承先啟後的積極態度貫徹「誠信、當責、創新」核心價值，期盼能持續締造下一個輝煌的國建五十。其中，開發上將以更積極、靈活、多元的購地策略，利用房市盤整期，積極儲備土地；設計上持續引進新的設計思維，並強化設計與施工界面的統合銜接；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，將持續佈局並深化經營健康管理、旅館及大陸投資新事業，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，持續優化各項核心系統，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。

此外，今年欣逢公司創業五十周年，除了承先啟後積極落實「誠信、當責、創新」的核心價值外，期盼能積極展現企業活力再創輝煌五十，以「國泰五十、幸福一百」為勉勵，積極強化公司品牌形象，用心打造「住一輩子的好房子」。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1.落實核心價值。

2.再創輝煌五十。

## 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.積極佈局都市更新商機

3.規劃永續安全節能建築

4.優化工程技術施工品質

5.優質售服提升社區水準

6.國內外新事業營運成長

## 四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境方面

在市場供需方面，依內政部營建署統計資料顯示，一〇二年全國住宅建造執照核發總戶數較一〇一年增加 34.9%、總樓地板面積增加 31.6%，整體供給量較前一年度明顯上升，主要係因原先市場預期政府將實施容積上限管制政策以及一〇三年底大選而搶掛建照。另依國泰房地產指數季報，一〇二年全國新推個案市場全年呈現步步為營、緩步推升行情，進而呈現價漲量增的高檔盤升格局。綜合而言，未來房地產走勢將視國內外政經情勢變化、市場利率資金水位、政府政策（如：實價登錄、奢侈稅修法等）、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，台灣地窄人稠地形多山，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，更使得土地閉鎖效應加劇明顯。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.都計法規方面

營建署修正都市計畫法，未來都更區容積獎勵上限為法定容積之1.5倍，非都更區容積獎勵上限為法定容積1.2倍，舊市區小基地、海砂屋、輻射屋重建案不得超過法定容積1.3倍、原定今年7/1實施，目前訂緩衝兩年，最快104年7月實施。

2.其他法規方面

台北市推出「快速通關都更」和「老屋重建」兩方案，讓地主整合度達100%之協議合建案可縮短審議時間，其中「快速通關都更」可簡化都更審議時間至六個月內，已正式上路，而「老屋重建」方案不須經過都更即可申請建照，預計103年實施。除台北市外，新北市亦推出「簡易都更」，最小都更土地面積將由現行的1,000平方公尺降為500平方公尺，申辦時間從16個月縮減成2個月，亦已正式上路。

(三)總體經營環境方面

自九十八年金融海嘯後，全球經濟逐漸復甦及政府救市措施激勵，整體房地產景氣逐漸回升至海嘯前的水準，且在歐美日等國實施寬鬆貨幣政策下，國內呈現低利及資金寬鬆的投資環境，帶動房地產市場價量齊揚。然房價高漲引發民怨，迫使政府於九十九年開始，先後推出三波選擇性貸款信用管制、奢侈稅與實價登錄等房市利空政策，部分區域成交量因而趨緩，然各區房價仍持續呈現成長趨勢。

展望一〇三年，全球經濟持續溫和復甦，國內景氣亦有望成長加速，惟美國已於今年開始進行 QE 減碼，其後續影響對全球經濟投入不確定因素，加上國內今年年底適逢七合一大選，高房價民怨未除，恐對房市政策走向再添不確定性。另一方面，由於國內經濟復甦力道僅屬溫和，預期利率走勢變化不大，在歐日等國持續寬鬆貨幣政策下，低利與資金寬鬆環境可望持續。在以上多空因素交互作用下，將影響未來房市表現，預期今年度房市仍可持穩微升，視個案表現為主，但樂觀中仍須審慎以對。

董事長：張 清 櫬

# 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。

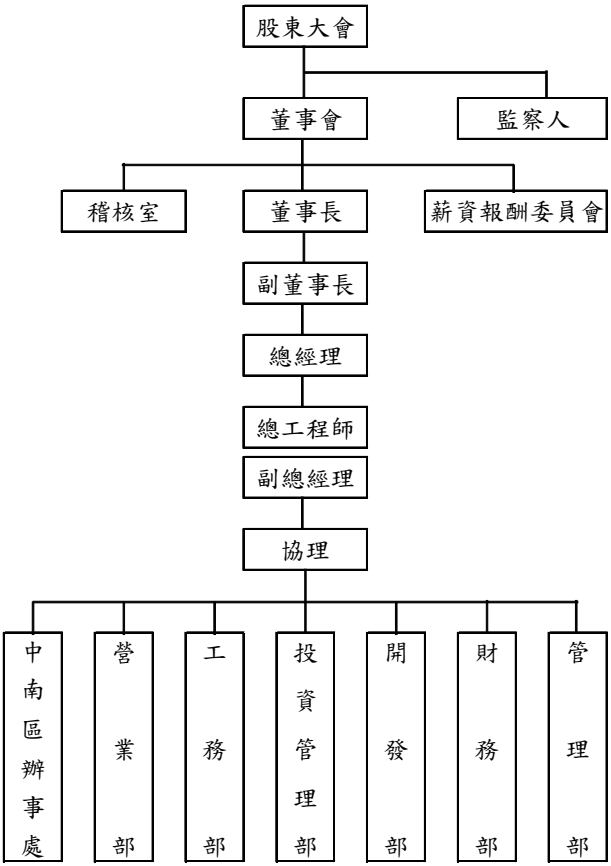
在轉投資方面，九十四年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於一〇〇年七月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別於一〇〇年度成立國泰健康管理顧問(股)公司，一〇一年度成立國泰商旅(股)公司及其他境外轉投資公司。

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、資金籌措調撥事項。

(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、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)

103 年 4 月 8 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<br>代表人：張清櫆 | 100.06.10 | 3年 | 64.05.30 | 323,021,261 | 19.50% | 323,021,261 | 19.50% | 0 | 0 | 0 | 0 | 逢甲大學建築系 | 國泰建設(股)公司總經理<br>國泰建築經理(股)公司董事長兼任總經理<br>國泰健康管理顧問(股)公司董事長<br>國泰商旅(股)公司董事長<br>霖園公寓大廈管理維護(股)公司董事<br>財團法人國泰建設文化教育基金會董事長<br>國泰醫療財團法人國泰綜合醫院董事 | 無 | | |
| | | | | 89.01.19 | 29,747 | 0 | 29,747 | 0 | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>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<br>國泰人壽保險(股)公司董事<br>國泰醫療財團法人國泰綜合醫院董事<br>財團法人國泰人壽慈善基金會常務董事<br>財團法人國泰建設文化教育基金會董事 | 董事 | 蔡宗諺 | 父子 |
| | | | | 82.05.14 | 793,072 | 0.05% | 793,072 | 0.05% | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：黃陸雀 | 100.06.10 | 3年 | 64.05.30 | 323,021,261 | 19.50% | 323,021,261 | 19.50% | 540 | 0 | 0 | 0 | 逢甲大學企管系 | 霖園公寓大廈管理維護(股)公司董事長兼任總經理<br>財團法人國泰建設文化教育基金會董事 | 無 | | |
| | | | | 94.06.10 | 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 | 姓名 | 關係 |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：蔡宗諺 | 100.06.10 | 3年 | 64.05.30 | 323,021,261 | 19.50% | 323,021,261 | 19.50% | 0 | 0 | 0 | 0 | 美國舊金山州立大學公共行政管理碩士 | 國泰建設(股)公司副總經理<br>國泰人壽保險(股)公司董事<br>國泰健康管理顧問(股)公司董事<br>良廷實業(股)公司副總經理 | 董事 | 蔡政達 | 父子 |
| | | | | 98.03.11 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>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 | 國泰世華銀行董事 | 無 | | |
| | | | | 100.06.10 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 董事 | 美豐企業(股)公司<br>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 | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：郭維坤 | 100.06.10 | 3年 | 64.05.30 | 323,021,261 | 19.50% | 323,021,261 | 19.50% | 0 | 0 | 0 | 0 | 政治大學企管系 | 國泰建設(股)公司副總經理<br>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 | | | | | | | | | |
| 董事 | 國泰醫療財團法人<br>國泰綜合醫院<br>代表人：陳仁澤 | 100.06.10 | 3年 | 97.06.13 | 862,900 | 0.05% | 862,900 | 0.05% | 0 | 0 | 0 | 0 | 台北工專建築設計科 | 國泰建設(股)公司協理<br>國泰建築經理(股)公司董事<br>台霖管理咨詢(上海)有限公司董事<br>加恒(上海)置業有限公司監察人 | 無 | | |
| | | | | 97.06.13 | 77 | 0 | 77 | 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 | 國泰醫療財團法人<br>國泰綜合醫院<br>代表人：林清樑 | 100.06.10 | 3年 | 97.06.13 | 862,900 | 0.05% | 862,900 | 0.05% | 0 | 0 | 0 | 0 | 成功大學建築系 | 國泰建設(股)公司<br>協理<br>國泰商旅(股)公司<br>董事<br>CCH Commercial Company Limited<br>董事<br>Golden Gate Investment Company Limited<br>董事<br>Golden Gate Pacific Company Limited<br>董事<br>上海陸景置業有限公司董事<br>神坊資訊(股)公司<br>監察人<br>台灣之星移動電信(股)公司董事 | 無 | | |
| | | | | 100.06.10 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 常駐監察人 | 財團法人國泰建設文化教育基金會<br>代表人：蔡志英 | 100.06.10 | 3年 | 85.05.24 | 3,362,415 | 0.20% | 3,362,415 | 0.20% | 0 | 0 | 0 | 0 | Pepperdine University MBA | 安得開發(股)公司<br>總經理 | 無 | | |
| | | | | 91.05.16 | 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<br>代表人：李豐鰓 | 100.06.10 | 3年 | 97.06.13 | 3,935,429 | 0.24% | 3,935,429 | 0.24% | 0 | 0 | 0 | 0 | 文化大學法律系 | 國泰醫療財團法人<br>國泰綜合醫院<br>副院長 | 無 | | |
| | | | | 97.06.13 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | |

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

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

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

表一：法人股東之主要股東

103 年 4 月 8 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

103 年 4 月 8 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%、英屬維京群島商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)

103 年 5 月 1 日

| 條件<br>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 | |
| 張清櫆 | | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | 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 | | | ✓ | ✓ | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | |
| 李豐颳 | | | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | |

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

103 年 4 月 8 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 | 持股比率 | 股數 | 持股比率 | 股數 | 持股比率 | | | 職稱 | 姓名 | 關係 |
| 總經理 | 張清槐 | 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<br>國泰健康管理顧問(股)公司董事長<br>國泰商旅(股)公司董事長<br>霖園公寓大廈管理維護(股)公司董事<br>財團法人國泰建設文化教育基金會董事長<br>國泰醫療財團法人國泰綜合醫院董事 | 無 | | |
| 副總經理 | 蔡宗諺 | 100.06.24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 美國舊金山州立大學公共行政管理碩士 | 國泰人壽保險(股)公司董事<br>國泰健康管理顧問(股)公司董事<br>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<br>台霖管理咨詢(上海)有限公司董事<br>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 | 林清樑 | 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<br>CCH Commercial Company Limited 董事<br>Golden Gate Investment Company Limited 董事<br>Golden Gate Pacific Company Limited 董事<br>上海陸景置業有限公司董事<br>神坊資訊(股)公司監察人<br>台灣之星移動電信(股)公司董事 | 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<br>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<br>CCH REIM (HK) Company Limited 董事<br>台霖管理咨詢(上海)有限公司監察人<br>Lotus Investment Company Limited 董事<br>Lotus Pacific Company Limited 董事<br>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 | 10,000 | 0 | 30,082 | 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) | | 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11) | | 有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註12) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 報酬(A) (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) | | | | 薪資、獎金及特支費等 (E) (註5) | | 退職退休金 (F) | | 盈餘分配員工紅利 (G) (註6) (註13) | | | | 員工認股權憑證得認購股數 (H) (註7) | | 取得限制員工權利新股股數 (I) (註13) | | | | | |
| | | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | | 財務報告內所有公司 (註8) | | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | 本公司 | 財務報告內所有公司 (註8) | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 現金紅利金額 | 股票紅利金額 | 現金紅利金額 | 股票紅利金額 | | | | | | | | |
| 董事長 | 萬寶開發(股)公司 | 5,844 | 5,844 | 0 | 0 | 3,300 | 3,300 | 1,486 | 1,486 | 0.63% | 0.63% | 11,197 | 11,197 | 0 | 0 | 280 | 0 | 280 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.31% | 1.31% | 無 |
| | 代表人：張清櫆 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：蔡政達 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：黃陸雀 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：蔡宗諺 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：蔡宗憲 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 美豐企業(股)公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：朱中強 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：郭維坤 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 國泰醫療財團法人國泰綜合醫院 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：陳仁澤 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 國泰醫療財團法人國泰綜合醫院 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 代表人：林清樑 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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) | 張清槐 | 張清槐 | 張清槐 | 張清槐 |
| 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本表及下表(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518仟元。

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2,198仟元。

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)，除填列本表外，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J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，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

註14：102年度盈餘分派案業經103.4.22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) | | 有無取自公司以外轉投資事業領來子公司之酬金(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 | 4,389 | 4,389 | 900 | 900 | 334 | 334 | 0.33% | 0.33% | 無 |
| | 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：李豐齪 | | | | | | | | | |

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 | 李豐齪、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福利會 | 李豐齪、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。

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10：102年度盈餘分派案業經103.4.22董事會決議，但未經股東會承認。

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

(3-2)總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

| 職稱 | 姓名(註1) | 薪資 (A) (註2) | | 退職退休金(B) | | 獎金及特支費等(C) (註3) | | 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) | | 有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(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 | 7,022 | 7,022 | 0 | 0 | 3,973 | 3,973 | 210 | 0 | 210 | 0 | 0.66% | 0.66% | 0 | 0 | 0 | 0 | 無 |
| 副總經理 | 郭維坤 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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2,066仟元。

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

註5：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12：102年度盈餘分派案業經103.4.22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

103 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 | 張清櫆 | 0 | 1,050 | 1,050 | 0.06% |
| | 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5：102年度盈餘分派案業經103.4.22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：
本公司一〇二年度及一〇一年度支付董事、監察人、總經理之酬金總額各為 32,464 仟元及 34,397 仟元占各年度稅後純益比例分別為 1.92%及 2.09%。

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（統計期間：102.1.1-102.12.31）

最近年度董事會開會__7__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<br>代表人：張清樞 | 7 | 0 | 100 | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：黃陸雀 | 6 | 1 | 85.7 | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：蔡政達 | 0 | 7 | 0 | |
| 董事 | 美豐企業(股)公司<br>代表人：朱中強 | 4 | 3 | 57.1 | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：郭維坤 | 7 | 0 | 100 | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：蔡宗憲 | 6 | 1 | 85.7 | |
| 董事 | 國泰醫療財團法人<br>國泰綜合醫院<br>代表人：陳仁澤 | 7 | 0 | 100 | |
| 董事 | 國泰醫療財團法人<br>國泰綜合醫院<br>代表人：林清樑 | 6 | 1 | 85.7 | |
| 董事 | 萬寶開發(股)公司<br>代表人：蔡宗諺 | 7 | 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 | 7 | 0 | 100 | |
| 監察人 | 財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會<br>代表人：李豐齪 | 7 | 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 |
|---|---|---|---|
| 張清樞 | 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 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |
| 張清樞 | 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 | 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、林清樑 | 一〇一年度經理人發放年終及留才獎金案 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 蔡宗諺、郭維坤、陳仁澤、林清樑 | 一〇一年度經理人之薪酬檢討 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 | |
| 林清樑 | 為轉投資子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」背書保證 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 | |
| 黃陸雀、林清樑 | 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 | |
| 蔡政達、蔡宗諺 | 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 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 | |
| 林清樑 | 為轉投資子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」背書保證 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 | |
| 張清樞、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」新台幣九〇〇萬元 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 | |
| 蔡宗諺、蔡政達 | 本公司收購「神坊資訊股份有限公司」股權案 | 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（統計期間：102.1.1-102.12.31）

最近年度董事會開會 7 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<br>代表人：蔡志英 | 7 | 100 | |
| 監察人 | 財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會<br>代表人：李豐齪 | 7 | 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 | 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。 | 無重大差異。 |
| (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 | 本公司每月均依證券交易法第二十五條規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊，並於每次停止過戶時核對股東名冊與申報資料是否相符，以隨時掌握主要大股東之持股情形。 | 無重大差異。 |
| (三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式 | 已建立子公司監理作業。 | 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 | 目前尚未設置，惟本公司依法擬訂於103年度設置獨立董事。 | 無重大差異。 |
| (二)定期評估簽證會計師獨立性之情形 | 本公司對會計師之聘任係採一年一聘制，並評估簽證會計師之專業性及獨立性。 | 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 | 本公司架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務相關資訊。 | 無重大差異。 |
| (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) | 專人蒐集公司資訊並落實發言人制度。 | 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，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(惟為符合「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職權行使辦法」規定，郭維坤委員業於103年3月14日辭職)。<br>(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 | 無重大差異。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 職權辦法」辦理，其主要職務包括：<br>a.訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。<br>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62-63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27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27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（統計期間：102.1.1-102.12.31）：

| 姓名 | 主辦單位 | 課程名稱 | 進修時數 |
|---|---|---|---|
| 張清檜 | 社團法人中華公司治理協會 | 如何開好股東會 | 3 |
| 張清檜 | 國泰建設股份有限公司 | 企業如何因應新版個人資料保護法 | 1 |
| 蔡宗憲 | 國泰建設股份有限公司 | 企業如何因應新版個人資料保護法 | 1 |
| 蔡宗諺 | 國泰建設股份有限公司 | 企業如何因應新版個人資料保護法 | 1 |
| 郭維坤 | 國泰建設股份有限公司 | 企業如何因應新版個人資料保護法 | 1 |
| 林清樑 | 國泰建設股份有限公司 | 企業如何因應新版個人資料保護法 | 1 |
| 林清樑 | 中華民國證券商同業公會 | 台商大陸投資經常發生之糾紛與風險因應 | 3 |
| 陳仁澤 | 國泰建設股份有限公司 | 企業如何因應新版個人資料保護法 | 1 |
| 陳仁澤 | 金融監督管理委員會 | 第九屆台北公司治理論壇 | 3 |
| 朱中強 | 社團法人中華公司治理協會 | 獨立董事與審計委員會運作實務 | 3 |
| 蔡志英 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 最近公司法及證交法修正之影響與因應 | 3 |
| 李豐鯤 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 公司治理與獨立董事運作實務 | 3 |

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第291-293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（統計期間：102.1.1-102.12.31）

(1)薪資報酬委員會成員資料

103 年 5 月 1 日

| 身份別(註1) | 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 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4) |

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。

註4：為符合「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職權行使辦法」規定，郭維坤委員業於103年3月14日辭職。

(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 6 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：

103 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 | 2 | 0 | 100% | |
| 委員 | 郭維坤 | 2 | 0 | 100% | 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」規定，於 103 年 3 月 14 日辭職。 |
| 其他應記載事項：<br>一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。<br>二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。 | | | | | |

註：

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

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

(五)履行社會責任情形

| 項目 | 運作情形 | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
| --- | --- | --- |
| 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。 | 本公司自成立以來始終稟持五大經營理念(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。 | 無重大差異。 |
| (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 | 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，增進社區發展活絡厝邊情誼。讓生命感受因你我而帶來的美好，用真愛的心共鳴善與美。 | 無重大差異。 |
| (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。 |

| 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。 | 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。<br>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。<br>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。 | 無重大差異。 |
| (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (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。 | 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。 |

| 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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (五)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 | 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。 | 無重大差異。 |
| (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」，聘請天王天后級台語歌手齊聚一堂，傳唱濃郁風土人情，歌曲親土又親民，讓民眾渡過難忘的仲夏之夜。贊助孫運璿講座，激發學子們潛能開拓其視野，能對國家建設有所貢獻。贊助「蔡萬霖先生紀念獎學金」藉以培養出為國爭光對社會有傑出貢獻和個人事蹟堪為全國表率之人才。舉辦「陳偉殷棒球獎學金」，幫助培養品學兼優努力不懈的棒球選手，成為國家體壇未來的棟樑。此外國泰公益集團聯合舉辦國泰「台灣新移民關懷」活動、捐血活動、兒童成長營、耶誕寒冬送暖等活動。 | 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 |
| --- | --- | --- |
| 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相關資訊之方式。 | 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。 |
| (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。 | 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63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。 | 本公司於102年訂定「誠信經營守則」。 | 無重大差異。 |
| （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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| （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，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。 | 「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。 |
| 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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| （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。 | 本公司於102年訂定「道德行為準則」。 | 無重大差異。 |
| （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。 | 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。 | 無重大差異。 |
| （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。 | 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。 |
| 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誡辦法，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<br>（一）公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。<br>（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）。 | 本公司架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務相關資訊。<br>專人蒐集公司資訊並落實發言人制度。 | 無重大差異。<br><br>無重大差異。 |
| 五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無重大差異。 | | |
| 六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司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：１０３年３月３日

本公司民國１０２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１０２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１０３年１月２３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：張清櫆

總經理：張清櫆

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 | 102.2.6 | 1.通過授權董事長向金融機構辦理授信。<br>2.通過就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」。<br>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。<br>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。<br>5.通過一〇一年度經理人發放年終及留才獎金案。<br>6.通過一〇一年度經理人之薪酬檢討。<br>7.通過為轉投資子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」背書保證。<br>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」。<br>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。<br>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。<br>3.通過本公司章程修正。<br>4.通過本公司「股東會議事規則」修正。<br>5.通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修正。<br>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。<br>2.通過一〇一年度盈餘分派報告。<br>3.通過檢討暨修正本公司「經理人薪酬給付準則」。<br>4.通過檢討暨修正本公司「經理人績效考評準則」。<br>5.通過發放一〇一年度部分經理人特別獎勵金。<br>6.通過訂定本公司「誠信經營守則」。<br>7.通過訂定本公司「道德行為準則」。<br>8.通過修訂本公司「資金貸與及背書保證作業程序」。<br>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。<br>10.通過為轉投資子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」背書保證。<br>11.通過有關本公司增資子公司「Cathay Real Estate Holding Corporation」五七二〇萬美元，分次投入。<br>12.通過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。<br>13.通過本公司一〇二年股東常會議程。 |

| 股東會/董事會 | 日期 | 重 要 決 議 |
|---|---|---|
| 股東會 | 102.6.14 | 1.通過一〇一年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。<br>2.通過一〇一年度盈餘分派案。<br>3.通過本公司「章程」修正案。<br>4.通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修正案。<br>5.通過本公司「股東會議事規則」修正案。<br>6.通過本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正案。<br>7.通過解除本公司董事競業禁止之限制案。 |
| 董事會 | 102.6.14 | 1.通過以自地委建方式將本公司頤湖苑結構體新建工程，委由三井工程股份有限公司興建。<br>2.通過訂定本公司一〇一年度盈餘分派現金股利分配基準日。 |
| 董事會 | 102.8.12 | 1.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訂。<br>2.通過本公司組織規程及辦事細則條文修正。<br>3.通過訂定「本公司獨立董事職責範疇準則」。 |
| 董事會 | 102.11.6 | 1.通過就本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇三年度稽核計劃」。<br>2.通過將本公司擔任都市更新實施者之民生建國都市更新案新建第一期結構體工程委由三井工程股份有限公司興建。<br>3.通過以自地委建方式將本公司「國泰 TWIN PARK」裝修及機電新建工程及頤湖苑裝修及機電新建工程，委由三井工程股份有限公司興建。<br>4.通過一〇三年度會計師簽證報酬審議討論案。<br>5.通過本公司捐贈「財團法人國泰建設文化教育基金會」新台幣九〇〇萬元。 |
| 董事會 | 102.11.19 | 通過本公司收購「神坊資訊股份有限公司」股權案。 |
| 董事會 | 103.1.23 | 1.通過就本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇二年度內控聲明書」。<br>2.通過授權董事長向金融機構辦理授信。<br>3.通過簽證會計師內部職務調整更換。<br>4.通過一〇二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。<br>5.通過一〇二年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討。<br>6.通過一〇二年度經理人發放年終及留才獎金案。<br>7.通過一〇二年度經理人之薪酬檢討。<br>8.通過以自地委建方式將本公司台南「海安路一期」連續壁工程、「國泰 R13 馥建築」結構體工程、「綠博苑」結構體工程，委由三井工程股份有限公司興建。<br>9.通過為轉投資子公司「上海陸景置業有限公司」背書保證。 |
| 董事會 | 103.2.27 | 1.通過本公司認購「台灣之星移動電信股份有限公司」現金增資案。<br>2.通過董事及監察人任期屆滿改選。 |

| 股東會/董事會 | 日期 | 重 要 決 議 |
|---|---|---|
| | | 3.通過訂定本公司一〇三年股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案及獨立董事提名受理日期等相關事宜。 |
| 董事會 | 103.3.14 | 1.通過一〇三年度營運目標審議。<br>2.通過本公司一〇二年度個體財務報告及年度合併財務報告。<br>3.通過本公司章程修正。<br>4.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訂。<br>5.通過解除本公司第十七屆董事競業禁止之限制。<br>6.通過本公司獨立董事應選名額修正為三名及候選人提名案。 |
| 董事會 | 103.4.22 | 1.通過本公司一〇二年度盈餘分派。<br>2.通過本公司一〇三年股東常會議程。<br>3.通過審查本公司獨立董事候選人資格。<br>4.通過檢討暨修正本公司「董事及監察人薪酬給付準則」。<br>5.通過檢討暨修正本公司「董事及監察人績效考評準則」。<br>6.通過發放一〇二年度部分經理人特別獎勵金案。 |

(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，與公司有關人士(包括董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等)辭職解任情形之彙總：無。

## 四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

| 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 | 102.1.1 ~ 102.12.31 | |

| 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 | | V | |
| 2 | 2,000 千元(含) ~ 4,000 千元 | V | | V |
| 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 | 102 年 度 | | 當年度截至 103 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<br>代表人：張清櫆 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 萬寶開發股份有限公司<br>代表人：蔡政達 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 萬寶開發股份有限公司<br>代表人：黃陸雀 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 萬寶開發股份有限公司<br>代表人：蔡宗諺 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 萬寶開發股份有限公司<br>代表人：蔡宗憲 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 美豐企業股份有限公司<br>代表人：朱中強 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 萬寶開發股份有限公司<br>代表人：郭維坤 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 國泰醫療財團法人<br>代表人：陳仁澤 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 國泰醫療財團法人<br>代表人：林清樑 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 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 | 張清櫆 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10%大股東 | 國泰人壽保險股份有限公司<br>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 | 林清樑 | 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，其名稱或姓名及關係(註3) | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股數 | 持股比率 | 股數 | 持股比率 | 股數 | 持股比率 | 名稱(或姓名) | 關係 | |
| 國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會<br>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<br>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<br>萬達投資股份有限公司 | 董事長為同一人 | |
| | 0 | 0% | | | | | | | |
| 富邦人壽保險股份有限公司<br>代表人：鄭本源 | 132,000,000 | 7.97% | 0 | 0 | 0 | 0 | 無 | 無 | |
| | 0 | 0% | | | | | | | |
| 國泰人壽保險股份有限公司<br>代表人：蔡宏圖 | 83,089,120 | 5.02% | 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% | | | | | | | |
| 霖園投資股份有限公司<br>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<br>萬達投資股份有限公司 | 董事長為同一人 | |
| 萬達投資股份有限公司<br>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<br>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<br>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 | 15,988,000 | 0.97% | 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 | |
| 大通託管挪威中央銀行投資專戶 | 11,686,001 | 0.71% | 0 | 0 | 0 | 0 | 無 | 無 | |

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

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

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

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

103 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 | 38,250,000 | 85.00% | - | - | 38,250,000 | 85.00% |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | 66,670,000 | 100.00% | - | - | 66,670,000 | 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 | - | - | 6,510 | 66.67% | 6,510 | 66.67% |
| Lotus Investment Company Limited | - | - | 3 | 100.00% | 3 | 100.00% |
| CCH REIM (HK) Company Limited(原名為 Cathay Investment Holdings Limited) | - | - | 10,722,615 | 100.00% | 10,722,615 | 100.00% |
| Golden Gate Investment Company Limited | - | - | 2 | 100.00% | 2 | 100.00% |
| Lotus Pacific Company Limited | - | - | 2 | 100.00% | 2 | 100.00% |
| Golden Gate Pacific Company Limited | - | - | 2 | 100.00% | 2 | 100.00% |

註 1：係公司採用權益法之投資。

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

# 肆、募資情形

## 一、資本及股份

(一)股本來源

| 年月 | 發行價格 | 核定股本 | | 實收股本 | | 備註 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 股數 | 金額(元) | 股數 | 金額(元) | 股本來源 | 以現金以外之財產抵充股款者 | 其他 |
| 53.12 | 10 | 10,000,000 | 100,000,000 | 10,000,000 | 100,000,000 | 現金設立 | 無 | 53 年 9 月 14 日<br>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<br>發行新股 1,500,000 股 | 無 | 58 年 5 月 28 日<br>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<br>發行新股 460,000 股 | 無 | 59 年 9 月 29 日<br>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<br>發行新股 8,040,000 股 | 無 | 60 年 6 月 4 日<br>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<br>發行新股 5,000,000 股 | 無 | 61 年 6 月 20 日<br>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<br>發行新股 25,000,000 股 | 無 | 62 年 6 月 2 日<br>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<br>發行新股 5,250,000 股 | 無 | 63 年 8 月 17 日<br>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<br>發行新股 14,750,000 股 | 無 | 65 年 8 月 9 日<br>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<br>發行新股 40,000,000 股 | 無 | 67 年 6 月 20 日<br>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<br>發行新股 16,200,000 股 | 無 | 68 年 9 月 6 日<br>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<br>發行新股 13,800,000 股 | 無 | 69 年 7 月 7 日<br>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<br>發行新股 21,000,000 股 | 無 | 70 年 8 月 10 日<br>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<br>發行新股 4,830,000 股 | 無 | 72 年 9 月 22 日<br>(72)台財證第 2110 號 |
| 73.10 | 10 | 170,804,900 | 1,708,049,000 | 170,804,900 | 1,708,049,000 | 資本公積轉增資<br>發行新股 4,974,900 股 | 無 | 73 年 7 月 28 日<br>(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<br>發行新股 20,496,588 股 | 無 | 74 年 8 月 13 日<br>(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<br>發行新股 19,130,148 股 | 無 | 75 年 10 月 16 日<br>(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<br>發行新股 21,043,163 股 | 無 | 76 年 7 月 8 日<br>(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<br>發行新股 34,721,219 股 | 無 | 77 年 6 月 30 日<br>(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<br>發行新股 39,929,402 股 | 無 | 78 年 7 月 20 日<br>(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<br>發行新股 106,900,060 股 | 無 | 79 年 10 月 19 日<br>(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<br>發行新股 165,210,192 股 | 無 | 80 年 6 月 29 日<br>(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<br>發行新股 144,558,918 股 | 無 | 81 年 6 月 30 日<br>(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<br>發行新股 144,558,917 股 | 無 | 82 年 6 月 18 日<br>(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<br>發行新股 218,564,840 股 | 無 | 83 年 6 月 24 日<br>(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<br>發行新股 217,183,669 股 | 無 | 84 年 6 月 13 日<br>(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<br>發行新股 130,310,201 股 | 無 | 85 年 6 月 8 日<br>(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<br>發行新股 86,004,733 股 | 無 | 86 年 6 月 11 日<br>(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<br>發行新股 75,970,847 股 | 無 | 87 年 6 月 15 日<br>(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<br>發行新股 79,769,389 股 | 無 | 88 年 6 月 9 日<br>(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<br>55,334,000 股 | 無 | 90 年 2 月 8 日<br>(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<br>13,716,000 股 | 無 | 90 年 10 月 9 日<br>(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<br>35,136,000 股 | 無 | 90 年 11 月 29 日<br>(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<br>3,785,000 股 | 無 | 91 年 12 月 11 日<br>(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<br>發行新股 89,329,612 股 | 無 | 92 年 7 月 17 日<br>(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

103 年 4 月 8 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 | 8 | 47 | 148 | 59,542 | 245 | 59,990 |
| 持有股數 | 8,961,827 | 249,432,962 | 933,635,553 | 339,364,368 | 125,121,088 | 1,656,515,798 |
| 持股比例 | 0.54% | 15.06% | 56.36% | 20.49% | 7.55% | 100.00% |

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

103 年 4 月 8 日

| 持股分級 | 股東人數 | 持有股數 (股) | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 1 至 999 | 27,292 | 8,102,923 | 0.49% |
| 1,000 至 5,000 | 21,890 | 51,041,693 | 3.08% |
| 5,001 至 10,000 | 5,104 | 38,767,616 | 2.34% |
| 10,001 至 15,000 | 1,812 | 22,353,415 | 1.35% |
| 15,001 至 20,000 | 1,027 | 18,721,168 | 1.13% |
| 20,001 至 30,000 | 1,025 | 25,604,759 | 1.55% |
| 30,001 至 50,000 | 751 | 30,054,247 | 1.81% |
| 50,001 至 100,000 | 551 | 39,566,474 | 2.39% |
| 100,001 至 200,000 | 256 | 36,635,953 | 2.21% |
| 200,001 至 400,000 | 131 | 37,140,649 | 2.24% |
| 400,001 至 600,000 | 37 | 17,483,490 | 1.06% |
| 600,001 至 800,000 | 20 | 14,066,125 | 0.85% |
| 800,001 至 1,000,000 | 19 | 17,558,670 | 1.06% |
| 1,000,001 以上 | 75 | 1,299,418,616 | 78.44% |
| 合計 | 59,990 | 1,656,515,798 | 100.00% |

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

103 年 4 月 8 日

| 主要股東名稱 \ 股份 | 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% |
| 富邦人壽保險股份有限公司 | 132,000,000 | 7.97% |
| 國泰人壽保險股份有限公司 | 83,089,120 | 5.02% |

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 44 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 | | | 101 年 | 102 年 | 當年度截至103年5月1日(註7) |
|---|---|---|---|---|---|
| 每股市價(註1) | 最高 | | 15.00 | 25.80 | 19.25 |
| | 最低 | | 10.10 | 14.05 | 17.35 |
| | 平均 | | 13.32 | 19.57 | 18.17 |
| 每股淨值(註5) | 分配前 | | 13.49 | 14.16 | 13.96 |
| | 分配後 | | 12.49 | (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 | | 0.99 | 1.02 | (0.05) |
| 每股股利 | 現金股利 | | 1.00 | (註6) | (註8) |
| | 無償配股 | 盈餘配股 | 0 | (註6) | (註8) |
| | | 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) | | 13.16 | 18.70 | (註8) |
| | 本利比 (註3) | | 13.03 | (註6) | (註8) |
| | 現金股利殖利率 (註4) | | 0.08 | (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5：101、102年度經會計師查核，103年第1季經會計師核閱。

註6：102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103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

一〇二年度盈餘分派案，業經本公司一〇三年四月二十二日董事會決議：

本公司一〇二年度盈餘分派案，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：係以截至一〇二年度之稅後淨利，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，則列為一〇三年度之損益。

3.董事會(103.4.22)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 9,029 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。

4.一〇一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 7,629 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，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。

2.一〇二年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

| 項　　目 | 金　額 | 百分比 |
|---|---|---|
| 租賃收入 | 583,166 | 7.16% |
| 營建收入 | 6,982,376 | 85.77% |
| 勞務提供收入 | 454,156 | 5.58% |
| 其他營業收入 | 121,441 | 1.49% |
| 合　　計 | 8,141,139 | 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。一〇二年度除新落成之「國泰賦格」、「森林觀道」餘屋銷售外，於上半年度推出竹北「國泰 TWIN PARK」、台中「頤湖苑」兩個預售個案；下半年推出台中「綠博苑」、高雄「國泰 R13 馥建築」兩個預售個案，合計全年度推出四個預售個案。在一〇三年度計劃開發之新產品方面，於上半年度將規劃推出台中市「國泰層峰」以及台南市「文海硯」；接續之新北市國泰金城及江翠北側建地、桃園中華路建地、台中市英才路建地、台南市海安路(二)建地及高雄市二聖路建地，將積極準備，視景氣與市場狀況擇機推出。

(二)產業概況

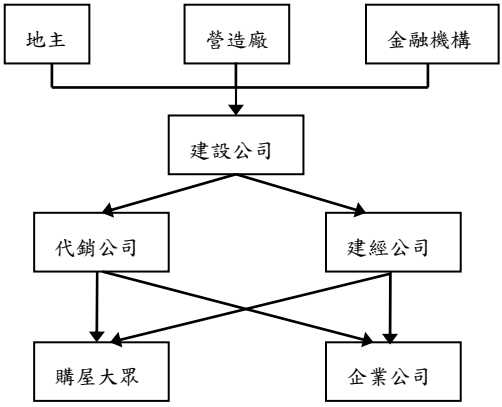
1.產業之現況與發展

台灣房市在九十八年受到金融海嘯的衝擊，九十九年隨全球經濟復甦及政府救市措施，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，一〇二年經濟表現仍弱，政府對於房市並未推出更嚴厲的調控政策，加上低利及資金寬鬆持續，促使房市有所盤升。

展望一〇三年房地產市場，在歐、美經濟體逐漸復甦帶動全球景氣好轉，我國經濟成長率預估為2.82%的溫和成長（主計處103.02.18預估值）。政策面，在奢侈稅修法、實價登錄修法以及政府單位力行房市稽核，調高相關持有及交易稅賦下，市場已產生降溫預期心理，加上社會、合宜住宅的推動，預期未來房地產市場將回歸以自用需求為導向。

整體房市供需方面，供給面，美國QE逐步退場，將衝擊市場資金及信心，加上全球經濟復甦和緩，又一〇三下半年適逢選舉因素干擾，供給量預期呈現持平走勢；需求面，在目前市場上資金水位仍高、利率水準尚屬低檔情況下，對房市的需求仍有一定程度的支撐力道，加上國內外景氣均緩步回升下，預期一〇三年整體需求將較一〇二年持平或微增。總體觀之，一〇三年房地產市場所面臨不確定因素高於一〇二年，在實價登錄是否緊接而來的實價課稅議題以及政府對房市種種調控，加上七合一選戰等諸多因素下，使房價是否維持以往水準備受關注，故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。另一重要因素為利率及資金水位。

2.產業上、中、下游之關聯性

| 項目 | 說明 | 圖示 |
|---|---|---|
| 上游 | 包含土地、營造業(含建材及原物料等供應產業)及資金供應的金融機構。 |  |
| 中游 | 以建設公司為主，以及銷售之相關行業(如廣告代銷公司、建築經理公司)。 | |
| 下游 | 主要為一般購屋大眾和企業公司。 | |

3.產品之各項發展趨勢

(1)建築品牌領導

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

(2)設計未來化

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

(3)施工經濟環保

在原物料逐步上漲時代，如何兼具施工品質、環保與撙節工料，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

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

為加強房地產市場資訊透明度，健全房市發展，並善盡企業之社會責任，本公司於民國九十一年底與政治大學台灣房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，至一〇二年已邁入第十二個年頭，每年均編列逾 300 萬元預算投入研究工作，目前已成為國內重要房地產資訊參考資料之一。而在產品技術研發方面，更在規劃、設計、建材設備等領域，投入大量人力經費研發，因此本公司推出的個案，均能獲得客戶青睞，並在短時間內取得良好銷售成績，晚近為求突破設計思維，更引進國外設計團隊，期能讓公司產品能更具競爭力。

1.產業趨勢方面

(1)房地產景氣循環之變動

(2)房地產市場產品之演進

(3)國泰房地產指數季報

2.建築技術方面

(1)建築營建成本之控制

(2)營建標準工期探討

(3)營建法令與建築產品之探討
(4)建築施工規範之探討
(5)綠建築設計之探討
(6)智慧型建築設備之探討
(7)耐震建築之探討
(8)省能減碳設備探討

(四)長、短期業務發展計畫

1.長期業務

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

(2)土地開發方面
針對買斷、合建、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
持續深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
完備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，擘劃嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面
運用客戶服務資訊系統進行管理並結合集團資源以加強客服功能，滿足客戶多樣化需求，以強化公司品牌價值與信譽。

2.短期業務

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

(2)個案開發方面
有鑑於市區精華地段土地日漸稀有，公司更積極發展市區外圍或市郊具潛力投資區位，取得較低成本建地，亦不放棄取得市區精華地段土地，並以多元化方式開發優質建地，另一方面，按步就班佈局新事業，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，另引進國內外知名設計團隊，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。

| | 101 年 | | 102 年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 推出金額(億) | 30 天銷售率(%) | 推出金額(億) | 30 天銷售率(%) |
| 北市 | 2,321 | 18.73 | 2,270 | 26.44 |
| 新北 | 3,119 | 12.15 | 4,790 | 21.03 |
| 桃竹 | 2,636 | 16.83 | 3,931 | 23.83 |
| 台中 | 1,519 | 11.12 | 1,720 | 15.14 |
| 台南 | 409 | 11.14 | 540 | 11.54 |
| 高雄 | 1,541 | 13.61 | 1,178 | 14.52 |
| 全國 | 11,545 | 13.94 | 14,429 | 20.03 |

