

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.

一〇四年度年報

中華民國一〇五年五月一日刊印

一、本公司發言人姓名：林 清 樑

職 稱：協理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@cathay-red.com.tw

二、本公司代理發言人姓名：廖 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、各地區地址及電話

台北總公司 — 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

台中 — 台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

台南 — 台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

高雄 — 高雄市中正三路 2 號 6 樓

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設(股)公司營運管理部財務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5311~5313

網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：林 麗 凰

黃 建 澤

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地址：台北市基隆路一段 333 號 9 樓

電話：(02)2757-8888

網址：<http://www.ey.com/tw>

六、海外有價證券資訊：無

七、公司網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書

一、一〇四年度營業結果	1
二、一〇五年度營業計劃概要	2
三、未來公司發展策略	3
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	3

貳、公司簡介

一、設立日期	5
二、公司沿革	5

參、公司治理報告

一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、公司治理運作情形	29
四、會計師公費資訊	51
五、更換會計師資訊	51
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	51
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	52
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	54
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	55

肆、募資情形

一、資本及股份	56
二、公司債辦理情形	61

三、特別股辦理情形	62
四、海外存託憑證辦理情形	62
五、員工認股權憑證辦理情形	62
六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項	62
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	62
八、資金運用計畫執行情形	62

伍、營運概況

一、業務內容	63
二、市場及產銷概況	67
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	73
四、環保支出資訊	74
五、勞資關係	74
六、重要契約	78

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	79
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	83
三、最近五年度財務分析	85
四、最近五年度財務分析-我國財務會計準則	89
五、最近年度財務報告之監察人審查報告	91
六、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	92
七、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告	191
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	280

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	281
二、經營結果比較分析	282

三、最近年度現金流量變動之分析說明	283
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	283
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	283
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估	284
七、其他重要事項	286

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	287
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	299
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	299
四、其他必要補充說明事項	299
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	299

壹、致股東報告書

一、一〇四年度營業結果

(一)一〇四年度營業計畫實施成果

回顧一百零四年度，全球經濟成長不如預期，主要係受先進國家復甦步伐減緩以及新興與開發中國家成長下滑所致，其中尤以中國大陸經濟成長趨緩影響至鉅。國內方面，受全球市場需求疲弱，中國大陸供應鏈在地化，高科技產品清庫存，以及油價銅價持續下挫，外貿出口及工業生產持續衰退，使得國內經濟成長節節下修，主計總處由年初預估的 3.78% ，下修至年底初步統計的 0.75% ，整體而言，國內經濟面臨嚴峻的考驗。至於房地產市場方面，雖然稅改政策確定，但市場對價格修正的預期心理濃厚，加上經濟情勢不佳，使得房市觀望氣氛揮之不去，供需持續下滑，房價方面，上半年僅少數個案鬆動；下半年則轉為普遍下修，全年呈現價跌量縮的下修格局。本公司因應景氣波動及各地區市場變化，於上半年推出桃園「國泰賦都」、高雄「國泰Double A 靚建築」；下半年推出台北「國泰·沐善」、高雄「國泰O2 靚建築」等建案，銷售表現以北部地區建案反應較佳，其中桃園案為當地銷售最佳且創高價之建案。而在營收方面，入帳建案計有台北「國泰天母」、台中「森林苑」及高雄「YOO靚建築」等工地，統計全年度營收合計為新台幣捌拾柒億玖佰零柒萬餘元。

(二)預算執行情形

一〇四年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)一〇四年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第 81-82 頁、第 85-88 頁。

(四)研究發展狀況

因應不景氣的風險思維，本公司積極掌握走勢，並發揮穩健體質及品牌力，市區市郊並重，其中，市區精華區優質土地朝合建開發；市郊具潛力區位土地朝中長期儲備佈局，以突破產業所面臨缺地的困境，此外，持續穩健經營拓展既有的多角化事業，並積極思索評估其他新事業的投入，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

至於在公司內部優化方面，組織上，調整以往部門制思維，改採專案制組織設計，讓作業更具效率化；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；人力運用上，落實尚責職能、持續員工培訓、經驗傳承以及人才庫建立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」，至一〇四年已邁入第十四個年頭，每季結束後定期對外發佈研究成果，提供市場資訊，已成為國內可信度高之房地產資訊參考資料之一。雖然內政部已於一〇一年八月起實施「實價登錄」制度，但預售屋之登錄價格會有落後情事，本研究可彌補此部分不足之資訊。