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

依上市營建開發公司之近二年度營業收入排名如下：

單位：新台幣仟元

| 公司名稱 | 102 年營業收入 | | 101 年營業收入 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金額 | 排名 | 金額 | 排名 |
| 日勝生 | 27,668,963 | 1 | 105,289 | 20 |
| 興富發 | 25,835,433 | 2 | 14,324,001 | 2 |
| 遠雄建設 | 23,995,659 | 3 | 13,550,750 | 3 |
| 國揚實業 | 10,616,898 | 4 | 1,750,576 | 18 |
| 國產 | 9,576,146 | 5 | 8,884,932 | 5 |
| 華固建設 | 8,572,206 | 6 | 7,783,722 | 6 |
| 太子 | 8,571,288 | 7 | 18,865,009 | 1 |
| 長虹 | 8,176,548 | 8 | 5,374,301 | 10 |
| 鄉林建設 | 7,797,418 | 9 | 4,498,312 | 11 |
| 國建 | 7,439,658 | 10 | 7,698,974 | 7 |
| 新亞 | 5,918,828 | 11 | 7,097,323 | 8 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 京城 | 4,784,454 | 12 | 3,834,939 | 13 |
| 皇翔 | 4,649,018 | 13 | 11,396,218 | 4 |
| 宏普建設 | 4,005,958 | 14 | 3,959,468 | 12 |
| 冠德 | 3,978,954 | 15 | 2,313,888 | 17 |
| 皇昌營造 | 3,244,468 | 16 | 3,178,611 | 15 |
| 皇鼎建設 | 3,046,733 | 17 | 3,658,931 | 14 |
| 基泰建設 | 2,607,710 | 18 | 5,557,653 | 9 |
| 順天建設 | 2,473,773 | 19 | 2,442,552 | 16 |
| 太設 | 1,620,623 | 20 | 899,438 | 19 |

資料來源：公開資訊觀測站

3.市場未來之供需狀況與成長性

根據國泰房地產指數季報研究，從一〇二年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場四季皆步步為營、緩步推升行情，全年呈現價漲量增、高檔小幅盤升格局。展望一〇三年市場趨勢，國內政策在下半年七合一選舉的壓力下，不致出現重大利空，總體經濟雖穩定度不足，但預期小有復甦，若無其他重大衝擊，市場價量的短期趨勢，應從價量俱穩格局出發。下半年則是要留意各項多空的發酵情形，以觀察後市發展。

房地產市場供需方面，供給方面，預期仍可維持穩定供給；需求方面，在政府政策調控房市的情況下，大好不易，預期需求亦以穩定持平為主。

整體而言，今年房地產成長性受國際政經及國內政策因素影響，預期將小幅度成長。茲就影響今年度房地產市場經營之重要因素歸納如下：

(1)政治及政策方面

a.一〇三年底七合一選舉對房市的短期干擾。

b.縣市政府針對建築獎勵容積及都市計畫違規使用的情形提出多項管制措施：例如新北市調低綠建築容積獎勵及商業區土地作住宅使用的適用容積、台北市提出容積移轉須以代金購買、又針對部分地區違規做住宅使用的提出管制等，對住宅供給量有不利影響。

c.為完善實價登錄制度，內政部擬再修正地政三法，包括地政士法修正、不動產經紀業管理條例修正及平均地權條例修正,修正方向包含預售屋銷售 30 日內登錄，登錄第一義務人為買、賣雙方，及租屋價格登錄等新制度。另「都市更新條例」亦在修正中，並以分段修法的方式加速都市更新的推動。

(2)經濟成長率

主計處預估一〇三年度經濟成長率為 2.82%。

(3)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一〇三年度消費者物價總指數(CPI)全年小漲 1.07%。

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.地方政府加強控管都市計畫及營建管理，可能衝擊部分縣市的住宅供給量。

c.市場已累積過多餘屋，且美國量化寬鬆(QE)政策逐步退場、國際資金逐步離開亞洲，國際利率也蠢蠢欲動，實質利空已逐漸發酵。

(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，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。

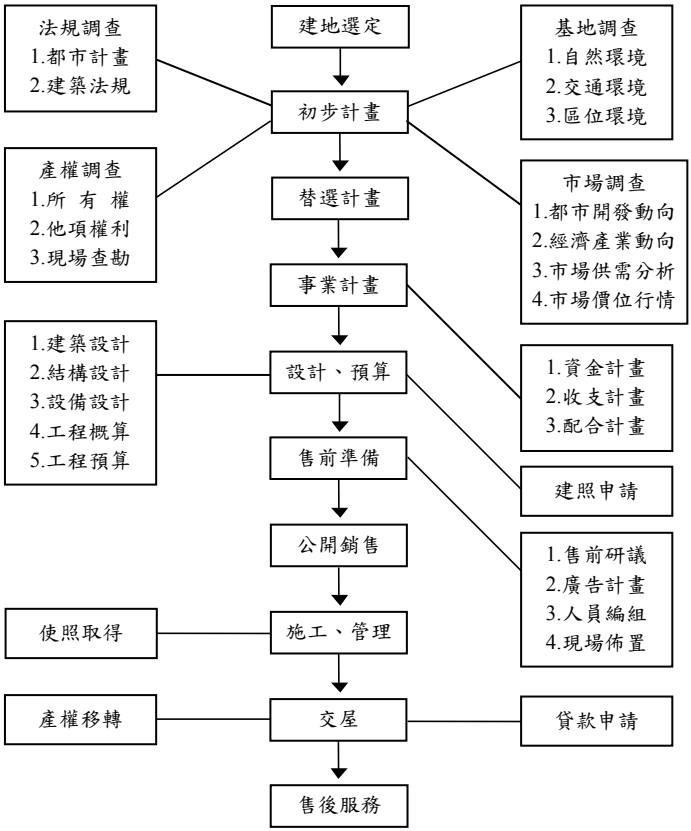
c.積極追蹤未來主要推案區域之都市計畫及建築管理法令走向，提前研擬因應對策。

(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 | 101 年 | | | | 102 年 | | | | 103 年度截至前一季止 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 名稱 | 金額 | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱 | 金額 | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 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 | 2,197,673 | 32.03 | 關係企業 | 三井工程(股)公司 | 1,916,439 | 32.75 | 關係企業 | 三井工程(股)公司 | 527,263 | 32.62 | 關係企業 |
| 2 | 祭祀公業-林象賢 | 778,000 | 11.34 | 無 | | | | | 自然人A | 209,647 | 12.97 | 無 |
| 3 | | | | | | | | | 自然人B | 209,647 | 12.97 | 無 |
| 4 | | | | | | | | | 自然人C | 209,647 | 12.97 | 無 |
| | 其他 | 3,885,305 | 56.63 | | 其他 | 3,935,062 | 67.25 | | 其他 | 460,321 | 28.47 | |
| | 進貨淨額 | 6,860,978 | 100.00 | | 進貨淨額 | 5,851,501 | 100.00 | | 進貨淨額 | 1,616,525 | 100.00 | |
| 增減變動原因 | 在建工程款及購入營建用地等 | | | | 在建工程款及購入營建用地等 | | | | 在建工程款等 | | | |

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

| 項目 | 101 年 | | | | 102 年 | | | | 103 年度截至前一季止 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 名稱 | 金額 | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱 | 金額 | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱 | 金額 | 占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1 | 無 | | | | 無 | | | | 無 | | | |
| | 其他 | 7,698,974 | 100.00 | | 其他 | 7,439,658 | 100.00 | | 其他 | 882,061 | 100.00 | |
| | 銷貨淨額 | 7,698,974 | 100.00 | | 銷貨淨額 | 7,439,658 | 100.00 | | 銷貨淨額 | 882,061 | 100.00 | |
| 增減變動原因 | 無 | | | | 無 | | | | 無 | | | |

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

| 生產量值 / 年度 / 主要商品（或部門別） | 101 年度 | | | 102 年度 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 產能 | 產量 | 產值 | 產能 | 產量 | 產值 |
| 公寓、店鋪、大廈等 | - | 一批 | 4,752,632 | - | 一批 | 4,601,991 |
| 租　賃 | - | - | 275,484 | - | - | 285,533 |
| 合　計 | - | 一批 | 5,028,116 | - | 一批 | 4,887,524 |

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

| 銷售量值 / 年度 / 主要商品（或部門別） | 101 年度 | | | | 102 年度 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 內銷 | | 外銷 | | 內銷 | | 外銷 | |
| | 量 | 值 | 量 | 值 | 量 | 值 | 量 | 值 |
| 公寓、店鋪、大廈等 | 111 | 7,278,972 | - | - | 181 | 6,982,376 | - | - |
| 租　賃 | - | 414,829 | - | - | - | 451,007 | - | - |
| 其　他 | - | 5,173 | - | - | - | 6,275 | - | - |
| 合　計 | 111 | 7,698,974 | - | - | 181 | 7,439,658 | - | - |

## 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

| 年　度 | | 101 年度 | 102 年度 | 當年度截至 103 年 5 月 1 日 |
|---|---|---|---|---|
| 員工人數 | 技術人員 | 63 | 65 | 64 |
| | 庶務人員 | 61 | 64 | 65 |
| | 合　計 | 124 | 129 | 129 |
| 平均年歲 | | 42.23 | 42.50 | 42.64 |
| 平均服務年資 | | 14.20 | 14.34 | 14.55 |
| 學歷分布比率 | 博　士 | 0% | 0% | 0% |
| | 碩　士 | 32.3% | 34.1% | 34.1% |
| | 大　專 | 60.5% | 58.9% | 58.9% |
| | 高　中 | 7.2% | 7% | 7% |
| | 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等。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；一〇二年度累計支出員工相關福利經費為 15,037 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，一〇二年針對員工舉辦個資法介紹、打造「出類拔萃」的職涯競爭力、職場應對與人際溝通、職場禮儀與應對力提昇、職場健康管理講座、創造自己的價值、提升工作效能、成功人才的修練、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 458 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則中，並訂有員工購屋優惠辦法等，以安定及照顧員工生活。

重要勞資協議：無。

(五)員工持有專業證照之名稱及人數

| 證照種類 | 主辦單位 | 人數 |
|---|---|---|
| 建築師 | 考試院 | 12 |
| 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。民國一〇二年本基金會依照年度工作目標，提倡文教活動，關懷弱勢族群，培養國家未來人才，藉以回饋社會。本會在全台設置圖書館，

方便民眾學習新知，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，引領學子們開拓視野，成為社會棟樑，今年更贊助「陳偉殷棒球獎學金」期待培養品學兼優的體壇新星。本會長期扶持弱勢，推廣公益，每年舉辦新移民關懷活動及夏日捐血等活動，讓溫暖與愛心，散佈在社會每個角落。

1.霖園圖書館

本會在全台設置 13 所圖書館，寧靜清雅的閱覽環境，讓民眾自然放鬆得沉浸在書香中，隨心所欲的吸收每日新知，滿足自發性的學習欲望。館內不定期更新資訊，提供各類新知快遞，讓時代社會的潮流，潛移默化得沁入在民眾生活中，默默涵養了社區的人文素質 。

2.7 號廣場系列活動

為發揚台灣本土文化的精髓，本年度於 Plaza 7 國泰廣場的仲夏夜晚，舉辦「台語金曲演唱會」，聘請天王天后級台語歌手齊聚一堂，充滿深情又渾厚的歌聲繚繞在涼風星空中，曲調從經典到創新，傳唱濃郁風土人情，歌曲親土又親民，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

為協助台灣新移民與新移民二代順利適應台灣生活，致力深耕教育，舉辦一系列新移民關懷計劃活動，提供新台灣之子更優良的學習環境，並增加親子溝通管道與課程，建構兩代正向溝通的橋樑，引領學童認識母親母國文化，及適應在地教學進度，以另一視野成就自己的未來。

(2)夏日捐血活動

國泰公益集團舉辦捐血活動邁入十四年，藉由夏令時節廣設捐血據點，長期拋磚引玉，紓解夏日血荒，更藉由定期的推廣，養成民眾定期性的捐血，用實際行動「捐血一袋，救人一命」，傳遞溫暖與善念。

(3)兒童成長營

配合多元化的教育活動，讓身處偏鄉的弱勢孩子，有機會拓展多元視野，啟發孩童自身潛力，點燃自尊自重的學習熱情，藉由實質的城鄉交流，引領弱勢孩子拓展學習領域，藉以建立更多自信，培養自我學習的動力，達到啟迪國家幼苗的使命。

(4)耶誕寒冬送暖

每年寒冬，國泰公益集團匯集各界愛心物資送達偏遠鄉鎮，長期關懷原住民孩童、長者與新移民二代，讓台灣每個偏僻的角落，都能被看到，各界溫暖、支持的力量，年年都以更大的迴響，持續散布在寒冬的角落。

4.才藝教學相關活動

提供民眾發展多項才藝的機會，增進學習成就感，藉此達到發掘自身潛力，富足日常生活。更藉由學習互動，增進社區情感交流，達到回饋社會的目的。

5.贊助活動

(1)孫運璿先生管理紀念講座

藉由當代各領域的領導者的分享，激發學子們的潛能並開拓其視野，期待能對國家建設有所貢獻。

(2)蔡萬霖先生紀念獎學金

藉以培養出為國爭光之國際榮耀，對社會有傑出貢獻，和個人事蹟堪為全國表率之人才。更針對清寒殘障的績優學生，給予獎學金的資助，鼓勵其奮發圖強，讓幸福分享漫延、富足理想人生。

(3)陳偉殷棒球獎學金

為鼓勵棒球的明日之星，能以學業與球技兼顧，無後顧之憂地繼續努力下去，本年度開始舉辦「陳偉殷棒球獎學金」，期待用實質幫助，培養品學兼優，努力不懈的棒球選手。成為國家體壇未來的棟樑。

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

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

## 六、重要契約：

| 契約性質 | 當事人 | 契約起訖日期 | 主要內容 | 限制條款 |
|---|---|---|---|---|
| 工程合約 | 三井工程(股)公司 | 102.4.30~105.3.15 | 新竹縣竹北市永興段 514 地號結構體新建工程契約 | 無 |
| | 三井工程(股)公司 | 102.6.14~105.9.13 | 台中市南屯區豐業段 202、203、206、207 地號結構體新建工程契約 | 無 |
| | 三井工程(股)公司 | 102.11.6~106.10.10 | 台北市長春段二小段 125-1 等地號結構體工程契約 | 無 |
| | 三井工程(股)公司 | 102.11.6~105.3.15 | 新竹縣竹北市永興段 514 地號裝修機電新建工程契約 | 無 |
| | 三井工程(股)公司 | 102.11.6~105.9.13 | 台中市南屯區豐業段 202、203、206、207 地號裝修機電新建工程契約 | 無 |
| 不動產買賣 | 自然人 | 102.4.12 | 取得台南市北區北元段等營建用地 | 無 |
| | 自然人 | 102.6.7~102.8.13 | 取得桃園縣中壢市後興段等區段徵收土地 | 無 |
| | 自然人 | 102.7.18~102.8.16 | 取得台中市容積移轉公共設施用地 | 無 |
| | 自然人 | 102.10.25 | 取得台中市北區乾溝子段營建用地 | 無 |
| | 自然人 | 102.12.25 | 取得高雄市前鎮區盛興段營建用地 | 無 |
| | 德悅建設(股)公司 | 102.11.22 | 處分台北市仁愛段保留地 | 無 |
| 合建契約 | 祭祀公業法人桃園縣吳純默及自然人等 | 102.11.26 | 取得桃園市武陵段合建分屋營建用地 | 無 |

# 陸、財務概況

## 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

| 項目 \ 年度 | | 最近五年度財務資料(註1) | |
|---|---|---|---|
| | | 101年 | 102年 |
| 流動資產 | | $29,631,122 | $32,431,243 |
| 不動產、廠房及設備 | | 134,617 | 125,105 |
| 無形資產 | | 13,346 | 5,715 |
| 其他資產 | | 11,918,936 | 12,765,595 |
| 資產總額 | | 41,698,021 | 45,327,658 |
| 流動負債 | 分配前 | 15,834,778 | 18,327,907 |
| | 分配後 | 17,491,294 | (註2) |
| 非流動負債 | | 3,515,437 | 3,535,972 |
| 負債總額 | 分配前 | 19,350,215 | 21,863,879 |
| | 分配後 | 21,006,731 | (註2) |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 22,347,806 | 23,463,779 |
| 普通股股本 | | 16,565,158 | 16,565,158 |
| 資本公積 | | 10,407 | 10,407 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 6,049,574 | 6,080,804 |
| | 分配後 | 4,393,058 | (註2) |
| 其他權益 | | (277,333) | 807,410 |
| 庫藏股票 | | - | - |
| 非控制權益 | | - | - |
| 權益總額 | 分配前 | 22,347,806 | 23,463,779 |
| | 分配後 | 20,691,290 | (註2) |

註1：98~100年度及103年第1季無相關資訊。

註2：102年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

| 項目 \ 年度 | | 最近五年度財務資料(註1) | | 當年度截至103年3月31日財務資料(註1) |
|---|---|---|---|---|
| | | 101年 | 102年 | |
| 流動資產 | | $31,554,792 | $34,781,572 | $35,034,613 |
| 不動產、廠房及設備 | | 485,629 | 723,974 | 793,063 |
| 無形資產 | | 16,152 | 17,243 | 23,405 |
| 其他資產 | | 12,168,788 | 14,836,821 | 16,197,730 |
| 資產總額 | | 44,225,361 | 50,359,610 | 52,048,811 |
| 流動負債 | 分配前 | 16,656,497 | 19,603,821 | 20,559,236 |
| | 分配後 | 18,313,013 | (註2) | (註2) |
| 非流動負債 | | 4,702,945 | 6,368,606 | 7,481,038 |
| 負債總額 | 分配前 | 21,359,442 | 25,972,427 | 28,040,274 |
| | 分配後 | 23,015,958 | (註2) | (註2) |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 22,347,806 | 23,463,779 | 23,123,405 |
| 普通股股本 | | 16,565,158 | 16,565,158 | 16,565,158 |
| 資本公積 | | 10,407 | 10,407 | 10,407 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 6,049,574 | 6,080,804 | 5,996,102 |
| | 分配後 | 4,393,058 | (註2) | (註2) |
| 其他權益 | | (277,333) | 807,410 | 551,738 |
| 庫藏股票 | | - | - | - |
| 非控制權益 | | 518,113 | 923,404 | 885,132 |
| 權益總額 | 分配前 | 22,865,919 | 24,387,183 | 24,008,537 |
| | 分配後 | 21,209,403 | (註2) | (註2) |

註1：98~100年度無相關資訊，103年第1季經會計師核閱。

註2：102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

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)

| 年度<br>項目 | 最近五年度財務資料(註) | |
|---|---|---|
| | 101 年 | 102 年 |
| 營業收入 | $7,698,974 | $7,439,658 |
| 營業毛利 | 2,670,858 | 2,552,134 |
| 營業損益 | 1,738,591 | 1,736,359 |
| 營業外收入及支出 | 23,313 | 44,530 |
| 稅前淨利 | 1,761,904 | 1,780,889 |
| 繼續營業單位本期淨利 | 1,642,185 | 1,687,746 |
| 停業單位損失 | - | - |
| 本期淨利(損) | 1,642,185 | 1,687,746 |
| 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 137,721 | 1,084,743 |
| 本期綜合損益總額 | 1,779,906 | 2,772,489 |
| 淨利歸屬於母公司業主 | 1,642,185 | 1,687,746 |
| 淨利歸屬於非控制權益 | - | - |
| 綜合損益總額歸屬於母公司業主 | 1,779,906 | 2,772,489 |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | - | - |
| 每股盈餘 | 0.99 | 1.02 |

註：98~100 年度及 103 年第 1 季無相關資訊。

2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)

| 年度<br>項目 | 最近五年度財務資料(註) | | 當年度截至103年3月31日財務資料(註) |
|---|---|---|---|
| | 101年 | 102年 | |
| 營業收入 | $8,036,256 | $8,141,139 | $1,051,342 |
| 營業毛利 | 2,715,542 | 2,590,140 | 188,550 |
| 營業損益 | 1,622,322 | 1,478,284 | (94,944) |
| 營業外收入及支出 | 100,710 | 189,066 | (24,796) |
| 稅前淨利 | 1,723,032 | 1,667,350 | (119,740) |
| 繼續營業單位本期淨利 | 1,601,080 | 1,583,962 | (112,959) |
| 停業單位損失 | - | - | - |
| 本期淨利(損) | 1,601,080 | 1,583,962 | (112,959) |
| 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 137,721 | 1,113,320 | (265,687) |
| 本期綜合損益總額 | 1,738,801 | 2,697,282 | (378,646) |
| 淨利歸屬於母公司業主 | 1,642,185 | 1,687,746 | (84,702) |
| 淨利歸屬於非控制權益 | (41,105) | (103,784) | (28,257) |
| 綜合損益總額歸屬於母公司業主 | 1,779,906 | 2,772,489 | (340,374) |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | (41,105) | (75,207) | (38,272) |
| 每股盈餘 | 0.99 | 1.02 | (0.05) |

註：98~100年度無相關資訊，103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

| 項目 \ 年度 | | 最近五年度財務資料(註) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 98 年 | 99 年 | 100 年 | 101 年 |
| 流動資產 | | $18,603,504 | $21,435,660 | $26,455,217 | $30,082,028 |
| 基金及投資 | | 3,449,664 | 3,469,787 | 1,035,563 | 1,916,853 |
| 固定資產 | | 1,482,731 | 1,467,712 | 6,890,846 | 8,758,938 |
| 無形資產 | | 9,583 | 19,124 | 16,315 | 13,346 |
| 其他資產 | | 446,424 | 415,651 | 423,132 | 357,380 |
| 資產總額 | | 23,991,906 | 26,807,934 | 34,821,073 | 41,128,545 |
| 流動負債 | 分配前 | 3,584,369 | 6,147,018 | 12,885,775 | 15,834,778 |
| | 分配後 | 4,412,627 | 6,975,276 | 14,542,291 | 17,491,294 |
| 長期負債 | | - | - | - | 3,165,834 |
| 其他負債 | | 179,912 | 157,878 | 267,473 | 284,535 |
| 負債總額 | 分配前 | 3,764,281 | 6,304,896 | 13,153,248 | 19,285,147 |
| | 分配後 | 4,592,539 | 7,133,154 | 14,809,764 | 20,941,663 |
| 普通股股本 | | 16,565,158 | 16,565,158 | 16,565,158 | 16,565,158 |
| 資本公積 | | 10,407 | 10,407 | 10,407 | 10,407 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 3,106,383 | 3,283,835 | 5,559,716 | 5,590,330 |
| | 分配後 | 2,278,125 | 2,455,577 | 3,903,200 | 3,933,814 |
| 金融商品未實現損益 | | 587,956 | 662,355 | (419,476) | (270,032) |
| 累積換算調整數 | | (35) | (53) | 36 | (11,641) |
| 未認列為退休金成本之淨損失 | | (42,244) | (18,664) | (48,016) | (40,824) |
| 股東權益總額 | 分配前 | 20,227,625 | 20,503,038 | 21,667,825 | 21,843,398 |
| | 分配後 | 19,399,367 | 19,674,780 | 20,011,309 | 20,186,882 |

註：98~101年度經會計師查核，102年度無相關資訊。

(二)簡明損益表資料-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)

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

註：98~101 年度經會計師查核，102 年度無相關資訊。

(三)簽證會計師姓名及查核意見

| 年度 | 簽證會計師事務所 | 簽證會計師 | 查帳報告意見 |
|---|---|---|---|
| 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) | 林麗凰、傅文芳 (註) | 修正式無保留意見 |
| 101 | 安永聯合會計師事務所 | 林麗凰、傅文芳 | 標準式無保留意見 |
| 102 | 安永聯合會計師事務所 | 林麗凰、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凰。

## 三、最近五年度財務分析

1.國際財務報導準則(個體)

| 分析項目 \ 年度 | | 最近五年度財務分析(註) | |
|---|---|---|---|
| | | 101 年 | 102 年 |
| 財務結構(%) | 負債占資產比率 | 46.41 | 48.24 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 19,212.47 | 21,581.64 |
| 償債能力(%) | 流動比率 | 187.13 | 176.95 |
| | 速動比率 | 26.55 | 31.64 |
| | 利息保障倍數 | 14.47 | 9.91 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次) | 41.83 | 46.00 |
| | 平均收現日數 | 8.72 | 7.93 |
| | 存貨週轉率(次) | 0.21 | 0.19 |
| | 應付款項週轉率(次) | 15.46 | 11.60 |
| | 平均銷貨日數 | 1,738.09 | 1,921.05 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率(次) | 55.60 | 57.29 |
| | 總資產週轉率(次) | 0.20 | 0.17 |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%) | 4.27 | 3.93 |
| | 權益報酬率(%) | 7.37 | 7.37 |
| | 稅前純益占實收資本額比率(%) | 10.64 | 10.75 |
| | 純益率(%) | 21.33 | 22.69 |
| | 每股盈餘(元) | 0.99 | 1.02 |
| 現金流量 | 現金流量比率(%) | 13.00 | 15.44 |
| | 現金流量允當比率(%) | 14.13 | 26.84 |
| | 現金再投資比率(%) | 2.47 | 6.67 |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | 1.20 | 1.19 |
| | 財務槓桿度 | 1.00 | 1.01 |

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. 利息保障倍數減少 32%：係本期利息支出增加所致。
2. 應付款項週轉率減少 25%：係本期應付款項增加所致。
3. 現金流量比率增加 19%：係本期營業活動淨現金流入增加、流動負債增加所致。
4. 現金流量允當比率增加 90%：係本期營業活動淨現金流入增加、資本支出及存貨增加額減少所致。
5. 現金再投資比率增加 170%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

註：98~100年度及103年第1季無相關資訊。

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。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

2.國際財務報導準則(合併)

| 分析項目 \ 年度 | | 最近五年度財務分析 (註) | | 當年度截至103年3月31日財務資料 |
|---|---|---|---|---|
| | | 101 年 | 102 年 | |
| 財務結構(%) | 負債占資產比率 | 48.30 | 51.57 | 53.87 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 5,676.94 | 4,248.19 | 3,970.63 |
| 償債能力(%) | 流動比率 | 189.44 | 177.42 | 170.41 |
| | 速動比率 | 36.19 | 40.58 | 34.71 |
| | 利息保障倍數 | 12.55 | 6.79 | (0.82) |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次) | 35.27 | 33.66 | 19.96 |
| | 平均收現日數 | 10.34 | 10.84 | 18.28 |
| | 存貨週轉率(次) | 0.22 | 0.21 | 0.13 |
| | 應付款項週轉率(次) | 6.83 | 4.35 | 2.74 |
| | 平均銷貨日數 | 1,659.09 | 1,738.09 | 2,807.69 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率(次) | 25.07 | 13.46 | 5.54 |
| | 總資產週轉率(次) | 0.20 | 0.17 | 0.08 |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%) | 4.06 | 3.53 | (0.59) |
| | 權益報酬率(%) | 7.10 | 6.70 | (1.87) |
| | 稅前純益占實收資本額比率(%) | 10.40 | 10.07 | (2.89) |
| | 純益率(%) | 19.92 | 19.46 | (10.74) |
| | 每股盈餘(元) | 0.99 | 1.02 | (0.05) |
| 現金流量 | 現金流量比率(%) | 13.03 | 16.45 | 0.00 |
| | 現金流量允當比率(%) | 14.40 | 26.91 | 36.89 |
| | 現金再投資比率(%) | 3.18 | 8.16 | 0.00 |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | 1.29 | 1.41 | (0.71) |
| | 財務槓桿度 | 1.02 | 1.08 | 0.68 |

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. 長期資金占不動產、廠房及設備比率減少25%：係本期不動產、廠房及設備淨額增加所致。
2. 利息保障倍數減少46%：係本期利息支出增加所致。
3. 應付款項週轉率減少36%：係本期應付款項增加所致。
4. 不動產、廠房及設備週轉率減少46%：係本期不動產、廠房及設備淨額所致。
5. 現金流量比率增加26%：係本期營業活動淨現金流入增加、流動負債增加所致。
6. 現金流量允當比率增加87%：係本期營業活動淨現金流入增加、資本支出及存貨增加額減少所致。
7. 現金再投資比率增加157%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

註：98~100年度無相關資訊。

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、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。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

## 四、最近五年度財務分析-我國財務會計準則

| 分析項目 \ 年度 | | | 最近五年度財務分析(註) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 98 年 | 99 年 | 100 年 | 101 年 |
| 財務結構(%) | 負債占資產比率 | | 15.69 | 23.52 | 37.77 | 46.89 |
| | 長期資金占固定資產比率 | | 1364.21 | 1396.94 | 314.44 | 285.53 |
| 償債能力(%) | 流動比率 | | 519.02 | 348.72 | 205.31 | 189.97 |
| | 速動比率 | | 102.73 | 54.96 | 20.7 | 26.80 |
| | 利息保障倍數 | | 1016.38 | 2812.45 | 1740.11 | 333.65 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次) | | 43.38 | 36.15 | 53.91 | 42.86 |
| | 平均收現日數 | | 8.41 | 10.09 | 6.77 | 8.51 |
| | 存貨週轉率(次) | | 0.24 | 0.16 | 0.17 | 0.21 |
| | 應付款項週轉率(次) | | 36.43 | 21.44 | 21.14 | 15.65 |
| | 平均銷貨日數 | | 1520.83 | 2281.25 | 2147.05 | 1738.09 |
| | 固定資產週轉率(次) | | 3.24 | 2.70 | 1.04 | 0.88 |
| | 總資產週轉率(次) | | 0.20 | 0.15 | 0.21 | 0.19 |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%) | | 2.30 | 3.96 | 10.08 | 4.45 |
| | 股東權益報酬率(%) | | 2.91 | 4.94 | 14.72 | 7.75 |
| | 占實收資本比率(%) | 營業利益 | 3.12 | 5.38 | 17.48 | 10.62 |
| | | 稅前純益 | 3.76 | 6.14 | 18.87 | 10.76 |
| | 純益率(%) | | 11.73 | 25.37 | 43.43 | 21.91 |
| | 每股盈餘(元) | | 0.34 | 0.61 | 1.87 | 1.02 |
| 現金流量 | 現金流量比率(%) | | 70.84 | (20.99) | (2.91) | 8.67 |
| | 現金流量允當比率(%) | | 3.62 | 35.73 | 25.88 | 28.98 |
| | 現金再投資比率(%) | | 12.13 | (10.00) | 5.21 | (1.06) |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | | 1.61 | 1.30 | 1.10 | 1.20 |
| | 財務槓桿度 | | 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)無相關資訊。 | | | | | | |

註：102 年度無相關資訊。

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

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

3.經營能力
(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
(6)固定資產週轉率＝銷貨淨額／固定資產淨額。
(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／資產總額。

4.獲利能力
(1)資產報酬率＝(稅後損益＋利息費用×(１－稅率))／平均資產總額。
(2)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。
(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
(4)每股盈餘＝(稅後淨利－特別股股利)／加權平均已發行股數。

5.現金流量
(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
(2)現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋營運資金)。

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

## 五、最近年度財務報告之監察人審查報告

監察人審查報告書

董事會造具本公司民國一〇二年度營業報告書、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：李豐齪

中　華　民　國　一　〇　三　年　四　月　二　十　二　日

## 六、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司　公鑒：

國泰建設股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安永聯合會計師事務所
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

中華民國一〇三年三月十四日

國泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新臺幣千元

| 資產 | | | 一〇二年十二月三十一日 | | 一〇一年十二月三十一日 | | 一〇一年一月一日 | | 負債及股東權益 | | | 一〇二年十二月三十一日 | | 一〇一年十二月三十一日 | | 一〇一年一月一日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % | 代碼 | 會計項目 | 附註 | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| | 流動資產 | | | | | | | | | 流動負債 | | | | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金 | 四、六.1、七 | $2,586,136 | 6 | $1,906,063 | 5 | $492,561 | 1 | 2100 | 短期借款 | 四、六.12 | $6,490,000 | 14 | $5,630,000 | 14 | $3,340,000 | 9 |
| 1125 | 備供出售金融資產-流動 | 四、六.2 | 3,001,031 | 7 | 2,041,365 | 5 | 1,891,967 | 5 | 2110 | 應付短期票券 | 四、六.13 | 3,087,054 | 7 | 3,536,089 | 8 | 4,284,483 | 12 |
| 1150 | 應收票據淨額 | 四、六.4 | 50,417 | - | 66,595 | - | 59,592 | - | 2150 | 應付票據 | | 753 | - | 10,386 | - | 35,272 | - |
| 1170 | 應收帳款淨額 | 四、六.5、七 | 88,882 | - | 117,563 | - | 124,356 | 1 | 2160 | 應付票據-關係人 | 七 | 108,793 | - | 260,966 | 1 | - | - |
| 1200 | 其他應收款 | 七 | 9,473 | - | 17,736 | - | 8,539 | - | 2170 | 應付帳款 | | 252,214 | 1 | 132,753 | - | 160,598 | - |
| 130X | 存貨 | 四、六.6 | 26,621,420 | 59 | 25,371,910 | 61 | 23,412,618 | 66 | 2180 | 應付帳款-關係人 | 七 | 52,394 | - | 24,202 | - | 26,432 | - |
| 1410 | 預付款項 | | 10,188 | - | 54,757 | - | 69,506 | - | 2200 | 其他應付款 | 七 | 149,634 | - | 121,135 | - | 121,104 | - |
| 1470 | 其他流動資產 | 七 | 63,696 | - | 55,133 | - | 28,456 | - | 2230 | 當期所得稅負債 | 四 | 9,925 | - | 66,401 | - | 19,438 | - |
| 11xx | 流動資產合計 | | 32,431,243 | 72 | 29,631,122 | 71 | 26,087,595 | 73 | 2310 | 預收款項 | 四 | 8,119,066 | 18 | 5,859,415 | 14 | 4,877,929 | 14 |
| | | | | | | | | | 2300 | 其他流動負債 | 六.14、七 | 58,074 | - | 193,431 | - | 2,937 | - |
| | 非流動資產 | | | | | | | | 21xx | 流動負債合計 | | 18,327,907 | 40 | 15,834,778 | 37 | 12,868,193 | 35 |
| 1523 | 備供出售金融資產-非流動 | 四、六.2 | 105,109 | - | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 四、六.3 | 69,665 | - | 96,083 | - | 104,238 | - | | 非流動負債 | | | | | | | |
| 1550 | 採權益法之長期股權投資 | 四、六.7 | 2,491,672 | 6 | 1,750,270 | 4 | 260,863 | 1 | 2540 | 長期借款 | 四、六.15、七 | 3,176,761 | 7 | 3,165,834 | 8 | - | - |
| 1600 | 不動產、廠房及設備 | 四、六.8 | 125,105 | - | 134,617 | 1 | 142,306 | 1 | 2570 | 遞延所得稅負債 | 四、六.25 | 8,542 | - | 8,542 | - | 8,542 | - |
| 1760 | 投資性不動產淨額 | 四、六.9 | 9,456,774 | 21 | 9,640,488 | 23 | 7,759,257 | 22 | 2600 | 其他非流動負債 | 四、六.16、七 | 350,669 | 1 | 341,061 | 1 | 339,025 | 1 |
| 1780 | 無形資產 | 四、六.10 | 5,715 | - | 13,346 | - | 16,315 | - | 25xx | 其他非流動負債合計 | | 3,535,972 | 8 | 3,515,437 | 9 | 347,567 | 1 |
| 1840 | 遞延所得稅資產 | 四、六.25 | 49,254 | - | 46,004 | - | 41,113 | - | | | | | | | | | |
| 1990 | 其他非流動資產 | 六.5.11、七 | 593,121 | 1 | 386,091 | 1 | 1,028,489 | 3 | 2xxx | 負債總計 | | 21,863,879 | 48 | 19,350,215 | 46 | 13,215,760 | 36 |
| 15xx | 非流動資產合計 | | 12,896,415 | 28 | 12,066,899 | 29 | 9,352,581 | 27 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 權益 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 3100 | 股本 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 3110 | 普通股股本 | 六.17 | 16,565,158 | 37 | 16,565,158 | 40 | 16,565,158 | 47 |
| | | | | | | | | | 3200 | 資本公積 | 六.18 | 10,407 | - | 10,407 | - | 10,407 | - |
| | | | | | | | | | 3300 | 保留盈餘 | 六.19 | | | | | | |
| | | | | | | | | | 3310 | 法定盈餘公積 | | 2,848,430 | 6 | 2,679,717 | 6 | 2,369,303 | 7 |
| | | | | | | | | | 3320 | 特別盈餘公積 | | 826,685 | 2 | 971,645 | 2 | 504,189 | 2 |
| | | | | | | | | | 3350 | 未提撥保留盈餘 | | 2,405,689 | 5 | 2,398,212 | 7 | 3,190,413 | 9 |
| | | | | | | | | | 3400 | 其他權益 | | 807,410 | 2 | (277,333) | (1) | (415,054) | (1) |
| | | | | | | | | | 3xxx | 權益總計 | | 23,463,779 | 52 | 22,347,806 | 54 | 22,224,416 | 64 |
| 1xxx | 資產總計 | | $45,327,658 | 100 | $41,698,021 | 100 | $35,440,176 | 100 | | 負債及股東權益總計 | | $45,327,658 | 100 | $41,698,021 | 100 | $35,440,176 | 100 |

（請參閱個體財務報表附註）

董事長：張清槐　　經理人：張清槐　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

(金額除每股盈餘另註明外，係以新台幣千元為單位)

單位:新台幣千元

| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 一〇二年度 | | 一〇一年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入 | 四、六.20、七 | $7,439,658 | 100 | $7,698,974 | 100 |
| 5000 | 營業成本 | 四、六.21、七 | (4,887,524) | (66) | (5,028,116) | (65) |
| 5900 | 營業毛利 | | 2,552,134 | 34 | 2,670,858 | 35 |
| 5910 | 未實現銷貨利益 | | - | - | (13,660) | - |
| 5920 | 已實現銷貨利益 | | 41 | - | - | - |
| 5950 | 營業毛利淨額 | | 2,552,175 | 34 | 2,657,198 | 35 |
| 6000 | 營業費用 | 四、六.22.23、七 | (815,816) | (11) | (918,607) | (12) |
| 6900 | 營業利益 | | 1,736,359 | 23 | 1,738,591 | 23 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | 四、六.23、七 | | | | |
| 7010 | 其他收入 | | 117,945 | 2 | 103,750 | 1 |
| 7020 | 其他利益及損失 | | 180,871 | 2 | (1,093) | - |
| 7050 | 財務成本 | | (25,097) | - | (7,440) | - |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | 四、六.7 | (229,189) | (3) | (71,904) | (1) |
| | 營業外收入及支出合計 | | 44,530 | 1 | 23,313 | - |
| 7900 | 稅前淨利 | | 1,780,889 | 24 | 1,761,904 | 23 |
| 7950 | 所得稅費用 | 四、六.25 | (93,143) | (1) | (119,719) | (2) |
| 8200 | 本期淨利 | | 1,687,746 | 23 | 1,642,185 | 21 |
| 8300 | 其他綜合損益 | 六.24 | | | | |
| 8325 | 備供出售金融資產未實現評價損益 | | 1,016,860 | 14 | 149,398 | 2 |
| 8380 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額 | | 67,883 | - | (11,677) | - |
| | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | | 1,084,743 | 14 | 137,721 | 2 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | | $2,772,489 | 37 | $1,779,906 | 23 |
| | 基本每股盈餘(元)： | 六.26 | 稅後 | | 稅後 | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | | $1.02 | | $0.99 | |

(請參閱個體財務報表附註)

董事長:張清槐　　經理人:張清槐　　會計主管:廖雅芬

國泰建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項目 | 股本 | 資本公積 | 保留盈餘 | | | 其他權益項目 | | 權益總額 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 法定盈餘公積 | 特別盈餘公積 | 未分配盈餘 | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | 備供出售金融資產未實現損益 | |
| 民國101年1月1日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,369,303 | $504,189 | $3,190,413 | $36 | ($415,090) | $22,224,416 |
| 100年度盈餘指撥及分配 | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 310,414 | - | (310,414) | - | - | |
| 提列特別盈餘公積 | - | - | - | 467,456 | (467,456) | - | - | |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | (1,656,516) | - | - | (1,656,516) |
| 101年度淨利 | - | - | - | - | 1,642,185 | - | - | 1,642,185 |
| 101年度其他綜合損益 | - | - | - | - | - | (11,677) | 149,398 | 137,721 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | - | 1,642,185 | (11,677) | 149,398 | 1,779,906 |
| 民國101年12月31日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,679,717 | $971,645 | $2,398,212 | ($11,641) | ($265,692) | $22,347,806 |
| 民國102年1月1日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,679,717 | $971,645 | $2,398,212 | ($11,641) | ($265,692) | $22,347,806 |
| 101年度盈餘指撥及分配 | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 168,713 | - | (168,713) | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | (1,656,516) | - | - | (1,656,516) |
| 特別盈餘公積迴轉 | - | - | - | (144,960) | 144,960 | - | - | - |
| | | | | | | | | - |
| 102年度淨利 | - | - | - | - | 1,687,746 | - | - | 1,687,746 |
| 102年度其他綜合損益 | - | - | - | - | - | 67,883 | 1,016,860 | 1,084,743 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | - | 1,687,746 | 67,883 | 1,016,860 | 2,772,489 |
| 民國102年12月31日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,848,430 | $826,685 | $2,405,689 | $56,242 | $751,168 | $23,463,779 |

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樞　　經理人：張清樞　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項　　目 | 一〇二年度 | 一〇一年度 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量 | | |
| 本期稅前淨利 | $1,780,889 | $1,761,904 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 呆帳費用 | - | 3,186 |
| 折舊費用 | 166,212 | 162,882 |
| 攤銷費用 | 9,756 | 7,876 |
| 利息費用 | 25,097 | 7,440 |
| 利息收入 | (4,302) | (5,842) |
| 股利收入 | (46,562) | (31,990) |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資權益之份額 | 229,189 | 71,904 |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備利益 | (2,941) | - |
| 處分投資(利益)損失 | (162,125) | 55 |
| 非金融資產減損迴轉利益 | (28,493) | - |
| 處分投資性不動產損(益) | - | (31,990) |
| 與營業活動相關之資產/負債變動數 | | |
| 應收票據減少(增加) | 16,178 | (7,003) |
| 應收帳款減少 | 28,681 | 6,793 |
| 其他應收款減少 | 8,229 | 20,041 |
| 存貨增加 | (1,018,290) | (1,844,469) |
| 預付款項減少 | 44,569 | 14,749 |
| 其他流動資產增加 | (8,563) | (26,677) |
| 其他非流動資產(增加)減少 | (207,030) | 642,398 |
| 應付票據減少 | (9,633) | (24,886) |
| 應付票據-關係人(減少)增加 | (152,173) | 260,966 |
| 應付帳款增加(減少) | 119,461 | (27,845) |
| 應付帳款-關係人增加(減少) | 28,192 | (2,230) |
| 其他應付款增加(減少) | 27,526 | (3,521) |
| 預收款項增加 | 2,259,651 | 981,486 |
| 其他流動負債(減少)增加 | (135,357) | 190,494 |
| 其他非流動負債增加 | 9,608 | 4,460 |
| 營運產生之現金 | | |
| 收取之利息 | 4,337 | 5,801 |
| 支付之所得稅 | (152,870) | (77,646) |
| 營業活動之淨現金流入 | 2,829,236 | 2,058,336 |
| 投資活動之現金流量 | | |
| 取得備供出售金融資產 | (207,676) | - |
| 處分備供出售金融資產 | 321,886 | - |
| 處分以成本衡量之金融資產 | 26,419 | - |
| 以成本衡量之金融資產減資退回股款 | - | 7,707 |
| 取得採權益法之長期股權投資 | (916,208) | (1,586,162) |
| 取得不動產、廠房及設備 | (28,333) | (27,277) |
| 處分不動產、廠房及設備 | 10,583 | 4,530 |
| 取得無形資產 | (2,125) | (4,907) |
| 取得投資性不動產 | - | (2,021,222) |
| 處分投資性不動產 | 2,176 | 7,545 |
| 收取之股利 | 60,062 | 42,740 |
| 投資活動之淨現金流出 | (733,216) | (3,577,046) |
| 籌資活動之現金流量 | | |
| 短期借款增加 | 860,000 | 2,290,000 |
| 應付短期票券減少 | (449,035) | (748,394) |
| 長期借款增加 | 10,927 | 3,165,834 |
| 發放現金股利 | (1,656,516) | (1,656,516) |
| 支付之利息 | (181,323) | (118,712) |
| 籌資活動之淨現金(流出)流入 | (1,415,947) | 2,932,212 |
| 本期現金及約當現金增加數 | 680,073 | 1,413,502 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,906,063 | 492,561 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $2,586,136 | $1,906,063 |

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清櫆　　經理人：張清櫆　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司財務報表附註
民國一〇二年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國102及101年度之個體財務報告業經董事會於民國103年3月14日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 截至財務報告發布日為止，本公司未採用下列金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可但尚未適用之新發布、修訂及修正之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告如下：

國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

國際會計準則理事會將以國際財務報導準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，並拆分為三個主要階段逐步進行，每完成一階段即取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」。第一階段係關於金融資產及負債之分類及衡量，此部分之準則自2015年1月1日以後開始之年度期間生效，理事會陸續再對減損方法與避險會計進行修正。惟我國2013年採用國際財務報導準則時，不得提前採用國際財務報導準則第9號「金融工具」，且金管會將另行規定實施日期。首次採用第一階段國際財務報導準則第9號「金融工具」將影響本公司對金融資產之分類及衡量，但不影響金融負債之分類及衡量。其他兩階段之修訂對本公司之影響尚無法合理估計。

2.國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋

(1) 2010 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」*

2010 年國際財務報導準則之改善針對國際財務報導準則第 1 號作出以下修正：

若首次採用者就其首份國際財務報導準則財務報表所涵蓋之部分期間內，變動其會計政策或所使用國際財務報導準則第 1 號之豁免規定，則應依該準則第 23 段之規定，解釋每一此種期中財務報告之變動及更新第 32 段所規定之調節。

此外，若衡量日發生於轉換日之後，但在首份國際財務報導準則財務報告所涵蓋之期間內，首次採用者仍得以使用基於特定事項所衡量之公允價值作為認定成本。另認定成本亦得以適用持有用於受費率管制之營運之不動產、廠房及設備或無形資產個別項目，惟於轉換日首次採用者應對使用此項豁免規定之每一項目進行減損測試。首次採用者得選擇採用該項目先前之一般公認會計原則帳面金額作為轉換日之認定成本。以上修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際財務報導準則第 3 號「企業合併」*

於此修正下，收購日於採用國際財務報導準則第 3 號(2008 年修訂)前之企業合併所產生之或有對價，其處理並非依據國際財務報導準則第 3 號(2008 年修訂)之規定。此外，有關非控制權益之衡量選擇係適用於屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，非屬前述之非控制權益，僅能以公允價值衡量。另，收購公司無義務但取代之股份基礎給付視為新的股份基礎給付，故於合併後財務報表認列。而流通在外不因企業合併而失效之無義務且未被取代之股份基礎給付－若已既得，則為非控制權益之一部分；若尚未既得，則視同收購日為給與日予以衡量，將其中部分列為非控制權益，其列入部分之決定與有義務取代之區分原則相同。以上修正自 2010 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」*

該修正要求於金融工具量化揭露中提供質性揭露，以使使用者能將相關之揭露作連結，並形成金融工具所產生之風險之性質及程度之全貌。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」*

該修正要求對每一權益組成部分，應於權益變動表或附註中依項目別列報其他綜合損益之資訊。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 34 號「期中財務報導」*

於此修正下，說明因使用者有機會取得企業最近年度報告，於期中財務報告之附註並無必要提供相對不重大之更新。此外，另增加有關金融工具與或有負債/資產之部分揭露事項規定。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際財務報導解釋第 13 號「客戶忠誠計畫」*

於此修正下，可兌換獎勵積分之公允價值考量提供予未由原始銷售交易賺得獎勵積分之客戶之折扣或獎勵之金額。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導準則第 7 號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」)

首次採用者被允許使用「金融工具揭露之改善」(修正國際財務報導準則第 7 號)中對國際財務報導準則之規定編製財務報表之現行編製者所允許之相同過渡規定。此修正自 2010 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(3) 嚴重高度通貨膨脹及移除首次採用之相關特定日期(修正國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」)

該修正針對企業之功能性貨幣過去為，或現在是，高度通貨膨脹經濟下之貨幣，應如何表達財務報表提供指引。此修訂亦移除原本於國際財務報導準則第 1 號與除列或首日損益相關之特定日期，並將其日期改為轉換日。以上修正自 2011 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」之修正

該修正要求對移轉全部但仍持續參與或移轉部分金融資產時，須對金融資產之移轉作額外量化揭露及質性揭露。此修正自 2011 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(5) 遞延所得稅：標的資產之回收(修訂國際會計準則第 12 號「所得稅」)

該修正提供一可反駁之前提假設，即按公允價值模式衡量之投資性不動產，其遞延所得稅將以出售之基礎認列，除非企業之經營模式顯示持有該投資性不動產之目的為隨時間消耗其經濟效益。該修正亦提供國際會計準則第 16 號中採重估價模式衡量之非折舊性資產，其遞延所得稅應以出售之基礎

衡量。此修正已使得解釋公告第 21 號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」被撤銷。此修正自 2012 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(6) 國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」

國際財務報導準則第 10 號取代國際會計準則第 27 號與解釋公告第 12 號，其改變主要在於導入整合後的新控制模式，藉以解決國際會計準則第 27 號與解釋公告第 12 號之實務分歧。亦即主要在於決定「是否」將另一個體編入合併報表，但未改變企業「如何」編製合併報表。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(7) 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」

國際財務報導準則第 11 號取代國際會計準則第 31 號與解釋公告第 13 號，其改變主要在於藉由移除聯合控制個體採用比例合併之選擇，以增加國際財務報導準則中之可比性，並因而使得協議結構不再是決定分類為聯合營運或合資(分類為合資者，即依國際會計準則第 28 號處理)之最重要因素。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(8) 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」

國際財務報導準則第 12 號主要係整合針對子公司、聯合協議、關聯企業與未合併結構性個體之揭露規定，並將該等規定於單一國際財務報導準則表達。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(9) 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第 13 號主要在於定義公允價值、於單一國際財務報導準則規範針對公允價值衡量之架構並規定關於公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值時適用上之複雜性並改善一致性。惟並未改變其他準則中有關何時須採用公允價值衡量或揭露之規定。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(10) 其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」)

此修正要求其他綜合損益節列報之各單行項目，應依其後續是否重分類至損益予以分類及分組。此修正自 2012 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(11) 國際會計準則第 19 號「員工福利」之修改

主要修改包括：(1)確定福利計畫之精算損益由原先可採「緩衝區」予以遞延認列，改為認列於其他綜合損益項下、(2)認列於損益項下之金額僅包括當期及前期服務成本、清償損益及淨確定福利負債(資產)淨利息、(3)確定福利計畫之揭露包括提供每一重大精算假設敏感度分析之量化資訊、(4)於企業不再能撤銷福利之要約，及認列國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」範圍內且涉及離職福利之支付之重組成本兩者較早時點認列離職福利等。此修改之準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(12) 政府借款(修正國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」)

該修正針對追溯調整國際財務報導準則第 9 號 (或國際會計準則第 39 號)及國際會計準則第 20 號作出若干規範。首次採用者須推延適用國際會計準則第 20 號之規定於轉換日存在之政府借款，若於借款首次入帳之時點企業已保有追溯調整所需之相關資訊，則企業亦得選擇追溯適用國際財務報導準則第 9 號 (或國際會計準則第 39 號)及國際會計準則第 20 號之規定於政府借款。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(13) 揭露－金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」)

此修正要求企業揭露與互抵權及相關安排之資訊，前述揭露應提供有助於評估互抵對企業財務狀況影響之資訊。新揭露規範所有已認列金融工具依國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」規定互抵者外，亦適用於受可執行淨額交割總約定或類似協議規範之已認列金融工具。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(14) 金融資產及金融負債之互抵(修正國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」)

此修正釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」之相關規定，並自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(15) 國際財務報導解釋第 20 號「露天礦場於生產階段之剝除成本」

該解釋適用礦場於生產階段之露天採礦活動所發生之廢料移除成本(生產剝除成本)。在剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，企業應依

存貨之原則處理該剝除活動之成本。在效益係改善礦產之取得之範圍內，於符合特定標準情況下，則應將此等成本認列為非流動資產(剝除活動資產)。剝除活動資產應作為既有資產之增添或增益處理。此解釋自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(16) 2009-2011 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」*

此修正釐清以下規定：曾停止採用國際財務報導準則企業於重新採用國際財務報導準則時，得選擇重新採用國際財務報導準則第 1 號(即使曾經採用過國際財務報導準則第 1 號)，或依國際會計準則第 8 號之規定追溯適用國際財務報導準則之規定，視為企業從未停止採用過國際財務報導準則。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」*

此修正釐清(1)提供揭露額外比較資訊與最低要求比較資訊之差異。最低要求比較期間係指前期、(2)當企業較最低要求比較期間額外提供比較資訊，應於財務報表相關附註中包括比較資訊，但額外比較期間不需要提供整份財務報表、(3)當企業追溯適用一項會計政策或追溯重編財務報表之項目，或重分類其財務報表之項目而對前期財務狀況表之資訊產生重大影響時，應列報最早比較期間之期初財務狀況表，惟不需要提供與最早比較期間之期初財務狀況表相關之附註。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」*

此修正釐清符合不動產、廠房及設備定義之備用零件及維修設備並非存貨。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」*

修改現有對權益工具持有人所得稅之規定，要求企業依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定處理。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 34 號「期中財務報導」*

此修正釐清關於每一應報導部門之總資產與負債之部門資訊規定，以加強與國際財務報導準則第 8 號 「營運部門」規定之一致性。另，某一特定部門之總資產與負債僅於其金額係定期提供予主要營運決策者且相較於前一年度財務報表所揭露者發生重大變動時提供。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(17) 國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」之修正

投資個體之修正主要係提供國際財務報導準則第 10 號中有關合併之一例外規定，其要求符合投資個體定義之母公司以透過損益按公允價值衡量對子公司之投資，而非將其併入合併報表。此修正亦規定有關投資個體之揭露事項。此修正自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(18) 國際會計準則第 36 號「資產減損」之修正

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

(19) 國際財務報導解釋第 21 號「稅賦」

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

(20) 衍生工具之合約更替及避險會計之延續

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

(21) 國際財務報導準則第9號「金融工具」－避險會計

發布與金融工具會計處理相關之修正，包括：(1)完成國際財務報導準則第9號「金融工具」第三階段避險會計專案以取代原來國際會計準則第39號「金融工具：認列及衡量」中避險會計之規定，此修正將使企業更能於財務報表中反映風險管理活動；(2)允許單獨提早適用國際財務報導準則第9號「金融工具」中「本身信用」變動不認列於損益之處理；及(3)刪除2015年1月1日為國際財務報導準則第9號「金融工具」之強制生效日之規定。

(22) 國際會計準則第19號「員工福利」之修正—確定福利計畫：員工提撥

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

(23) 2010-2012 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」*

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

*國際財務報導準則第 3 號「企業合併」*

此修正包括(1)刪除企業合併之或有對價分類規定中「其他適用之國際財務報導準則」、(2)刪除「國際會計準則第 37 號『負債準備、或有負債及或有資產』或其他適當之國際財務報導準則」，規定非金融資產或非金融負債之或有對價應於每一報導日以公允價值衡量，並將公允價值之變動認列於損益，及(3)修正國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定以釐清為金融資產或金融負債之或有對價，僅能以公允價值衡量，且依據國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定表達於損益。此修正自收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併生效。

*國際財務報導準則第 8 號「營運部門」*

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

*國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」*

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

*國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」*

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

*國際會計準則第 24 號「關係人揭露」*

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

*國際會計準則第 38 號「無形資產」*

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

(24) 2011-2013 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」*

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

*國際財務報導準則第 3 號「企業合併」*

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

*國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」*

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

*國際會計準則第 40 號「投資性不動產」*

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

(25) 國際財務報導準則第14號「受管制之遞延帳戶」

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

以上為國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，由於本公司現正評估(1)~(2)、(4)~(11)、(13)~(14)、(16)~(19)、(22)~(24)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，故暫時無法合理估計前述準則或解釋對本公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國102年度及101年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編制之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

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

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以功能性貨幣新台幣表達。

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

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

(1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。

(2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。

(3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

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

4. 外幣財務報表之換算

本公司之每一國外營運機構係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報表。編製個體財務報表時，國外營運機構之資產與負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算為新台幣，收益及費損項目係以當期平均匯率換算。因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並於處分該國外營運機構時，將先前已認列於其他綜合損益並累計於權益項下之單獨組成部分之累計兌換差額，於認列處分損益時，自權益重分類至損益。對國外營運機構喪失況控制、重大影響或聯合控制但仍保留部分權益時，亦按處分處理。

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之部分子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額以「採用權益法之投資」調整，而不認列為損益；在未喪失重大影響或聯合控制下，部分處分包含國外營運機構之部分關聯企業或聯合控制個體時，累計兌換差額則按比例重分類至損益。

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

5. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

6. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

7. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

(1) 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

備供出售金融資產

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

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

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

放款及應收款

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

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

金融資產減損

金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少係透過備抵科目並將損失認列於損益。

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(2) 金融負債

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

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(3) 金融資產及負債之互抵

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

(4) 金融工具之公允價值

於活絡市場交易之金融工具公允價值係指於每一報導期間結束日之市場報價且不考量交易成本。

對於非屬活絡市場交易之金融工具，其公允價值係以適當之評價技術決定。此評價技術包括使用最近公平市場交易、參考實質上相同另一金融工具目前之公允價值，以及現金流量折現分析或其他評價模式。

8. 存貨

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

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

9. 建造合約

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

10. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主分攤數相同且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告終歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主係考量投資子公司於合併財務報表依據國際會計準則第27號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級是用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益損失份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益其他綜合損益份額」等科目。本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。

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

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

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

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

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

(1) 本公司所享有關聯企業估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或

(2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

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

當喪失對關聯企業之重大影響時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響時該投資關聯企業之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。

本公司對聯合控制個體之投資除分類為待出售資產外，亦採用前述權益法處理。聯合控制個體係指本公司對其具有聯合控制且涉及設立公司、合夥及其他個體者。

11. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

| | |
|---|---|
| 房屋及建築 | 5～50年 |
| 出租資產 | 5年 |
| 租賃改良 | 依租賃年度或為耐用年限孰短者 |
| 其他設備 | 2~10年 |

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

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

12. 投資性不動產

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

| | |
|---|---|
| 建築物 | 5~50年 |

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

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

13. 租賃

本公司為承租人

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

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

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

14. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

15. 非金融資產之減損

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

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

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、9 建造合約之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

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

商品銷售

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

股利收入

當本公司有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

17. 借款成本

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

18. 退職後福利計畫

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

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。本公司對於前期累積未認列淨精算損益超過確定福利義務現值與計畫資產公允價值孰大者之10%時，超額部分依員工預期平均剩餘工作年限予以攤銷。

19. 所得稅

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

當期所得稅

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

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

遞延所得稅

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

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

(1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；

(2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

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

(1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；

(2) 與投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾－本公司為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是基於正常交易下，可獲得之類似資產依具約束力銷售合約之出售價格或可觀察市場價格，經減除處分資產增額成本後之金額。

使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本公司尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。用以決定不同現金產生單位可回收金額之主要假設，請詳附註六之說明。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之退休金成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率之決定、未來薪資之增加、死亡率和未來退休金給付之增加等。對用以衡量退休金成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

(4) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國102年12月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(5) 存貨之評價

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

六、 重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 庫存現金 | $279 | $279 | $964 |
| 支票及活期存款 | 2,386,043 | 1,525,240 | 491,597 |
| 約當現金 | 199,814 | 380,544 | - |
| 合　　計 | $2,586,136 | $1,906,063 | 492,561 |

2. 備供出售金融資產-流動

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 股票 | $2,354,972 | $2,307,057 | $2,307,057 |
| 評價調整 | 751,168 | (265,692) | (415,090) |
| 淨　　額 | $3,106,140 | $2,041,365 | $1,891,967 |

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 流　　動 | $3,001,031 | $2,041,365 | $1,891,967 |
| 非流動 | 105,109 | - | - |
| 合　　計 | $3,106,140 | $2,041,365 | $1,891,967 |

截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日備供出售金融資產並無提供質押或擔保之情形。

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

| 被投資公司名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 股　　票 | $69,665 | $96,083 | $104,238 |

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

本公司民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 應收票據

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應收票據—因營業而發生 | $50,417 | $66,595 | $59,592 |
| 減：備抵呆帳 | - | - | - |
| 合計 | $50,417 | $66,595 | $59,592 |

本公司民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應收帳款 | $6,200 | $68,796 | $46,677 |
| 減：備抵呆帳 | - | - | - |
| 小計 | 6,200 | 68,796 | 46,677 |
| 應收帳款-關係人 | 1,423 | 1,381 | 53 |
| 應收租賃款-關係人 | 91,931 | 48,300 | 82,800 |
| 減：未賺得融資收益 | (10,672) | (914) | (5,174) |
| 減：備抵呆帳 | - | - | - |
| 小計 | 82,682 | 48,767 | 77,679 |
| 合計 | $88,882 | $117,563 | $124,356 |

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 長期應收租賃款 | $148,195 | $- | $48,300 |
| 減：未賺得融資收益 | (6,998) | - | (914) |
| 長期應收帳款及票據淨額 | $141,197 | $- | $47,386 |

截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日止，本公司之應收帳款及應收帳款-關係人未有提供質押之情況。

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

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

| | | 已逾期但尚未減損之應收帳款 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 未逾期且未減損 | 30天內 | 31-60天 | 61-90天 | 91-120天 | 121天以上 | 合計 |
| 102.12.31 | $230,079 | $- | $- | $- | $- | $- | $230,079 |
| 101.12.31 | $117,563 | $- | $- | $- | $- | $- | $117,563 |
| 101.1.1 | $171,742 | $- | $- | $- | $- | $- | $171,742 |

6. 存　　貨

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 營建用地 | $8,439,276 | $8,739,522 | $9,601,993 |
| 在建房地 | 16,277,852 | 14,432,922 | 11,751,852 |
| 待售房地產 | 1,043,022 | 1,309,046 | 1,149,647 |
| 小　　計 | 25,760,150 | 24,481,490 | 22,503,492 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | (11,112) | (17,646) | (81,436) |
| 預付土地款 | 872,382 | 908,066 | 990,562 |
| 淨　　額 | $26,621,420 | $25,371,910 | $23,412,618 |

(1) 上述民國 102 年度及 101 年度之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

| 工程別 | 工程合約總價(預算成本，不含土地款) | 已完工比例 | 預定完工年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰天母 | 1,159,949 | 60.00% | 103 年 |
| 森林苑 | 1,203,402 | 48.00% | 104 年 |
| YOO 馥建築 | 1,070,632 | 29.00% | 104 年 |
| 國泰雙璽 | 1,785,281 | 27.00% | 105 年 |
| 府會園道 | 1,788,731 | 28.00% | 105 年 |
| 頤湖苑 | 1,316,540 | 0.00% | 105 年 |
| 國泰 Twin Park | 1,890,020 | 6.00% | 105 年 |

(3) 本公司民國 102 年度及 101 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 157,198 千元及 114,824 千元；利息資本化前之利息費用總額為 182,295 千元及 122,264 千元。

本公司民國 102 年度及 101 年度之存貨借款資本化月利率分別為 0.1151%~0.1401%及 0.0853%~0.1253 %。

(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 |
| 國泰雙璽 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 100 年 10 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 國泰璞匯 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 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 |
| 森林苑 | 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 TWIN PARK | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 2 月 27 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 國泰頤湖苑 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 5 月 20 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 綠博苑 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 10 月 21 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 國泰 R13 馥建築 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 12 月 2 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |

截至民國 102 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 2,194,095 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

(5) 本公司民國 102 年度及 101 年度認列為費用之存貨成本分別為 4,601,991 千元及 4,752,632 千元。其中包括民國 101 年度產生存貨跌價回升利益 63,223 千元。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，因而出現存貨跌價回升利益。

(6) 截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

7. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

| | 102.12.31 | | 101.12.31 | | 101.1.1 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 被投資公司名稱 | 金額 | 持股比例 | 金額 | 持股比例 | 金額 | 持股比例 |
| 投資子公司： | | | | | | |
| 國泰建築經理(股)公司 | $70,135 | 100% | $65,485 | 100% | $60,591 | 100% |
| 國泰健康管理顧問(股)公司 | 368,290 | 85% | 196,382 | 85% | 200,272 | 85% |
| 國泰商旅(股)公司 | 281,953 | 100% | 333,088 | 100% | - | 100% |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | 1,771,294 | 100% | 1,155,315 | 100% | - | 100% |
| 合計 | $2,491,672 | | $1,750,270 | | $260,863 | |

投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

8. 不動產、廠房及設備

| | 土地 | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 成本： | | | | | | |
| 102.1.1 | $1,346 | $1,829 | $189,742 | $26,826 | $11,434 | $231,177 |
| 增添 | - | - | 25,601 | - | 2,732 | 28,333 |
| 處分 | - | - | (28,407) | - | - | (28,407) |
| 102.12.31 | $1,346 | $1,829 | $186,936 | $26,826 | $14,166 | $231,103 |

| | 土地 | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 成本： | | | | | | |
| 101.1.1 | $1,346 | $1,829 | $175,503 | $26,011 | $9,370 | $214,059 |
| 增添 | - | - | 24,398 | 815 | 2,064 | 27,277 |
| 處分 | - | - | (10,159) | - | - | (10,159) |
| 101.12.31 | $1,346 | $1,829 | $189,742 | $26,826 | $11,434 | $231,177 |

| | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | | | |
| 102.1.1 | $125 | $72,456 | $16,630 | $7,349 | $96,560 |
| 折舊 | 36 | 26,535 | 2,084 | 1,548 | 30,203 |
| 處分 | - | (20,765) | - | - | (20,765) |
| 102.12.31 | $161 | $78,226 | $18,714 | $8,897 | $105,998 |

| | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | | | |
| 101.1.1 | $89 | $51,081 | $14,640 | $5,943 | $71,753 |
| 折舊 | 36 | 27,004 | 1,990 | 1,406 | 30,436 |
| 處分 | - | (5,629) | - | - | (5,629) |
| 101.12.31 | $125 | $72,456 | $16,630 | $7,349 | $96,560 |

| | 土地 | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 淨帳面金額： | | | | | | |
| 102.12.31 | $1,346 | $1,668 | $108,710 | $8,112 | $5,269 | $125,105 |
| 101.12.31 | $1,346 | $1,704 | $117,286 | $10,196 | $4,085 | $134,617 |
| 101.1.1 | $1,346 | $1,740 | $124,422 | $11,371 | $3,427 | $142,306 |

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

(2) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(3) 截至民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日止，本公司不動產、廠房及設備提供擔保情形，詳附註八。

9. 投資性不動產

| | 土地 | 建築物 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 成本： | | | |
| 102.1.1 | $5,788,307 | $5,621,924 | $11,410,231 |
| 增添－源自後續支出 | - | - | - |
| 轉出至存貨 | (74,022) | - | (74,022) |
| 處分 | - | (3,179) | (3,179) |
| 102.12.31 | $5,714,285 | $5,618,745 | $11,333,030 |

| | 土地 | 建築物 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 成本： | | | |
| 101.1.1 | $3,832,512 | $5,568,063 | $9,400,575 |
| 增添－源自後續支出 | 1,961,795 | 59,427 | 2,021,222 |
| 處分 | (6,000) | (5,566) | (11,566) |
| 101.12.31 | $5,788,307 | $5,621,924 | $11,410,231 |

| | 土地 | 建築物 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | |
| 102.1.1 | $- | $1,769,743 | $1,769,743 |
| 當年度折舊 | - | 136,009 | 136,009 |
| 減損損失(迴轉利益) | - | (28,493) | (28,493) |
| 處分 | - | (1,003) | (1,003) |
| 102.12.31 | $- | $1,876,256 | $1,876,256 |

| | 土地 | 建築物 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | |
| 101.1.1 | $- | $1,641,318 | $1,641,318 |
| 當年度折舊 | - | 132,446 | 132,446 |
| 處分 | - | (4,021) | (4,021) |
| 101.12.31 | $- | $1,769,743 | $1,769,743 |

民國102年度由於不動產市場價格上升，因而產生減損迴轉利益28,493千元。

| | 土地 | 建築物 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 淨帳面金額： | | | |
| 102.12.31 | $5,714,285 | $3,742,489 | $9,456,774 |
| 101.12.31 | $5,788,307 | $3,852,181 | $9,640,488 |
| 101.1.1 | $3,832,512 | $3,926,745 | $7,759,257 |

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 投資性不動產之租金收入 | $391,006 | $352,062 |
| 減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用 | (90,736) | (74,323) |
| 當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用 | (18,969) | (27,629) |
| 合計 | $281,301 | $250,110 |

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日分別為14,827,702千元、13,685,312千元及13,398,186千元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接比較法。

截至民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日止，本公司投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

10. 無形資產

| | 電腦軟體 |
|---|---|
| 成本： | |
| 102.1.1 | $29,596 |
| 增添－單獨取得 | 2,125 |
| 102.12.31 | $31,721 |

| | 電腦軟體 |
|---|---|
| 成本： | |
| 101.1.1 | $24,689 |
| 增添－單獨取得 | 4,907 |
| 101.12.31 | $29,596 |

| | 電腦軟體 |
|---|---|
| 攤銷及減損： | |
| 102.1.1 | $16,250 |
| 攤銷 | 9,756 |
| 102.12.31 | $26,006 |

| | 電腦軟體 |
|---|---|
| 攤銷及減損： | |
| 101.1.1 | $8,374 |
| 攤銷 | 7,876 |
| 101.12.31 | $16,250 |

| | 電腦軟體 |
|---|---|
| 淨帳面金額： | |
| 102.12.31 | $5,715 |
| 101.12.31 | $13,346 |
| 101.1.1 | $16,315 |

認列無形資產之攤銷金額如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 營業費用 | $9,756 | $7,876 |

11. 其他非流動資產

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 營建用地 | $285,857 | $285,857 | $285,857 |
| 預付設備款 | 1,127 | - | - |
| 存出保證金 | 109,020 | 44,314 | 39,585 |
| 長期應收票據及款項 | 141,197 | - | 47,386 |
| 預付投資款 | 25,561 | 25,561 | 625,302 |
| 其他非流動資產-其他 | 30,359 | 30,359 | 30,359 |
| 合　　計 | $593,121 | $386,091 | $1,028,489 |

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 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 | 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 | $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 | 118,951 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 台北市北投區行義段二小段645地號等 | 868 | 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 | 18,425 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 台北市北投區八仙段二小段174地號等 | 3,121 | 3,121 | 3,121 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 合　　計 | $285,857 | $285,857 | $285,857 | | | |

12. 短期借款

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 無擔保銀行借款 | $6,390,000 | $5,630,000 | $3,340,000 |
| 擔保銀行借款 | 100,000 | - | - |
| | $6,490,000 | $5,630,000 | $3,340,000 |
| 利率區間 | 1.14%~2.00% | 1.07%~1.43% | 0.8914%~1.27% |

(1) 本公司截至民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日止，尚未使用之短期借款額度分別約為6,660,000千元、6,470,000千元及6,604,000千元。

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

13.應付短期票券淨額

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應付短期票券 | $3,090,000 | $3,540,000 | $4,290,000 |
| 減：未攤銷折價 | (2,946) | (3,911) | (5,517) |
| 淨　額 | $3,087,054 | $3,536,089 | $4,284,483 |
| 利率區間 | 0.682%~1.18% | 0.8%~1.1% | 0.4%~0.91% |

14.其他流動負債

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 暫收款 | $56,687 | $191,063 | $- |
| 代收款 | 1,387 | 2,368 | 2,937 |
| 合　　計 | $58,074 | $193,431 | $2,937 |

15.長期借款

民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日長期借款明細如下：

| 借款性質 | 102.12.31 | 利率(%) | 償還期間及辦法 |
|---|---|---|---|
| 銀行擔保借款 | 2,927,000 | 2%~2.25% | 自民國 101 年 3 月至 106 年 6 月，到期還款。 |
| 應付長期票券 | 249,761 | 0.74%~1% | 自民國 102 年 1 月至 106 年 2 月，到期續借。 |
| 合　　計 | $3,176,761 | | |

| 借款性質 | 101.12.31 | 利率(%) | 償還期間及辦法 |
|---|---|---|---|
| 銀行擔保借款 | 2,817,000 | 2%~2.25% | 自民國 101 年 3 月至 106 年 6 月，到期還款。 |
| 應付長期票券 | 348,834 | 0.85% | 自民國 101 年 10 月至 105 年 6 月，到期續借。 |
| 合　　計 | $3,165,834 | | |

(1) 本公司於民國101年1月1日並無長期借款之情事。

(2) 銀行擔保借款係以部分存貨設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

16.退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國102年及101年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為2,219千元及2,099千元。

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計劃，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給予兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給予一個基數，為累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於台灣銀行之專戶。

下表彙整確定福利計劃認列至損益之成本：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 當期服務成本 | $8,427 | $7,505 |
| 利息成本 | 3,271 | 3,758 |
| 計畫資產預期報酬 | (413) | (363) |
| 合計 | $11,285 | $10,900 |

認列確定福利計畫之費用金額如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 營業費用 | $11,285 | $10,900 |

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 確定福利義務 | $219,238 | $217,811 | $227,300 |
| 計畫資產之公允價值 | (40,712) | (31,699) | (24,504) |
| 提撥狀況 | $178,526 | $186,112 | $202,796 |
| 未認列退休金損益 | 26,631 | 12,129 | - |
| 應計退休金負債帳列數 | $205,157 | $198,241 | $202,796 |

確定福利義務之性質變動如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期初之確定福利義務 | $217,811 | $227,300 |
| 當期服務成本 | 8,427 | 7,505 |
| 利息成本 | 3,271 | 3,758 |
| 支付之福利 | (6,744) | (14,401) |
| 精算損失(利益) | (3,527) | (6,351) |
| 期末之確定福利義務 | $219,238 | $217,811 |

計畫資產公允價值變動如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期初之計畫資產公允價值 | $31,699 | $24,504 |
| 計畫資產預期報酬 | 414 | 363 |
| 雇主提撥數 | 1,057 | 1,054 |
| 支付之福利 | (3,433) | - |
| 精算損失 | 10,975 | 5,778 |
| 期末之計畫資產公允價值 | $40,712 | $31,699 |

截至民國 102 年 12 月 31 日，本公司之確定福利計畫預期於未來十二個月提撥$1,057 千元。

計畫資產主要類別構成總計畫資產公允價值之百分比如下：

| | 退休金計畫(%) | | |
|---|---|---|---|
| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
| 現金 | 3.61% | 1.73% | 7.76% |
| 權益工具 | 96.29% | 95.44% | 90.25% |
| 債務工具 | 0.04% | 1.35% | 1.08% |
| 其他 | 0.06% | 1.48% | 0.91% |

本公司民國 102 年及 101 年度計畫資產之實際報酬為 11,388 千元及 6,141 千元。

員工退休基金係全數提存於台灣銀行信託部，計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於確定福利義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，及考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率後之估計。

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利義務：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 折現率 | 1.92% | 1.54% | 1.68% |
| 計畫資產之預期報酬率 | 1.92% | 1.54% | 1.68% |
| 預期薪資增加率 | 2.00% | 2.00% | 2.00% |

折現率如變動 0.5%，將導致下列

| | 102年度 | | 101年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 折現率增加0.5% | 折現率減少0.5% | 折現率增加0.5% | 折現率減少0.5% |
| 確定福利義務之影響 | $10,755 | $11,591 | $10,885 | $11,738 |

民國 102 年及 101 年度各項與確定福利計畫相關之金額如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期末確定福利義務之現值 | $219,238 | $217,811 |
| 期末計畫資產之公允價值 | (40,712) | (31,699) |
| 期末計畫之剩餘或短絀 | $178,526 | $186,112 |
| 計畫負債之經驗調整 | $4,964 | $(9,518) |
| 計畫資產之經驗調整 | $321 | $605 |

17.普通股

截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司額定與已發行股本皆為16,565,158千元，每股票面金額10元，均為1,656,516千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

18.資本公積

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 庫藏股票交易 | $10,407 | $10,407 | $10,407 |

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

19.保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

本公司分派民國100年度及101年度盈餘時，必須依法令規定就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額提列特別盈餘公積，嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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

本公司截至民國 102 年 1 月 1 日止，首次採用之特別盈餘公積金額為504,189 千元。另本公司於民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

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

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

(4) 本公司民國102年度及101年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為7,629千元和4,200千元及7,629千元和4,200千元，其估列基礎係按當期稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列。估計之員工紅利及董監酬勞於當期認列為營業成本或營業費用，若於期後期間之董事會決議金額有重大變動時，調整當期之損益。若次年度股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

(5) 本公司於民國102年6月14日之股東常會，決議民國101年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

| | 盈餘指撥及分配案 | 每股股利(元) |
|---|---|---|
| 法定盈餘公積 | $168,713 | |
| 特別盈餘公積 | (144,960) | |
| 普通股現金股利 | 1,656,516 | 1.0 |
| 董監事酬勞 | 4,200 | |
| 員工紅利－現金 | 7,629 | |
| 合　計 | $1,692,098 | |

本公司民國101年度盈餘實際配發員工紅利與董監酬勞金額與民國101年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國102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，有關董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

20. 營業收入

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 租賃收入 | $451,007 | $414,829 |
| 營建收入 | 6,982,376 | 7,278,972 |
| 其他營業收入 | 6,275 | 5,173 |
| 合　　計 | $7,439,658 | $7,698,974 |

21. 營業租賃

(1) 本公司為承租人

本公司以營業租賃方式承租辦公室。

依據不可取消之營業租賃合約，民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日之未來最低租賃給付總額如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 不超過一年 | $16,507 | $16,507 | $16,507 |
| 超過一年但不超過五年 | 7,575 | 7,575 | 7,575 |
| 超過五年 | - | - | - |
| | $24,082 | $24,082 | $24,082 |

營業租賃認列之費用如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 最低租賃給付 | $17,365 | $16,878 |
| 或有租金 | - | - |
| 合　　計 | $17,365 | $16,878 |

除上述最低租賃給付總額外，本公司之機器設備租賃合約亦包含或有租金條款，約定承租人應按每月銷售金額之特定百分比給付或有租金。

(2) 本公司為出租人

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

依據不可取消之營業租賃合約，民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 不超過一年 | $485,198 | $570,861 | $329,228 |
| 超過一年但不超過五年 | 1,025,100 | 1,285,174 | 1,145,100 |
| 超過五年 | 1,577,940 | 1,803,065 | 1,014,429 |
| | $3,088,238 | $3,659,100 | $2,488,757 |

22. 民國 102 年度及 101 年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

| 功能別 | 102年度 | | | 101年度 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 性質別 | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | $24,451 | $145,252 | $169,703 | $20,164 | $137,384 | $157,548 |
| 勞健保費用 | - | 11,258 | 11,258 | - | 9,198 | 9,198 |
| 退休金費用 | - | 13,504 | 13,504 | - | 13,037 | 13,037 |
| 其他員工福利費用 | - | 7,409 | 7,409 | - | 6,274 | 6,274 |
| 折舊費用 | 162,543 | 3,668 | 166,211 | 159,450 | 3,432 | 162,882 |
| 攤銷費用 | - | 9,756 | 9,756 | - | 7,876 | 7,876 |

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 利息收入 | $4,302 | $5,842 |
| 股利收入 | 46,562 | 31,990 |
| 其他收入－其他 | 67,081 | 65,918 |
| 合　　計 | $117,945 | $103,750 |

(2) 其他利益及損失

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 處分不動產、廠房及設備利益 | $2,941 | $- |
| 處分投資利益(損失) | 162,125 | (55) |
| 非金融資產減損迴轉利益 | 28,493 | - |
| 其他 | (12,688) | (1,038) |
| 合計 | $180,871 | $(1,093) |

(3) 財務成本

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 銀行借款之利息 | $25,097 | $7,440 |

24.其他綜合損益組成部分

民國102年度其他綜合損益組成部分如下：

| | 當期產生 | 當期重分類調整 | 其他綜合損益 | 所得稅利益(費用) | 稅後金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 備供出售金融資產未實現評價利益 | $1,178,985 | $(162,125) | $1,016,860 | $- | $1,016,860 |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額 | 67,883 | - | 67,883 | - | 67,883 |
| 本期其他綜合損益合計 | $1,246,868 | $(162,125) | $1,084,743 | $- | $1,084,743 |

民國101年度其他綜合損益組成部分如下：

| | 當期產生 | 當期重分類調整 | 其他綜合損益 | 所得稅利益(費用) | 稅後金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 備供出售金融資產未實現評價利益 | $149,398 | $- | $149,398 | $- | $149,398 |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額 | (11,677) | - | (11,677) | - | (11,677) |
| 本期其他綜合損益合計 | $137,721 | $- | $137,721 | $- | $137,721 |

25.所得稅

民國102年度及101年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 當期所得稅費用(利益)： | | |
| 當期應付所得稅 | $10,353 | $66,976 |
| 當期繳納土增稅 | 86,040 | 58,299 |
| 以前年度之當期所得稅於本期調整 | - | (665) |
| 遞延所得稅費用(利益)： | | |
| 與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益) | (3,250) | (4,891) |
| 所得稅費用 | $93,143 | $119,719 |

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 來自於繼續營業單位之稅前淨利 | $1,780,889 | $1,761,904 |
| 按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額 | $302,751 | $299,524 |
| 免稅收益之所得稅影響數 | (296,214) | (335,928) |
| 報稅上不可減除費用之所得稅影響數 | 6,011 | 1,284 |
| 遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數 | (15,798) | 30,229 |
| 未分配盈餘加徵 | 686 | 66,976 |
| 最低稅負制應繳之稅額 | 9,667 | - |
| 以前年度之當期所得稅於本期之調整 | - | (665) |
| 當期土地增值稅 | 86,040 | 58,299 |
| 認列於損益之所得稅費用合計 | $93,143 | $119,719 |

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國102年度

| | 期初餘額 | 認列於損益 | 期末餘額 |
|---|---|---|---|
| 暫時性差異 | | | |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅 | $(8,542) | $- | $(8,542) |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本 | 8,223 | - | 8,223 |
| 投資性不動產折舊財稅差異 | 8,631 | - | 8,631 |
| 投資性不動產減損 | 448 | (448) | - |
| 不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化 | 256 | (8) | 248 |
| 採用權益法之投資 | 1,420 | 3,368 | 4,788 |
| 未實現銷貨利益 | 15 | (1) | 14 |
| 備抵呆帳 | 119 | - | 119 |
| 備抵存貨跌價損失 | 300 | (111) | 189 |
| 應計退休金負債 | 3,003 | 117 | 3,120 |
| 逾兩年應付費用轉收入 | 1 | - | 1 |
| 未實現之廣告費 | 8,380 | 1,028 | 9,408 |
| 未實現之佣金費用 | 15,208 | (695) | 14,513 |
| 遞延所得稅費用/(利益) | | $3,250 | |
| 遞延所得稅資產/(負債)淨額 | $37,462 | | $40,712 |
| 表達於資產負債表之資訊如下： | | | |
| 遞延所得稅資產 | $46,004 | | $49,254 |
| 遞延所得稅負債 | $(8,542) | | $(8,542) |