二、一〇五年度營業計畫概要

展望一百零五年度，雖然在先進國家帶動下，全球經濟成長力道可望增強，但仍存在不少風險，諸如：中國經濟硬著陸、全球貨幣政策動向分歧、新興市場資本外流、原物料價格下跌，以及地緣性政治紛擾等。國內方面，外貿出口是重點，預期在全球市場回神下，應可逐漸好轉，整體處於溫和成長的局面；資金面，雖然美國升息、但歐日中為拉抬經濟，將維持寬鬆，整體來看，資金面尚處寬鬆；政策面，一般預期打房政策已告一段落，甚至略有放寬，且新政府上任後應會以提振經濟為要；市場面，房價下修的預期心理以及以自住買盤為主的市場，價量都不易有好表現，綜合而言，今年國內房地產市場預期將呈現疲弱盤整格局。本公司考量市場氛圍，將減少預售建案推出，以去化庫存為目標，惟所有庫存土地均依最適進度準備，並視市場氛圍決定推案時機。

本業方面，面對不景氣的土地開發佈局思維，市區市郊並重，其中，市區精華區優質土地朝合建開發；市郊具潛力區位土地朝中長期儲備佈局，以突破產業所面臨缺地的困境。至於轉投資方面，逐漸邁入穩定成長階段，其中，健康管理事業，朝延伸服務價值的預防照護邁進；旅館事業，朝精緻貼心服務品質邁進；大陸事業，投資的購物商場招商中，預計年內可營運，另外，積極評估其他新事業。期盼能以更靈活的經營思維，突破逆境，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

一〇五年全球經濟雖存在不少風險但成長力道可望增強，國內方面，外貿出口是重點，預期可好轉，帶動經濟溫和成長；資金面，預期仍處寬鬆；政策面，新政府應不致推出新的打房政策；惟市場面，房價下跌的預期心理以及以自住買盤為主的市場，價量都不易有好表現，預期今年房市仍將疲弱。因應此一態勢，公司本年度經營方針將朝內部調整、落實的「凝聚共識」著手，以調整心態、落實職能、提高效率，來激發競爭力為目標。

其中，土地開發上將以靈活兼具風險思維的購地策略，利用房市疲弱盤整期，短期推案土地朝市中心精華區合建開發為主，中長期土地儲備朝市郊潛力區佈局儲備；設計上以消費者使用端角度的設計思維，並強化設計與施工界面的統合銜接；銷售上在設計初期即引進銷售團隊參與，讓規劃產品能引領市場，甚至超越市場，以創造產品價值，提昇產品競爭力。而在多角化方面，將持續穩健經營健康管理、旅館及大陸投資新事業，期待藉由全員努力，讓公司品牌更具吸引力。

在建案工地方面，已完工工地除優(強)化售後服務外，持續強調品牌力，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，以消費端實用性考量，惟面對不景氣，推出時機須審慎評估規劃。

在內部管理方面，在組織方面，明確崗責職能，提升作業效率；流程方面，積極落實專案制，強化成本控制；在人力運用上，持續強化員工在職訓練，並積極培育未來中長期發展所需人力需求，強化組織戰鬥力，並建構知識經驗資料庫，讓公司的核心價值得以永續傳承。為保持領先優勢，提升服務價值，除持續落實公司三大核心價值、四大保證與五大經營理念外，以「凝聚共識、展現績效」為勉勵，持續推動內部

優化，強化內部核心職能及人才培育，期盼精益求精，挑戰不景氣！

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

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1.凝聚共識：

去年七月優化轉制只是起點，唯有不斷優化精進，才能靈活經營，因應變局，且在過程中必須(1)重調整(改變心態、擁抱變革)；(2)重落實(主管職能、人才培育、作業流程、崗責職能)，才能凝聚團隊共識。