民國101年度

| | 期初餘額 | 認列於損益 | 期末餘額 |
|---|---|---|---|
| 暫時性差異 | | | |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅 | $(8,542) | $- | $(8,542) |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本 | 8,223 | - | 8,223 |
| 投資性不動產折舊財稅差異 | 8,724 | (93) | 8,631 |
| 投資性不動產減損 | 455 | (7) | 448 |
| 不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化 | 264 | (8) | 256 |
| 採用權益法之投資 | 285 | 1,135 | 1,420 |
| 未實現銷貨利益 | - | 15 | 15 |
| 備抵呆帳 | 119 | - | 119 |
| 備抵存貨跌價損失 | 1,384 | (1,084) | 300 |
| 應計退休金負債 | 3,080 | (77) | 3,003 |
| 逾兩年應付費用轉收入 | 1 | - | 1 |
| 未實現之廣告費 | 6,716 | 1,664 | 8,380 |
| 未實現之佣金費用 | 11,843 | 3,365 | 15,208 |
| 其他損失 | 19 | (19) | - |
| 遞延所得稅費用/(利益) | | $4,891 | |
| 遞延所得稅資產/(負債)淨額 | $32,571 | | $37,462 |
| 表達於資產負債表之資訊如下： | | | |
| 遞延所得稅資產 | $41,113 | | $46,004 |
| 遞延所得稅負債 | $(8,542) | | $(8,542) |

本公司未使用課稅損失之資訊彙總如下：

| | | 尚未使用餘額 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 發生年度 | 虧損金額 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 | 最後可抵減年度 |
| 92 | $551,317 | $- | $115,024 | $196,130 | 93～102 |
| 93 | 214,031 | 64,044 | 214,031 | 214,031 | 94～103 |
| 95 | 614,930 | 614,930 | 614,930 | 614,930 | 96～105 |
| 96 | 123,263 | 123,263 | 123,263 | 123,263 | 97～106 |
| 98 | 123,089 | 123,089 | 123,089 | 123,089 | 99～108 |
| 99 | 313,147 | 313,147 | 313,147 | 313,147 | 100～109 |
| | | $1,238,473 | $1,503,484 | $1,584,590 | |

未認列之遞延所得稅資產

截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為653,827千元、669,625千元及639,396千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本公司對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本公司已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 股東可扣抵稅額帳戶餘額 | $52,912 | $36,578 | $24,941 |

本公司民國102年度預計及101年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為1.49%及4.26%。

未分配盈餘相關資訊

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 86年以前 | $4,222 | $4,222 | $4,222 |
| 87年以後 | 2,401,467 | 2,393,990 | 3,186,191 |
| 合　　計 | $2,405,689 | $2,398,212 | $3,190,413 |

所得稅申報核定情形

截至民國102年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

| | 所得稅申報核定情形 | 備註 |
|---|---|---|
| 本公司 | 核定至民國100年度 | |

26. 每股盈餘

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

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

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 基本每股盈餘 | | |
| 本期淨利(千元) | $1,687,746 | $1,642,185 |
| 基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股) | 1,656,516 | 1,656,516 |
| 基本每股盈餘(元) | $1.02 | $0.99 |

於報導日至財務報表完成日間，並無任何影響普通股或潛在普通股之其他交易。

七、關係人交易名稱

(一)關係人之名稱及關係

| 關係人名稱 | 與本公司之關係 |
|---|---|
| 國泰健康管理顧問(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 |
| 國泰建築經理(股)公司(國泰建經) | 子公司 |
| 國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽) | 其他關係人 |
| 國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險) | 其他關係人 |
| 國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行) | 其他關係人 |
| 三井工程(股)公司(三井工程) | 其他關係人 |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓) | 其他關係人 |
| 神坊資訊(股)公司(神坊資訊) | 其他關係人 |
| 國泰醫療財團法人(國泰醫院) | 其他關係人 |
| 財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會) | 其他關係人 |

(二) 與關係人間之重大交易事項

本公司關係人交易個別金額未達三佰萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

| | | 102 年度 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 關係人名稱 | 交易性質 | 最高金額 | 期末金額 | 利率區間 | 利息收入(支出) |
| 國泰世華銀行 | 活期存款 | $3,390,002 | $1,957,998 | 0.17%~0.17% | $1,411 |
| | 支票存款 | 1,068,392 | 112,615 | - | - |
| | 證券帳戶 | 909,269 | 79,051 | 0.06% | 24 |
| | 短期借款 | 970,000 | 100,000 | 2% | (11,322) |

| | | 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) |

2. 進　　貨

| 關係人名稱 | 交易性質 | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | 大樓興建或擴建 | $1,916,439 | $2,197,673 |

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

(2) 民國 102 年及 101 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 12,237,774 千元及 10,712,944 千元。

3. 銷　　貨

(1) 租賃收入

| 關係人名稱 | 交易性質 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 出租辦公處所及小客車 | $21,577 | $22,753 |
| 國泰世華銀行 | 出租辦公處所及小客車 | 58,596 | 28,734 |
| 國泰產險 | 出租辦公處所及小客車 | 3,254 | 3,494 |
| 國泰醫院 | 出租辦公處所及小客車 | 3,109 | 3,108 |
| 合　　計 | | $86,536 | $58,089 |

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

(2) 其他營業收入

| 關係人名稱 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 國泰醫院 | $6,275 | $5,173 |

係本公司提供融資租賃之利息收入。

(3) 營建收入

①102年度：無。

②101年度

| 關係人名稱 | 交易性質 | 金額 | 佔公司銷貨百分比 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | 出售國建大樓4樓(部分) | $31,954 | 0.42% |
| 霖園公寓 | 出售國建大樓4樓(部分) | 4,561 | 0.06% |
| 國泰建經 | 出售國建大樓4樓(部分) | 18,261 | 0.24% |
| | | $54,776 | 0.72% |

本公司於民國101年8月23日出售國建大樓部分持份予國泰建築經理(股)公司、三井工程(股)公司及霖園公寓大廈管理維護(股)公司，總售價(含稅)55,048千元，已於民國101年9月17日完成過戶。

4. 本公司與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-流動

①102 年度：

| 關係人名稱 | 交易標的 | 金額 |
|---|---|---|
| 國泰人壽 | 購入神坊資訊股票共 5,489 千股 | $90,568 |

②101 年度：無。

(2) 不動產、廠房及設備

①102 年度：無。

②101 年度：

| 關係人名稱 | 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 |
| | | $2,021,222 |

此交易價格已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。

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：

(1) 應收租賃款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | | 101.12.31 | | 101.1.1 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 一年內到期 | 一年以上到期 | 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 | $81,259 | $141,197 | $47,386 | $- | $77,626 | $47,386 |

(2) 應收帳款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 國泰世華銀行 | $1,236 | $4,351 | $- |

(3) 應付票據

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | $108,793 | $260,966 | $- |

(4) 應付帳款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | $52,279 | $23,454 | $25,894 |

(5) 其他應收款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | $6,861 | $- | $- |

6. 其　他

(1) 存出保證金

| 關係人名稱 | 性 質 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 房租押金 | $4,028 | $4,028 | $5,028 |

(2) 存入保證金

| 關係人名稱 | 性 質 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|---|
| 國泰世華 | 房租押金 | $13,932 | $13,932 | $3,786 |

7. 什項收入

| 關係人名稱 | 交 易 性 質 | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 管理空維費、規劃費 | $28,646 | $38,133 |
| 國泰世華銀行 | 管理空維費、規劃費 | 5,480 | 5,404 |
| | | $34,126 | $43,537 |

8. 租賃成本

| 關係人名稱 | 交易性質 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|---|
| 霖園公寓 | 出租大樓之管理、修繕費 | $20,247 | $20,479 |
| 三井工程 | 整修工程 | - | 3,464 |
| 國泰產險 | 出租大樓之保險費 | 8,011 | 8,241 |
| | | $28,258 | $32,184 |

9. 租金支出

| 關係人名稱 | 性　質 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 承租辦公處所 | $16,555 | $16,539 |

10. 營業費用

| 關係人名稱 | 交易性質 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|---|
| 霖園公寓 | 維修及管理費用 | $10,166 | $9,696 |
| 國建文教基金會 | 捐贈 | 9,000 | 12,000 |
| 合　計 | | $19,166 | $21,696 |

11.本公司主要管理階層之獎酬

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 短期員工福利 | $4,332 | $3,957 |
| 退職後福利 | 211 | 211 |
| 合 計 | $4,543 | $4,168 |

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

| 資產名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 | 擔保債務內容 |
|---|---|---|---|---|
| 存貨 | $8,437,189 | $8,437,189 | $628,800 | 長期借款 |
| 投資性不動產 | 4,646,226 | 5,637,932 | 7,401,932 | 長、短期借款 |
| 合　計 | $13,083,415 | $14,075,121 | $8,030,732 | |

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、 重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七(二)2.述外，截至民國102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2,754,182千元，尚未支付數計1,670,267千元。

2. 其他

截至民國102年12月31日，本公司因借款而開立於金融機構之借款本票為24,672,158千元。

十、 重大之災害損失

無此事項。

十一、 重大之期後事項

本公司於民國103年2月27日參與台灣之星移動電信(股)公司現金增資案，以現金1,000,000千元取得該公司共100,000千股股權。

十二、 其他

1. 金融工具之種類

金融資產

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 備供出售之金融資產： | | | |
| 以公允價值衡量 | $3,106,140 | $2,041,365 | $1,891,967 |
| 以成本衡量 | 69,665 | 96,083 | 104,238 |
| 小計 | 3,175,805 | 2,137,448 | 1,996,205 |
| | | | |
| 放款及應收款： | | | |
| 現金及約當現金(不含庫存現金) | 2,585,857 | 1,905,784 | 491,597 |
| 應收票據 | 50,417 | 66,595 | 59,592 |
| 應收帳款(含關係人) | 88,882 | 117,563 | 124,356 |
| 存出保證金 | 109,020 | 44,313 | 39,585 |
| 小計 | 2,834,176 | 2,134,255 | 715,130 |
| 合計 | $6,009,981 | $4,271,703 | $2,711,335 |

金融負債

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： | | | |
| 短期借款 | $6,490,000 | $5,630,000 | $3,340,000 |
| 應付短期票券 | 3,087,054 | 3,536,089 | 4,284,483 |
| 應付款項 | 563,788 | 549,442 | 343,406 |
| 長期借款 | 3,176,761 | 3,165,834 | - |
| 存入保證金 | 131,893 | 129,160 | 116,223 |
| 合計 | $13,449,496 | $13,010,525 | $8,084,112 |

2. 財務風險管理目的

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

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

3. 市場風險

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

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

利率風險

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

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本公司於民國102年及101年度之損益將分別減少/增加9,417千元及8,447千元。

權益價格風險

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

備供出售之未上市櫃權益證券，若評價後被投資公司之盈餘產生10%之變動，對於本公司民國102及101年度之權益之影響分別約有2,879千元及2,347千元。

屬備供出售之上市櫃權益證券，當該等權益證券價格下跌5%，對於本公司民國102及101年度之損益或權益之影響分別約有150,052千元或101,459千元；若權益證券價格上漲5%，將僅對權益造成影響，對於損益將不產生任何影響。

4. 信用風險管理

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

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

本公司截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，前十大客戶應收款項占本公司應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券及銀行借款等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

非衍生金融工具

| | 短於一年 | 二至三年 | 四至五年 | 五年以上 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 102.12.31 | | | | | |
| 借款 | $9,577,054 | $2,069,820 | $1,168,370 | $- | $12,815,244 |
| 應付款項 | 563,788 | - | - | - | 563,788 |
| 存入保證金 | 66,648 | 18,305 | 5,112 | 41,828 | 131,893 |
| 101.12.31 | | | | | |
| 借款 | 9,166,089 | 2,118,834 | 1,109,836 | - | 12,394,759 |
| 應付款項 | 546,156 | 3,286 | - | - | 549,442 |
| 存入保證金 | 13,127 | 67,544 | 2,845 | 45,644 | 129,160 |
| 101.1.1 | | | | | |
| 借款 | 7,624,483 | - | - | - | 7,624,483 |
| 應付款項 | 343,155 | - | - | - | 343,155 |
| 存入保證金 | 8,304 | 51,221 | 13,134 | 43,564 | 116,223 |

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

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

A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項、無活絡市場之債券投資及其他流動負債公允價值約等於帳面金額，主要係因此類工具之到期期間短。

B. 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃股票及債券等)。

C. 其他金融資產及金融負債之公允價值，係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要參照類似工具相關資訊、存續期間適用殖利率曲線等資訊。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

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

(3) 認列於資產負債表之公允價值

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

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

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

102.12.31

| | 第一等級 | 第二等級 | 第三等級 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 金融資產： | | | | |
| 備供出售金融資產 | | | | |
| 股票 | $3,001,031 | $- | $105,109 | $3,106,140 |

101.12.31

| | 第一等級 | 第二等級 | 第三等級 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 金融資產： | | | | |
| 備供出售金融資產 | | | | |
| 股票 | $2,029,177 | $- | $12,188 | $2,041,365 |

101.1.1

| | 第一等級 | 第二等級 | 第三等級 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 金融資產： | | | | |
| 備供出售金融資產 | | | | |
| 股票 | $1,879,733 | $- | $12,234 | $1,891,967 |

於民國102及101年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

| | 備供出售股票 |
|---|---|
| 102.1.1 | $12,188 |
| 102年度認列總利益： | |
| 認列於其他綜合損益 | 92,921 |
| 102.12.31 | $105,109 |

| | 備供出售股票 |
|---|---|
| 101.1.1 | $12,234 |
| 101年度認列總利益(損失)： | |
| 認列於其他綜合損益 | (46) |
| 101.12.31 | $12,188 |

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國102及101年12月31日持有之股票相關之損益分別為92,921千元及(46)千元。

7.具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金額單位：千元

| | 102.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 外幣 | 匯率 | 新台幣 |
| 金融資產 | | | |
| 採權益法之長期股權投資： | | | |
| 美金 | $59,142 | 29.95 | $1,771,294 |

| | 101.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 外幣 | 匯率 | 新台幣 |
| 金融資產 | | | |
| 採權益法之長期股權投資： | | | |
| 美金 | $39,653 | 29.136 | $1,155,315 |

| | 101.1.1 | | |
|---|---|---|---|
| | 外幣 | 匯率 | 新台幣 |
| 金融資產 | | | |
| 非貨幣性項目： | | | |
| 美金 | $20,661 | 30.27 | $625,302 |

8.資本管理

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

| 編號 | 項　　目 | 附　表 |
|---|---|---|
| 1 | 資金貸與他人 | 無 |
| 2 | 為他人背書保證 | 附表一 |
| 3 | 期末持有有價證券情形 | 附表二 |
| 4 | 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上 | 附表三 |
| 5 | 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上 | 附表四 |
| 6 | 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 7 | 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 附表五 |
| 8 | 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 9 | 從事衍生性商品交易 | 無 |
| 10 | 母公司與子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額 | 附表六 |

2. 轉投資事業相關資訊

| 編號 | 項　　目 | 附　表 |
|---|---|---|
| 1 | 資金貸與他人 | 附表七 |
| 2 | 為他人背書保證 | 無 |
| 3 | 期末持有有價證券 | 附表二 |
| 4 | 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 5 | 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 6 | 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 7 | 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 8 | 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 9 | 從事衍生性商品交易 | 無 |
| 10 | 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊 | 附表八 |

3. 大陸投資資訊：詳附表九。

十四、首次採用國際財務報導準則

本公司針對所有結束於民國101年12月31日(含)以前之會計年度，係根據我國一般公認會計原則編製財務報表。本公司民國102年度之個體財務報表係為首份依經證券發行人財務報告編製準則編製之年度個體財務報表。

因此，自民國102年1月1日(含)開始，本公司已遵循證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報表，並於會計政策中說明。首份個體財務報表之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，亦包括國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之規定。本公司採用之初始國際財務報導準則個體資產負債表係自民國101年1月1日開始編製，該日係轉換至國際財務報導準則日。

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之豁免

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用者可以選擇針對追溯適用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本公司所採用之豁免項目如下：

1. 國際財務報導準則第3號「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。

2. 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；此等投資性不動產存在持續性出租狀態，租期皆為10年以上，其轉換日公允價值之決定係以該投資性不動產標的之契約租金採現金流量折現值為基礎，折現率以加權平均資金成本3.045%計算。

3. 在轉換日將全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。

4. 以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露國際會計準則第19號「員工福利」規定之確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊。

轉換至國際財務報導準則之影響

轉換至國際財務報導準則後，對本公司民國101年1月1日(轉換日)及民國101年12月31日之個體資產負債表暨民國101年度個體綜合損益表之影響如下：

民國 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動資產 | | | | | 流動資產 | |
| 現金及約當現金 | $492,561 | | | $492,561 | 現金及約當現金 | |
| 備供出售金融資產 | 1,879,733 | 12,234 | | 1,891,967 | 備供出售金融資產-流動 | 1 |
| 應收票據 | 59,592 | | | 59,592 | 應收票據 | |
| 應收帳款 | 119,878 | 4,478 | | 124,356 | 應收帳款 | 2 |
| 其他應收款 | 8,539 | | | 8,539 | 其他應收款 | |
| 存貨 | 23,786,273 | (373,655) | | 23,412,618 | 存貨 | 6 |
| 預付費用 | 1,277 | | 68,229 | 69,506 | 預付款項 | 11 |
| 遞延所得稅資產-流動 | 10,678 | | (10,678) | - - | | 11 |
| 其他流動資產 | 96,685 | | (68,229) | 28,456 | 其他流動資產 | 11 |
| 流動資產合計 | 26,455,216 | | | 26,087,595 | 流動資產合計 | |
| 基金及投資 | | | | | | |
| 採權益法之長期股權投資 | 267,817 | (6,954) | | 260,863 | 採權益法之長期股權投資 | 4 |
| 預付長期投資款 | 625,302 | | (625,302) | - | - | 11 |
| 以成本衡量之金融資產-非流動 | 142,444 | (7,848) | (30,358) | 104,238 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 1,11 |
| 基金及投資合計 | 1,035,563 | | | | | |
| 固定資產淨額 | 6,890,846 | (513,145) | (6,235,395) | 142,306 | 不動產、廠房及設備 | 3,5 |
| - | - | 7,759,257 | | 7,759,257 | 投資性不動產 | 5 |
| 無形資產 | 16,315 | | | 16,315 | 無形資產 | |
| 其他資產 | | | | | | |
| 存出保證金 | 39,585 | | | 39,585 | 其他非流動資產 | |
| 長期應收票據及款項淨額 | 47,386 | | | 47,386 | 其他非流動資產 | |
| 遞延所得稅資產-非流動 | 50,304 | (19,869) | 10,678 | 41,113 | 遞延所得稅資產 | 3,5,6,7,9 |
| 其他資產-其他 | 285,858 | | 655,660 | 941,518 | 其他非流動資產 | 11 |
| 其他資產合計 | 423,133 | | | 9,352,581 | 非流動資產合計 | |
| 資產總計 | $34,821,073 | | | $35,440,176 | 資產總計 | |

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 短期借款 | $3,340,000 | | | $3,340,000 | 短期借款 | |
| 應付短期票券淨額 | 4,284,483 | | | 4,284,483 | 應付短期票券淨額 | |
| 應付票據 | 35,272 | | | 35,272 | 應付票據 | |
| 應付帳款(含關係人) | 187,030 | | | 187,030 | 應付帳款(含關係人) | |
| 應付所得稅 | 19,438 | | | 19,438 | 當期所得稅負債 | |
| 應付費用 | 94,404 | | | 94,404 | 其他應付款 | |
| 其他應付款 | 26,700 | | | 26,700 | 其他應付款 | |
| 預收款項 | 4,877,929 | | | 4,877,929 | 預收款項 | |
| 其他流動負債 | 20,519 | | (17,582) | 2,937 | 其他流動負債 | 11 |
| 流動負債合計 | 12,885,775 | | | 12,868,193 | 流動負債合計 | |
| | | | | | | |
| 其他負債 | | | | | 非流動負債 | |
| 遞延所得稅負債 | - | 8,542 | | 8,542 | 遞延所得稅負債 | 5,9 |
| 應計退休金負債 | 148,826 | 53,970 | | 202,796 | 其他非流動負債 | 7 |
| 存入保證金 | 116,223 | | | 116,223 | 其他非流動負債 | |
| 其他負債-其他 | 2,424 | | 17,582 | 20,006 | 其他非流動負債 | 11 |
| 其他負債合計 | 267,473 | | | 347,567 | 非流動負債合計 | |
| 負債總計 | 13,153,248 | | | 13,215,760 | 負債總計 | |
| | | | | | | |
| 股本 | | | | | 股本 | |
| 普通股股本 | 16,565,158 | | | 16,565,158 | 普通股股本 | |
| 資本公積 | 10,407 | | | 10,407 | 資本公積 | |
| 保留盈餘 | | | | | 保留盈餘 | |
| 法定盈餘公積 | 2,369,303 | | | 2,369,303 | 法定盈餘公積 | |
| 特別盈餘公積 | - | 504,189 | | 504,189 | 特別盈餘公積 | 10 |
| 未提撥保留盈餘 | 3,190,413 | | | 3,190,413 | 未提撥保留盈餘 | 2,3,4,5,6,7,9,10 |
| | | | | | | |
| 股東權益其他項目 | | | | | 其他權益 | |
| 累積換算調整數 | 36 | | | 36 | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | |
| 未列為退休金成本之淨損失 | (48,016) | 48,016 | | - | - | 4,7 |
| 金融商品之未實現損益 | (419,476) | 4,386 | | (415,090) | 備供出售金融資產未實現損益 | 1 |
| | | | | | | |
| 股東權益總計 | 21,667,825 | | | 22,224,416 | 權益總計 | |
| 負債及股東權益總計 | $34,821,073 | | | $35,440,176 | 負債及權益總計 | |

民國 101 年 12 月 31 日個體資產負債表項目之調節

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動資產 | | | | | 流動資產 | |
| 現金及約當現金 | $1,906,063 | | | $1,906,063 | 現金及約當現金 | |
| 備供出售金融資產 | 2,029,177 | 12,188 | | 2,041,365 | 備供出售金融資產-流動 | 1 |
| 應收票據 | 66,595 | | | 66,595 | 應收票據 | |
| 應收帳款 | 113,160 | 4,403 | | 117,563 | 應收帳款 | 2 |
| 其他應收款 | 17,736 | | | 17,736 | 其他應收款 | |
| 存貨 | 25,835,006 | (463,096) | | 25,371,910 | 存貨 | 6 |
| 預付費用 | 3.421 | | 51,336 | 54,757 | 預付款項 | 11 |
| 遞延所得稅資產-流動 | 4,401 | | (4,401) | - | - | 11 |
| 其他流動資產 | 106,469 | | (51,336) | 55,133 | 其他流動資產 | 11 |
| 流動資產合計 | 30,082,028 | | | 29,631,122 | 流動資產合計 | |
| 基金及投資 | | | | | 非流動資產 | |
| 採權益法之長期股權投資 | 1,757,002 | (6,732) | | 1,750,270 | 採權益法之長期股權投資 | 4 |
| 預付長期投資款 | 25,561 | | (25,561) | - | - | 11 |
| 以成本衡量之金融資產-非流動 | 134,290 | (7,848) | (30,359) | 96,083 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 1,11 |
| 基金及投資合計 | 1,916,853 | | | | | |
| 固定資產淨額 | 8,758,937 | (507,694) | (8,116,626) | 134,617 | 不動產、廠房及設備 | 3,5 |
| - | - | 9,640,488 | | 9,640,488 | 投資性不動產 | 5 |
| 無形資產 | 13,346 | | | 13,346 | 無形資產 | |
| 其他資產 | | | | | | |
| 存出保證金 | 44,313 | | | 44,313 | 其他非流動資產 | |
| 遞延所得稅資產-非流動 | 27,210 | 14,393 | 4,401 | 46,004 | 遞延所得稅資產 | 3,5,6,7,9 |
| 其他資產-其他 | 285,858 | | 55,920 | 341,778 | 其他非流動資產 | 11 |
| 其他資產合計 | 357,381 | | | 12,066,899 | 非流動資產合計 | |
| 資產總計 | $41,128,545 | | | $41,698,021 | 資產總計 | |

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動負債 | | | | | 流動負債 | |
| 短期借款 | $5,630,000 | | | $5,630,000 | 短期借款 | |
| 應付短期票券淨額 | 3,536,089 | | | 3,536,089 | 應付短期票券淨額 | |
| 應付票據(含關係人) | 271,352 | | | 271,352 | 應付票據(含關係人) | |
| 應付帳款(含關係人) | 156,955 | | | 156,955 | 應付帳款(含關係人) | |
| 應付所得稅 | 66,401 | | | 66,401 | 當期所得稅負債 | |
| 應付費用 | 97,119 | | | 97,119 | 其他應付款 | |
| 其他應付款 | 24,016 | | | 24,016 | 其他應付款 | |
| 預收款項 | 5,859,415 | | | 5,859,415 | 其他流動負債 | |
| 其他流動負債 | 193,431 | | | 193,431 | 其他流動負債 | |
| 流動負債合計 | 15,834,778 | | | 15,834,778 | 流動負債合計 | |
| 長期負債 | | | | | 非流動負債 | |
| 長期借款 | 3,165,834 | | | 3,165,834 | 長期借款 | |
| 長期負債合計 | 3,165,834 | | | | | |
| 其他負債 | | | | | | |
| 遞延所得稅負債 | - | 8,542 | | 8,542 | 遞延所得稅負債 | 5,9 |
| 應計退休金負債 | 141,715 | 56,526 | | 198,241 | 其他非流動負債 | 7 |
| 存入保證金 | 129,160 | | | 129,160 | 其他非流動負債 | |
| 其他負債 | 13,660 | | | 13,660 | 其他非流動負債 | |
| 其他負債合計 | 284,535 | | | 3,515,437 | 非流動負債合計 | |
| 負債總計 | 19,285,147 | | | 19,350,215 | 負債總計 | |
| 股本 | | | | | 股本 | |
| 普通股股本 | 16,565,158 | | | 16,565,158 | 普通股股本 | |
| 資本公積 | 10,407 | | | 10,407 | 資本公積 | |
| 保留盈餘 | | | | | 保留盈餘 | |
| 法定盈餘公積 | 2,679,717 | | | 2,679,717 | 法定盈餘公積 | |
| 特別盈餘公積 | 467,456 | 504,189 | | 971,645 | 特別盈餘公積 | 10 |
| 未提撥保留盈餘 | 2,443,157 | (44,945) | | 2,398,212 | 未提撥保留盈餘 | 2,3,4,5,6,7,9,10 |
| 股東權益其他項目 | | | | | 其他權益 | |
| 累積換算調整數 | (11,641) | | | (11,641) | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | |
| 未列為退休金成本之淨損失 | (40,824) | 40,824 | | - - | | 7 |
| 金融商品之未實現損益 | (270,032) | 4,340 | | (265,692) | 備供出售金融資產未實現損益 | 1 |
| 股東權益總計 | 21,843,398 | | | 22,347,806 | 權益總計 | |
| 負債及股東權益總計 | $41,128,545 | | | $41,698,021 | 負債及權益總計 | |

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新台幣千元表達為單位)

民國101年度個體綜合損益表項目之調節

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 營業收入淨額 | $7,699,050 | $(76) | | $7,698,974 | 營業收入淨額 | 2 |
| 營業成本 | (5,091,866) | 5,451 | 58,299 | (5,028,116) | 營業成本 | 3,8 |
| 營業毛利 | 2,607,184 | | | 2,670,858 | 營業毛利 | |
| 聯屬公司間未實現利益 | (13,660) | | | (13,660) | 未實現銷貨損失 | |
| 營業毛利淨額 | 2,593,524 | | | 2,657,198 | 營業毛利淨額 | |
| 營業費用 | | | | | 營業費用 | |
| 管理及總務費用 | (833,787) | (84,820) | | (918,607) | 管理及總務費用 | 6,7 |
| 營業利益 | 1,759,737 | | | 1,738,591 | 營業利益 | |
| 營業外收入及利益 | | | | | 營業外收入及支出 | |
| 利息收入 | 5,842 | | | 5,842 | 其他收入 | |
| 股利收入 | 31,990 | | | 31,990 | 其他收入 | |
| 其他收入 | 65,918 | | | 65,918 | 其他收入 | |
| 合計 | 103,750 | | | | | |
| 營業外費用及損失 | | | | | | |
| 利息費用 | (5,360) | | | (5,360) | 財務成本 | |
| 採權益法認列之投資損失 | (72,140) | 236 | | (71,904) | 採權益法認列之子公司、關聯企業集集合資損益之份額 | 4 |
| 處分投資損失 | (55) | | | (55) | 其他利益及損失 | |
| 財務費用 | (2,080) | | | (2,080) | 財務成本 | |
| 其他損失 | (1,038) | | | (1,038) | 其他利益及損失 | |
| 合計 | (80,673) | | | 23,313 | 合計 | |
| 稅前利益 | 1,782,814 | (79,209) | 58,299 | 1,761,904 | 稅前利益 | |
| 所得稅費用 | (95,683) | 34,263 | (58,299) | (119,719) | 所得稅費用 | 3,6,7,8,9 |
| 本期淨利 | $1,687,131 | | | 1,642,185 | 本期淨利 | |
| | | | | (11,677) | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | |
| | | | | 149,398 | 備供出售金融資產未實現評價損失 | |
| | | | | $1,779,906 | 本期綜合損益總額 | |

民國101年度個體現金流量表重大調整說明

由我國一般公認會計原則轉換為國際財務報導準則，對現金流量表並未有重大影響。本公司依先前一般公認會計原則按間接法編製之現金流量表，係將利息收現數、股利收現數及利息支付數作為營業活動之現金流量，且未被要求單獨揭露利息收現數與股利收現數。惟依國際會計準則第7號「現金流量表」之規定，本公司民國101年度之利息及股利收現數，分別為5,801千元及42,740千元，係單獨予以揭露，且依其性質將利息收現數、股利收現數及利息支付數分別表達為營運活動之現金流量、投資活動之現金流量及籌資活動之現金流量。

除上述差異外，依國際財務報導準則編製之合併現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

1. 本公司依國際會計準則第39號之規定，將以成本衡量之金融資產重分類至備供出售金融資產，並按公允價值衡量。截至民國101年1月1日將增加備供出售金融資產12,234千元，減少成本衡量之金融資產7,848千元及增加金融商品之未實現利益4,386千元。

   民國101年12月31日將增加備供出售金融資產12,188千元，減少成本衡量之金融資產7,848千元及增加金融商品之未實現利益4,340千元。

2. 本公司依國際會計準則第17號之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入。截至民國101年1月1日將增加應收帳款4,478千元，並增加保留盈餘4,478千元。

   民國101年12月31日將增加應收帳款4,403千元，保留盈餘因而增加4,403千元。

   民國101年度將減少租金收入76千元。

3. 本公司依國際會計準則第16號之規定，針對部分不動產、廠房及設備與投資性不動產，將重大組成部分拆分，並依其耐用年限提列折舊，截至民國101年1月1日將減少不動產、廠房及設備513,145元，減少保留盈餘504,421千元，增加遞延所得稅資產8,724千元。

   民國101年12月31日將減少不動產、廠房及設備507,694千元，減少保留盈餘499,064千元，增加遞延所得稅資產8,630千元。

   民國101年度營業成本減少折舊費用5,451千元，所得稅利益(費用)影響(93)千元。

4. 本公司採權益法之長期股權投資之被投資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，另外依國際會計準則第19號「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，該被投資公司截至民國101年1月1日，減少保留盈餘6,954千元。因此本公司之採權益法之長期投資減少6,954千元、保留盈餘減少6,968千元，及未認列為退休金成本之淨額減損減少14千元。

   民國101年12月31日被投資公司減少保留盈餘6,732千元及本期淨利236千元，因此本公司採用權益法之長期投資減少6,732千元及採權益法之長期投資損失減少236千元，保留盈餘減少6,732千元。

5. 本公司對部分不動產、廠房及設備符合投資性不動產，依國際會計準得第一號「首次採用國際財務報導準則」之規定，選擇以公允價值作為認定成本，及追溯適用國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之規定，截至民國101年1月1日將增加投資性不動產7,759,257千元，減少不動產、廠房及設備6,235,395千元，增加遞延所得稅資產8,224千元，增加遞延所得稅負債8,542千元，增加保留盈餘1,523,544千元。

   民國101年12月31日將增加投資性不動產9,640,488千元，減少不動產、廠房及設備8,116,626千元，增加遞延所得稅資產8,224千元，增加遞延所得稅負債8,542千元，增加保留盈餘1,523,544千元。

6. 本公司依國際會計準則第11號「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，應予資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用。截至民國101年1月1日將減少存貨373,655千元，減少保留盈餘367,303千元，增加遞延所得稅資產6,352千元。

   民國101年12月31日將減少存貨463,096千元，減少保留盈餘455,223千元，增加遞延所得稅資產7,873千元。

   民國101年度將增加營業費用89,442千元，減少所得稅費用1,520千元。

7. 本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，另外依國際會計準則第19號「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，截至民國101年1月1日將增加應計退金負債53,970千元，減少保留盈餘100,238千元，並減少原帳列未認列為退休金成本之淨損失48,002千元，增加遞延所得稅資產1,734千元。

民國101年12月31日將增加應計退金負債56,526千元，減少保留盈餘95,695千元，並減少原帳列未認列為退休金成本之淨損失40,824千元，增加遞延所得稅資產1,655千元。

民國101年度調整退休金成本於營業費用減少4,622千元及所得稅利益(費用)影響(79)千元。

8. 合併綜合損益表之調節說明

本公司原依我國修正前證券發行人財務報告編製準則編製合併損益表，其營業利益僅包含營業收入、營業成本及營業費用。轉換至國際財務報導準則後，為配合國際財務報導準則之財務報表表達方式以及修正後證券發行人財務報告編製準則，部分綜合損益表項目已予以重分類。其他與轉換至國際財務報導準則有關之調整已敘述如上。

9. 本公司依先前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。轉換至國際會計準則後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目，截至民國101年1月1日將減少遞延所得稅資產44,903千元，並減少保留盈餘44,903千元。檢視上述各調整項目造成之所得稅影響數，截至民國101年1月1日將減少認列遞延所得稅資產共計19,869千元，增加認列遞延所得稅負債8,542千元。

民國101年12月31日將減少遞延所得稅資產11,989千元，並減少保留盈餘11,989千元。檢視上述各調整項目造成之所得稅影響數，截至民國101年12月31日將增加認列遞延所得稅資產共計14,393千元，增加認列遞延所得稅負債8,542千元。

民國101年度將調整所得稅利益(費用)影響32,915千元。

10. 特別盈餘公積

依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，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，因選擇適用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積。本公司帳列未實現重估增值1,523,544千元於民國101年1月1日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目調整增加保留盈餘，但轉換日因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增

加數不足提列，故僅就因轉換採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數予以提列相同數額之特別盈餘公積504,189千元。

11. 其他

為便於財務報表之比較，依先前一般公認會計原則編製財務報表之部份科目業經重分類。

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)

附表一　為他人背書保證

單位：新台幣千元

| 編號 (註1) | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象 公司名稱 | 被背書保證對象 關係 (註2) | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額 | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額 | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | 國泰商旅股份有限公司 | 2 | $7,039,134 | $12,000 | $12,000 | $- | $- | 0.05% | $14,078,267 | Y | N | N |
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 7,039,134 | 698,868 | 698,868 | 698,868 | - | 2.98% | 14,078,267 | Y | N | N |
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | 加恒(上海)置業有限公司 | 3 | 7,039,134 | 263,865 | 263,865 | 42,878 | - | 1.12% | 14,078,267 | Y | N | Y |
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | Golden Gate Pacific Company Limited | 3 | 7,039,134 | 1,600,000 | 1,100,000 | 1,098,222 | - | 4.69% | 14,078,267 | Y | N | N |
| 備註 | 一、對個別對象背書保證之限額：23,463,779千元*30%<br>二、背書保證最高限額：23,463,779千元*60% | | | | | | | | | | | | |

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)母公司填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

單位：股；新台幣千元

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱(註1) | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期末 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 股數/單位數 | 帳面金額 | 持股比例 | 公允價值 | |
| 國泰建設(股)公司 | 普通股<br>國泰金融控股(股)公司 | 關係企業 | 備供出售金融資產－流動 | 53,108,135 | $2,562,468 | 0.44% | $2,562,468 | |
| 〃 | 普通股<br>玉山金融控股(股)公司 | 無 | 備供出售金融資產－流動 | 22,149,670 | 438,563 | 0.38% | 438,563 | |
| 〃 | 普通股<br>霖園公寓大廈管理維護(股)公司 | 關係企業 | 備供出售金融資產－非流動 | 300,000 | 8,292 | 10.00% | 8,292 | |
| 〃 | 普通股<br>中農證券(股)公司 | 無 | 備供出售金融資產－非流動 | 401,297 | 6,248 | 2.01% | 6,248 | |
| 〃 | 普通股<br>神坊資訊(股)公司 | 關係企業 | 備供出售金融資產－非流動 | 5,489,000 | 90,569 | 11.00% | 90,569 | |
| 〃 | 普通股<br>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% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>公誠投資(股)公司 | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 1,580,083 | 9,852 | 3.23% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>千豐投資(股)公司 | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 2,000,000 | 18,551 | 10.00% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>大江國際(股)公司 | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 3,448,276 | 24,850 | 1.72% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>Budworth Investments Limited | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 516,344 | 4,768 | 3.33% | 不適用 | |

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

附表三　累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：　　單位：股；新台幣千元

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱（註1） | 帳列科目 | 交易對象(註2) | 關係（註2） | 期初 | | 買入(註3) | | 賣出(註3) | | | | 期末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股數 | 金額 | 股數 | 金額 | 股數 | 售價 | 帳面成本 | 處分損益 | 股數(註5) | 金額(註6) |
| 國泰建設股份有限公司 | 玉山金控／股票 | 備供出售金融資產-流動 | - | - | 34,762,428 | $379,640 | - | $- | 15,988,000 | $321,886 | $159,761 | $162,125 | 22,149,670 | $219,879 |
| Golden Gate Pacific Company Limited | 上海陸景置業有限公司 | 採權益法之長期股權投資 | 上海陸家嘴金融貿易區開發(股)公司、上海陸家嘴金融貿易區聯合發展有限公司 | 無 | - | - | - | 2,225,700 | - | - | - | - | - | 2,225,700 |

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。
註2：有價證券帳列長期投資者，須填寫該二欄，餘得免填。
註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。
註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。
註5：差額3,375,242股係屬該公司發放之股票股利。
註6：不含備供出售金融資產-流動評價調整。

附表四　取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 交易金額(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 | 金額 | | | |
| 國泰建設(股)公司 | 座落台南市北區北元段433-2等筆地號 | 102.4.12 | $532,579 | 依合約付款，截至目前已全數支付。 | 自然人 | 無 | - | - | - | $- | 參考專業不動產估價師鑑價報告及雙方協商議價 | 取得目的為營建用地。 | 無 |
| 國泰建設(股)公司 | 座落台中市北區乾溝仔段167-10地號等11筆土地 | 102.10.25 | $810,505 | 依合約付款，截至目前已全數支付。 | 自然人 | 無 | - | - | - | $- | " | 取得目的為營建用地。 | 無 |
| 國泰建設(股)公司 | 座落高雄市前鎮區盛興段一小段1587地號等四筆 | 102.12.25 | $1,348,777 | 依合約付款，履約中。 | 自然人 | 無 | - | - | - | $- | " | 取得目的為營建用地。 | 無 |

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　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 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應付票據、帳款 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 進(銷)貨 | 金額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | 餘額 | 佔總應付票據、帳款之比率 | |
| 國泰建設(股)公司 | 三井工程(股)公司 | 關係企業 | 在建工程 | $1,916,439 | 25.77% | 不適用 | $- | - | $161,072 | 38.89% | 興建高級住宅 |

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　　母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新台幣千元

| 編號(註一) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係(註二) | 交易往來情形 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | 佔合併總營收或總資產之比率(註三) |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰建築經理(股)公司 | 1 | 遞延貸項-聯屬公司間利益 | 13,619 | 按一般條件 | 0.03% |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰建築經理(股)公司 | 1 | 聯屬公司已實現利益 | 41 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰健康管顧(股)公司 | 1 | 租賃收入 | 460 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰健康管顧(股)公司 | 1 | 廣告費 | 345 | 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 | 334 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰商旅(股)公司 | 1 | 應收帳款 | 29 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 1 | 預付投資款 | 25,561 | 按一般條件 | 0.05% |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 1 | 暫收款 | 29,542 | 按一般條件 | 0.06% |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 投資性不動產-土地 | 12,813 | 按一般條件 | 0.03% |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 投資性不動產-房屋 | 847 | 按一般條件 | - |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 累計折舊-投資性不動產 | 41 | 按一般條件 | - |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 租賃成本 | 41 | 按一般條件 | - |
| 2 | 國泰健康管顧(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 租金支出 | 460 | 按一般條件 | - |
| 2 | 國泰健康管顧(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 勞務收入 | 345 | 按一般條件 | - |
| 3 | 國泰商旅(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 租金支出 | 334 | 按一般條件 | - |
| 3 | 國泰商旅(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 應付帳款 | 29 | 按一般條件 | - |
| 4 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 國泰建設(股)公司 | 2 | 預收股本 | 25,561 | 按一般條件 | 0.05% |
| 4 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 國泰建設(股)公司 | 2 | 暫付款 | 29,542 | 按一般條件 | 0.06% |
| 4 | Cathay Real Estate Holding Corporation | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 應收帳款 | 3,034 | 按一般條件 | 0.01% |

附表六之一　母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新台幣千元

| 編號(註一) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係(註二) | 交易往來情形 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | 佔合併總營收或總資產之比率(註三) |
| 5 | CCH Commercial Company Limited | Lotus Investment Company Limited | 3 | 暫收款 | 118,902 | 按一般條件 | 0.26% |
| 6 | Lotus Investment Company Limited | CCH Commercial Company Limited | 3 | 暫付款 | 118,902 | 按一般條件 | 0.26% |
| 6 | Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 暫收款 | 119,800 | 按一般條件 | 0.26% |
| 7 | Lotus Pacific Company Limited | Cathay Real Estate Holding Corporation | 3 | 其他應付款 | 3,034 | 按一般條件 | 0.01% |
| 7 | Lotus Pacific Company Limited | Lotus Investment Company Limited | 3 | 暫付款 | 119,800 | 按一般條件 | 0.26% |
| 7 | Lotus Pacific Company Limited | 加恒(上海)置業有限公司 | 3 | 其他應收款 | 4,866 | 按一般條件 | 0.01% |
| 8 | Golden Gate Investment Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 3 | 其他應付款 | 285 | 按一般條件 | - |
| 9 | Golden Gate Pacific Company Limited | Golden Gate Investment Company Limited | 3 | 其他應收款 | 285 | 按一般條件 | - |
| 9 | Golden Gate Pacific Company Limited | 上海陸景置業有限公司 | 3 | 其他應收款 | 2,937 | 按一般條件 | 0.01% |
| 10 | 加恒(上海)置業有限公司 | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 其他應付款 | 4,866 | 按一般條件 | 0.01% |
| 11 | 上海陸景置業有限公司 | Golden Gate Pacific Company Limited | 3 | 其他應付款 | 2,937 | 按一般條件 | 0.01% |

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

1.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

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)

附表七　資金貸與他人

單位：新台幣千元；美金千元

| 編號(註) | 貸出資金之公司 | 貸與對象 | 往來項目 | 本期最高餘額 | 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 Commercial Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 暫付款 | $50,993 (USD 1,700) | $- | $- | 2.33% | 短期融通資金之必要 | - | 營運週轉 | - | - | - | $257,549 (USD 8,599) | $1,030,197 (USD 34,397) |
| 1 | CCH Commercial Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 暫付款 | 50,993 (USD 1,700) | - | - | - | 短期融通資金之必要 | - | 營運週轉 | - | - | - | 257,549 (USD 8,599) | 1,030,197 (USD 34,397) |
| 各子公司合計 | | | | | - | | | | | | | | | | |
| 備註 | 編號：1<br>一、對個別對象資金貸與限額：2,575,491千元(貸出資金公司淨值，USD 85,993千元)*10%<br>二、資金貸與總限額：2,575,491千元(貸出資金公司淨值，USD 85,993千元)*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，均以新台幣仟元為單位)

附表八 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

單位：股；新台幣千元；美金千元

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期損益 | 本期認列之投資損益 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 本期期末 | 去年年底 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | |
| 國泰建設(股)公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | British Virgin Islands | 一般貿易及各項投資 | $1,997,070<br>(USD 66,670) | $1,250,863<br>(USD 41,870) | 66,670,000 | 100.00% | $1,771,294 | $(198,112) | $(198,112) | 子公司 |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰建築經理(股)公司 | 中華民國 | 建築經理業 | 50,000 | 50,000 | 5,000,000 | 100.00% | 70,135 | 18,150 | 18,150 | 子公司 |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰健康管理顧問(股)公司 | 中華民國 | 顧問服務業 | 382,500 | 212,500 | 38,250,000 | 85.00% | 368,290 | 2,245 | 1,908 | 子公司 |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰商旅(股)公司 | 中華民國 | 服務業 | 350,000 | 350,000 | 35,000,000 | 100.00% | 281,953 | (51,135) | (51,135) | 子公司 |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | CCH REIM Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 20,120<br>(USD 687) | 20,120<br>(USD 687) | 100,000 | 50.00% | 31,998<br>(USD 1,068) | 11,603<br>(USD 390) | - | 關係企業 |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | CCH Commercial Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 1,960,440<br>(USD 65,100) | 1,059,409<br>(USD 35,300) | 6,510 | 66.67% | 1,717,080<br>(USD 57,332) | (208,271)<br>USD (6,996) | - | 孫公司 |
| CCH Commercial Company Limited | Lotus Investment Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 1,163,591<br>(USD 39,201) | 1,163,591<br>(USD 39,201) | 3 | 100.00% | 1,048,648<br>(USD 35,013) | (143,215)<br>USD (4,811) | - | 曾孫公司 |
| CCH Commercial Company Limited | Golden Gate Investment Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 1,660,966<br>(USD 56,000) | -<br>(USD -) | 2 | 100.00% | 1,635,336<br>(USD 54,602) | (48,290)<br>USD (1,622) | - | 曾孫公司 |
| Golden Gate Investment Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 香港 | 投資業 | 1,660,960<br>(USD 56,000) | -<br>(USD -) | 2 | 100.00% | 1,635,618<br>(USD 54,612) | (48,209)<br>USD (1,619) | - | 曾曾孫公司 |
| CCH REIM Company Limited | CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited) | 香港 | 投資業 | 129,067<br>(USD 4,387) | 69,377<br>(USD 2,375) | 10,722,615 | 100.00% | 2,452<br>(USD 82) | (78,033)<br>USD (2,621) | - | 關係企業 |
| Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 香港 | 投資業 | 1,162,475<br>(USD 39,201) | 1,162,475<br>(USD 39,201) | 2 | 100.00% | 1,049,030<br>(USD 35,026) | (143,135)<br>USD (4,808) | - | 曾曾孫公司 |

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

(1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

(3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表九　赴大陸投資相關資訊彙總表：

單位：美金千元，新台幣千元

| 大陸被投資公司名稱 | 主要營業項目 | 實收資本額 | 投資方式(註一) | 本期期初自台灣匯出累積投資金額 | 本期匯出或收回投資金額 | | 本期期末自台灣匯出累積投資金額 | 被投資公司本期損益 | 本公司直接或間接投資之持股比例 | 本期認列投資(損)益(註二) | 期末投資帳面價值 | 截至本期止已匯回投資收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 匯出 | 收回 | | | | | | |
| 台霖管理咨詢(上海)有限公司 | 管理諮詢業 | $68,022<br>(USD 2,300) | (二)<br>CCH REIM (HK) Company Limited | $8,945<br>(USD 300) | - | - | $8,945<br>(USD 300) | ($77,324) | 50% | $(38,662)<br>(二).1 | $(25,222) | - |
| 加恒(上海)置業有限公司 | 投資業 | 1,971,132<br>(USD 66,628) | (二)<br>Lotus Pacific Company Limited | 1,314,088<br>(USD 44,419) | - | - | 1,314,088<br>(USD 44,419) | (92,247) | 66.67% | (61,501)<br>(二).1 | 1,297,206 | - |
| 上海陸景置業有限公司 | 投資業 | 1,608,676<br>(USD 54,056) | (二)<br>Golden Gate Pacific Company Limited | - | 2,065,971<br>(USD 69,608) | - | 2,065,971<br>(USD 69,608) | (9,265) | 66.67% | (6,177)<br>(二).1 | 1,075,331 | - |

| 本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額 | 經濟部投審會核准投資金額 | 依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額 |
|---|---|---|
| $3,389,004<br>(USD114,327) | $6,184,648<br>(USD 205,719) | $14,078,267 |

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

(一)直接赴大陸地區從事投資。

(二)透過第三地區公司再投資大陸公司(請註明該第三地區之投資公司)。

(三)其他方式。

註二、本期認列投資損益欄中：

(一)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。

(二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。

1. 經與中華民國會計師事務所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
2. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
3. 其他。

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　目 | 摘　要 | 金　額 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 庫存現金 | | $279 | |
| 銀行存款 | | 2,386,043 | |
| 約當現金 | 為投資日起三個月到期之短期票券，利率為0.6%~0.78% | 199,814 | |
| 合　計 | | $2,586,136 | |

國泰建設股份有限公司

2. 備供出售金融資產明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：股；新台幣千元

| 金融商品名稱 | 摘要 | 股　數 | 面值(元) | 總額 | 利率 | 取得成本 | 累計減損 | 公平價值 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 單價(元) | 總額 | |
| 備供出售金融資產-流動 | | | | | | | | | | |
| 國泰金融控股(股)公司 | 上市股票 | 53,108,135 | $10 | $531,081 | - | $2,036,677 | $- | $48.25 | $2,562,468 | |
| 玉山金融控股(股)公司 | 上市股票 | 22,149,670 | 10 | 221,497 | - | 219,879 | - | 19.80 | 438,563 | |
| 小計 | | | | | | 2,256,556 | | | $3,001,031 | |
| 加：備供出售金融資產評價調整－流動 | | | | | | 744,475 | | | | |
| 淨　額 | | | | | | $3,001,031 | | | | |
| 備供出售金融資產-非流動 | | | | | | | | | | |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司 | 未上市股票 | 300,000 | 10 | 3,000 | - | $3,000 | - | | $8,292 | |
| 中農證券(股)公司 | 未上市股票 | 401,297 | 10 | 4,013 | - | 4,847 | - | | 6,248 | |
| 神坊資訊(股)公司 | 未上市股票 | 5,489,000 | 10 | 54,890 | - | 90,569 | - | | 90,569 | |
| 小計 | | | | | | 98,416 | | | $105,109 | |
| 加：備供出售金融資產評價調整－非流動 | | | | | | 6,693 | | | | |
| 淨　額 | | | | | | $105,109 | | | | |

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 國泰璞匯 | 房地款期票 | $8,760 | |
| 府會園道 | 房地款期票 | 10,200 | |
| 森林苑 | 房地款期票 | 4,520 | |
| 國泰雙璽 | 房地款期票 | 3,930 | |
| 國泰天母 | 房地款期票 | 2,850 | |
| 頤湖苑 | 房地款期票 | 9,290 | |
| 其　他 | 房地款期票及租金期票 | 10,867 | 各別餘額均未達本科目餘額5% |
| 小　計 | | 50,417 | |
| 減：備抵呆帳 | | - | |
| 淨　額 | | $50,417 | |

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 應收租賃款 | | $81,259 | |
| 租金 | | 6,394 | |
| 其他 | | 1,229 | 各別餘額均未達本科目餘額5% |
| 小　　計 | | 88,882 | |
| 減：備抵呆帳 | | - | |
| 淨　　額 | | $88,882 | |

國泰建設股份有限公司

5. 其他應收款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 規劃顧問應收款 | | $6,861 | |
| 世華廣場應收工程款 | | 1,052 | |
| 其他 | | 1,560 | 各別餘額均未達 |
| 合計 | | $9,473 | 本科目餘額5% |

國泰建設股份有限公司

6.存貨明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘要 | 金　額 | | 備　　註 |
|---|---|---|---|---|
| | | 成　本 | 淨變現價值 | |
| 營建用地 | | $8,439,276 | $13,146,878 | 成本與淨變現價值孰低法評價 |
| 在建工程 | 房屋、土地 | 16,277,852 | 26,736,080 | 成本與淨變現價值孰低法評價 |
| | | | | 請詳表6.1之明細 |
| 待售房地產 | | 1,043,022 | 1,315,619 | 成本與淨變現價值孰低法評價 |
| 小　計 | | 25,760,150 | | |
| 減：備抵存貨跌價損失 | | (11,112) | | |
| 預付土地款 | | 872,382 | | |
| 淨　額 | | $26,621,420 | | |

國泰建設股份有限公司

6-1.存貨明細表－在建工程－房地

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 工程名稱 | 期初餘額 | 本期增加工程成本 | 本期減少完工轉出 | 期末餘額 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 府會園道 | $2,097,052 | $240,084 | $- | $2,337,136 | |
| 國泰Twin Park | 22,604 | 1,720,377 | - | 1,742,981 | |
| 森林觀道 | 2,369,351 | 553,670 | 2,923,021 | - | |
| 國泰天母 | 2,029,179 | 216,430 | - | 2,245,609 | |
| 頤湖苑 | 12,286 | 1,053,873 | - | 1,066,159 | |
| 綠博苑 | 1,844 | 7,730 | - | 9,574 | |
| 國泰新莊園 | 1,109,783 | 287,603 | - | 1,397,386 | |
| 森林苑 | 781,952 | 261,005 | - | 1,042,957 | |
| 上品硯 | 802,011 | 601,945 | 1,403,956 | - | |
| 國泰雙璽 | 3,017,827 | 407,781 | - | 3,425,608 | |
| 國泰璞匯 | 1,090,086 | 172,293 | - | 1,262,379 | |
| YOO馥建築 | 1,024,479 | 261,031 | - | 1,285,510 | |
| 國泰R13馥建築 | 1,355 | 11,015 | - | 12,370 | |
| 其他工程 | 73,113 | 377,070 | - | 450,183 | |
| 合　　計 | $14,432,922 | $6,171,907 | $4,326,977 | $16,277,852 | |

國泰建設股份有限公司

7.其他流動資產明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 暫付款 | 都更案舊屋拆除費、大樓保全清潔費及水電費 | $63,696 | |
| 合計 | | | |

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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新台幣千元

| 名稱 | 期初餘額 | | | 本期增加 | | | 本期減少 | | | 期末餘額 | | | 市價或股權淨值 | | 提供擔保或質押情形 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股數 | 持股比例 | 金額 | 股數 | 金額 | | 股數 | 金額 | | 股數 | 持股比例 | 金額 | 單價(元) | 金額 | | |
| 國泰建築經理(股)公司 | 5,000,000 | 100.00% | $65,485 | - | $18,150 | (註1) | - | $13,500 | (註2) | 5,000,000 | 100.00% | $70,135 | 14.03 | $70,135 | 無 | |
| 國泰健康管理顧問(股)公司 | 21,250,000 | 85.00% | 196,382 | 17,000,000 | 171,908 | (註1、註4) | - | - | | 38,250,000 | 85.00% | 368,290 | 9.63 | 368,290 | 無 | |
| 國泰商旅(股)公司 | 35,000,000 | 100.00% | 333,088 | - | - | | - | 51,135 | (註1) | 35,000,000 | 100.00% | 281,953 | 8.06 | 281,953 | 無 | |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | 41,870,000 | 100.00% | 1,155,315 | 24,800,000 | 746,208 | (註4) | - | 130,229 | (註1、註3) | 66,670,000 | 100.00% | 1,771,294 | 26.57 | 1,771,294 | 無 | |
| 合計 | | | $1,750,270 | | $936,266 | | | $194,864 | | | | $2,491,672 | | | | |

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司累積換算調整數。

註4：係本期增加投資。

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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新台幣千元

| 名稱 | 期初 | | 本期增加 | | 本期減少 | | 期末 | | 提供擔保或質押情形 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股數 | 帳面價值 | 股數 | 金額 | 股數 | 金額 | 股數 | 帳面價值 | | |
| Pacific Technology Partners (PTP) | | | | | | | | | | |
| 有限合夥制基金 | - | $18,442 | - | $- | - | $18,442 | - | $- | 無 | |
| 宏遠科技創業投資(股)公司 | 1,782,000 | 11,644 | - | - | - | - | 1,782,000 | 11,644 | 無 | |
| 公誠投資(股)公司 | 1,398,304 | 9,852 | 181,779 | - | - | - | 1,580,083 | 9,852 | 無 | |
| 千豐投資(股)公司 | 2,000,000 | 18,551 | - | - | - | - | 2,000,000 | 18,551 | 無 | |
| 大江國際(股)公司 | 3,448,276 | 24,850 | - | - | - | - | 3,448,276 | 24,850 | 無 | |
| Budworth Investment Limited | 782,844 | 12,744 | - | - | 266,500 | 7,976 | 516,344 | 4,768 | 無 | |
| 合計 | | $96,083 | | $- | | $26,418 | | $69,665 | | |

國泰建設股份有限公司

10.不動產、廠房及設備產變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 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 | | | | | | |
| 房屋及建築 | | | | | | |
| 運輸設備 | | | | | | |
| 出租資產-小客車 | | | | | | |
| 租賃改良 | | | | | | |
| 其他設備 | | | | | | |
| 小　　計 | | | | | | |
| 累計折舊： | 不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六、8 | | | | | |
| 房屋及建築 | | | | | | |
| 運輸設備 | | | | | | |
| 出租資產-小客車 | | | | | | |
| 租賃改良 | | | | | | |
| 其他設備 | | | | | | |
| 小　　計 | | | | | | |
| 減:累計減損損失 | | | | | | |
| 淨　　額 | | | | | | |

國泰建設股份有限公司

11.投資性不動產變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

| |
|---|
| 投資性不動產相關資訊請參閱附註六、9 |

國泰建設股份有限公司

12.無形資產變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 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<br><br>淨　　額 | 無形資產相關資訊請參閱附註六、10 |

國泰建設股份有限公司

13.其他非流動資產明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 存出保證金-非關係人 | | | |
| 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 | |
| 桃園武陵小段合建案 | 合建履約保證金 | 64,139 | 請詳附註五 |
| 其　　他 | | 7,255 | 各別餘額均未達 |
| 小　　計 | | 104,992 | 本科目餘額5% |
| 存出保證金-關係人 | | | |
| 國泰人壽 | 租 賃 押 金 | 4,028 | 請詳附註五 |
| 合　　計 | | 109,020 | |
| 營建用地 | 以第三人名義取得之農地 | 285,857 | |
| 預付設備款 | | 1,127 | |
| 預付投資款 | | 25,561 | |
| 長期應收票據及款項 | | 148,195 | |
| 減：未賺得融資收益 | | (6,998) | |
| | | 141,197 | |
| 其他非流動資產-其他 | | 30,359 | |
| 合　　計 | | $593,121 | |

國泰建設股份有限公司

14.短期借款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 借款種類 | 貸款銀行 | 期末餘額 | 契約期限 | 利率區間 | 融資額度 | 抵押或擔保 | 備　　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 信用借款 | 華南銀行 | $500,000 | 102/11~103/1 | 1.14%~2.00% | $500,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 農業金庫 | 300,000 | 102/11~103/11 | 1.14%~2.00% | 300,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 瑞穗實銀 | 900,000 | 102/11~103/3 | 1.14%~2.00% | 900,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 彰化銀行 | 1,000,000 | 102/12~103/3 | 1.14%~2.00% | 1,000,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 第一銀行 | 820,000 | 102/12~103/3 | 1.14%~2.00% | 1,300,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 兆豐銀行(1) | 300,000 | 102/10~103/1 | 1.14%~2.00% | 300,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 台灣銀行 | 500,000 | 102/11~103/2 | 1.14%~2.00% | 500,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 東亞銀行 | 500,000 | 102/7~103/1 | 1.14%~2.00% | 500,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 兆豐銀行(2) | 1,570,000 | 102/7~103/7 | 1.14%~2.00% | 1,650,000 | 無 | 連帶保證人為張清樞 |
| 抵押借款 | 國泰商銀 | 100,000 | 102/12~103/6 | 1.14%~2.00% | 4,400,000 | 不動產 | 連帶保證人為張清樞 |
| | 合　計 | $6,490,000 | | | | | |

國泰建設股份有限公司

15.應付短期票券明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　目 | 保證或承兌機構 | 契約期限 | 利率區間 | 金　　額 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 發行金額 | 未攤銷應付短期票券折價 | 帳面價值 | 備註 |
| 短期票券 | 聯邦商銀 | 102/9~103/3 | 0.682%~1.18% | $300,000 | $401 | $299,599 | |
| | 中華票券 | 102/12~103/1 | 0.682%~1.18% | 850,000 | 386 | 849,614 | |
| | 台灣票券 | 102/10~103/2 | 0.682%~1.18% | 250,000 | 436 | 249,564 | |
| | 星展銀行 | 102/9~103/1 | 0.682%~1.18% | 1,000,000 | 237 | 999,763 | |
| | 萬通票券 | 102/10~103/5 | 0.682%~1.18% | 390,000 | 1,092 | 388,908 | |
| | 遠東商銀 | 102/9~103/3 | 0.682%~1.18% | 300,000 | 394 | 299,606 | |
| | 合　計 | | | $3,090,000 | $2,946 | $3,087,054 | |

國泰建設股份有限公司

16.應付票據明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| (一)非關係人交易所產生 | | | |
| 欣中天然氣 | | $568 | |
| 順陞鋼鋁企業有限公司 | | 50 | |
| 中央健康保險費 | | 55 | |
| 其他 | | 80 | 各別餘額未達本科目餘額5% |
| 合計 | | $753 | |
| (二)由關係人交易所產生 | | | |
| 三井工程 | | $108,793 | |

國泰建設股份有限公司

17. 應付帳款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| (一)非關係人交易所產生 | | | |
| 上品硯 | 應付未付工地決算成本 | 196,130 | |
| 其他 | | 56,084 | 各別餘額未達本科目餘額5% |
| 合計 | | $252,214 | |
| (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 | $52,279 | |
| 其他 | | 115 | 各別餘額未達本科目餘額5% |
| 合計 | | $52,394 | |

國泰建設股份有限公司

18.其他應付款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 應付薪資及獎金 | | $59,874 | |
| 租賃成本 | | 22,046 | |
| 應付股利 | | 19,283 | |
| 其他應付款項 | 供融資租賃之醫療器材尾款 | 29,219 | |
| 其　　他 | | 19,212 | 各別餘額未達本科目餘額5% |
| 合　　計 | | $149,634 | |

國泰建設股份有限公司

19.預收款項明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 預收房地款 | | | |
| 國泰天母 | | $2,150,289 | |
| 國泰雙璽 | | 1,154,095 | |
| 府會園道 | | 992,286 | |
| 森林苑 | | 599,081 | |
| 國泰新莊園 | | 576,016 | |
| YOO馥建築 | | 578,857 | |
| 國泰Twin Park | | 495,266 | |
| 上品硯 | | 430,640 | |
| 其　　他 | 預收房地款及租金等 | 1,142,536 | 各別餘額未達本科目餘額5% |
| 合　　計 | | $8,119,066 | |

國泰建設股份有限公司

20.其他流動負債明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 暫收款 | 工地代收或子公司返還 | | |
| | 海外投資款等 | $56,687 | |
| 代收款 | 稅捐費用等之代收 | 1,387 | |
| 合　　計 | | $58,074 | |

國泰建設股份有限公司

21.長期借款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 債權人 | 摘要 | 借款金額 | 契約期限 | 利率 | 抵押或擔保 | 備　　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 新光銀行 | | $524,000 | 101/06~106/06 | 2.00%~2.5% | 營建用地 | 連帶保證人為張清樞 |
| 台灣工銀 | | 523,000 | 101/03~106/03 | 2.00%~2.5% | 營建用地 | 連帶保證人為張清樞 |
| 中華開發 | | 1,080,000 | 102/8~105/5 | 2.00%~2.5% | 營建用地 | 連帶保證人為張清樞 |
| 彰化銀行 | | 800,000 | 101/11~105/02 | 2.00%~2.5% | 營建用地 | 連帶保證人為張清樞 |
| 中華票券 | | 199,781 | 102/12~106/2 | 0.74%~1.00% | 營建用地 | 連帶保證人為張清樞 |
| 國際票券 | | 49,980 | 102/1~105/1 | 0.74%~1.00% | 營建用地 | 連帶保證人為張清樞 |
| 合計 | | $3,176,761 | | | | |

國泰建設股份有限公司

22.其他非流動明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 應計退休金負債 | | $205,157 | |
| 存入保證金 | | | |
| 亞緻酒店 | 房屋押金 | 43,086 | |
| 英屬監斐群島商家庭傳媒(股)公司 | 房屋押金 | 14,300 | |
| 國泰世華銀行 | 房屋押金 | 13,932 | |
| 其　　他 | 房屋押金 | 60,575 | 各別餘額未達本科目餘額5% |
| 小　　計 | | 131,893 | |
| 其他負債 | 遞延貸項-聯屬公司間未實現利益 | 13,619 | |
| 合　　計 | | $350,669 | |

國泰建設股份有限公司

23. 營業收入明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | |
|---|---|---|---|
| | | 小　計 | 合　計 |
| 租賃收入 | | | $451,007 |
| 營建收入 | 美術觀道 | $121,601 | |
| | 上品硯 | 479,407 | |
| | 仁愛築綠 | 138,164 | |
| | 森林觀道 | 4,095,955 | |
| | 國泰賦格 | 2,010,635 | |
| | 其他 | 136,614 | 6,982,376 |
| 其他營業收入 | | | 6,275 |
| 營業收入 | | | $7,439,658 |

國泰建設股份有限公司

24. 營業成本明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　　要 | 金　　額 | |
|---|---|---|---|
| | | 小　計 | 合　計 |
| 租賃成本 | | | $285,533 |
| 營建成本 | 美術觀道 | $64,537 | |
| | 上品硯 | 390,746 | |
| | 仁愛築綠 | 118,218 | |
| | 森林觀道 | 2,923,020 | |
| | 國泰賦格 | 1,098,982 | |
| | 萊茵世家 | 4,668 | |
| | 其　　他 | 1,820 | 4,601,991 |
| 營業成本 | | | $4,887,524 |

國泰建設股份有限公司

25.營業費用明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　要 | 金　　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 佣金支出 | | $310,941 | |
| 薪資支出 | | 169,703 | |
| 廣告費 | | 167,363 | |
| 稅　　捐 | | 66,669 | |
| 其他費用 | | 101,140 | 各項費用未達本科目餘額5% |
| 合　　計 | | $815,816 | |

國泰建設股份有限公司

26.其他收入及其他利益及損失明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項　　目 | 摘　要 | 金　額 | 備　註 |
|---|---|---|---|
| 其他收入 | | | |
| 利息收入 | 存款息、短票等 | $4,302 | |
| 股利收入 | | 46,562 | |
| 什項收入 | 台中金融大樓管理費 | 14,633 | |
| | 台南興建段規劃費 | 18,926 | |
| | 其他規劃顧問費收入及管理費收入等 | 33,522 | |
| 合　　計 | | $117,945 | |
| | | | |
| 其他利益及損失 | | | |
| 處分不動產、廠房及設備利益 | | $2,941 | |
| 處分投資利益(損失) | | 162,125 | |
| 非金融資產減損迴轉利益 | | 28,493 | |
| 其　　他 | | (12,688) | |
| 合　　計 | | $180,871 | |

**七、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告**

# 聲　明　書

本公司民國一〇二年度依「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　櫬

中華民國一〇三年三月十四日

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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之合併資產負債表、暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述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及經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之合併財務狀況，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇二年及一〇一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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

會計師：

傅 文 芳

中華民國一〇三年三月十四日

國泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新臺幣千元

| 資產 | | | 一〇二年十二月三十一日 | | 一〇一年十二月三十一日 | | 一〇一年一月一日 | | 負債及股東權益 | | | 一〇二年十二月三十一日 | | 一〇一年十二月三十一日 | | 一〇一年一月一日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % | 代碼 | 會計項目 | 附註 | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| | 流動資產 | | | | | | | | | 流動負債 | | | | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金 | 四、六.1、七 | $4,629,950 | 9 | $3,507,350 | 8 | $1,121,541 | 3 | 2100 | 短期借款 | 四、六.13 | $6,540,000 | 13 | $5,630,000 | 13 | $3,470,000 | 10 |
| 1125 | 備供出售金融資產-流動 | 四、六.2、七 | 3,001,031 | 6 | 2,041,365 | 5 | 1,891,967 | 5 | 2110 | 應付短期票券 | 四、六.14 | 3,173,918 | 6 | 3,645,975 | 8 | 4,284,483 | 12 |
| 1147 | 無活絡市場之債券投資-流動 | 四、六.4 | 28,034 | - | 24,500 | - | - | - | 2150 | 應付票據 | | 2,121 | - | 21,286 | - | 35,272 | - |
| 1150 | 應收票據淨額 | 四、六.5 | 51,035 | - | 66,595 | - | 59,592 | - | 2160 | 應付票據-關係人 | 七 | 108,793 | - | 260,965 | 1 | - | - |
| 1170 | 應收帳款淨額 | 四、六.6、七 | 165,179 | - | 200,883 | 1 | 128,602 | - | 2170 | 應付帳款 | | 1,086,573 | 2 | 958,929 | 2 | 214,458 | 1 |
| 1200 | 其他應收款 | 七 | 10,098 | - | 125,083 | - | 9,618 | - | 2180 | 應付帳款-關係人 | 七 | 74,017 | - | 41,520 | - | 26,432 | - |
| 1220 | 當期所得稅資產 | 四 | 192 | - | 264 | - | 83 | - | 2200 | 其他應付款 | 七 | 452,287 | 1 | 152,835 | - | 125,520 | - |
| 130X | 存貨 | 四、六.7 | 26,628,106 | 54 | 25,371,910 | 57 | 23,412,618 | 66 | 2230 | 當期所得稅負債 | 四 | 11,830 | - | 67,985 | - | 21,080 | - |
| 1410 | 預付款項 | 六、12 | 197,819 | - | 154,484 | - | 82,646 | - | 2310 | 預收款項 | 四 | 8,122,654 | 17 | 5,863,298 | 13 | 4,881,981 | 14 |
| 1470 | 其他流動資產 | 七 | 70,128 | - | 62,358 | - | 513,500 | 2 | 2300 | 其他流動負債 | 六.15、七 | 31,628 | - | 13,704 | - | 35,853 | - |
| 11xx | 流動資產合計 | | 34,781,572 | 69 | 31,554,792 | 71 | 27,220,167 | 76 | 21xx | 流動負債合計 | | 19,603,821 | 39 | 16,656,497 | 37 | 13,095,079 | 37 |
| | 非流動資產 | | | | | | | | | 非流動負債 | | | | | | | |
| 1523 | 備供出售金融資產-非流動 | 四、六.2、七 | 105,109 | - | - | - | - | - | 2540 | 長期借款 | 四、六.16、七 | 5,936,389 | 12 | 4,346,357 | 10 | - | - |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 四、六.3 | 69,665 | - | 96,083 | 1 | 104,238 | - | 2570 | 遞延所得稅負債 | 四、六.26 | 8,542 | - | 8,542 | - | 8,542 | - |
| 1550 | 採權益法之長期股權投資 | 四、六.8 | 31,998 | - | 20,202 | - | - | - | 2600 | 其他非流動負債 | 四、六.17、七 | 423,675 | 1 | 348,046 | 1 | 356,221 | 1 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備 | 四、六.9 | 723,974 | 2 | 485,629 | 1 | 155,420 | 1 | 25xx | 其他非流動負債合計 | | 6,368,606 | 13 | 4,702,945 | 11 | 364,763 | 1 |
| 1760 | 投資性不動產淨額 | 四、六.10 | 11,633,191 | 23 | 11,485,219 | 26 | 7,765,188 | 22 | | | | | | | | | |
| 1780 | 無形資產 | 四、六.11 | 17,243 | - | 16,152 | - | 16,996 | - | 2xxx | 負債總計 | | 25,972,427 | 52 | 21,359,442 | 48 | 13,459,842 | 38 |
| 1840 | 遞延所得稅資產 | 四、六.26 | 69,857 | - | 53,247 | - | 47,325 | - | | | | | | | | | |
| 1990 | 其他非流動資產 | 六.6.12、七 | 2,927,001 | 6 | 514,037 | 1 | 410,266 | 1 | 31xx | 歸屬於母公司業主之權益 | | | | | | | |
| 15xx | 非流動資產合計 | | 15,578,038 | 31 | 12,670,569 | 29 | 8,499,433 | 24 | 3100 | 股本 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 3110 | 普通股股本 | 六.18 | 16,565,158 | 33 | 16,565,158 | 38 | 16,565,158 | 46 |
| | | | | | | | | | 3200 | 資本公積 | 六.19 | 10,407 | - | 10,407 | - | 10,407 | - |
| | | | | | | | | | 3300 | 保留盈餘 | 六.20 | | | | | | |
| | | | | | | | | | 3310 | 法定盈餘公積 | | 2,848,430 | 5 | 2,679,717 | 6 | 2,369,303 | 7 |
| | | | | | | | | | 3320 | 特別盈餘公積 | | 826,685 | 2 | 971,645 | 2 | 504,189 | 1 |
| | | | | | | | | | 3350 | 未提撥保留盈餘 | | 2,405,689 | 5 | 2,398,212 | 6 | 3,190,413 | 9 |
| | | | | | | | | | 3400 | 其他權益 | | 807,410 | 1 | (277,333) | (1) | (415,054) | (1) |
| | | | | | | | | | 36xx | 非控制權益 | 六.20 | 923,404 | 2 | 518,113 | 1 | 35,342 | - |
| | | | | | | | | | 3xxx | 權益總計 | | 24,387,183 | 48 | 22,865,919 | 52 | 22,259,758 | 62 |
| 1xxx | 資產總計 | | $50,359,610 | 100 | $44,225,361 | 100 | $35,719,600 | 100 | | 負債及股東權益總計 | | $50,359,610 | 100 | $44,225,361 | 100 | $35,719,600 | 100 |

（請參閱合併財務報表附註）

董事長：張清槐　　經理人：張清槐　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

（金額除每股盈餘為新台幣元外，均為新台幣千元為單位）

單位:新台幣千元

| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 一〇二年度 | | 一〇一年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入 | 四、六.21、七 | $8,141,139 | 100 | $8,036,256 | 100 |
| 5000 | 營業成本 | 四、六.22、七 | (5,550,999) | (68) | (5,320,714) | (66) |
| 5900 | 營業毛利 | | 2,590,140 | 32 | 2,715,542 | 34 |
| 6000 | 營業費用 | 四、六.23、七 | (1,111,856) | (14) | (1,093,220) | (14) |
| 6900 | 營業利益 | | 1,478,284 | 18 | 1,622,322 | 20 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | 四、六.24、七 | | | | |
| 7010 | 其他收入 | | 139,511 | 2 | 109,352 | 2 |
| 7020 | 其他利益及損失 | | 141,371 | 1 | (1,093) | - |
| 7050 | 財務成本 | | (103,463) | (1) | (24,419) | - |
| 7060 | 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 | 四、六.8 | 11,647 | - | 16,870 | - |
| | 營業外收入及利益合計 | | 189,066 | 2 | 100,710 | 2 |
| 7900 | 稅前淨利 | | 1,667,350 | 20 | 1,723,032 | 22 |
| 7950 | 所得稅費用 | 四、六.26 | (83,388) | (1) | (121,952) | (2) |
| 8200 | 本期淨利 | | 1,583,962 | 19 | 1,601,080 | 20 |
| 8300 | 其他綜合損益 | 六.25 | | | | |
| 8310 | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | | 96,686 | 1 | (11,599) | - |
| 8325 | 備供出售金融資產未實現評價損益 | | 1,016,860 | 13 | 149,398 | 2 |
| 8370 | 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | | (226) | - | (78) | - |
| | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | | 1,113,320 | 14 | 137,721 | 2 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | | $2,697,282 | 33 | $1,738,801 | 22 |
| 8600 | 淨利歸屬予： | | | | | |
| 8610 | 母公司業主 | | $1,687,746 | 20 | $1,642,185 | 20 |
| 8620 | 非控制權益 | | (103,784) | (1) | (41,105) | - |
| | | | 1,583,962 | 19 | $1,601,080 | 20 |
| 8700 | 綜合損益總額歸屬予： | | | | | |
| 8710 | 母公司業主 | | 2,772,489 | 34 | 1,779,906 | 22 |
| 8720 | 非控制權益 | | (75,207) | (1) | (41,105) | - |
| | | | $2,697,282 | 33 | $1,738,801 | 22 |
| | 基本每股盈餘(元)： | 六.27 | 稅後 | | 稅後 | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | | $1.02 | | $0.99 | |

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：張清槐　　經理人：張清槐　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項目 | 歸屬於母公司業主之權益 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 保留盈餘 | | | 其他權益項目 | | | | |
| | 股本 | 資本公積 | 法定盈餘公積 | 特別盈餘公積 | 未分配盈餘 | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | 備供出售金融資產未實現損益 | 總計 | 非控制權益 | 權益總額 |
| 民國101年1月1日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,369,303 | $504,189 | $3,190,413 | $36 | ($415,090) | $22,224,416 | $35,342 | $22,259,758 |
| 100年度盈餘指撥及分配 | | | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 310,414 | - | (310,414) | - | - | - | - | - |
| 提列特別盈餘公積 | - | - | - | 467,456 | (467,456) | - | - | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | (1,656,516) | - | - | (1,656,516) | - | (1,656,516) |
| 101年度淨利 | - | - | - | - | 1,642,185 | - | - | 1,642,185 | (41,105) | 1,601,080 |
| 101年度其他綜合損益 | - | - | - | - | - | (11,677) | 149,398 | 137,721 | - | 137,721 |
| 本期綜合損益總額度 | - | - | - | - | 1,642,185 | (11,677) | 149,398 | 1,779,906 | (41,105) | 1,738,801 |
| 非控制權益增減 | - | - | - | - | - | - | - | - | 523,876 | 523,876 |
| 民國101年12月31日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,679,717 | $971,645 | $2,398,212 | ($11,641) | ($265,692) | $22,347,806 | $518,113 | $22,865,919 |
| 民國102年1月1日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,679,717 | $971,645 | $2,398,212 | ($11,641) | ($265,692) | $22,347,806 | $518,113 | $22,865,919 |
| 101年度盈餘指撥及分配 | | | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 168,713 | - | (168,713) | - | - | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | (1,656,516) | - | - | (1,656,516) | - | (1,656,516) |
| 特別盈餘公積迴轉 | - | - | - | (144,960) | 144,960 | - | - | - | - | - |
| 102年度淨利 | - | - | - | - | 1,687,746 | - | - | 1,687,746 | (103,784) | 1,583,962 |
| 102年度其他綜合損益 | - | - | - | - | - | 67,883 | 1,016,860 | 1,084,743 | 28,577 | 1,113,320 |
| 本期綜合損益總額度 | - | - | - | - | 1,687,746 | 67,883 | 1,016,860 | 2,772,489 | (75,207) | 2,697,282 |
| 非控制權益增減 | - | - | - | - | - | - | - | - | 480,498 | 480,498 |
| 民國102年12月31日餘額 | $16,565,158 | $10,407 | $2,848,430 | $826,685 | $2,405,689 | $56,242 | $751,168 | $23,463,779 | $923,404 | $24,387,183 |

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：張清槐　　經理人：張清槐　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項　　目 | 一〇二年度 | 一〇一年度 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量 | | |
| 本期稅前淨利 | $1,667,350 | $1,723,032 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 呆帳費用 | - | 3,186 |
| 折舊費用 | 320,545 | 213,710 |
| 攤銷費用 | 13,866 | 8,617 |
| 利息費用 | 103,463 | 24,419 |
| 利息收入 | (25,062) | (11,435) |
| 股利收入 | (46,562) | (31,990) |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 | (11,647) | (16,870) |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備利益 | (2,941) | - |
| 處分投資(利益)損失 | (162,125) | 55 |
| 非金融資產減損迴轉利益 | (28,493) | - |
| 與營業活動相關之資產/負債變動數 | | |
| 應收票據減少(增加) | 15,560 | (7,003) |
| 應收帳款減少(增加) | 35,704 | (72,281) |
| 其他應收款減少(增加) | 159,551 | (117,933) |
| 存貨增加 | (1,024,975) | (1,844,469) |
| 預付款項增加 | (43,335) | (71,838) |
| 其他流動資產(增加)減少 | (7,770) | 451,142 |
| 應付票據減少 | (19,165) | (13,986) |
| 應付票據-關係人(減少)增加 | (152,172) | 260,965 |
| 應付帳款增加 | 127,644 | 744,471 |
| 應付帳款-關係人增加 | 32,497 | 15,088 |
| 其他應付款增加 | 127,561 | 23,763 |
| 預收款項增加 | 2,259,356 | 981,317 |
| 其他流動負債增加(減少) | 17,924 | (22,149) |
| 營運產生之現金 | | |
| 收取之利息 | 25,106 | 11,252 |
| 支付之所得稅 | (156,493) | (81,291) |
| 營業活動之淨現金流入 | 3,225,387 | 2,169,772 |
| 投資活動之現金流量 | | |
| 取得備供出售金融資產 | (207,676) | - |
| 處分備供出售金融資產 | 321,886 | - |
| 無活絡市場之債券投資-流動增加 | (3,534) | (24,500) |
| 處分以成本衡量之金融資產 | 26,419 | - |
| 以成本衡量之金融資產減資退回股款 | - | 7,707 |
| 取得採權益法之長期股權投資 | - | (2,933) |
| 對子公司之收購 | (2,282,724) | - |
| 取得不動產、廠房及設備 | (337,109) | (393,576) |
| 處分不動產、廠房及設備 | 10,583 | 4,530 |
| 取得無形資產 | (14,957) | (7,773) |
| 取得投資性不動產 | (318,084) | (3,885,752) |
| 處分投資性不動產 | 2,461 | 2,954 |
| 其他非流動資產增加 | (34,832) | (103,771) |
| 收取之股利 | 46,562 | 31,990 |
| 投資活動之淨現金流出 | (2,791,005) | (4,371,124) |
| 籌資活動之現金流量 | | |
| 短期借款增加 | 910,000 | 2,160,000 |
| 應付短期票券減少 | (472,057) | (638,508) |
| 長期借款增加 | 1,590,032 | 4,346,357 |
| 其他非流動負債增加(減少) | 75,629 | (8,175) |
| 發放現金股利 | (1,656,516) | (1,656,516) |
| 支付之利息 | (253,717) | (135,690) |
| 非控制權益變動 | 480,497 | 523,875 |
| 籌資活動之淨現金(流出)流入 | 673,868 | 4,591,343 |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響 | 14,350 | (4,182) |
| 本期現金及約當現金增加數 | 1,122,600 | 2,385,809 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 3,507,350 | 1,121,541 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $4,629,950 | $3,507,350 |

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：張清擺　　經理人：張清擺　　會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註
民國一〇二年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國102年度及101年度之合併財務報告業經董事會於民國103年3月14日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 截至財務報告發布日為止，本集團未採用下列金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可但尚未適用之新發布、修訂及修正之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告如下：