2.展現績效：

團隊有了共識，才能激發士氣，達到高效率的戰鬥團隊，最終不僅能提升團隊競爭力，更能展現出團隊高績效的業績，期盼透過組織的優化再造，形塑高效率，挑戰嚴峻的市場環境！

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.利潤導向土地開發策略
- 3.實用需求產品創造業績
- 4.整合專業資源價值行銷
- 5.強化客服維護公司信譽
- 6.積極穩健多角事業佈局

(二)長期發展策略

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

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境方面

在市場供需方面，依內政部營建署統計資料顯示，一〇四年全國住宅建造執照核發總戶數較一〇三年減少 14.5%、總樓地板面積減少 19.1%，整體供給量較前一年度大幅下跌，雖然相較前一年度減少，但建造執照核發總戶數量仍達 10.4 萬戶，仍屬相對高檔，主要係因容積獎勵限縮政策，使市場大量提前搶掛建照。另依國泰房地產指數季報，一〇四年全國新推個案市場由上半年的價量俱增，下半年轉為價量俱跌，全年呈現價跌量縮的盤整格局。綜合而言，未來房地產走勢將視國內外政經情勢變化、市場利率、資金水位、政府房市政策、市場供需及兩岸關係之推進等因素而調整。

在土地市場方面，台灣都市地區地窄人稠，原本可建用地相對不多，加上歷經建

築業幾十年來的開發，建地更形稀少，尤其精華地區土地更是十分稀缺。此外，政府政策持續不標售大面積公有地，更使得土地閉鎖效應明顯加劇。在建地日漸稀少情況下，土地價格不斷攀升，土地取得更形困難，外部競爭環境日益惡化。

(二)法規環境方面

1.都計法規方面

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」草案已於104年9月都委會審議通過，並於104年11月公告，105年7/1起正式實施；將容積移入量依接受基地臨路寬度給予8%~20%之限制，超量申請部份另以「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定方案」，上述兩項合計送都市設計審議評定容積量。

「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」於104年12月修正實施，綠建築容積獎勵下降、新增整合獎勵等。上限類型調整部分除既有基地未鄰接8m計畫道路仍維持外，再將法定山坡地及更新後每戶總價達6,000萬元以上等之豪宅納入規範，此類都市更新獎勵上限為30%。更新容積獎勵超過30%超出部分應捐贈公益設施。至於有條件達到50%部分，更新案申請容積獎勵超過30%時，除法定容積地區及自組更新會的案件外，其超出30%部分都要捐贈設置公益設施。

2.其他法規方面

財政部於104年6月公布房地合一課稅制度，105年購入的房地產交易所獲得，將以出售時的實價減去成本、費用，以及土地公告現值的土地漲價總數額，作為稅基，並依照持有期間長短，課以不同稅率。此外，對於自住滿六年以上則有400萬元的免稅額，同時擴大重購退稅，國內及國外法人持有，也會課徵較高之稅率。

央行104年8月修正「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」，調整特定地區範圍：刪除新北市2區(八里區、鶯歌區)及桃園市4區(桃園區、蘆竹區、中壢區、龜山區)，並提高貸款成數上限：公司法人、自然人第3戶以上購屋及高價住宅之最高貸款成數，由現行5成調高為6成。

(三)總體經營環境方面

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

展望一〇五年，全球經濟應可維持溫和穩定發展的局面，雖然美國重啟升息，但歐日中仍推寬鬆貨幣政策，國內景氣可望溫和成長，加上房地合一稅拍板定案以及大選落幕，可望緩解市場觀望氛圍，預期今年度房市呈現盤整趨緩格局，將視區域個案表現為主，須審慎以對。

董事長：張清樾



貳、公司簡介

一、設立日期

民國五十三年九月十四日創立，民國五十三年十二月一日奉經濟部核准設立登記。

二、公司沿革

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

歷年來公司秉持「誠信正派、專業負責、穩健經營」的理念，其間雖歷經多次景氣變動，但仍能在競爭激烈之市場中穩定成長、茁壯，實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。

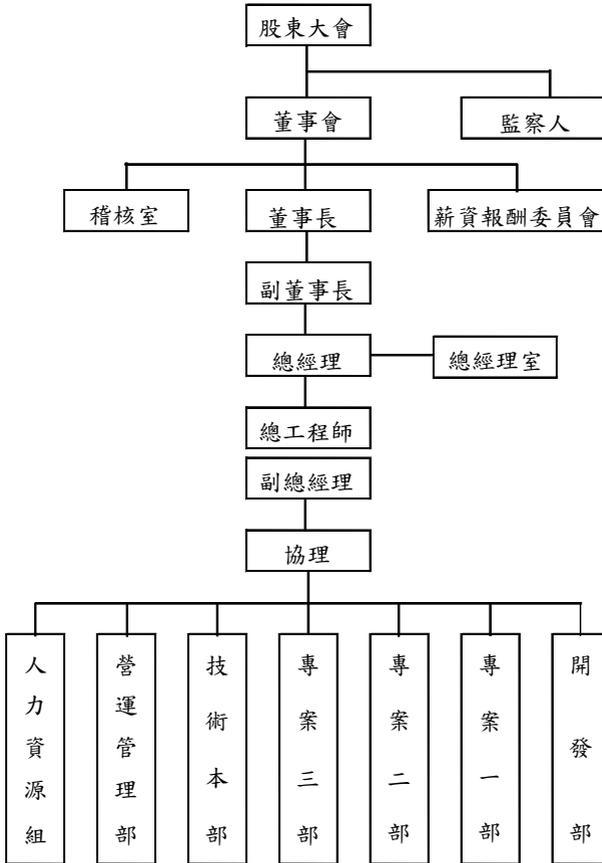
在轉投資方面，九十四年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於一〇〇年七月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別於一〇〇年度成立國泰健康管理顧問(股)公司，一〇一年度成立國泰商旅(股)公司及其他境外轉投資公司。目前轉投資方面，逐漸邁入穩定成長階段，其中，健康管理事業，朝延伸服務價值的預防照護邁進；旅館事業，朝精緻貼心服務品質邁進；大陸事業，投資的購物商場招商中，預計年內可營運，另外，積極評估其他新事業。期盼能以更靈活的經營思維，突破逆境，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

本公司歷經數次增資及買回庫藏股票減資，至目前為止本公司實收資本總額為新台幣 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)內部稽核、內部控制及評估營運效率提供改進建議。
- (2)董事長、副董事長、監察人、總經理交辦及各部處委辦之稽核事項。
- (3)本公司業務、財務之稽核及各項庫存保管品之檢查報告事項。
- (4)其他有關事項。

2.總經理室

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

3.開發部

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

4.專案一、二部

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

5. 專案三部

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

6. 技術本部

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

7. 營運管理部

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

8.人力資源組

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料(1)

105年4月10日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	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 或現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	其配偶或一親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 關係	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事長	中華民國	萬寶開發(股)公司 代表人：張清魁	103.06.06	3年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	達甲大學建築系	國泰建設經理(股) 公司董事長 國泰健康管理顧問 (股)公司董事長 絲園公寓大廈管理 維護(股)公司監 理人 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事長 國泰醫療財團法人 董事 國泰慈善基金會董 事 臺灣建設經理(股) 公司監察人	無	
						29,747	0	29,747	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	中華民國	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗彥	103.06.06	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 國泰人壽保險(股) 公司董事 國泰健康管理顧問 (股)公司董事 良廷實業(股)公司 副總經理	無	
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	中華民國	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明	103.06.06	3年	64.05.23	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	文化大學法律系	國泰建設(股)公司 總經理 國泰建設經理(股) 公司董事兼任總經 理 國泰商旅(股)公司 董事長 國泰國際一(股)公 司董事長 南港國際二(股)公 司董事長 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事	無	
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	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 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 關係	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事	中 華 民 國	萬寶開發(股)公司 代表人：林清標	103.06.06	3年	64.05.30	323,021,261	19.50%	323,021,261	19.50%					國泰建設(股)公司 協理 國泰建築經理(股) 公司董事 國泰商旅(股)公司 董事 CCH Commercial Company Limited 董事 Golden Gate Investment Company Limited 董事 Golden Gate Pacific Company Limited 董事 上海陸景置業有限 公司董事 神功資訊(股)公司 監察人 台灣之星電信(股) 公司董事 CCH Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Pacific Company Limited 董事			