國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

國際會計準則理事會將以國際財務報導準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，並拆分為三個主要階段逐步進行，每完成一階段即取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」。第一階段係關於金融資產及負債之分類及衡量，此部分之準則自2015年1月1日以後開始之年度期間生效，理事會陸續再對減損方法與避險會計進行修正。惟我國2013年採用國際財務報導準則時，不得提前採用國際財務報導準則第9號「金融工具」，且金管會將另行規定實施日期。首次採用第一階段國際財務報導準則第9號「金融工具」將影響本集團對金融資產之分類及衡量，但不影響金融負債之分類及衡量。其他兩階段之修訂對本集團之影響尚無法合理估計。

2.國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋

(1) 2010 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」*

2010 年國際財務報導準則之改善針對國際財務報導準則第 1 號作出以下修正：

若首次採用者就其首份國際財務報導準則財務報告所涵蓋之部分期間內，變動其會計政策或所使用國際財務報導準則第 1 號之豁免規定，則應依該準則第 23 段之規定，解釋每一此種期中財務報告之變動及更新第 32 段所規定之調節。

此外，若衡量日發生於轉換日之後，但在首份國際財務報導準則財務報告所涵蓋之期間內，首次採用者仍得以使用基於特定事項所衡量之公允價值作為認定成本。另認定成本亦得以適用持有用於受費率管制之營運之不動產、廠房及設備或無形資產個別項目，惟於轉換日首次採用者應對使用此項豁免規定之每一項目進行減損測試。首次採用者得選擇採用該項目先前之一般公認會計原則帳面金額作為轉換日之認定成本。以上修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際財務報導準則第 3 號「企業合併」*

於此修正下，收購日於採用國際財務報導準則第 3 號(2008 年修訂)前之企業合併所產生之或有對價，其處理並非依據國際財務報導準則第 3 號(2008 年修訂)之規定。此外，有關非控制權益之衡量選擇係適用於屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，非屬前述之非控制權益，僅能以公允價值衡量。另，收購公司無義務但取代之股份基礎給付視為新的股份基礎給付，故於合併後財務報告認列。而流通在外不因企業合併而失效之無義務且未被取代之股份基礎給付－若已既得，則為非控制權益之一部分；若尚未既得，則視同收購日為給與日予以衡量，將其中部分列為非控制權益，其列入部分之決定與有義務取代之區分原則相同。以上修正自 2010 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」*
該修正要求於金融工具量化揭露中提供質性揭露，以使使用者能將相關之揭露作連結，並形成金融工具所產生之風險之性質及程度之全貌。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 1 號「財務報告之表達」*
該修正要求對每一權益組成部分，應於權益變動表或附註中依項目別列報其他綜合損益之資訊。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 34 號「期中財務報導」*
於此修正下，說明因使用者有機會取得企業最近年度報告，於期中財務報告之附註並無必要提供相對不重大之更新。此外，另增加有關金融工具與或有負債/資產之部分揭露事項規定。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際財務報導解釋第 13 號「客戶忠誠計畫」*
於此修正下，可兌換獎勵積分之公允價值考量提供予未由原始銷售交易賺得獎勵積分之客戶之折扣或獎勵之金額。此修正自 2011 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導準則第 7 號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」)

首次採用者被允許使用「金融工具揭露之改善」(修正國際財務報導準則第 7 號)中對國際財務報導準則之規定編製財務報告之現行編製者所允許之相同過渡規定。此修正自 2010 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(3) 嚴重高度通貨膨脹及移除首次採用之相關特定日期(修正國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」)

該修正針對企業之功能性貨幣過去為，或現在是，高度通貨膨脹經濟下之貨幣，應如何表達財務報告提供指引。此修訂亦移除原本於國際財務報導準則第 1 號與除列或首日損益相關之特定日期，並將其日期改為轉換日。以上修正自 2011 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」之修正

該修正要求對移轉全部但仍持續參與或移轉部分金融資產時，須對金融資產之移轉作額外量化揭露及質性揭露。此修正自 2011 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(5) 遞延所得稅：標的資產之回收(修訂國際會計準則第 12 號「所得稅」)

該修正提供一可反駁之前提假設，即按公允價值模式衡量之投資性不動產，其遞延所得稅將以出售之基礎認列，除非企業之經營模式顯示持有該投資性不動產之目的為隨時間消耗其經濟效益。該修正亦提供國際會計準則第 16 號中採重估價模式衡量之非折舊性資產，其遞延所得稅應以出售之基礎衡量。此修正已使得解釋公告第 21 號 「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」被撤銷。此修正自 2012 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(6) 國際財務報導準則第 10 號「合併財務報告」

國際財務報導準則第 10 號取代國際會計準則第 27 號與解釋公告第 12 號，其改變主要在於導入整合後的新控制模式，藉以解決國際會計準則第 27 號與解釋公告第 12 號之實務分歧。亦即主要在於決定「是否」將另一個體編入合併報表，但未改變企業「如何」編製合併報表。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(7) 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」

國際財務報導準則第 11 號取代國際會計準則第 31 號與解釋公告第 13 號，其改變主要在於藉由移除聯合控制個體採用比例合併之選擇，以增加國際財務報導準則中之可比性，並因而使得協議結構不再是決定分類為聯合營運或合資(分類為合資者，即依國際會計準則第 28 號處理)之最重要因素。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(8) 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」

國際財務報導準則第 12 號主要係整合針對子公司、聯合協議、關聯企業與未合併結構性個體之揭露規定，並將該等規定於單一國際財務報導準則表達。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(9) 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第 13 號主要在於定義公允價值、於單一國際財務報導準則規範針對公允價值衡量之架構並規定關於公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值時適用上之複雜性並改善一致性。惟並未改變其他準則中有關何時須採用公允價值衡量或揭露之規定。此準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(10) 其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第 1 號「財務報告之表達」)

此修正要求其他綜合損益節列報之各單行項目，應依其後續是否重分類至損益予以分類及分組。此修正自 2012 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(11) 國際會計準則第 19 號「員工福利」之修改

主要修改包括：(1)確定福利計畫之精算損益由原先可採「緩衝區」予以遞延認列，改為認列於其他綜合損益項下、(2)認列於損益項下之金額僅包括當期及前期服務成本、清償損益及淨確定福利負債(資產)淨利息、(3)確定福利計畫之揭露包括提供每一重大精算假設敏感度分析之量化資訊、(4)於企業不再能撤銷福利之要約，及認列國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」範圍內且涉及離職福利之支付之重組成本兩者較早時點認列離職福利等。此修改之準則自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(12) 政府借款(修正國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」)

該修正針對追溯調整國際財務報導準則第 9 號 (或國際會計準則第 39 號)及國際會計準則第 20 號作出若干規範。首次採用者須推延適用國際會計準則第 20 號之規定於轉換日存在之政府借款，若於借款首次入帳之時點企業已保有追溯調整所需之相關資訊，則企業亦得選擇追溯適用國際財務報導準則第 9 號 (或國際會計準則第 39 號)及國際會計準則第 20 號之規定於政府借款。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(13) 揭露－金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」)

此修正要求企業揭露與互抵權及相關安排之資訊，前述揭露應提供有助於評估互抵對企業財務狀況影響之資訊。新揭露規範所有已認列金融工具依國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」規定互抵者外，亦適用於受可執行淨額交割總約定或類似協議規範之已認列金融工具。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(14) 金融資產及金融負債之互抵(修正國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」)

此修正釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」之相關規定，並自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(15) 國際財務報導解釋第 20 號「露天礦場於生產階段之剝除成本」

該解釋適用礦場於生產階段之露天採礦活動所發生之廢料移除成本(生產剝除成本)。在剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，企業應依存貨之原則處理該剝除活動之成本。在效益係改善礦產之取得之範圍內，於符合特定標準情況下，則應將此等成本認列為非流動資產(剝除活動資產)。剝除活動資產應作為既有資產之增添或增益處理。此解釋自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(16) 2009-2011 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」*
此修正釐清以下規定：曾停止採用國際財務報導準則企業於重新採用國際財務報導準則時，得選擇重新採用國際財務報導準則第 1 號(即使曾經採用過國際財務報導準則第 1 號)，或依國際會計準則第 8 號之規定追溯適用國際財務報導準則之規定，視為企業從未停止採用過國際財務報導準則。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 1 號「財務報告之表達」*

此修正釐清(1)提供揭露額外比較資訊與最低要求比較資訊之差異。最低要求比較期間係指前期、(2)當企業較最低要求比較期間額外提供比較資訊，應於財務報表相關附註中包括比較資訊，但額外比較期間不需要提供整份財務報告、(3)當企業追溯適用一項會計政策或追溯重編財務報告之項目，或重分類其財務報告之項目而對前期財務狀況表之資訊產生重大影響時，應列報最早比較期間之期初財務狀況表，惟不需要提供與最早比較期間之期初財務狀況表相關之附註。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」*

此修正釐清符合不動產、廠房及設備定義之備用零件及維修設備並非存貨。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」*

修改現有對權益工具持有人所得稅之規定，要求企業依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定處理。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

*國際會計準則第 34 號「期中財務報導」*

此修正釐清關於每一應報導部門之總資產與負債之部門資訊規定，以加強與國際財務報導準則第 8 號 「營運部門」規定之一致性。另，某一特定部門之總資產與負債僅於其金額係定期提供予主要營運決策者且相較於前一年度財務報告所揭露者發生重大變動時提供。此修正自 2013 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(17) 國際財務報導準則第 10 號「合併財務報告」之修正

投資個體之修正主要係提供國際財務報導準則第 10 號中有關合併之一例外規定，其要求符合投資個體定義之母公司以透過損益按公允價值衡量對子公司之投資，而非將其併入合併報表。此修正亦規定有關投資個體之揭露事項。此修正自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(18) 國際會計準則第 36 號「資產減損」之修正

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

(19) 國際財務報導解釋第 21 號「稅賦」

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

(20) 衍生工具之合約更替及避險會計之延續

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

(21) 國際財務報導準則第9號「金融工具」－避險會計

發布與金融工具會計處理相關之修正，包括：(1)完成國際財務報導準則第9號「金融工具」第三階段避險會計專案以取代原來國際會計準則第39號「金融工具：認列及衡量」中避險會計之規定，此修正將使企業更能於財務報表中反映風險管理活動；(2)允許單獨提早適用國際財務報導準則第9號「金融工具」中「本身信用」變動不認列於損益之處理；及(3)刪除2015年1月1日為國際財務報導準則第9號「金融工具」之強制生效日之規定。

(22) 國際會計準則第19號「員工福利」之修正—確定福利計畫：員工提撥

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

(23) 2010-2012 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」*

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

*國際財務報導準則第 3 號「企業合併」*

此修正包括(1)刪除企業合併之或有對價分類規定中「其他適用之國際財務報導準則」、(2)刪除「國際會計準則第 37 號『負債準備、或有負債及或有資產』或其他適當之國際財務報導準則」，規定非金融資產或非金融負債之或有對價應於每一報導日以公允價值衡量，並將公允價值之變動認列於損益，及(3)修正國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定以釐清為金融資產或金融負債之或有對價，僅能以公允價值衡量，且依據國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定表達於損益。此修正自收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併生效。

*國際財務報導準則第 8 號「營運部門」*

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

*國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」*

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

*國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」*

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

*國際會計準則第 24 號「關係人揭露」*

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

*國際會計準則第 38 號「無形資產」*

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

(24) 2011-2013 年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」*
此修正於結論基礎中釐清首次採用者於首份國際財務報導準則財務報表中，得選擇適用已發布並已生效之準則或亦得選擇提前適用已發布但尚未生效之準則或修正(若該準則或修正允許提前適用)。

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

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

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

(25) 國際財務報導準則第14號「受管制之遞延帳戶」

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

以上為國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，由於本集團現正評估(1)~(2)、(4)~(11)、(13)~(14)、(16)~(19)、(22)~(24)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，故暫時無法合理估計前述準則或解釋對本公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

四、 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國102年度及101年度之合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

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

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

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

對子公司持股之變動，若未造成對子公司控制之喪失，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本集團喪失對子公司之控制，則

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

合併財務報表編製主體如下：

(1) 民國 102 年 12 月 31 日列入合併財務報表編製個體之子公司：

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 主要業務 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 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 | CCH Commercial Company Limited | 投資業 | 66.67% |
| CCH Commercial Company Limited | Lotus Investment Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| CCH Commercial Company Limited | Golden Gate Investment Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Golden Gate Investment Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Lotus Pacific Company Limited | 加恒(上海)置業有限公司 | 投資業 | 100.00% |
| Golden Gate Pacific Company Limited | 上海陸景置業有限公司 | 投資業 | 100.00% |

(2) 民國 101 年 12 月 31 日列入合併財務報表編製個體之子公司：

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 主要業務 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 本公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 一般貿易及各項投資業 | 100.00% |

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 主要業務 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| Cathay Real Estate Holding Corporation | CCH Commercial Company Limited | 投資業 | 66.67% |
| CCH Commercial Company Limited | Lotus Investment Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| CCH Commercial Company Limited | Golden Gate Investment Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Golden Gate Investment Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Lotus Pacific Company Limited | 加恒(上海)置業有限公司 | 投資業 | 100.00% |

(3) 民國 101 年 1 月 1 日列入合併財務報表編製個體之子公司：

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 主要業務 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 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% |
| 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% |
| 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 | Lotus Investment Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | Cathay Investment Holdings Limited | 投資業 | 100.00% |
| Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 投資業 | 100.00% |
| Cathay Investment Holdings Limited | 台霖管理咨詢(上海)有限公司 | 管理諮詢業 | 100.00% |

(4) 102 年度合併財務報表之子公司增減變動情形：

本期合併財務報表增加之子公司：上海陸景置業有限公司。

Golden Gate Pacific Company Limited 陸續投入資金，於 102 年 6 月 21 日公告取得股權，並於 102 年 9 月 6 日正式完成相關股權移轉。

由於取得上海陸景置業有限公司之資產(土地使用權)不符合業務之定義，故本集團將該項交易以資產取得之方式處理，而不適用國際財務報導準則第3號「企業合併」之處理。

(5) 101 年度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)、台霖管理咨詢(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)及台霖管理咨詢(上海)有限公司，因對 CCH REIM Company Limited 之股持未超過 50%，亦不符合國際會計準則第 27 號有控制能力之條件，故於 101 年 6 月 30 日起不將上述公司納入合併財務報告。

4. 外幣交易

本集團之合併財務報表係以母公司之功能性貨幣新台幣表達。集團內的每一個體係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報告。

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

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

(1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。

(2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。

(3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

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

5. 外幣財務報表之換算

編製合併財務報表時，國外營運機構之資產與負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算為新台幣，收益及費損項目係以當期平均匯率換算。因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並於處分該國外營運機構時，將先前已認列於其他綜合損益並累計於權益項下之單獨組成部分之累計兌換差額，於認列處分損益時，自權益重分類至損益。對國外營運機構喪失控制、重大影響或聯合控制但仍保留部分權益時，亦按處分處理。

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

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

6. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

7. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

(1) 金融資產

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

備供出售金融資產

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

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

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

放款及應收款

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

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

金融資產減損

金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少係透過備抵科目並將損失認列於損益。

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(2) 金融負債

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

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(3) 金融資產及負債之互抵

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

(4) 金融工具之公允價值

於活絡市場交易之金融工具公允價值係指於每一報導期間結束日之市場報價且不考量交易成本。

對於非屬活絡市場交易之金融工具，其公允價值係以適當之評價技術決定。此評價技術包括使用最近公平市場交易、參考實質上相同另一金融工具目前之公允價值，以及現金流量折現分析或其他評價模式。

9. 存貨

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

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

10. 建造合約

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

11. 採用權益法之投資

本集團對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。

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

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

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

關聯企業之財務報告係就與集團相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

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

(1) 本集團所享有關聯企業估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或

(2) 本集團預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

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

當喪失對關聯企業之重大影響時，本集團係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響時該投資關聯企業之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。

本集團對聯合控制個體之投資除分類為待出售資產外，亦採用前述權益法處理。聯合控制個體係指本集團對其具有聯合控制且涉及設立公司、合夥及其他個體者。

12. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

| | |
|---|---|
| 房屋及建築 | 5～50年 |
| 出租資產 | 5年 |
| 租賃改良 | 依租賃年度或為耐用年限孰短者 |
| 其他設備 | 2~10年 |

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

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

13. 投資性不動產

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物　　5~50年

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

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

14. 租賃

集團為承租人

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

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

集團為出租人

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

15. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

商標權

依取得後法定享有之年限採直線法平均攤提之。

16. 非金融資產之減損

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

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

17. 收入認列

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

營建收入

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

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

商品銷售

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

勞務提供

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

股利收入

當本集團有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

18. 借款成本

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

19. 退職後福利計畫

本公司及國內子公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司及國內子公司完全分離，故未列入上開合併財務報告中。國外子公司員工退休辦法係依當地法令規定辦理。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%，所提撥之金額認列為當期費用；國外子公司則依當地特定比例提撥並認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。本集團對於前期累積未認列淨精算損益超過確定福利義務現值與計畫資產公允價值孰大者之10%時，超額部分依員工預期平均剩餘工作年限予以攤銷。

20. 所得稅

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

當期所得稅

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

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

遞延所得稅

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

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

(1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；

(2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

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

(1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；

(2) 與投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

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

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

21. 企業合併與商譽

企業合併係採用收購法進行會計處理。企業合併之移轉對價、所取得之可辨認資產及承擔之負債，係以收購日之公允價值衡量。收購者針對每一企業合併，係以公允價值或被收購者可辨認淨資產之相對比例衡量非控制權益。所發生之收購相關成本係當期費用化並包括於管理費用。

本集團收購業務時，係依據收購日所存在之合約條件、經濟情況及其他相關情況，進行資產與負債分類與指定是否適當之評估，包括被收購者所持有主契約中嵌入式衍生工具之分離考量。

企業合併如係分階段完成者，則收購者先前所持有被收購者之權益，係以收購日之公允價值重新衡量，並將所產生之利益或損失認列為當期損益。

收購者預計移轉之或有對價將以收購日之公允價值認列。被視為資產或負債之或有對價，其續後之公允價值變動將依國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」規定認列為當期損益或其他綜合損益之變動。惟或有對價如係分類為權益時，則在其最終於權益項下結清前，均不予以重新衡量。

商譽之原始衡量係所移轉之對價加計非控制權益後之總數，超過本集團所取得可辨認資產與負債公允價值之金額；此對價如低於所取得淨資產公允價值，其差額則認列為當期損益。

商譽於原始認列後，係以成本減累計減損衡量。因企業合併所產生之商譽自取得日起分攤至集團中預期自此合併而受益之每一現金產生單位，無論被收購者之其他資產或負債是否歸屬於此等現金產生單位。每一受攤商譽之單位或單位群組代表為內部管理目的監管商譽之最低層級，且不大於彙總前之營運部門。

處分部分包含商譽之現金產生單位時，此處分部分之帳面金額包括與被處分營運有關之商譽。所處分之商譽，係依據該被處分營運與所保留部分之相對可回收金額予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾－集團為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是基於正常交易下，可獲得之類似資產依具約束力銷售合約之出售價格或可觀察市場價格，經減除處分資產增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本集團尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。用以決定不同現金產生單位可回收金額之主要假設，請詳附註六之說明。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之退休金成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率之決定、未來薪資之增加、死亡率和未來退休金給付之增加等。對用以衡量退休金成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

(4) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國102年12月31日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(5) 存貨之評價

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

## 六、 重要會計項目之說明

### 1. 現金及約當現金

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 庫存現金 | $1,506 | $497 | $1,036 |
| 支票及活期存款 | 3,177,746 | 2,554,012 | 847,555 |
| 定期存款 | 1,231,902 | 466,489 | 272,950 |
| 約當現金 | 218,796 | 486,352 | - |
| 合　　計 | $4,629,950 | $3,507,350 | $1,121,541 |

2. 備供出售金融資產-流動

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 股票 | $2,354,972 | $2,307,057 | $2,307,057 |
| 評價調整 | 751,168 | (265,692) | (415,090) |
| 淨　　額 | $ 3,106,140 | $2,041,365 | $1,891,967 |

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 流　　動 | $3,001,031 | $2,041,365 | $1,891,967 |
| 非 流 動 | 105,109 | - | - |
| 合　　計 | $3,106,140 | $2,041,365 | $1,891,967 |

截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日備供出售金融資產－流動並無提供質押或擔保之情形。

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

| 被投資公司名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 股　　票 | $69,665 | $96,083 | $104,238 |

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

本集團民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 無活絡市場之債券投資-流動

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 定期存款 | $28,034 | $24,500 | $- |

本集團無活絡市場之債券投資未有提供擔保之情況。

5. 應收票據

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應收票據—因營業而發生 | $51,035 | $66,595 | $59,592 |
| 減：備抵呆帳 | - | - | - |
| 合計 | $51,035 | $66,595 | $59,592 |

本集團民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日之應收票據未有提供質押之情況。

6. 應收帳款及應收帳款-關係人

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應收帳款 | $73,092 | $148,851 | $50,923 |
| 減：備抵呆帳 | - | - | - |
| 小計 | 73,092 | 148,851 | 50,923 |
| 應收帳款-關係人 | 10,828 | 4,646 | 53 |
| 應收租賃款-關係人 | 91,931 | 48,300 | 82,800 |
| 減：未賺得融資收益 | (10,672) | (914) | (5,174) |
| 減：備抵呆帳 | - | - | - |
| 小計 | 92,087 | 52,032 | 77,679 |
| 合計 | $ 165,179 | $200,883 | $128,602 |

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 長期應收租賃款 | $148,195 | $- | $48,300 |
| 減：未賺得融資收益 | (6,998) | - | (914) |
| 長期應收帳款及票據淨額 | $141,197 | $- | $47,386 |

截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日止，本集團應收帳款及應收帳款-關係人淨額提供擔保情形請詳附註八。

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

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

| | | 已逾期但尚未減損之應收帳款 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 未逾期且未減損 | 30天內 | 31-60天 | 61-90天 | 91-120天 | 121天以上 | 合計 |
| 102.12.31 | $305,306 | $97 | $71 | $77 | $29 | $796 | $306,376 |
| 101.12.31 | $200,313 | $149 | $174 | $137 | $110 | $- | $200,883 |
| 101.1.1 | $175,988 | $- | $- | $- | $- | $- | $175,988 |

7. 存　　貨

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 營建用地 | $8,439,276 | $8,739,522 | $9,601,993 |
| 在建房地 | 16,277,852 | 14,432,922 | 11,751,852 |
| 待售房地產 | 1,043,022 | 1,309,046 | 1,149,647 |
| 其他 | 6,686 | - | - |
| 小　　計 | 25,766,836 | 24,481,490 | 22,503,492 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | (11,112) | (17,646) | (81,436) |
| 預付土地款 | 872,382 | 908,066 | 990,562 |
| 淨　　額 | $26,628,106 | $25,371,910 | $23,412,618 |

(1) 上述民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

(2) 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 |
|---|---|---|---|
| 國泰天母 | 1,159,949 | 60.00% | 103 年 |
| 森林苑 | 1,203,402 | 48.00% | 104 年 |
| YOO 馥建築 | 1,070,632 | 29.00% | 104 年 |
| 國泰雙璽 | 1,785,281 | 27.00% | 105 年 |
| 府會園道 | 1,788,731 | 28.00% | 105 年 |
| 頤湖苑 | 1,316,540 | 0.00% | 105 年 |
| 國泰 Twin Park | 1,890,020 | 6.00% | 105 年 |

(2) 本集團民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 157,198 千元及 114,824 千元；利息資本化前之利息費用總額為 260,661 千元及 139,243 千元。

本集團民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之存貨借款資本化月利率分別為 0.1151 %~0.1401%及 0.0853%~0.1253 %。

(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 |
| 國泰雙璽 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 100 年 10 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 國泰璞匯 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 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 |
| 森林苑 | 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 TWIN PARK | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 2 月 27 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 國泰頤湖苑 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 5 月 20 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 綠博苑 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 10 月 21 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |
| 國泰 R13 馥建築 | 國泰世華商業銀行 | 自民國 102 年 12 月 2 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止 |

截至民國 102 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 2,194,095 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

(5) 本集團民國 102 年度及 101 年度認列為費用之存貨成本分別為 4,601,991 千元及 4,748,041 千元。其中包括民國 101 年度產生存貨跌價回升利益 63,223 千元。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，因而出現存貨跌價回升利益。

(6) 截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日、及 101 年 1 月 1 日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

8. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資明細如下：

| | 102.12.31 | | 101.12.31 | | 101.1.1 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 被投資公司名稱 | 金額 | 持股比例 | 金額 | 持股比例 | 金額 | 持股比例 |
| 投資聯合控制個體： | | | | | | |
| CCH REIM Company Limited | $31,998 | 50% | $20,202 | 50% | $- | - |

本集團持有CCH REIM Company Limited 50%之權益，該公司為一聯合控制個體，並投資大陸地區從事不動產管理財務諮詢服務。

本集團對此聯合控制個體已於合併財務報告中採用權益法處理，其對各科目類別所享有之份額如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 對聯合控制個體資產負債表項目之持份： | | | |
| 流動資產 | $30,819 | $9,758 | $- |
| 非流動資產 | 1,226 | 10,488 | - |
| 流動負債 | 47 | 44 | - |
| 非流動負債 | - | - | - |

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 對聯合控制個體收益及費損之持份： | | |
| 營業收入 | $50,811 | $28,237 |
| 營業費用 | (192) | (3,554) |
| 營業外收入及支出 | (39,017) | (24,628) |
| 其他綜合損益 | 221 | 243 |

前述投資聯合控制個體未有提供擔保之情事。

9. 不動產、廠房及設備

| | 土地 | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 未完工程及待驗設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 成本： | | | | | | | |
| 102.1.1 | $1,346 | $1,829 | $189,741 | $168,129 | $226,027 | $23,576 | $610,648 |
| 增添 | - | - | 25,601 | 123,022 | 182,660 | 5,826 | 337,109 |
| 處分 | - | - | (28,406) | - | - | - | (28,406) |
| 102.12.31 | $1,346 | $1,829 | $186,936 | $291,151 | $408,687 | $29,402 | $919,351 |

| | 土地 | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 未完工程及待驗設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 成本： | | | | | | | |
| 101.1.1 | $1,346 | $1,829 | $175,503 | $26,523 | $22,429 | $- | $227,630 |
| 增添 | - | - | 24,397 | 141,606 | 203,997 | 23,576 | 393,576 |
| 處分 | - | - | (10,159) | - | - | - | (10,159) |
| 其他變動 | - | - | - | - | (399) | - | (399) |
| 101.12.31 | $1,346 | $1,829 | $189,741 | $168,129 | $226,027 | $23,576 | $610,648 |

| | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 未完工程及待驗設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | | | | |
| 102.1.1 | $125 | $72,456 | $23,635 | $28,803 | $- | $125,019 |
| 折舊 | 36 | 26,535 | 20,993 | 43,558 | - | 91,122 |
| 處分 | - | (20,764) | - | - | - | (20,764) |
| 102.12.31 | $161 | $78,227 | $44,628 | $72,361 | $- | $195,377 |

| | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 未完工程及待驗設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | | | | |
| 101.1.1 | $89 | $51,081 | $14,647 | $6,393 | $- | $72,210 |
| 折舊 | 36 | 27,004 | 8,988 | 22,410 | - | 58,438 |
| 處分 | - | (5,629) | - | - | - | (5,629) |
| 101.12.31 | $125 | $72,456 | $23,635 | $28,803 | $- | $125,019 |

| | 土地 | 房屋及建築 | 出租資產 | 租賃改良 | 其他設備 | 未完工程及待驗設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 淨帳面金額： | | | | | | | |
| 102.12.31 | $1,346 | $1,668 | $108,709 | $246,523 | $336,326 | $29,402 | $723,974 |
| 101.12.31 | $1,346 | $1,704 | $117,285 | $144,494 | $197,224 | $23,576 | $485,629 |
| 101.1.1 | $1,346 | $1,740 | $124,422 | $11,876 | $16,036 | $- | $155,420 |

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

(2) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(3) 截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本集團不動產、廠房及設備提供擔保情形，詳附註八。

10. 投資性不動產

| | 土地 | 建築物 | 建造中之投資性不動產 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 成本： | | | | |
| 102.1.1 | $5,797,637 | $7,438,788 | $41,317 | $13,277,742 |
| 增添－源自後續支出 | - | - | 318,084 | 318,084 |
| 轉出至存貨 | (74,022) | - | - | (74,022) |
| 處分 | - | (3,464) | - | (3,464) |
| 匯率變動之影響 | - | 100,550 | 10,386 | 110,936 |
| 102.12.31 | $5,723,615 | $7,535,874 | $369,787 | $13,629,276 |

| | 土地 | 建築物 | 建造中之投資性不動產 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 成本： | | | | |
| 101.1.1 | $3,838,203 | $5,568,349 | $- | $9,406,552 |
| 增添－源自後續支出 | 1,961,795 | 1,882,471 | 41,486 | 3,885,752 |
| 處分 | (2,361) | (4,613) | - | (6,974) |
| 匯率變動之影響 | - | (7,419) | (169) | (7,588) |
| 101.12.31 | $5,797,637 | $7,438,788 | $41,317 | $13,277,742 |

| | 土地 | 建築物 | 建造中之投資性不動產 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | | |
| 102.1.1 | $- | $1,792,523 | $- | $1,792,523 |
| 當年度折舊 | - | 229,423 | - | 229,423 |
| 減損損失(迴轉利益) | - | (28,493) | - | (28,493) |
| 處分 | - | (1,003) | - | (1,003) |
| 匯率變動之影響 | - | 3,635 | - | 3,635 |
| 102.12.31 | $- | $1,996,085 | $- | $1,996,085 |

| | 土地 | 建築物 | 建造中之投資性不動產 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 折舊及減損： | | | | |
| 101.1.1 | $- | $1,641,364 | $- | $1,641,364 |
| 當年度折舊 | - | 155,272 | - | 155,272 |
| 處分 | - | (4,020) | - | (4,020) |
| 匯率變動之影響 | - | (93) | | (93) |
| 101.12.31 | $- | $1,792,523 | $- | $1,792,523 |

民國102年度由於不動產市場價格上升，因而產生減損迴轉利益28,493千元。

| | 土地 | 建築物 | 建造中之投資性不動產 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 淨帳面金額： | | | | |
| 102.12.31 | $5,723,615 | $5,539,789 | $369,787 | $11,633,191 |
| 101.12.31 | $5,797,637 | $5,646,265 | $41,317 | $11,485,219 |
| 101.1.1 | $3,838,203 | $3,926,985 | $- | $7,765,188 |

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 投資性不動產之租金收入 | $391,340 | $352,185 |
| 減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用 | (90,755) | (74,323) |
| 當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用 | (18,969) | (27,629) |
| 合計 | $281,616 | $250,233 |

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日分別為17,946,323千元、16,275,693千元及13,404,163千元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接資本化法及直接比較法，其中主要使用之參數如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 折現率 | 5.8% | 5.8% | 3.045% |

本集團合併之子公司加恆(上海)置業有限公司於上海之不動產(帳列投資性不動產項下)，截至民國102年12月31日止，相關產權已移轉，點交項目仍進行中。

截至民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日止，本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

11. 無形資產

| | 電腦軟體 | 商標權 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 成本： | | | |
| 102.1.1 | $33,163 | $- | $33,163 |
| 增添－單獨取得 | 14,747 | 210 | 14,957 |
| 102.12.31 | $47,910 | $210 | $48,120 |
| | | | |
| 101.1.1 | $25,390 | $- | $25,390 |
| 增添－單獨取得 | 7,773 | - | 7,773 |
| 101.12.31 | $33,163 | $- | $33,163 |
| | | | |
| 攤銷及減損： | | | |
| 102.1.1 | $17,011 | $- | $17,011 |
| 攤銷 | 13,855 | 11 | 13,866 |
| 102.12.31 | $30,866 | $11 | $30,877 |
| | | | |
| 101.1.1 | $8,394 | $- | $8,394 |
| 攤銷 | 8,617 | - | 8,617 |
| 101.12.31 | $17,011 | $- | $17,011 |
| | | | |
| 淨帳面金額： | | | |
| 102.12.31 | $17,044 | $199 | $17,243 |
| 101.12.31 | $16,152 | $- | $16,152 |
| 101.1.1 | $16,996 | $- | $16,996 |

認列無形資產之攤銷金額如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 營業費用 | $13,866 | $8,617 |

12. 其他非流動資產

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 營建用地 | $285,857 | $285,857 | $285,857 |
| 預付設備款 | 16,457 | 58,931 | - |
| 存出保證金 | 204,597 | 138,890 | 46,664 |
| 長期預付租金 | 2,248,528 | - | - |
| 長期應收票據及款項 | 141,197 | - | 47,386 |
| 其他非流動資產-其他 | 30,365 | 30,359 | 30,359 |
| 合　　計 | $2,927,001 | $514,037 | $410,266 |

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

| 地段地號 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 | 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 | $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 | 118,951 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 台北市北投區行義段二小段645地號等 | 868 | 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 | 18,425 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 台北市北投區八仙段二小段174地號等 | 3,121 | 3,121 | 3,121 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 合　　計 | $285,857 | $285,857 | $285,857 | | | |

(2) 長期預付租金

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 土地使用權 | $2,248,528 | $- | $- |

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

13.短期借款

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 無擔保銀行借款 | $6,440,000 | $5,630,000 | $3,470,000 |
| 擔保銀行借款 | 100,000 | - | - |
| | $6,540,000 | $5,630,000 | $3,470,000 |
| 利率區間 | 1.14%~2.00% | 1.07%~1.43% | 0.8914%~1.544% |

(1) 本集團截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，尚未使用之短期借款額度分別約為6,660,000千元、6,720,000千元及6,604,000千元。

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

14.應付短期票券淨額

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應付短期票券 | $3,177,000 | $3,650,000 | $4,290,000 |
| 減：未攤銷折價 | (3,082) | (4,025) | (5,517) |
| 淨　額 | $3,173,918 | $3,645,975 | $4,284,483 |
| 利率區間 | 0.682%~1.18% | 0.8%~1.258% | 0.4%~0.91% |

15.其他流動負債

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 暫收款 | $29,289 | $7,440 | $32,904 |
| 代收款 | 2,339 | 2,913 | 2,949 |
| 其他流動負債-其他 | - | 3,351 | - |
| 合　　計 | $31,628 | $13,704 | $35,853 |

16.長期借款

民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日長期借款明細如下：

| 借款性質 | 102.12.31 | 利率(%) | 償還期間及辦法 |
|---|---|---|---|
| 銀行擔保借款 | $5,686,629 | 2%~7.68% | 自民國 101 年 3 月至 106 年 12 月，到期還款，其中境外借款共兩筆美金分別為 35,000 千元及 55,000 千元，分別自民國 101 年 8 月至 105 年 8 月及 102 年 9 月至 106 年 9 月、人民幣 13,000 千元自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月，按月付息、到期還款。 |
| 應付長期票券 | 249,760 | 0.74%~1% | 自民國 102 年 1 月至 106 年 2 月，到期續借。 |
| 合　　計 | $5,936,389 | | |

| 借款性質 | 101.12.31 | 利率(%) | 償還期間及辦法 |
|---|---|---|---|
| 銀行信用借款 | $100,000 | 1.5708% | 自民國 100 年 10 月至 103 年 10 月，到期還款。 |
| 銀行擔保借款 | 3,897,524 | 2%~7.68% | 自民國 101 年 3 月至 106 年 12 月，到期還款，其中境外借款美金 35,000 千元，自民國 101 年 8 月至 105 年 8 月、人民幣 13,000 千元自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月，按月付息、到期還款。 |
| 應付長期票券 | 348,833 | 0.85% | 自民國 101 年 10 月至 105 年 6 月，到期續借。 |
| 合　　計 | $4,346,357 | | |

(1) 本集團於民國101年1月1日並無長期借款之情事。

(2) 銀行擔保借款係以部分存貨、應收帳款及投資子公司之股權設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

17.退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司及國內子公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%。本公司及國內子公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

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

本集團其他國外子公司依當地法令規定提撥退休金至相關退休金管理事業。

本集團民國102年及101年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為6,865千元及5,571千元；。

確定福利計畫

本公司及國內子公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司及國內子公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 當期服務成本 | $9,521 | $8,309 |
| 利息成本 | 3,361 | 3,957 |
| 計劃資產預期報酬 | (416) | (363) |
| 精算損益攤銷數 | (1,105) | - |
| 合　　計 | $11,361 | $11,903 |

認列確定福利計畫之費用金額如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 營業成本 | $(180) | $756 |
| 營業費用 | 11,541 | 11,147 |
| 合計 | $11,361 | $11,903 |

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 確定福利義務 | $225,425 | $223,681 | $247,082 |
| 計畫資產之公允價值 | (40,936) | (31,838) | (24,553) |
| 提撥狀況 | 184,489 | 191,843 | 222,529 |
| 未認列退休金損(益) | 41,308 | 27,044 | (254) |
| 應計退休金負債帳列數 | $225,797 | $218,887 | $222,275 |

確定福利義務之現值變動如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期初之確定福利義務 | $223,681 | $247,082 |
| 當期服務成本 | 9,520 | 8,309 |
| 利息成本 | 3,361 | 3,957 |
| 支付之福利 | (6,744) | (14,401) |
| 精算損失(利益) | (4,393) | (21,266) |
| 期末之確定福利義務 | $225,425 | $223,681 |

計畫資產公允價值變動如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期初之計畫資產公允價值 | $31,838 | $24,553 |
| 計畫資產預期報酬 | 416 | 363 |
| 雇主提撥數 | 1,140 | 1,144 |
| 支付之福利 | (3,433) | - |
| 精算損失 | 10,975 | 5,778 |
| 期末之計畫資產公允價值 | $40,936 | $31,838 |

截至民國102年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於未來十二個月提撥1,140千元。

計畫資產主要類別構成總計畫資產公允價值之百分比如下：

| | 退休金計畫(%) | | |
|---|---|---|---|
| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
| 現　　金 | 3.71% | 1.82% | 7.79% |
| 權益工具 | 95.98% | 95.20% | 90.15% |
| 債務工具 | 0.14% | 1.42% | 1.10% |
| 其　　他 | 0.17% | 1.56% | 0.96% |

本集團民國102年度及101年度計畫資產之實際報酬為11,390千元及6,142千元。

員工退休基金係全數提存於臺灣銀行信託部，計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於確定福利義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，及考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率後所作之估計。

下列主要假設係用以決定本集團之確定福利計畫：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 折現率 | 1.92% | 1.54% | 1.00%~1.68% |
| 計畫資產之預期報酬率 | 1.92% | 1.54% | 1.68% |
| 預期薪資增加率 | 2.00%~2.50% | 1.00%~2.50% | 1.00%~2.50% |

折現率如變動0.5%，將導致下列影響：

| | 102年度 | | 101年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 折現率增加0.5% | 折現率減少0.5% | 折現率增加0.5% | 折現率減少0.5% |
| 確定福利義務之影響 | $11,184 | $11,983 | $11,234 | $12,118 |

民國102年及101年1月1日至12月31日各項與確定福利計畫相關之金額如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期末確定福利義務之現值 | $225,425 | $223,681 |
| 期末計畫資產之公允價值 | (40,936) | (31,839) |
| 期末計畫之剩餘或短絀 | $184,489 | $191,842 |
| 計畫負債之經驗調整 | $4,098 | $(24,380) |
| 計畫資產之經驗調整 | $321 | $606 |

18.普通股

截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司額定與已發行股本皆為16,565,158千元，每股票面金額10元，均為1,656,516千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

19.資本公積

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 庫藏股票交易 | $10,407 | $10,407 | $10,407 |

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

20.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

本公司分派民國100年度及101年度盈餘時，必須依法令規定就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額提列特別盈餘公積，嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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

本公司截至民國 102 年 1 月 1 日止，首次採用之特別盈餘公積金額為504,189 千元。另本公司於民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

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

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

(4) 本公司民國102年度及101年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為7,629千元和4,200千元及7,629千元和4,200千元，其估列基礎係按當期稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列。估計之員工紅利及董監酬勞於當期認列為營業成本或營業費用，若於期後期間之董事會決議金額有重大變動時，調整當期之損益。若次年度股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

(5) 本公司民國101年6月15日之股東常會，決議民國101年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

| | 盈餘指撥及分配案 | 每股股利(元) |
|---|---|---|
| 法定盈餘公積 | $168,713 | |
| 特別盈餘公積 | (144,960) | |
| 普通股現金股利 | 1,656,516 | 1.0 |
| 董監事酬勞 | 4,200 | |
| 員工紅利－現金 | 7,629 | |
| 合　計 | $1,692,098 | |

本公司民國101年度盈餘實際配發員工紅利與董監酬勞金額與民國101年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國102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，有關董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(6) 非控制權益

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 期初餘額 | $518,113 | $35,342 |
| 歸屬於非控制權益之本期淨損 | (103,784) | (41,105) |
| 歸屬於非控制權益之其他綜合損益： | | |
| 國外營運機構財務報告換算之兌換差額 | 28,577 | - |
| 未按持股比例認購子公司增資發行之新股 | 480,498 | 523,876 |
| 期末餘額 | $923,404 | $518,113 |

21. 營業收入

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 租賃收入 | $583,166 | $459,653 |
| 營建收入 | 6,982,376 | 7,260,710 |
| 勞務提供收入 | 454,156 | 287,439 |
| 其他營業收入 | 121,441 | 28,454 |
| 合　　計 | $8,141,139 | $8,036,256 |