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	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 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事	中 華 民 國	國泰醫療財團法人 代表人：董自立	103.06.06	3年	97.06.13	862,900	0.05%	862,900	0.05%					美國印地安那大 學企管碩士	國泰建設(股)公司 副總經理 CCH REIM Company Limited 董事 CCH REIM (HK) Company Limited 董事 台灣管理諮詢(上 海)有限公司監察 人 Lotus Investment Company Limited 董事 Lotus Pacific Company Limited 董事 加恒(上海)置業有 限公司董事 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事	無	無
			104.07.01 (註6)			0	0	0	0	0	0	0					
董事	中 華 民 國	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	103.06.06	3年	88.05.19	3,283,701	0.20%	3,283,701	0.20%					加拿大約克大學 企管碩士	美豐毛紡織染廠 (股)公司董事長 美豐企業(股)公 司董事長 國泰人壽保險(股) 公司董事	無	無
			88.05.19		16,742	0	16,742	0	0	0	0						

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	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 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 職稱 姓名 關係
						股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			
獨立 董事	中華 民國	林秀玲	103.06.06	3年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣大學法律 系	律師事務所 特約顧問 達勝貳創業董事 (股)公司 達勝財務顧問 (股)公司 達勝創業董事 (股)公司 達勝壹乙創業投 資(股)公司 健誠董事公司 德事金(股)公司 德事島(股)公司 德事觀(股)公司 董事萬(股)公司 董事鉅(股)公司 安銘(股)公司 董利美(股)公司 董廣(股)公司 董達(股)公司 董壹壹投資公 司董事 董壹壹創意(股)公 司董事 董勝肆創業投資 (股)公司 董勝肆創業投資 (股)公司 董壹壹(股)公司 董三勝 董壹壹 美國Preferred Bank 獨立董事 至德投資(股)公 司 董壹壹農畜工業 台灣農會董事 (股)公司 榮成紙業(股)公 司 榮成獨立董事 博緯生物科技有 限公司董事	無
獨立 董事	中華 民國	吳志偉	103.06.06	3年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	美國加州立 大學企管碩士	無	無	

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	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 或現任持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
常駐 監察人	中 華 民 國	財團法人國泰建設 文化教育基金會 代表人：蔡志英	103.06.06	3年	85.05.24 91.05.16	3,362,415	0.20%	3,362,415	0.20%	0	0	0	0	Pepperdine University MBA	安得開發(股)公司 總經理		無
監察人	中 華 民 國	財團法人國泰建設 (股)公司職工福利委 員會 代表人：李豐靚	103.06.06	3年	97.06.13 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 國泰綜合醫院 副院長		無

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，如於高揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：董事兼職情形以105年4月15日資料為準。

註5：萬寶開發股份有限公司104年3月23日改派委紅明董事接替蔡榮宗董事。

註6：國泰醫療財團法人104年7月1日改派董自立董事接替李得榮董事。

表一：法人股東之主要股東

105年4月10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

105年4月10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16.08%、蔡宗憲15.01%、蔡宗成29.41%、蔡宏圖7.5%、宏志股份有限公司17%、憲芳股份有限公司15%
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98.56%、霖園投資股份有限公司0.79%、萬寶開發股份有限公司0.65%
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19.93%、朱中強19%、朱中倫16.95%、朱曉燕11.93%、朱曉露11.93%、朱曉蕾11.93%、英屬維京群島商MIRANDA CAPITAL INC. 8.33%

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(一)董事及監察人資料(2)

105年5月1日

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

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、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。

註2：萬寶開發股份有限公司104年3月23日改派李虹明董事接替蔡宗憲董事。

註3：國泰醫療財團法人104年7月1日改派董自立董事接替李得榮董事。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

105年4月10日

職稱	國籍	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(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	張清樾	93.05.14 (104.03.01卸任)	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 國泰健康管理顧問(股)公司董事長 霖園公寓大廈管理維護(股)公司監察人 財團法人國泰建設文化教育基金會董事長 國泰醫療財團法人董事 國泰慈善基金會董事 台灣建築經理(股)公司監察人	無		
總經理	中華民國	李虹明	104.03.01	0	0	0	0	0	0	文化大學法律系	國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理 國泰商旅(股)公司董事長 南港國際一(股)公司董事長 南港國際二(股)公司董事長 財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無		