22. 營業租賃

(1) 本集團為承租人

本集團以營業租賃方式承租辦公室。

依據不可取消之營業租賃合約，民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日之未來最低租賃給付總額如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 不超過一年 | $112,498 | $64,706 | $53,611 |
| 超過一年但不超過五年 | 259,764 | 101,170 | 126,964 |
| 超過五年 | 649,780 | - | - |
| | $1,022,042 | $165,876 | $180,575 |

營業租賃認列之費用如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 最低租賃給付 | $ 94,115 | $56,921 |
| 或有租金 | - | - |
| 合　　計 | $ 94,115 | $56,921 |

除上述最低租賃給付總額外，本集團之機器設備租賃合約亦包含或有租金條款，約定承租人應按每月銷售金額之特定百分比給付或有租金。

(2) 本集團為出租人

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

依據不可取消之營業租賃合約，民國102年12月31日、101年12月31日、及101年1月1日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 不超過一年 | $565,746 | $650,475 | $357,426 |
| 超過一年但不超過五年 | 1,253,971 | 1,582,738 | 1,259,913 |
| 超過五年 | 1,858,006 | 2,078,073 | 1,014,429 |
| | $3,677,723 | $4,311,286 | $2,631,768 |

23. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

| 功能別 | 102年度 | | | 101年度 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 性質別 | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | $99,761 | $216,669 | $316,430 | $49,794 | $175,043 | $224,837 |
| 勞健保費用 | 7,020 | 14,238 | 21,258 | 2,395 | 11,978 | 14,373 |
| 退休金費用 | 3,035 | 17,096 | 20,131 | 1,370 | 14,636 | 16,006 |
| 其他員工福利費用 | 3,403 | 10,365 | 13,768 | 1,555 | 12,512 | 14,067 |
| 折舊費用 | 305,590 | 14,955 | 320,545 | 208,489 | 5,221 | 213,710 |
| 攤銷費用 | - | 13,866 | 13,866 | - | 8,617 | 8,617 |

24. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 利息收入 | $25,062 | $11,435 |
| 股利收入 | 46,562 | 31,990 |
| 其他收入－其他 | 67,887 | 65,927 |
| 合　　計 | $139,511 | $109,352 |

(2) 其他利益及損失

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 處分不動產、廠房及設備利益 | $2,941 | $- |
| 處分投資利益(損失) | 162,125 | (55) |
| 非金融資產減損迴轉利益 | 28,493 | - |
| 淨外幣兌換利益(損失) | (24,364) | - |
| 其他 | (27,824) | (1,038) |
| 合計 | $ 141,371 | $(1,093) |

(3) 財務成本

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 銀行借款之利息 | $103,463 | $24,419 |

25. 其他綜合損益組成部分

民國102年度其他綜合損益組成部分如下：

| | 當期產生 | 當期重分類調整 | 其他綜合損益 | 所得稅利益(費用) | 稅後金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 國外營運機構財務報告換算之兌換差額 | $96,686 | $- | $96,686 | $- | $96,686 |
| 備供出售金融資產未實現評價利益 | 1,178,985 | (162,125) | 1,016,860 | - | 1,016,860 |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | (226) | - | (226) | - | (226) |
| 本期其他綜合損益合計 | $1,275,445 | $(162,125) | $1,113,320 | $- | $1,113,320 |

民國101年度其他綜合損益組成部分如下：

| | 當期產生 | 當期重分類調整 | 其他綜合損益 | 所得稅利益(費用) | 稅後金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 國外營運機構財務報告換算之兌換差額 | $(11,599) | $- | $(11,599) | $- | $(11,599) |
| 備供出售金融資產未實現評價利益 | 149,398 | - | 149,398 | - | 149,398 |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | (78) | - | (78) | - | (78) |
| 本期其他綜合損益合計 | $137,721 | $- | $137,721 | $- | $137,721 |

26. 所得稅

民國102年度及101年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 當期所得稅費用(利益)： | | |
| 當期應付所得稅 | $13,958 | $70,240 |
| 當期繳納土增稅 | 86,040 | 58,299 |
| 以前年度之當期所得稅於本期調整 | - | (698) |
| 遞延所得稅費用(利益)： | | |
| 與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益) | (17,012) | (5,769) |
| 與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅 | 402 | (120) |
| 所得稅費用 | $83,388 | $121,952 |

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 來自於繼續營業單位之稅前淨利 | $1,667,350 | $1,723,032 |
| 按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額 | $306,928 | $301,785 |
| 免稅收益之所得稅影響數 | (296,214) | (335,928) |
| 報稅上不可減除費用之所得稅影響數 | 6,011 | 1,284 |
| 遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數 | (29,730) | 30,229 |
| 未分配盈餘加徵 | 686 | 66,981 |
| 最低稅負制應繳之稅額 | 9,667 | - |
| 以前年度之當期所得稅於本期之調整 | - | (698) |
| 當期土地增值稅 | 86,040 | 58,299 |
| 認列於損益之所得稅費用合計 | $83,388 | $121,952 |

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國102年度

| | 期初餘額 | 認列於損益 | 期末餘額 |
|---|---|---|---|
| 暫時性差異 | | | |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅 | $(8,542) | $- | $(8,542) |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本 | 8,223 | - | 8,223 |
| 投資性不動產折舊財稅差異 | 8,631 | - | 8,631 |
| 投資性不動產減損 | 448 | (448) | - |
| 不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化 | 256 | (8) | 248 |
| 採用權益法之投資 | 1,420 | 3,368 | 4,788 |
| 集團內個體間未實現利益 | 15 | (1) | 14 |
| 備抵呆帳 | 119 | - | 119 |
| 備抵存貨跌價損失 | 300 | (111) | 189 |
| 應計退休金負債 | 6,513 | 116 | 6,629 |
| 逾兩年應付費用轉收入 | 1 | - | 1 |
| 未實現之廣告費 | 8,380 | 1,028 | 9,408 |
| 未實現之佣金費用 | 15,208 | (695) | 14,513 |
| 職工福利費分年認列 | 680 | (170) | 510 |
| 未使用課稅損失 | 3,053 | 13,531 | 16,584 |
| 遞延所得稅費用/(利益) | | $16,610 | |
| 遞延所得稅資產/(負債)淨額 | $44,705 | | $61,315 |
| 表達於資產負債表之資訊如下： | | | |
| 遞延所得稅資產 | $53,247 | | $69,857 |
| 遞延所得稅負債 | $(8,542) | | $(8,542) |

民國101年度

| | 期初餘額 | 認列於損益 | 期末餘額 |
|---|---|---|---|
| 暫時性差異 | | | |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅 | $(8,542) | $- | $(8,542) |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本 | 8,223 | - | 8,223 |
| 投資性不動產折舊財稅差異 | 8,723 | (92) | 8,631 |
| 投資性不動產減損 | 455 | (7) | 448 |
| 不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化 | 264 | (8) | 256 |
| 採用權益法之投資 | 285 | 1,135 | 1,420 |
| 集團內個體間未實現利益 | - | 15 | 15 |
| 備抵呆帳 | 119 | - | 119 |
| 備抵存貨跌價損失 | 1,384 | (1,084) | 300 |
| 應計退休金負債 | 6,392 | 121 | 6,513 |
| 逾兩年應付費用轉收入 | 1 | - | 1 |
| 未實現之廣告費 | 6,716 | 1,664 | 8,380 |
| 未實現之佣金費用 | 11,843 | 3,365 | 15,208 |
| 其他損失 | 19 | (19) | - |
| 職工福利費分年認列 | - | 680 | 680 |
| 未使用課稅損失 | 2,901 | 152 | 3,053 |
| 遞延所得稅費用/(利益) | | $5,922 | |
| 遞延所得稅資產/(負債)淨額 | $38,783 | | $44,705 |
| 表達於資產負債表之資訊如下： | | | |
| 遞延所得稅資產 | $47,325 | | $53,247 |
| 遞延所得稅負債 | $(8,542) | | $(8,542) |

集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

| | | 尚未使用餘額 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 發生年度 | 虧損金額 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 | 最後可抵減年度 |
| 92 | $551,317 | $- | $115,024 | $196,130 | 93～102 |
| 93 | 214,031 | 64,044 | 214,031 | 214,031 | 94～103 |
| 95 | 614,930 | 614,930 | 614,930 | 614,930 | 96～105 |
| 96 | 123,263 | 123,263 | 123,263 | 123,263 | 97～106 |
| 98 | 123,089 | 123,089 | 123,089 | 123,089 | 99～108 |
| 99 | 313,147 | 313,147 | 313,147 | 313,147 | 100～109 |
| 100 | 17,252 | 14,889 | 17,252 | 17,252 | 101～110 |
| 101 | 53,092 | 53,092 | 53,092 | - | 102～111 |
| 102 | 169,163 | 169,163 | - | - | 103～112 |
| | | $ 1,475,617 | $ 1,573,828 | $1,601,842 | |

未認列之遞延所得稅資產

截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本集團因非很有可能有課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為686,350千元、681,370千元及639,428千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本集團對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本集團已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 股東可扣抵稅額帳戶餘額 | $52,912 | $36,578 | $24,941 |

本公司民國102年度預計及101年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為1.49%及4.26%。

未分配盈餘相關資訊

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 86年以前 | $4,222 | $4,222 | $4,222 |
| 87年以後 | 2,401,467 | 2,393,990 | 3,186,191 |
| 合　　計 | $ 2,405,689 | $2,398,212 | $3,190,413 |

所得稅申報核定情形

截至民國102年12月31日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

| | 所得稅申報核定情形 | 備註 |
|---|---|---|
| 本公司 | 核定至民國100年度 | |
| 子公司-國泰建築經理股份有限公司 | 核定至民國101年度 | |
| 子公司-國泰健康管理顧問股份有限公司 | 核定至民國100年度 | |
| 子公司-國泰商旅股份有限公司 | 尚未核定 | 民國101年度新成立 |

27. 每股盈餘

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

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

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 基本每股盈餘 | | |
| 歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元) | $1,687,746 | $1,642,185 |
| 基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股) | 1,656,516 | 1,656,516 |
| 基本每股盈餘(元) | $1.02 | $0.99 |

於報導日至財務報告完成日間，並無任何影響普通股或潛在普通股之其他交易。

七、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 |
|---|---|
| CCH REIM Company Limited (CCH REIM) | 關聯企業 |
| 台霖管理咨詢有限公司(台霖管理咨詢) | 關聯企業 |
| 國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽) | 其他關係人 |
| 國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行) | 其他關係人 |
| 三井工程(股)公司(三井工程) | 其他關係人 |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓) | 其他關係人 |
| 國泰醫療財團法人(國泰醫院) | 其他關係人 |
| 國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險) | 其他關係人 |
| 神坊資訊(股)公司(神坊資訊) | 其他關係人 |
| 財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會) | 其他關係人 |

(二) 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三佰萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

| | | 102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 | $6,588,664 | $2,056,633 | 0.02%~0.17% | $1,811 |
| | 支票存款 | 1,079,292 | 112,615 | - | - |
| | 證券帳戶 | 909,269 | 79,051 | 0.06% | 24 |
| | 定期存款 | 314,833 | 112,834 | 0.37%~1.40% | 2,648 |
| | 短期借款 | 970,000 | 100,000 | 2% | (11,322) |

| | | 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) |

2. 進　　貨

| 關係人名稱 | 交易性質 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | 大樓興建或擴建 | $1,916,439 | $2,197,673 |

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

(2) 民國102年及101年12月31日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計12,237,774千元及10,712,944千元。

3. 銷　　貨

(1) 租賃收入

| 關係人名稱 | 交易性質 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 出租辦公處所及小客車 | $21,577 | $22,753 |
| 國泰世華銀行 | 出租辦公處所及小客車 | 58,596 | 28,734 |
| 國泰產險 | 出租辦公處所及小客車 | 3,254 | 3,494 |
| 國泰醫院 | 出租辦公處所及小客車 | 3,109 | 3,108 |
| 合　　計 | | $86,536 | $58,089 |

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

(2) 勞務提供收入

| 關係人名稱 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 國泰人壽 | $8,488 | $4,537 |
| 國泰世華銀行 | 9,185 | 5,200 |
| 國泰醫院 | 4,970 | 1,064 |
| 合　　計 | $22,643 | $10,801 |

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入。

(3) 其他營業收入

| 關係人名稱 | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 國泰醫院 | $6,362 | $5,173 |

係本公司提供融資租賃之利息收入。

(4)營建收入

①102 年度：無。

②101 年度：

| 關係人名稱 | 交易性質 | 金額 | 佔公司銷貨百分比 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | 出售國建大樓 4 樓(部分) | $31,954 | 0.41% |
| 霖園公寓 | 出售國建大樓 4 樓(部分) | 4,561 | 0.06% |
| | | $36,515 | 0.47% |

本公司於民國 101 年 8 月 23 日出售國建大樓部分持份予國泰建築經理(股)公司、三井工程(股)公司及霖園公寓大廈管理維護(股)公司，總售價(含稅)55,048 千元，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，已於編制合併報表時消除。

4. 本集團與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-流動

①102 年度：

| 關係人名稱 | 交易標的 | 金額 |
|---|---|---|
| 國泰人壽 | 購入神坊資訊股票共 5,489 千股 | $90,568 |

②101 年度：無。

(2) 不動產、廠房及設備

①102 年度：無。

②101 年度：

| 關係人名稱 | 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 |
| | | $2,021,222 |

此交易價格已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。

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

(1) 應收租賃款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | | 101.12.31 | | 101.1.1 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 一年內到期 | 一年以上到期 | 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 | $81,259 | $141,197 | $47,386 | $- | $77,626 | $47,386 |

(2) 應收帳款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 國泰世華銀行 | $6,592 | $4,351 | $- |

(3) 應付票據

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | $108,793 | $260,966 | $- |

(4) 應付帳款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 三井工程 | $52,279 | $23,454 | $25,894 |
| CCH REIM | 17,802 | 17,318 | - |
| 國泰人壽 | 3,418 | - | - |
| 合　　計 | $73,499 | $40,772 | $25,894 |

(5) 其他應收款

| 關係人名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | $6,861 | $- | $- |

6. 其　他

(1) 存出保證金

| 關係人名稱 | 性　質 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 房租押金 | $15,880 | $15,758 | $11,922 |

(2) 存入保證金

| 關係人名稱 | 性 質 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.01.01 |
|---|---|---|---|---|
| 國泰世華 | 房租押金 | $13,932 | $13,932 | $3,786 |

7. 什項收入

| 關係人名稱 | 交 易 性 質 | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 管理空維費、規劃費 | $28,646 | $38,133 |
| 國泰世華銀行 | 管理空維費、規劃費 | 5,480 | 5,404 |
| | | $34,126 | $43,537 |

8. 租賃成本

| 關係人名稱 | 交 易 性 質 | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|---|
| 霖園公寓 | 出租大樓之管理、修繕費 | $20,247 | $20,479 |
| 三井工程 | 整修工程 | - | 3,464 |
| 國泰產險 | 出租大樓之保險費 | 8,011 | 8,241 |
| | | $28,258 | $32,184 |

9. 租金支出

| 關係人名稱 | 性　　質 | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|---|
| 國泰人壽 | 承租辦公處所 | $83,878 | $47,296 |

10. 營業費用

| 關係人名稱 | 交 易 性 質 | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|---|
| 霖園公寓 | 維修及管理費用 | $10,166 | $9,696 |
| 國建文教基金會 | 捐贈 | 9,000 | 12,000 |
| 台霖管理咨詢 | 管理及諮詢費用 | 4,147 | 22,177 |
| CCH REIM | 勞務費 | 102,233 | 38,241 |
| 國泰人壽 | 管理費 | 3,242 | 1,515 |
| 合　　計 | | $128,788 | $83,629 |

11.本集團主要管理階層之獎酬

| | 102 年度 | 101 年度 |
|---|---|---|
| 短期員工福利 | $20,848 | $12,895 |
| 退職後福利 | 888 | 611 |
| 合 計 | $21,736 | $13,506 |

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

(1) 投資子公司股權以外之資產質押或抵押：

| 資產名稱 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 | 擔保債務內容 |
|---|---|---|---|---|
| 可轉讓定期存單 | $79,067 | $79,067 | $- | 工程保證金 |
| 應收帳款 | 1,039 | 570 | - | 長期借款 |
| 存貨 | 8,437,189 | 8,437,189 | 628,800 | 長期借款 |
| 投資性不動產 | 6,578,876 | 7,430,792 | 7,401,932 | 長、短期借款 |
| 合 計 | $15,096,171 | $15,947,618 | $8,030,732 | |

質押或抵押資產係以設質金額表達。

(2) 以投資子公司之股權設定抵押：

① 境外子公司Golden Gate Pacific之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股票1股，共計1,677,446千元(美金56,000仟元)及其投資公司上海陸景置業有限公司之全數股權共計1,612,916千元(美金53,854仟元)作為長期借款之擔保品。

截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 1,100,000 千元，實際動支金額為 1,098,222 千元。

② Lotus Pacific Company Limited 之長期擔保借款 ，係以該公司發行之全部股票 2 股，共計 1,162,475 千元(美金 39,201 千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 698,868 千元，實際動支金額為 698,868 千元。

③ 加恒(上海)置業有限公司之長期擔保借款 ，係以該公司發行之全部股權共計 1,945,711 千元(美金 64,965 千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 263,865 千元，實際動支金額為 42,878 千元。

九、 重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七(二)2.述外，截至民國102年12月31日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計2,754,182千元，尚未支付數計1,670,267千元。

2. 其他

截至民國102年12月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為25,807,408千元。

十、 重大之災害損失

無此事項。

十一、 重大之期後事項

本集團於民國103年2月27日參與台灣之星移動電信(股)公司現金增資案，以現金1,000,000千元取得該公司共100,000千股股權。

十二、 其他

1. 金融工具之種類

金融資產

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 備供出售之金融資產： | | | |
| 以公允價值衡量 | $3,106,140 | $2,041,365 | $1,891,967 |
| 以成本衡量 | 69,665 | 96,083 | 104,238 |
| 小計 | 3,175,805 | 2,137,448 | 1,996,205 |
| 放款及應收款： | | | |
| 現金及約當現金(不含庫存現金) | 3,970,987 | 3,506,853 | 1,120,505 |
| 無活絡市場債券投資 | 28,034 | 24,500 | - |
| 應收票據 | 51,035 | 66,595 | 59,592 |
| 應收帳款(含關係人) | 165,179 | 200,883 | 128,602 |
| 存出保證金 | 204,597 | 138,890 | 46,664 |
| 小計 | 4,419,832 | 3,937,721 | 1,355,363 |
| 合計 | $7,595,637 | $6,075,169 | $3,351,568 |

金融負債

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： | | | |
| 短期借款 | $6,540,000 | $5,630,000 | $3,470,000 |
| 應付短期票券 | 3,173,918 | 3,645,975 | 4,284,483 |
| 應付款項 | 1,723,791 | 1,435,535 | 401,682 |
| 長期借款 | 5,936,389 | 4,346,357 | - |
| 存入保證金 | 197,878 | 129,160 | 116,223 |
| 合計 | $17,571,976 | $15,187,027 | $8,272,388 |

2. 財務風險管理目的

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

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

3. 市場風險

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

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

利率風險

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

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本集團於民國102年及101年之損益將分別減少/增加10,579千元及9,628千元。

權益價格風險

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

備供出售之未上市櫃權益證券，若評價後被投資公司之盈餘產生10%之變動，對於本集團民國102年度及101年度之權益之影響分別約有2,879千元及2,347千元。

屬備供出售之上市櫃權益證券，當該等權益證券價格下跌5%，對於本集團民國102年度及101年度之損益或權益之影響分別約有150,052千元及101,459千元；若權益證券價格上漲5%，將僅對權益造成影響，對於損益將不產生任何影響。

4. 信用風險管理

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

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

本集團截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券及銀行借款等合約以維持財務彈性。下表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

非衍生金融工具

| | 短於一年 | 二至三年 | 四至五年 | 五年以上 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 102.12.31 | | | | | |
| 借款 | $9,713,918 | $3,233,604 | $2,890,570 | $- | $15,838,092 |
| 應付款項 | 1,723,791 | - | - | - | 1,723,791 |
| 存入保證金 | 132,634 | 18,304 | 5,112 | 41,828 | 197,878 |
| | | | | | |
| 101.12.31 | | | | | |
| 借款 | 9,456,785 | 2,657,850 | 1,973,389 | - | 14,088,024 |
| 應付款項 | 1,432,249 | 3,286 | - | - | 1,435,535 |
| 存入保證金 | 13,127 | 67,544 | 2,845 | 45,644 | 129,160 |
| | | | | | |
| 101.1.1 | | | | | |
| 借款 | 7,797,986 | - | | - | 7,797,986 |
| 應付款項 | 401,682 | - | - | - | 401,682 |
| 存入保證金 | 8,304 | 51,221 | 13,134 | 43,564 | 116,223 |

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

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

A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項、無活絡市場之債券投資及其他流動負債公允價值約等於帳面金額，主要係因此類工具之到期期間短。

B. 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃股票及債券等)。

C. 其他金融資產及金融負債之公允價值，係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要參照類似工具相關資訊、存續期間適用殖利率曲線等資訊。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

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

(3) 認列於資產負債表之公允價值

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

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

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

102.12.31

| | 第一等級 | 第二等級 | 第三等級 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 金融資產： | | | | |
| 備供出售金融資產 | | | | |
| 股票 | $3,001,031 | $- | $105,109 | $3,106,140 |

101.12.31

| | 第一等級 | 第二等級 | 第三等級 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 金融資產： | | | | |
| 備供出售金融資產 | | | | |
| 股票 | $2,029,177 | $- | $12,188 | $2,041,365 |

101.1.1

| | 第一等級 | 第二等級 | 第三等級 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 金融資產： | | | | |
| 備供出售金融資產 | | | | |
| 股票 | $1,879,733 | $- | $12,234 | $1,891,967 |

於民國102年度及101年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

| | 備供出售股票 |
|---|---|
| 102.1.1 | $12,188 |
| 102年度認列總利益： | |
| 認列於其他綜合損益 | 92,921 |
| 102.12.31 | $105,109 |

| | 備供出售股票 |
|---|---|
| 101.1.1 | $12,234 |
| 101年度認列總利益： | |
| 認列於其他綜合損益 | (46) |
| 101.12.31 | $12,188 |

上述認列於損益之總利益中，截至民國102及101年12月31日持有之股票相關之損益分別為92,921千元及(46)千元。

7. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本集團具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金額單位：千元

| | 102.12.31 | | | 101.12.31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 外幣 | 匯率 | 新臺幣 | 外幣 | 匯率 | 新臺幣 |
| 金融資產 | | | | | | |
| 貨幣性項目： | | | | | | |
| 美金 | $29,001 | 29.95 | $868,571 | $43,168 | 29.136 | $1,257,750 |
| 人民幣 | 205,742 | 4.933 | 1,014,928 | 12,601 | 4.6741 | 58,900 |
| 金融負債 | | | | | | |
| 貨幣性項目： | | | | | | |
| 美金 | 90,968 | 29.95 | 2,724,481 | 35,000 | 29.136 | 1,019,760 |
| 人民幣 | 205,757 | 4.933 | 1,014,997 | 168,753 | 4.6741 | 788,768 |

| | 101.1.1 | | |
|---|---|---|---|
| | 外幣 | 匯率 | 新臺幣 |
| 金融資產 | | | |
| 貨幣性項目： | | | |
| 美金 | $10,717 | 30.29 | $324,626 |
| 人民幣 | 1,312 | 4.8125 | 6,314 |
| 金融負債 | | | |
| 貨幣性項目： | | | |
| 美金 | - | 30.29 | - |
| 人民幣 | - | 4.8125 | - |

8.資本管理

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

| 編號 | 項　　目 | 附　表 |
|---|---|---|
| 1 | 資金貸與他人 | 無 |
| 2 | 為他人背書保證 | 附表一 |
| 3 | 期末持有有價證券情形 | 附表二 |
| 4 | 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 附表三 |
| 5 | 取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 附表四 |
| 6 | 處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 7 | 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 附表五 |
| 8 | 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 9 | 從事衍生性商品交易 | 無 |
| 10 | 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額 | 附表六 |

2. 轉投資事業相關資訊

| 編號 | 項　　目 | 附　表 |
|---|---|---|
| 1 | 資金貸與他人 | 附表七 |
| 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臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 5 | 取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 6 | 處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 7 | 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 8 | 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上 | 無 |
| 9 | 從事衍生性商品交易 | 無 |
| 10 | 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊 | 附表八 |

3. 大陸投資資訊：詳附表九。

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

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

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

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

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1.應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國102年度

| | 動產及不動產投資開發部門 | 其他部門 | 調節及銷除 | 集團合計 |
|---|---|---|---|---|
| 收入 | | | | |
| 來自外部客戶收入 | $7,438,864 | $702,275 | $- | $8,141,139 |
| 部門間收入 | 794 | 345 | (1,139) | - |
| 收入合計 | $7,439,658 | $702,620 | $(1,139) | $8,141,139 |
| 利息費用 | 25,097 | 78,366 | - | 103,463 |
| 折舊及攤銷 | 175,968 | 158,484 | (41) | 334,411 |
| 採用權益法之投資損益 | (229,189) | (196,623) | 437,459 | 11,647 |
| 其他重大非現金項目： | | | | |
| 處分投資損益 | 162,125 | - | - | 162,125 |
| 股利收入 | 46,562 | - | - | 46,562 |
| 部門損益 | $1,780,889 | $(550,998) | $437,459 | $1,667,350 |
| 資產 | | | | |
| 採用權益法之投資 | 2,491,672 | 1,749,079 | (4,208,753) | 31,998 |
| 非流動資產資本支出 | 9,587,594 | 2,800,433 | (13,619) | 12,374,408 |
| 部門資產 | $45,327,658 | $9,312,794 | $(4,280,842) | $50,359,610 |
| 部門負債 | $21,863,879 | $4,155,077 | $(46,529) | $25,972,427 |

民國101年度

| | 動產及不動產投資開發部門 | 其他部門 | 調節及銷除 | 集團合計 |
|---|---|---|---|---|
| 收入 | | | | |
| 來自外部客戶收入 | $7,680,256 | $356,000 | $- | $8,036,256 |
| 部門間收入 | 18,718 | 99 | (18,817) | - |
| 收入合計 | $7,698,974 | $356,099 | $(18,817) | $8,036,256 |
| 利息費用 | 7,440 | 16,979 | - | 24,419 |
| 折舊及攤銷 | 170,758 | 51,569 | - | 222,327 |
| 採用權益法之投資(損)益 | (71,904) | (64,013) | 152,787 | 16,870 |
| 其他重大非現金項目： | | | | |
| 股利收入 | 31,990 | - | - | 31,990 |
| 部門損益 | $1,761,904 | $(191,659) | $152,787 | $1,723,032 |
| 資產 | | | | |
| 採用權益法之投資 | 1,750,270 | 987,262 | (2,717,330) | 20,202 |
| 非流動資產資本支出 | 9,788,451 | 2,212,209 | (13,660) | 11,987,000 |
| 部門資產 | $41,698,021 | $5,677,574 | $(3,150,234) | $44,225,361 |
| 部門負債 | $19,350,215 | $2,416,571 | $(407,344) | $21,359,442 |

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

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 應報導部門收入合計數 | $7,439,658 | $7,698,974 |
| 其他收入 | 702,620 | 356,099 |
| 銷除部門間收入 | (1,139) | (18,817) |
| 集團收入 | $8,141,139 | $8,036,256 |

(2) 損益

| | 102年度 | 101年度 |
|---|---|---|
| 應報導部門損益合計數 | $1,780,889 | $1,761,904 |
| 其他損益 | (550,998) | (191,659) |
| 減除部門間利益 | 437,459 | 152,787 |
| 繼續營業單位稅前淨利 | $1,667,350 | $1,723,032 |

(3) 資產

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應報導部門資產合計數 | $45,327,658 | $41,698,021 | $35,440,176 |
| 其他資產 | 9,312,794 | 5,677,574 | 1,170,464 |
| 其他部門間調節及銷除 | (4,280,840) | (3,150,234) | (891,040) |
| 集團資產 | $50,359,610 | $44,225,361 | $35,719,600 |

(4) 負債

| | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|---|---|---|---|
| 應報導部門負債合計數 | $21,863,879 | $19,350,215 | $13,215,760 |
| 其他負債 | 4,155,077 | 2,416,571 | 871,918 |
| 其他部門間調節及銷除 | (46,529) | (407,344) | (627,836) |
| 集團負債 | $25,972,427 | $21,359,442 | $13,459,842 |

(5) 其他重大項目

民國102年度

| | 應報導部門合計數 | 其他部門 | 調節 | 集團合計數 |
|---|---|---|---|---|
| 利息收入 | $4,302 | $20,760 | - | $25,062 |
| 利息費用 | 25,097 | 78,366 | - | 103,463 |
| 非流動資產資本支出 | 9,587,594 | 2,800,433 | (13,619) | 12,374,408 |
| 折舊及攤銷 | 175,968 | 158,484 | (41) | 334,411 |
| 資產減損迴轉利益 | 28,493 | - | - | 28,493 |

民國101年度

| | 應報導部門合計數 | 其他部門 | 調節 | 集團合計數 |
|---|---|---|---|---|
| 利息收入 | $5,842 | $5,593 | $- | $11,435 |
| 利息費用 | 7,440 | 16,679 | - | 24,419 |
| 非流動資產資本支出 | 9,788,451 | 2,212,209 | (13,660) | 11,987,000 |
| 折舊及攤銷 | 170,758 | 51,569 | - | 222,327 |

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

十五、首次採用國際財務報導準則

本集團針對所有結束於民國101年12月31日(含)以前之會計年度，係根據我國一般公認會計原則編製財務報告。本集團民國102年度之合併財務報表係為首份依經金管會認可之國際財務報導準則編製財務報表。

因此，自民國102年1月1日(含)開始，本集團已遵循證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及

解釋公告編製財務報表，並於會計政策中說明。首份經金管會認可之國際財務報導準則財務報表之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，亦包括國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之規定。本集團採用之初始國際財務報導準則合併資產負債表係自民國101年1月1日開始編製，該日係轉換至國際財務報導準則日。

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之豁免

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用者可以選擇針對追溯適用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本集團所採用之豁免項目如下：

1. 國際財務報導準則第3號「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。

2. 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；此等投資性不動產存在持續性出租狀態，租期皆為10年以上，其轉換日公允價值之決定係以該投資性不動產標的之契約租金採現金流量折現值為基礎，折現率以加權平均資金成本3.045%計算。

3. 在轉換日將全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。

4. 以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露國際會計準則第19號「員工福利」規定之確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊。

轉換至國際財務報導準則之影響

轉換至國際財務報導準則後，對本集團民國101年1月1日及民國101年12月31日之合併資產負債表暨民國101年度之綜合損益表之影響如下：

民國101年1月1日合併資產負債表項目之調節

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動資產 | | | | | 流動資產 | |
| 現金及約當現金 | $1,121,541 | | | $1,121,541 | 現金及約當現金 | |
| 備供出售金融資產 | 1,879,733 | 12,234 | | 1,891,967 | 備供出售金融資產-流動 | 2 |
| 應收票據 | 59,592 | | | 59,592 | 應收票據 | |
| 應收帳款 | 124,123 | 4,479 | | 128,602 | 應收帳款 | 3 |
| 其他應收款 | 9,701 | | (83) | 9,618 | 其他應收款 | 12 |
| - | - | | 83 | 83 | 當期所得稅資產 | 12 |
| 存貨 | 23,786,273 | (373,655) | | 23,412,618 | 存貨 | 7 |
| 預付費用 | 5,388 | | 77,258 | 82,646 | 預付款項 | 12 |
| 遞延所得稅資產-流動 | 13,587 | | (13,587) | - | - | 12 |
| 其他流動資產 | 590,758 | | (77,258) | 513,500 | 其他流動資產 | 12 |
| 流動資產合計 | 27,590,696 | | | 27,220,167 | 流動資產合計 | |
| 基金及投資 | | | | | 非流動資產 | |
| 以成本衡量之金融資產-非流動 | 142,445 | (7,848) | (30,359) | 104,238 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 2,12 |
| 基金及投資合計 | 142,445 | | | | | |
| 固定資產淨額 | 6,909,891 | (6,754,471) | | 155,420 | 不動產、廠房及設備 | 4,6 |
| - | - | 7,765,188 | | 7,765,188 | 投資性不動產 | 6 |
| 無形資產 | 23,777 | (6,781) | | 16,996 | 無形資產 | 8 |
| 其他資產 | | | | | | |
| 存出保證金 | 46,664 | | | 46,664 | 其他非流動資產 | |
| 長期應收票據及款項淨額 | 47,386 | | | 47,386 | 其他非流動資產 | |
| 遞延所得稅資產-非流動 | 52,181 | (18,443) | 13,587 | 47,325 | 遞延所得稅資產 | 4,6,7,8 10,12 |
| 其他資產-其他 | 285,857 | | 30,359 | 316,216 | 其他非流動資產 | 12 |
| 其他資產合計 | 432,088 | | | 8,499,433 | 非流動資產合計 | |
| 資產總計 | $35,098,897 | | | $35,719,600 | 資產總計 | 12 |

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動負債 | | | | | 流動負債 | |
| 短期借款 | $3,470,000 | | | $3,470,000 | 短期借款 | |
| 應付短期票券淨額 | 4,284,483 | | | 4,284,483 | 應付短期票券淨額 | |
| 應付票據 | 35,272 | | | 35,272 | 應付票據 | |
| 應付帳款(含關係人) | 240,890 | | | 240,890 | 應付帳款(含關係人) | |
| 應付所得稅 | 21,080 | | | 21,080 | 當期所得稅負債 | |
| 應付費用 | 98,553 | | | 98,553 | 其他應付款 | |
| 其他應付款 | 26,967 | | | 26,967 | 其他應付款 | |
| 預收款項 | 4,881,981 | | | 4,881,981 | 其他流動負債 | |
| 其他流動負債 | 35,853 | | | 35,853 | 其他流動負債 | |
| 流動負債合計 | 13,095,079 | | | 13,095,079 | 流動負債合計 | |
| 其他負債 | | | | | 非流動負債 | |
| 遞延所得稅負債 | - | 8,542 | | 8,542 | 遞延所得稅負債 | 6,10 |
| 應計退休金負債 | 166,705 | 55,570 | | 222,275 | 其他非流動負債 | 8 |
| 存入保證金 | 116,223 | | | 116,223 | 其他非流動負債 | |
| 其他負債-其他 | 17,723 | | | 17,723 | 其他非流動負債 | |
| 其他負債合計 | 300,651 | | | 364,763 | 非流動負債合計 | |
| 負債總計 | 13,395,730 | | | 13,459,842 | 負債總計 | 12 |
| 股本 | | | | | 股本 | |
| 普通股股本 | 16,565,158 | | | 16,565,158 | 普通股股本 | |
| 資本公積 | 10,407 | | | 10,407 | 資本公積 | |
| 保留盈餘 | | | | | 保留盈餘 | |
| 法定盈餘公積 | 2,369,303 | | | 2,369,303 | 法定盈餘公積 | |
| 特別盈餘公積 | - | 504,189 | | 504,189 | 特別盈餘公積 | 11 |
| 未分配盈餘 | 3,190,413 | | | 3,190,413 | 未分配盈餘 | 3,4,6,7,8,10,11 |
| 股東權益其他項目 | | | | | 其他權益 | |
| 累積換算調整數 | 36 | | | 36 | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | |
| 未列為退休金成本之淨損失 | (48,016) | 48,016 | | - | - | 8 |
| 金融商品之未實現損益 | (419,476) | 4,386 | | (415,090) | 備供出售金融資產未實現損益 | 2 |
| 少數股權 | 35,342 | | | 35,342 | 非控制權益 | 12 |
| 股東權益總計 | 21,703,167 | | | 22,259,758 | 權益總計 | 12 |
| 負債及股東權益總計 | $35,098,897 | | | $35,719,600 | 負債及權益總計 | 12 |

民國101年12月31日合併資產負債表項目之調節

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動資產 | | | | | 流動資產 | |
| 現金及約當現金 | $3,531,850 | | $(24,500) | $3,507,350 | 現金及約當現金 | 1 |
| 備供出售金融資產 | 2,029,177 | 12,188 | | 2,041,365 | 備供出售金融資產-流動 | 2 |
| - | - | | 24,500 | 24,500 | 無活絡市場之債券投資-流動 | 1 |
| 應收票據 | 66,595 | | | 66,595 | 應收票據 | |
| 應收帳款 | 196,481 | 4,402 | | 200,883 | 應收帳款 | 3 |
| 其他應收款 | 125,347 | | (264) | 125,083 | 其他應收款 | 12 |
| - | | | 264 | 264 | 當期所得稅資產 | 12 |
| 存貨 | 25,835,006 | (463,096) | | 25,371,910 | 存貨 | 7 |
| 預付費用 | 91,731 | | 62,753 | 154,484 | 預付款項 | 12 |
| 遞延所得稅資產-流動 | 7,624 | | (7,624) | - | - | 12 |
| 其他流動資產 | 125,111 | | (62,753) | 62,358 | 其他流動資產 | 12 |
| 流動資產合計 | 32,008,922 | | | 31,554,792 | 流動資產合計 | |
| 基金及投資 | | | | | 非流動資產 | |
| 採權益法之長期股權投資 | 20,202 | | | 20,202 | 採權益法之長期股權投資 | |
| 預付長期投資款 | - | | | - | - | |
| 以成本衡量之金融資產-非流動 | 134,290 | (7,848) | (30,359) | 96,083 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 2,12 |
| 基金及投資合計 | 154,492 | | | | | |
| 固定資產淨額 | 11,013,611 | (10,469,051) | (58,931) | 485,629 | 不動產、廠房及設備 | 4,5,6 |
| - | - | 11,485,219 | | 11,485,219 | 投資性不動產 | 6 |
| 無形資產 | 16,152 | | | 16,152 | 無形資產 | |
| 其他資產 | | | | | | |
| 存出保證金 | 138,890 | | | 138,890 | 其他非流動資產 | |
| 遞延所得稅資產-非流動 | 29,832 | 15,791 | 7,624 | 53,247 | 遞延所得稅資產 | 4,6,7,8 10,12 |
| 其他資產-其他 | 285,857 | | 89,290 | 375,147 | 其他非流動資產 | 5,12 |
| 其他資產合計 | 454,579 | | | 12,670,569 | 非流動資產合計 | |
| 資產總計 | $43,647,756 | | | $44,225,361 | 資產總計 | |

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 流動負債 | | | | | 流動負債 | |
| 短期借款 | $5,630,000 | | | $5,630,000 | 短期借款 | |
| 應付短期票券淨額 | 3,645,975 | | | 3,645,975 | 應付短期票券淨額 | |
| 應付票據(含關係人) | 282,251 | | | 282,251 | 應付票據(含關係人) | |
| 應付帳款(含關係人) | 1,000,449 | | | 1,000,449 | 應付帳款(含關係人) | |
| 應付所得稅 | 67,985 | | | 67,985 | 當期所得稅負債 | |
| 應付費用 | 126,559 | | | 126,559 | 其他應付款 | |
| 其他應付款 | 26,276 | | | 26,276 | 其他應付款 | |
| 預收款項 | 5,863,298 | | | 5,863,298 | 其他流動負債 | |
| 其他流動負債 | 13,704 | | | 13,704 | 其他流動負債 | |
| 流動負債合計 | 16,656,497 | | | 16,656,497 | 流動負債合計 | |
| 長期負債 | | | | | 非流動負債 | |
| 長期借款 | 4,346,357 | | | 4,346,357 | 長期借款 | |
| 長期負債合計 | 4,346,357 | | | | | |
| 其他負債 | | | | | | |
| 遞延所得稅負債 | - | 8,542 | | 8,542 | 遞延所得稅負債 | 6,10 |
| 應計退休金負債 | 154,138 | 64,748 | | 218,886 | 其他非流動負債 | 8 |
| 存入保證金 | 129,160 | | | 129,160 | 其他非流動負債 | |
| 其他負債合計 | 283,298 | | | 4,702,945 | 非流動負債合計 | |
| 負債總計 | 21,286,152 | | | 21,359,442 | 負債總計 | |
| 股本 | | | | | 股本 | |
| 普通股股本 | 16,565,158 | | | 16,565,158 | 普通股股本 | |
| 資本公積 | 10,407 | | | 10,407 | 資本公積 | |
| 保留盈餘 | | | | | 保留盈餘 | |
| 法定盈餘公積 | 2,679,717 | | | 2,679,717 | 法定盈餘公積 | |
| 特別盈餘公積 | 467,456 | 504,189 | | 971,645 | 特別盈餘公積 | 11 |
| 未分配盈餘 | 2,443,158 | (44,946) | | 2,398,212 | 未分配盈餘 | 3,4,6,7,8,10,11 |
| 股東權益其他項目 | | | | | 其他權益 | |
| 累積換算調整數 | (11,641) | | | (11,641) | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | |
| 未列為退休金成本之淨損失 | (40,824) | 40,824 | | - | - | 8 |
| 金融商品之未實現損益 | (270,032) | 4,340 | | (265,692) | 備供出售金融資產未實現損益 | 2 |
| 少數股權 | 518,205 | (92) | | 518,113 | 非控制權益 | 8 |
| 股東權益總計 | 22,361,604 | | | 22,865,919 | 權益總計 | |
| 負債及股東權益總計 | $43,647,756 | | | $44,225,361 | 負債及權益總計 | |