職稱	國籍	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(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
副總經理	中華民國	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 國泰健康管理顧問(股)公司董事 良廷實業(股)公司副總經理	無		
副總經理	中華民國	郭維坤	100.06.24	34,615	0	0	0	0	0	政治大學企管系	無	無		
副總經理	中華民國	董自立	100.07.28	0	0	0	0	0	0	美國印地安那大學企管碩士	CCH REIM Company Limited 董事 CCH REIM (HK) Company Limited 董事 台霖管理諮詢(上海)有限公司 監察人 Lotus Investment Company Limited 董事 Lotus Pacific Company Limited 董事 加恒(上海)置業有限公司 董事 財團法人國泰建設文化教育基金會 董事	無		

職稱	國籍	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(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
協理	中華民國	林清樑	100.04.01	0	0	0	0	0	0	成功大學建築系	國泰建築經理(股)公司董事 國泰商旅(股)公司董事 CCH Commercial Company Limited 董事 Golden Gate Investment Company Limited 董事 Golden Gate Pacific Company Limited 董事 上海陸景置業有限公司董事 神坊資訊(股)公司監察人 台灣之星電信(股)公司董事 CCH Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Pacific Company Limited 董事	無		
協理	中華民國	李得榮	100.11.01 (104.06.30 離職)	0	0	0	0	0	0	澳洲雪梨大學企管碩士	李得榮建築師事務所開業建築師	無		

職稱	國籍	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 (註)	具配偶或二親等以內關係之經理人			
				股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
管理部 經理	中華民國	李進和	97.05.01 (104.07.01 調任集團 企業)	5,959	0	0	0	0	0	台灣大學 商學系	無	無			
營運 管理部 經理	中華民國	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	中華民國	鄭國強	100.04.01	0	0	0	0	0	0	政治大學 地政系	無	無			
投資 管理部 經理	中華民國	陳倫基	100.04.01 (104.07.01 調任集團 企業)	0	0	0	0	0	0	大同工學 院事業經 營學系	無	無			
營業部 經理	中華民國	張耀聰	99.02.08 (104.07.01 調任集團 企業)	0	0	82	0	0	0	文化大學 企業管理 系	無	無			
專案 一部 經理	中華民國	蕭嘉銘	104.07.01	0	0	0	0	0	0	成功大學 建築碩士	無	無			
專案 二部 經理	中華民國	古尚杰	104.07.01	0	0	0	0	0	0	淡江大學 建築系	無	無			
專案 三部 經理	中華民國	鄭國政	100.06.24	0	0	0	0	0	0	東海大學 建築碩士	無	無			
稽核室 總稽核	中華民國	洪能進	85.03.01 (104.11.08 退休)	0	0	0	0	0	0	輔仁大學 統計系	無	無			
稽核室 總稽核	中華民國	黃章耀	104.11.05	0	0	0	0	0	0	中興大學 統計系	無	無			

註：兼職情形以 105 年 4 月 15 日資料為準。

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1-2)董事(含獨立董事)之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				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 以外轉 投資事 業酬金 (註12)
		報酬(A) (註2)	退職退休金 (B)	董事酬勞 (註3)(註13) (C)	業務執行 費用 (註4) (D)	A、B、C及 D等四項總 額占稅後純 益之比例 (註11)	薪資、獎金 及特支費 等 (註5) (E)	退職退休 金 (註6) (F)	員工酬勞 (註6) (G)	員工認股 權憑證等認 購股數 (註7) (H)	取得酬勞 權利股數 (註13) (I)	財務報告內 所有公司 (註8)	財務報告內 所有公司 (註8)	
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樞													
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：蔡宗寬 (104.03.23 卸任)													
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明 (104.03.23 卸任)	8,024	0	3,300	1,020	0.53%	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：林清樞													
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強													
董事	國泰醫療財團法人 代表人：李得榮													
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立 (104.07.01 卸任)													
獨立 董事	張樑													
獨立 董事	林秀玲													
獨立 董事	吳志偉													