民國101年度綜合損益表項目之調節

| 先前一般公認會計原則 | | 轉換至國際財務報導準則之影響 | | 經金管會認可之國際財務報導準則 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 金額 | 認列及衡量差異 | 表達差異 | 金額 | 項目 | 註 |
| 營業收入淨額 | $8,036,333 | $(77) | $- | $8,036,256 | 營業收入淨額 | 3 |
| 營業成本 | (5,384,943) | 5,929 | 58,300 | (5,320,714) | 營業成本 | 4,8,9 |
| 營業毛利 | 2,651,390 | | | 2,715,542 | 營業毛利 | |
| 營業費用 | | | | | 營業費用 | |
| 管理及總務費用 | (1,008,096) | (85,124) | - | (1,093,220) | 管理及總務費用 | 7,8 |
| 營業利益 | 1,643,294 | | | 1,622,322 | 營業利益 | |
| 營業外收入及利益 | | | | | 營業外收入及支出 | |
| 利息收入 | 11,434 | - | - | 11,434 | 其他收入 | |
| 採權益法認列之投資淨益 | 16,870 | - | - | 16,870 | 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 | |
| 股利收入 | 31,990 | - | - | 31,990 | 其他收入 | |
| 其他收入 | 65,928 | - | - | 65,928 | 其他收入 | |
| 合計 | 126,222 | | | | | |
| 營業外費用及損失 | | | | | | |
| 處分投資損失 | (55) | - | - | (55) | 其他利益及損失 | |
| 利息費用 | (8,296) | - | - | (8,296) | 財務成本 | |
| 財務費用 | (16,123) | - | - | (16,123) | 財務成本 | |
| 其他損失 | (1,038) | - | - | (1,038) | 其他利益及損失 | |
| 合計 | (25,512) | | | 100,710 | 合計 | |
| 稅前利益 | 1,744,004 | (79,272) | 58,300 | 1,723,032 | 稅前利益 | |
| 所得稅費用 | (97,886) | 34,234 | (58,300) | (121,952) | 所得稅費用 | 4,7,8,9,10 |
| 合併總淨利 | $1,646,118 | $(45,038) | $- | 1,601,080 | 本期淨利 | |
| - | - | (11,599) | | (11,599) | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | |
| - | - | 149,398 | | 149,398 | 備供出售金融資產未實現評價利益 | |
| | | (78) | | (78) | 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | |
| | | | | $1,738,801 | 本期綜合損益總額 | |

民國101年度合併現金流量表重大調整說明

由我國一般公認會計原則轉換為國際財務報導準則，對現金流量表並未有重大影響。本集團依先前一般公認會計原則按間接法編製之現金流量表，係將利息收現數、股利收現數及利息支付數作為營業活動之現金流量，且未被要求單獨揭露利息收現數與股利收現數。惟依國際會計準則第7號「現金流量表」之規定，本集團民國101年度之利息及股利收現數，分別為11,252千元及31,990千元，係單獨予以揭露，且依其性質將利息收現數、股利收現數及利息支付數分別表達為營運活動之現金流量、投資活動之現金流量及籌資活動之現金流量。

除上述差異外，依國際財務報導準則編製之合併現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

1. 依國際會計準則第7號「現金流量表」規定，本集團所持有之定期存款業已依其性質重分類至無活絡市場之債券投資，截至民國101年12月31日自現金及約當現金重分類至無活絡市場之債券投資金額為24,500千元。

2. 本集團依國際會計準則第39號之規定，將以成本衡量之金融資產重分類至備供出售金融資產，並按公允價值衡量。截至民國101年1月1日將增加備供出售金融資產12,234千元，減少成本衡量之金融資產7,848千元及增加金融商品之未實現利益4,386千元。

   民國101年12月31日將增加備供出售金融資產12,188千元，減少成本衡量之金融資產7,848千元及增加金融商品之未實現利益4,340千元。

3. 本集團依國際會計準則第17號之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入。截至民國101年1月1日將增加應收帳款4,479千元，並增加保留盈餘4,479千元。

   民國101年12月31日將增加應收帳款4,402千元，保留盈餘因而增加4,402千元。

   民國101年度將減少租金收入77千元。

4. 本集團依國際會計準則第16號之規定，針對部分不動產、廠房及設備與投資性不動產，將重大組成部分拆分，並依其耐用年限提列折舊，截至民國101年1月1日將減少不動產、廠房及設備513,145元，減少保留盈餘504,421千元，增加遞延所得稅資產8,724千元。

   民國101年12月31日將減少不動產、廠房及設備507,694千元，減少保留盈餘499,064千元，增加遞延所得稅資產8,630千元。

   民國101年度營業成本減少折舊費用5,451千元，所得稅利益(費用)影響(93)千元。

5. 本集團依新修訂之「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日不動產、廠房及設備減少58,931千元，其他非流動資產-預付設備款增加58,931千元。

6. 本集團對部分不動產、廠房及設備符合投資性不動產，依國際會計準得第一號「首次採用國際財務報導準則」之規定，選擇以公允價值作為認定成本，及追溯適用國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之規定，截至民國101年1月1日將增加投資性不動產7,765,188千元，減少不動產、廠房及設備6,241,326千元，增加遞延所得稅資產8,224千元，增加遞延所得稅負債8,542千元，增加保留盈餘1,523,544千元。

   民國101年12月31日將增加投資性不動產11,485,219千元，減少不動產、廠房及設備9,961,357千元，增加遞延所得稅資產8,224千元，增加遞延所得稅負債8,542千元，增加保留盈餘1,523,544千元。

7. 本集團依國際會計準則第11號「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，應予資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用。截至民國101年1月1日將減少存貨373,655千元，減少保留盈餘367,303千元，增加遞延所得稅資產6,352千元。

   民國101年12月31日將減少存貨463,096千元，減少保留盈餘455,223千元，增加遞延所得稅資產7,873千元。

   民國101年度將增加營業費用89,442千元，減少所得稅費用1,520千元。

8. 本集團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，另外依國際會計準則第19號「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，截至民國101年1月1日將增加應計退金負債55,570千元，減少遞延退休金成本6,781千元，減少保留盈餘107,207千元，並減少原帳列未認列為退休金成本之淨損失48,016千元，增加遞延所得稅資產3,160千元。

   民國101年12月31日將增加應計退金負債64,748千元，減少保留盈餘102,427千元，並減少原帳列未認列為退休金成本之淨損失40,824千元，減少非控制權益92千元，增加遞延所得稅資產3,053千元。

   民國101年度將分別調整退休金成本於營業成本減少478千元、營業費用減少4,318千元及所得稅費用影響108千元。

9. 合併綜合損益表之調節說明

本集團原依我國修正前證券發行人財務報告編製準則編製合併損益表，其營業利益僅包含營業收入、營業成本及營業費用。轉換至國際財務報導準則後，為配合國際財務報導準則之財務報告表達方式以及修正後證券發行人財務報

告編製準則，部分綜合損益表項目已予以重分類。其他與轉換至國際財務報導準則有關之調整已敘述如上。

10. 本集團依先前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。轉換至國際會計準則後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目，截至民國101年1月1日將減少遞延所得稅資產44,903千元，並減少保留盈餘44,903千元。檢視上述各調整項目民國101年1月1日將減少遞延所得稅資產18,443千元，增加認列遞延所得稅負債8,542千元。

民國101年12月31日將減少遞延所得稅資產11,989千元，並減少保留盈餘11,989千元。檢視上述各調整項目造成之所得稅影響數，截至民國101年12月31日將增加認列遞延所得稅資產共計15,791千元，增加認列遞延所得稅負債8,542千元。

民國101年度調整所得稅費用影響32,915千元。

11. 特別盈餘公積

依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，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，因選擇適用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積。本公司帳列未實現重估增值1,523,544千元於民國101年1月1日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目調整增加保留盈餘，但轉換日因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數不足提列，故僅就因轉換採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數予以提列相同數額之特別盈餘公積504,189千元。

12. 其他

(1) 民國102年3月21日業經會計師查核民國101及100年度之合併財務報告，其中民國100年度部份子公司依先前一般公認會計原則編製之合併資產負債表，因不具重大性而未列入合併，調節前已先將相關之會計項目併入，再進行轉換至國際財務報導準則之調節。

(2) 為便於財務報告之比較，依先前一般公認會計原則編製財務報告之部份科目業經重分類。

附表一　為他人背書保證

單位：新台幣千元

| 編號 (註1) | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象 公司名稱 | 被背書保證對象 關係 (註2) | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額 | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額 | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | 國泰商旅股份有限公司 | 2 | $7,039,134 | $12,000 | $12,000 | $- | $- | 0.05% | $14,078,267 | Y | N | N |
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 7,039,134 | 698,868 | 698,868 | 698,868 | - | 2.98% | 14,078,267 | Y | N | N |
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | 加恒(上海)置業有限公司 | 3 | 7,039,134 | 263,865 | 263,865 | 42,878 | - | 1.12% | 14,078,267 | Y | N | Y |
| 0 | 國泰建設股份有限公司 | Golden Gate Pacific Company Limited | 3 | 7,039,134 | 1,600,000 | 1,100,000 | 1,098,222 | - | 4.69% | 14,078,267 | Y | N | N |
| 備註 | 一、對個別對象背書保證之限額：23,463,779千元*30%<br>二、背書保證最高限額：23,463,779千元*60% | | | | | | | | | | | | |

註1： 編號欄之填寫方法如下：

(1)母公司填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2： 背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

單位：股；新台幣千元

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱(註1) | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期末 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 股數/單位數 | 帳面金額 | 持股比例 | 公允價值 | |
| 國泰建設(股)公司 | 普通股<br>國泰金融控股(股)公司 | 關係企業 | 備供出售金融資產－流動 | 53,108,135 | $2,562,468 | 0.44% | $2,562,468 | |
| 〃 | 普通股<br>玉山金融控股(股)公司 | 無 | 備供出售金融資產－流動 | 22,149,670 | 438,563 | 0.38% | 438,563 | |
| 〃 | 普通股<br>霖園公寓大廈管理維護(股)公司 | 關係企業 | 備供出售金融資產－非流動 | 300,000 | 8,292 | 10.00% | 8,292 | |
| 〃 | 普通股<br>中農證券(股)公司 | 無 | 備供出售金融資產－非流動 | 401,297 | 6,248 | 2.01% | 6,248 | |
| 〃 | 普通股<br>神坊資訊(股)公司 | 關係企業 | 備供出售金融資產－非流動 | 5,489,000 | 90,569 | 11.00% | 90,569 | |
| 〃 | 普通股<br>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% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>公誠投資(股)公司 | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 1,580,083 | 9,852 | 3.23% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>千豐投資(股)公司 | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 2,000,000 | 18,551 | 10.00% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>大江國際(股)公司 | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 3,448,276 | 24,850 | 1.72% | 不適用 | |
| 〃 | 普通股<br>Budworth Investments Limited | 無 | 以成本衡量之金融資產－非流動 | 516,344 | 4,768 | 3.33% | 不適用 | |

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

附表三　累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：　　單位：股；新台幣千元

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱(註1) | 帳列科目 | 交易對象(註2) | 關係(註2) | 期初 | | 買入(註3) | | 賣出(註3) | | | | 期末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股數 | 金額 | 股數 | 金額 | 股數 | 售價 | 帳面成本 | 處分損益 | 股數(註5) | 金額(註6) |
| 國泰建設股份有限公司 | 玉山金控／股票 | 備供出售金融資產-流動 | - | - | 34,762,428 | $379,640 | - | $- | 15,988,000 | $321,886 | $159,761 | $162,125 | 22,149,670 | $219,879 |
| Golden Gate Pacific Company Limited | 上海陸景置業有限公司 | 採權益法之長期股權投資 | 上海陸家嘴金融貿易區開發(股)公司、上海陸家嘴金融貿易區聯合發展有限公司 | 無 | - | - | - | 2,225,700 | - | - | - | - | - | 2,225,700 |



註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。
註2：有價證券帳列長期投資者，須填寫該二欄，餘得免填。
註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。
註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。
註5：差額3,375,242股係屬該公司發放之股票股利。
註6：不含備供出售金融資產-流動評價調整。

附表四　取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

單位：新台幣千元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 交易金額(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 | 金額 | | | |
| 國泰建設(股)公司 | 座落台南市北區北元段433-2等筆地號 | 102.4.12 | $532,579 | 依合約付款，截至目前已全數支付。 | 自然人 | 無 | - | - | - | $- | 參考專業不動產估價師鑑價報告及雙方協商議價 | 取得目的為營建用地。 | 無 |
| 國泰建設(股)公司 | 座落台中市北區乾溝仔段167-10地號等11筆土地 | 102.10.25 | $810,505 | 依合約付款，截至目前已全數支付。 | 自然人 | 無 | - | - | - | $- | " | 取得目的為營建用地。 | 無 |
| 國泰建設(股)公司 | 座落高雄市前鎮區盛興段一小段1587地號等四筆 | 102.12.25 | $1,348,777 | 依合約付款，履約中。 | 自然人 | 無 | - | - | - | $- | " | 取得目的為營建用地。 | 無 |

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表五　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 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應付票據、帳款 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 進(銷)貨 | 金額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | 餘額 | 佔總應付票據、帳款之比率 | |
| 國泰建設(股)公司 | 三井工程(股)公司 | 關係企業 | 在建工程 | $1,916,439 | 25.77% | 不適用 | $- | - | $161,072 | 12.67% | 興建高級住宅 |

附表六　　母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新台幣千元

| 編號(註一) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係(註二) | 交易往來情形 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | 佔合併總營收或總資產之比率(註三) |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰建築經理(股)公司 | 1 | 遞延貸項-聯屬公司間利益 | 13,619 | 按一般條件 | 0.03% |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰建築經理(股)公司 | 1 | 聯屬公司已實現利益 | 41 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰健康管顧(股)公司 | 1 | 租賃收入 | 460 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰健康管顧(股)公司 | 1 | 廣告費 | 345 | 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 | 334 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | 國泰商旅(股)公司 | 1 | 應收帳款 | 29 | 按一般條件 | - |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 1 | 預付投資款 | 25,561 | 按一般條件 | 0.05% |
| 0 | 國泰建設(股)公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 1 | 暫收款 | 29,542 | 按一般條件 | 0.06% |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 投資性不動產-土地 | 12,813 | 按一般條件 | 0.03% |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 投資性不動產-房屋 | 847 | 按一般條件 | - |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 累計折舊-投資性不動產 | 41 | 按一般條件 | - |
| 1 | 國泰建築經理(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 租賃成本 | 41 | 按一般條件 | - |
| 2 | 國泰健康管顧(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 租金支出 | 460 | 按一般條件 | - |
| 2 | 國泰健康管顧(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 勞務收入 | 345 | 按一般條件 | - |
| 3 | 國泰商旅(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 租金支出 | 334 | 按一般條件 | - |
| 3 | 國泰商旅(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 2 | 應付帳款 | 29 | 按一般條件 | - |
| 4 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 國泰建設(股)公司 | 2 | 預收股本 | 25,561 | 按一般條件 | 0.05% |
| 4 | Cathay Real Estate Holding Corporation | 國泰建設(股)公司 | 2 | 暫付款 | 29,542 | 按一般條件 | 0.06% |
| 4 | Cathay Real Estate Holding Corporation | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 應收帳款 | 3,034 | 按一般條件 | 0.01% |

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表六之一　母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新台幣千元

| 編號(註一) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係(註二) | 交易往來情形 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | 佔合併總營收或總資產之比率(註三) |
| 5 | CCH Commercial Company Limited | Lotus Investment Company Limited | 3 | 暫收款 | 118,902 | 按一般條件 | 0.26% |
| 6 | Lotus Investment Company Limited | CCH Commercial Company Limited | 3 | 暫付款 | 118,902 | 按一般條件 | 0.26% |
| 6 | Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 暫收款 | 119,800 | 按一般條件 | 0.26% |
| 7 | Lotus Pacific Company Limited | Cathay Real Estate Holding Corporation | 3 | 其他應付款 | 3,034 | 按一般條件 | 0.01% |
| 7 | Lotus Pacific Company Limited | Lotus Investment Company Limited | 3 | 暫付款 | 119,800 | 按一般條件 | 0.26% |
| 7 | Lotus Pacific Company Limited | 加恒(上海)置業有限公司 | 3 | 其他應收款 | 4,866 | 按一般條件 | 0.01% |
| 8 | Golden Gate Investment Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 3 | 其他應付款 | 285 | 按一般條件 | - |
| 9 | Golden Gate Pacific Company Limited | Golden Gate Investment Company Limited | 3 | 其他應收款 | 285 | 按一般條件 | - |
| 9 | Golden Gate Pacific Company Limited | 上海陸景置業有限公司 | 3 | 其他應收款 | 2,937 | 按一般條件 | 0.01% |
| 10 | 加恒(上海)置業有限公司 | Lotus Pacific Company Limited | 3 | 其他應付款 | 4,866 | 按一般條件 | 0.01% |
| 11 | 上海陸景置業有限公司 | Golden Gate Pacific Company Limited | 3 | 其他應付款 | 2,937 | 按一般條件 | 0.01% |

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

1.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

（金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位）

附表七　資金貸與他人

單位：新台幣千元；美金千元

| 編號(註) | 貸出資金之公司 | 貸與對象 | 往來項目 | 本期最高餘額 | 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 Commercial Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 暫付款 | $50,993 (USD 1,700) | $- | $- | 2.33% | 短期融通資金之必要 | - | 營運週轉 | - | - | - | $257,549 (USD 8,599) | $1,030,197 (USD 34,397) |
| 1 | CCH Commercial Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 暫付款 | 50,993 (USD 1,700) | - | - | - | 短期融通資金之必要 | - | 營運週轉 | - | - | - | 257,549 (USD 8,599) | 1,030,197 (USD 34,397) |
| 各子公司合計 | | | | | - | | | | | | | | | | |
| 備註 | 編號：1<br>一、對個別對象資金貸與限額：2,575,491千元(貸出資金公司淨值，USD 85,993千元)*10%<br>二、資金貸與總限額：2,575,491千元(貸出資金公司淨值，USD 85,993千元)*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。

(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表八 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

單位：股；新台幣千元；美金千元

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期損益 | 本期認列之投資損益 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 本期期末 | 去年年底 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | |
| 國泰建設(股)公司 | Cathay Real Estate Holding Corporation | British Virgin Islands | 一般貿易及各項投資 | $1,997,070 (USD 66,670) | $1,250,863 (USD 41,870) | 66,670,000 | 100.00% | $1,771,294 | $(198,112) | $(198,112) | 子公司 |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰建築經理(股)公司 | 中華民國 | 建築經理業 | 50,000 | 50,000 | 5,000,000 | 100.00% | 70,135 | 18,150 | 18,150 | 子公司 |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰健康管理顧問(股)公司 | 中華民國 | 顧問服務業 | 382,500 | 212,500 | 38,250,000 | 85.00% | 368,290 | 2,245 | 1,908 | 子公司 |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰商旅(股)公司 | 中華民國 | 服務業 | 350,000 | 350,000 | 35,000,000 | 100.00% | 281,953 | (51,135) | (51,135) | 子公司 |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | CCH REIM Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 20,120 (USD 687) | 20,120 (USD 687) | 100,000 | 50.00% | 31,998 (USD 1,068) | 11,603 (USD 390) | - | 關係企業 |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | CCH Commercial Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 1,960,440 (USD 65,100) | 1,059,409 (USD 35,300) | 6,510 | 66.67% | 1,717,080 (USD 57,332) | (208,271) USD (6,996) | - | 孫公司 |
| CCH Commercial Company Limited | Lotus Investment Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 1,163,591 (USD 39,201) | 1,163,591 (USD 39,201) | 3 | 100.00% | 1,048,648 (USD 35,013) | (143,215) USD (4,811) | - | 曾孫公司 |
| CCH Commercial Company Limited | Golden Gate Investment Company Limited | Cayman Islands | 投資業 | 1,660,966 (USD 56,000) | - (USD -) | 2 | 100.00% | 1,635,336 (USD 54,602) | (48,290) USD (1,622) | - | 曾孫公司 |
| Golden Gate Investment Company Limited | Golden Gate Pacific Company Limited | 香港 | 投資業 | 1,660,960 (USD 56,000) | - (USD -) | 2 | 100.00% | 1,635,618 (USD 54,612) | (48,209) USD (1,619) | - | 曾曾孫公司 |
| CCH REIM Company Limited | CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited) | 香港 | 投資業 | 129,067 (USD 4,387) | 69,377 (USD 2,375) | 10,722,615 | 100.00% | 2,452 (USD 82) | (78,033) USD (2,621) | - | 關係企業 |
| Lotus Investment Company Limited | Lotus Pacific Company Limited | 香港 | 投資業 | 1,162,475 (USD 39,201) | 1,162,475 (USD 39,201) | 2 | 100.00% | 1,049,030 (USD 35,026) | (143,135) USD (4,808) | - | 曾曾孫公司 |

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

(1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

(3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

附表九　赴大陸投資相關資訊彙總表：

單位：美金千元，新台幣千元

| 大陸被投資公司名稱 | 主要營業項目 | 實收資本額 | 投資方式(註一) | 本期期初自台灣匯出累積投資金額 | 本期匯出或收回投資金額 | | 本期期末自台灣匯出累積投資金額 | 被投資公司本期損益 | 本公司直接或間接投資之持股比例 | 本期認列投資(損)益(註二) | 期末投資帳面價值 | 截至本期止已匯回投資收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 匯出 | 收回 | | | | | | |
| 台霖管理咨詢(上海)有限公司 | 管理諮詢業 | $68,022<br>(USD 2,300) | (二)<br>CCH REIM (HK) Company Limited | $8,945<br>(USD 300) | - | - | $8,945<br>(USD 300) | ($77,324) | 50% | $(38,662)<br>(二).1 | $(25,222) | - |
| 加恒(上海)置業有限公司 | 投資業 | 1,971,132<br>(USD 66,628) | (二)<br>Lotus Pacific Company Limited | 1,314,088<br>(USD 44,419) | - | - | 1,314,088<br>(USD 44,419) | (92,247) | 66.67% | (61,501)<br>(二).1 | 1,297,206 | - |
| 上海陸景置業有限公司 | 投資業 | 1,608,676<br>(USD 54,056) | (二)<br>Golden Gate Pacific Company Limited | - | 2,065,971<br>(USD 69,608) | - | 2,065,971<br>(USD 69,608) | (9,265) | 66.67% | (6,177)<br>(二).1 | 1,075,331 | - |

| 本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額 | 經濟部投審會核准投資金額 | 依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額 |
|---|---|---|
| $3,389,004<br>(USD114,327) | $6,184,648<br>(USD 205,719) | $14,078,267 |

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：
(一)直接赴大陸地區從事投資。
(二)透過第三地區公司再投資大陸公司(請註明該第三地區之投資公司)。
(三)其他方式。

註二、本期認列投資損益欄中：
(一)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
(二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
1. 經與中華民國會計師事務所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
2. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
3. 其他。

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

# 柒、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

## 一、財務狀況比較分析

單位：新台幣仟元

| 年度 / 項目 | 102 年度 | 101 年度 | 差異 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | % |
| 流動資產 | 34,781,572 | 31,554,792 | 3,226,780 | 10.23% |
| 不動產、廠房及設備 | 723,974 | 485,629 | 238,345 | 49.08% |
| 無形資產 | 17,243 | 16,152 | 1,091 | 6.75% |
| 其他資產 | 14,836,821 | 12,168,788 | 2,668,033 | 21.93% |
| 資產總額 | 50,359,610 | 44,225,361 | 6,134,249 | 13.87% |
| 流動負債 | 19,603,821 | 16,656,497 | 2,947,324 | 17.69% |
| 非流動負債 | 6,368,606 | 4,702,945 | 1,665,661 | 35.42% |
| 負債總額 | 25,972,427 | 21,359,442 | 4,612,985 | 21.60% |
| 股本 | 16,565,158 | 16,565,158 | - | - |
| 資本公積 | 10,407 | 10,407 | - | - |
| 保留盈餘 | 6,080,804 | 6,049,574 | 31,230 | 0.52% |
| 其他權益 | 807,410 | (277,333) | 1,084,743 | -391.13% |
| 非控制權益 | 923,404 | 518,113 | 405,291 | 78.22% |
| 權益總額 | 24,387,183 | 22,865,919 | 1,521,264 | 6.65% |

(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：

1.不動產、廠房及設備：租賃改良及其他設備增加所致。

2.其他資產：長期預付租金增加所致。

3.非流動負債：長期借款增加所致。

4.負債總額：短期借款、預收款項及長期借款增加所致。

5.其他權益：金融商品之未實現利益增加所致。

6.非控制權益：非控制股權投資增加所致。

(二)上述變動之影響：無重大影響。

(三)未來因應計畫：無。

## 二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

| 年度 / 項目 | 102 年度 | 101 年度 | 差異 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | % |
| 營業收入 | 8,141,139 | 8,036,256 | 104,883 | 1.31% |
| 營業成本 | 5,550,999 | 5,320,714 | 230,285 | 4.33% |
| 營業毛利 | 2,590,140 | 2,715,542 | (125,402) | -4.62% |
| 營業費用 | 1,111,856 | 1,093,220 | 18,636 | 1.70% |
| 營業利益 | 1,478,284 | 1,622,322 | (144,038) | -8.88% |
| 營業外收入及利益 | 189,066 | 100,710 | 88,356 | 87.73% |
| 稅前淨利 | 1,667,350 | 1,723,032 | (55,682) | -3.23% |
| 所得稅費用 | 83,388 | 121,952 | (38,564) | -31.62% |
| 本期淨利 | 1,583,962 | 1,601,080 | (17,118) | -1.07% |
| 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 1,113,320 | 137,721 | 975,599 | 708.39% |
| 本期綜合損益總額 | 2,697,282 | 1,738,801 | 958,481 | 55.12% |

(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：

1.營業外收入及利益：其他收入、其他利益及損失增加所致。

2.所得稅費用：未分配盈餘加徵10%減少所致。

3.本期其他綜合損益(稅後淨額)：國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現利益增加所致。

4.本期綜合損益總額：本期其他綜合損益(稅後淨額)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 3,225,387 仟元：主要係預收款項增加所致。

(二)投資活動之現金流出 2,791,005 仟元：主要係對子公司之收購所致。

(三)籌資活動之現金流入 673,868 仟元：主要係長期借款增加所致。

(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 |
| 4,629,950 | 7,895,835 | (10,129,878) | 2,395,907 | - | - |
| 未來一年度現金流量變動情形分析：<br>1.預計一〇三年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。<br>2.預計一〇三年度在建工程、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 Golden Gate Pacific 公司取得陸景股權，本公司對其增資 3,400 萬美金，占本公司淨值約 4.34%，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

本公司秉持經營信念，落實核心價值，運用集團優勢與資源，開創多角化經營；已投資房地產相關事業如不動產建築經理、大樓管理等公司，及持續拓展新事業重點項目為健康照護管理、旅館經營及海外不動產投資，並轉投資電子商務「神坊資訊公司」及行動通訊「台灣之星移動電信公司」，以期創造本公司多元收益。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

一〇二年度權益法認列投資損失為新台幣 229,189 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 46,562 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

未來一年儘管美國 QE 陸續退場，但美國經濟成長將持續加速，可望帶動全球出口成長，加上大陸三中全會後加速改革開放，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、內湖及新竹健檢中心、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、台南等地，設立健檢中心、產後護理之家等新據點，103 年計畫開設台南產後護理之家，並積極提高海外品牌知名度，發展其他健康營養諮詢照護事業，提供優質多元化健康管理服務。

2.旅館新事業

因應台灣觀光產業發展及國外來台住宿需求穩定成長，旅館業蓬勃發展，轉投資國泰商旅公司，以拓展旗下連鎖系列品牌「和逸」(Hotel Cozzi)據點為業務重點，除已開幕 Hotel Cozzi 台北民生及忠孝館外，103 年將陸續有精品品牌「台北慕軒」(Madison Taipei)及 Hotel Cozzi 台南館加入營運，以 Hotel Cozzi 品牌持續積極籌備高雄、拓展台中等其他都會區新據點，並與國際知名品牌業者合作開發，提昇經營規模與績效。

3.投資大陸不動產事業

為發展海外市場，除於上海設立不動產管理咨詢公司，並因應大陸商用不動產長期發展榮景，已投資開發二處上海商場，目前正進行招商、資產增值裝修與興建工程，預期完工後可享受中國城鎮化所帶來消費年年成長之紅利優勢；並持續積極尋找其他大陸投資業務機會，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

近年電子商務大幅成長，未來發展潛力可觀，為靈活運用資金，已轉投資具有成長性且體質優良之神坊資訊公司，享其未來業務成長及股價增值利益。

5.投資台灣之星移動電信公司

看好 4G 未來長期發展潛力，轉投資已取得第四代行動通訊電信業務執照之台灣之星移動電信公司，可結合智慧行動生活趨勢，帶動雲端業務成長，與集團各項業務產生綜效，增加投資收益與未來發展機會。

## 六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1.利率方面：一〇〇年上半年在美國經濟復甦不如預期、歐洲主權債務危機衝擊下，外需市場減弱，導致我國出口成長走緩，民間消費降溫。為刺激國內景氣，央行於一〇〇年九月開始維持低利政策以協助經濟成長。一〇一年經濟表現低迷，央行持續維持低利率。一〇二年國內經濟緩步回溫，惟表現仍平緩。展望今年，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。一〇二年初，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。今年初，美國量化寬鬆貨幣

政策緩步退場，預期新台幣將小幅貶值。基本上，由於房地產屬內需型產業，故匯率變動對房地產之直接影響較小。

3.通貨膨脹：一般而言，通貨膨脹會造成原物料價格上漲，惟目前國內通膨成長尚屬溫和，公司亦充分蒐集土地相關資訊及原物料價格，嚴控營建成本，同時兼顧營建品質，維持公司品牌優勢，因此對公司影響不大。

4.因應措施：本公司對上述各項總體經濟指標的發展情勢均密切追蹤，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，並評估調整本公司經營策略，以因應整體經濟情勢之變化、規避風險，並創造公司最大營業利益。

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

因轉投資子公司之營運需求，本公司為間接持有子公司「Lotus Pacific Company Limited」、「加恒(上海)置業有限公司」、「國泰商旅(股)公司」、「Golden Gate Pacific Company Limited」計背書保證約 20.75 億新台幣，占本公司最近期財務報表之股東權益約 8.84%,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 4,285 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：上述人員及股東均長期持有本公司股權，且支持本公司營運，並無股權大量移轉意圖及風險產生。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司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，應揭露其糸爭事實、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。

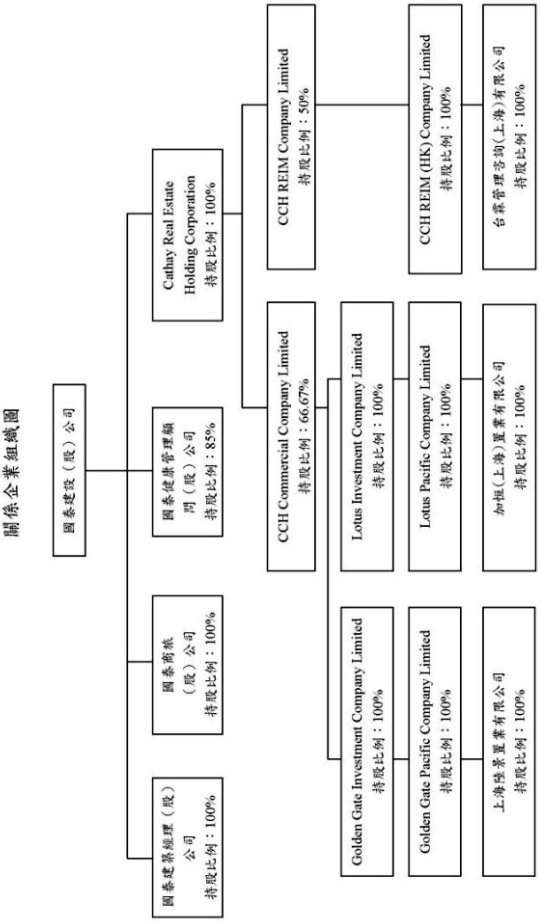
**七、其他重要事項**：無。

# 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。<br>2.百貨買賣業務。<br>3.小客車租賃業。<br>4.停車場經營業。<br>5.住宅及大樓開發租售業。<br>6.工業廠房開發租售業。<br>7.特定專業區開發業。<br>8.投資興建公共建設業。<br>9.新市鎮、新社區開發業。<br>10.區段徵收及市地重劃代辦業。<br>11.都市更新業。<br>12.都市更新整建維護業。<br>13.建築經理業。<br>14.不動產買賣業。<br>15.不動產租賃業。<br>16.管理顧問業。<br>17.其他顧問服務業。<br>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。<br>2.不動產買賣業。<br>3.不動產租賃業。<br>4.投資顧問業。<br>5.管理顧問業。<br>6.仲介服務業。<br>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 | $450,000 | 1.化妝品製造業。<br>2.電腦設備安裝業。<br>3.食品什貨批發業。<br>4.日常用品批發業。<br>5.化粧品批發業。<br>6.文教、樂器、育樂用品批發業。<br>7.其他批發業。<br>8.食品什貨、飲料零售業。<br>9.日常用品零售業。<br>10.化粧品零售業。<br>11.乙類成藥零售業。<br>12.文教、樂器、育樂用品零售業。<br>13.國際貿易業。<br>14.餐館業。<br>15.智慧財產權業。<br>16.食品顧問業。<br>17.管理顧問業。<br>18.其他顧問服務業。<br>19.資訊軟體服務業。<br>20.資料處理服務業。<br>21.電子資訊供應服務業。<br>22.生物技術服務業。<br>23.人力派遣業。<br>24.會議及展覽服務業。<br>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。<br>27.美容美髮服務業。<br>28.瘦身美容業。<br>29.競技及休閒運動場館業。<br>30.醫療器材批發業。<br>31.醫療器材零售業。<br>32.不動產租賃業。<br>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。<br>2.食品顧問業。<br>3.管理顧問業。<br>4.藝術品諮詢顧問業。<br>5.產品設計業。<br>6.景觀、室內設計業。<br>7.花藝設計業。<br>8.人力派遣業。<br>9.超級市場業。<br>10.便利商店業。<br>11.國際貿易業。<br>12.住宅及大樓開發租售業。<br>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 | $1,996,767 (USD 66,670) | 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。<br>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 | $41,172 (USD 1,375) | 投資業。 |
| CCH Commercial Company Limited | 101.03.28 | 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands | $2,924,618 (USD 97,650) | 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 KY1-1112, Cayman Islands | $1,174,067 (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 KY1-1112, Cayman Islands | $1,677,206 (USD 56,000) | 投資業。 |
| CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited) | 100.06.17 | Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong | $131,396 (USD 4,387) | 投資業。 |
| Lotus Pacific Company Limited | 100.09.06 | Room 706, Haleson Building, 1 Jubilee Street, Central, Hong Kong | $1,174,067 (USD 39,201) | 投資業。 |
| Golden Gate Pacific Company Limited | 101.07.09 | Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong | $1,677,200 (USD 56,000) | 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 |
|---|---|---|---|---|
| 台霖管理咨詢(上海)有限公司 | 100.05.26 | 上海市淮海中路 1010 號 1201 室 | $68,885 (USD 2,300) | 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 | $1,995,505 (USD 66,628) | 投資業。 |
| 上海陸景置業有限公司 | 96.4.28 | 上海市佳林路 655 號 1201 室 | $1,618,963 (USD 54,056) | 投資業。 |

註 1：實收資本額匯率係採用民國 102 年 12 月 31 日美金兌新台幣匯率 29.95 元換算。

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新臺幣仟元；股；%

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

註 1：屬法人股東相同者，填法人名稱；自然人股東相同者，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<br>兼總經理 | 萬寶開發(股)公司代表人：張清樞 | 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% |
| | 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：李豐鰲 | 3,935,429 | 0.24% |
| 國泰建築經理(股)公司 | 董事長<br>兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：張清樞 | 5,000,000 | 100.00% |
| | 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% |
| 國泰健康管理顧問(股)公司 | 董事長 | 國泰建設(股)公司代表人：張清樞 | 38,250,000 | 85.00% |
| | 董事<br>兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：傅伯昇 | 38,250,000 | 85.00% |
| | 董事 | 國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺 | 38,250,000 | 85.00% |
| | 監察人 | 國泰建設(股)公司代表人：吳明輝 | 38,250,000 | 85.00% |
| 國泰商旅(股)公司 | 董事長 | 國泰建設(股)公司代表人：張清樞 | 35,000,000 | 100.00% |
| | 董事<br>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% |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | 執行董事 | 國泰建設(股)公司代表人：吳明輝 | 66,670,000 | 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 | 6,510 | 66.67% |
| | 董事 | Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：吳少聰 | 6,510 | 66.67% |
| | 董事 | Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：林清樑 | 6,510 | 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 | 2 | 100.00% |
| | 董事 | CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰 | 2 | 100.00% |
| | 董事 | CCH Commercial Company Limited 代表人：林清樑 | 2 | 100.00% |
| CCH REIM (HK) Company Limited | 董事 | CCH REIM Company Limited 代表人：許作興 | 10,722,615 | 100.00% |
| | 董事 | CCH REIM Company Limited 代表人：吳少聰 | 10,722,615 | 100.00% |
| | 董事 | CCH REIM Company Limited 代表人：林尚正 | 10,722,615 | 100.00% |
| | 董事 | CCH REIM Company Limited 代表人：陳倫基 | 10,722,615 | 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 | 2 | 100.00% |
| | 董事 | Golden Gate Investment Company Limited 代表人：吳少聰 | 2 | 100.00% |
| | 董事 | Golden Gate Investment Company Limited 代表人：林清樑 | 2 | 100.00% |
| 台霖管理咨詢(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 | - | - |

| 企業名稱 | 職稱 | 姓名或代表人 | 持有股份 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 股數 | 持股比例 |
| 上海陸景置業有限公司 | 董事長 | Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：吳少聰 | - | - |
| | 董事 | Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：許作興 | - | - |
| | 董事 | Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：林清樑 | - | - |
| | 監察人 | Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：邱基坤 | - | - |

5. 各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元；美元仟元

| 企業名稱 | 資本額 | 資產總值 | 負債總額 | 淨　值 | 營業收入 | 營業損益 | 本期損益(稅後) | 每股盈餘(元)(稅後) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 國泰建設(股)公司 | $16,565,158 | $45,327,658 | $21,863,879 | $23,463,779 | $7,439,658 | $1,736,359 | $1,687,746 | $1.02 |
| 國泰建築經理(股)公司 | 50,000 | 94,633 | 24,498 | 70,135 | 34,105 | 21,134 | 18,150 | 3.63 |
| 國泰健康管理顧問(股)公司 | 450,000 | 653,707 | 220,424 | 433,283 | 549,419 | 4,131 | 2,245 | 0.06 |
| 國泰商旅(股)公司 | 350,000 | 449,017 | 167,064 | 281,953 | 83,010 | (67,665) | (51,135) | (1.46) |
| Cathay Real Estate Holding Corporation (註 1) | 1,996,767 (USD66,670) | 1,797,154 | 300 | 1,796,854 | - | (1,709) | (198,112) | (3.54) |
| CCH REIM Company Limited (註 1) | 41,172 (USD 1,375) | 64,090 | 93 | 63,997 | 101,621 | 101,237 | 23,205 | 116.03 |
| CCH Commercial Company Limited (註 1) | 2,924,618 (USD 97,650) | 2,712,824 | 137,332 | 2,575,492 | - | (121,042) | (312,390) | (48,342.64) |
| Lotus Investment Company Limited(註 1) | 1,174,067 (USD 39,201) | 1,168,448 | 119,800 | 1,048,648 | - | (80) | (143,215) | (47,738,325.28) |
| Golden Gate Investment Company Limited (註 1) | 1,677,206 (USD 56,000) | 1,635,621 | 285 | 1,635,336 | - | (81) | (48,290) | (24,144,931.54) |
| CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited) (註 1) | 131,396 (USD 4,387) | 2,589 | 137 | 2,452 | - | (980) | (78,033) | (7.28) |

| 企業名稱 | 資本額 | 資產總值 | 負債總額 | 淨　值 | 營業收入 | 營業損益 | 本期損益(稅後) | 每股盈餘(元)(稅後) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lotus Pacific Company Limited (註 1) | 1,174,067 (USD 39,201) | 2,104,864 | 1,055,834 | 1,049,030 | - | (1,645) | (143,135) | (71,567,560.51) |
| Golden Gate Pacific Company Limited (註 1) | 1,677,200 (USD 56,000) | 3,288,867 | 1,653,249 | 1,635,618 | - | (13,009) | (48,209) | (24,104,407.68) |
| 台霖管理咨詢(上海)有限公司(註 1) | 68,885 (USD 2,300) | 21,404 | 71,848 | (50,444) | 3,926 | (76,731) | (77,324) | - |
| 加恒(上海)置業有限公司(註 1) | 1,995,505 (USD 66,628) | 2,783,788 | 838,077 | 1,945,711 | 36,086 | (67,658) | (92,247) | - |
| 上海陸景置業有限公司(註 1) | 1,618,963 (USD 54,056) | 1,797,920 | 185,003 | 1,612,917 | - | (10,450) | (9,265) | - |

註 1：資本額、資產及負債匯率係採用民國 102 年 12 月 31 日美金兌新台幣匯率 29.95 元換算；損益匯率係採用民國 102 年度美金兌新台幣平均匯率 29.7708 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：商旅業。
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. 台霖管理咨詢(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。
15. 上海陸景置業有限公司：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

本公司一〇二年度（自１０２年１月１日至１０２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 櫆

中　華　民　國　一　〇　三　年　三　月　十　四　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一〇二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：貴公司民國一〇二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一〇二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一〇二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

會計師：

傅　文　芳

中華民國一〇三年三月十四日

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 | 張清櫆 |
| | | | | | 董事 | 蔡政達 |
| | | | | | 董事 | 黃陸雀 |
| | | | | | 董事 | 蔡宗憲 |
| | | | | | 董事 | 郭維坤 |
| | | | | | 董事 | 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：張清樞