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	蔡宗彥、李虹、 清標、蔡宗、 董立、李、 張強、張、 玲、開、 寶、國、 業、泰、 業、團、 法、人	蔡宗彥、李虹、 清標、蔡宗、 董立、李、 張強、張、 玲、開、 寶、國、 業、泰、 業、團、 法、人	蔡宗彥、李虹、 清標、蔡宗、 董立、李、 張強、張、 玲、開、 寶、國、 業、泰、 業、團、 法、人	蔡宗彥、李虹、 清標、蔡宗、 董立、李、 張強、張、 玲、開、 寶、國、 業、泰、 業、團、 法、人
2,000,000元(含)~ 5,000,000元(不含)	0	0	蔡宗彥、李虹、 清標、董自立	蔡宗彥、李虹、 清標、董自立
5,000,000元(含)~ 10,000,000元(不含)	張清樾	張清樾	張清樾	張清樾
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	14	14	14	14

- 註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(3-2)。
- 註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。
- 註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為554仟元。
- 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、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為3,097仟元。
- 註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列表一之三。
- 註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列表外，尚應填列表十五。
- 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「其他」欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- 註13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列表外，尚應填列表十五之一。
- 註14：104年度盈餘分派案業經105.4.25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)		有無來自子公司以外轉投資事業酬金 (註9)
		報酬 (A) (註2)		酬勞 (B) (註3) (註10)		業務執行費用 (C) (註4)		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)			
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	4,856	4,856	900	900	80	80	0.25%	0.25%	無
監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：李豐鯤									

酬金級距表

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

- 註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。
- 註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。
- 註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如有配司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。
- 註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。
- 註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。
- 註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。
b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- 註10：104年度盈餘分派案業經105.4.25董事會決議，但未經股東會承認。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(3-2)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特 支費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)(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 新股股數 (註11)		有無 領取自 子公司 以外轉 實業金 酬金 (註10)	
		本公司	財 務 報 告 內 有 公 司 (註6)	本公司	財 務 報 告 內 有 公 司 (註6)	本公司	財 務 報 告 內 有 公 司 (註6)	本公司				本公司	財 務 報 告 內 有 公 司 (註6)	本公司	財 務 報 告 內 有 公 司 (註6)	本公司	財 務 報 告 內 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								
總經理	張清樾 (104.03.01 卸任)																		
總經理	李虹明 (104.03.01 就任)																		
副總經理	蔡宗諺	10,166	10,166	11,243	11,243	5,128	5,128	74	0	74	0	1.14%	1.14%	0	0	0	0	無	
副總經理	郭維坤																		
副總經理	董自立																		

酬金級距表

給付本公司各個 總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	合併報表內所有公司(E)(註8)
低於2,000,000元	張清樾	張清樾
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)	蔡宗諺、李虹明、董自立	蔡宗諺、李虹明、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)	郭維坤	郭維坤
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	5	5

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2,789千元。

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

註5：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(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- 註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12：104年度盈餘分派業經105.4.25董事會決議，但未經股東會承認。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

105年5月1日 單位：新台幣仟元

	職稱(註1)	姓名(註1)	股票金額	現金金額 (註5)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理 (104.03.01卸任)	張清樾	0	295	295	0.01%
	總經理 (104.03.01就任)	李虹明				
	副總經理	蔡宗諺				
	副總經理	郭維坤				
	副總經理	董自立				
	協理	林清樑				
	管理部經理 (104.07.01調任集團企業)	李進和				
	營運管理部經理	廖雅芬				
	開發部經理	鄭國強				
	投資管理部經理 (104.07.01調任集團企業)	陳倫基				
	營業部經理 (104.07.01調任集團企業)	張耀聰				
	專案一部經理	蕭嘉銘				
	專案二部經理	古尚杰				
	專案三部經理	鄭國政				
	稽核室總稽核 (104.11.08退休)	洪能進				
	稽核室總稽核 (104.11.05就任)	黃章耀				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第09200011301號函令規定，其範圍如下：

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

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

註5：104年度盈餘分派業經105.4.25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：
本公司一〇四年度及一〇三年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬之酬金總額各為 49,028 仟元及 46,340 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.11%及 1.57%。
- 2.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：
本公司於經薪資報酬委員會審議並經董事會通過後，依「董事及監察人薪酬給付準則」、「董事及監察人績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」支給之。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

第 17 屆董事（統計期間：104.1.1-104.12.31）

最近年度董事會開會 8 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出席(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾	8	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗諺	7	1	87.5	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗憲	2	1	66.7	104.3.23 改派李虹明 接替蔡宗憲
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明	5	0	100	104.3.23 改派李虹明 接替蔡宗憲
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	6	2	75	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：林清樾	8	0	100	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：李得榮	4	1	80	104.7.1 改派董自立 接替李得榮
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立	3	0	100	104.7.1 改派董自立 接替李得榮
獨立董事	張樑	6	2	75	
獨立董事	林秀玲	6	2	75	
獨立董事	吳志偉	8	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	87.5	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐甌	8	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：無。

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

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張清樾	一〇三年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終獎金案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾	一〇三年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、林清樾、李得榮	一〇三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、林清樾、李得榮	一〇三年度經理人之薪酬檢討	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾	解任本公司董事長張清樾兼任總經理之職務	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、林清樾、李得榮	解除本公司經理人等五人競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗憲、朱中強、林清樾、張樾、吳志偉	解除本公司董事競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
李虹明	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
林清樾、林秀玲	本公司向國泰世紀產物保險(股)公司購買台灣之星電信(股)公司股票	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
林清樾、林秀玲	本公司參與認購台灣之星電信(股)公司現金增資案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決

張清樾、 蔡宗諺、 李虹明、 林清樑	訂定本公司「具 控制能力法人股 東行使權利及參 與議決規範」	議案內容涉及左 列董事	未參與討論及表決
張清樾、 李虹明、 董自立	為持續推動公益 活動計劃，本公 司擬捐贈「財團 法人國泰建設文 化教育基金會」 新台幣五〇〇萬 元整	議案內容涉及左 列董事	未參與討論及表決

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

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(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

第 17 屆監察人（統計期間：104.1.1-104.12.31）

最近年度董事會開會 8 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率 (%) (B/A)(註)	備註
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	7	87.5	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：李豐鯤	8	100	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)： 監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 1.監察人均有透過實際參與董事會達成監督與溝通。 2.內部稽核主管依法不定期呈送稽核報告予監察人。 3.監察人、內部稽核主管及會計師每年均定期會議溝通。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理： 對董事會決議結果皆無異議。				

註：

* 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

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

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

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

項 目	運 作 情 形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
			<p>1.獨立性：</p> <p>(1)會計師提供非審計服務之性質及程度是否未影響獨立性？</p> <p>(2)本公司與事務所、事務所關係企業及審計服務小組成員間，是否未有相互融資或保證行為？</p> <p>(3)未聘用曾擔任會計師審計人員為公司高階財務主管或其他有權影響重大決策人員？</p> <p>2.適任性：</p> <p>(1)會計師事務所之聲譽是否良好？</p> <p>(2)會計師是否無任何法律訴訟案件，或主管機關糾正、調查之案件？</p> <p>(3)會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好？</p> <p>經審核以上項目皆符合無虞，並已提報第十七屆第十一次董事會通過。</p>	
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	√		<p>1.本公司設有發言人、代理發言人及服務單位，聯絡方式已揭露於年報、公開資訊觀測站及公司網站，提供投資人溝通管道。</p> <p>2.本公司針對客戶於網頁設有客戶專區及年報揭露聯絡方式，提供客戶溝通管道。</p> <p>3.本公司履行企業社會責任，公司網站設有社會責任專區，專區內除介紹公司企業社會責任執行概況外，並設有利害關係人專區，提供利害關係人溝通議合管道。</p> <p>4.本公司設有董事長信箱，提供員工意見反應及溝通管道。</p>	無重大差異。
五、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？		√	<p>本公司自辦股務，設有股務單位負責處理股東問題及辦理股東會事務，故無委任股務代理機構。</p>	無重大差異。

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>六、資訊公開</p> <p>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？</p>	<p>√</p> <p>√</p>		<p>本公司已架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務及公司治理相關資訊</p> <p>指定專人蒐集公司資訊及揭露於網站，及落實發言人制度。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？</p>	<p>√</p>		<p>請參閱第36頁。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>八、公司是否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？(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)</p>	<p>√</p>		<p>本公司定期檢視公司治理評鑑指標，並排定作業時程檢視成效，以落實公司治理精神。</p>	<p>無重大差異。</p>

七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?

- (1)員工權益及僱員關懷：請參閱第74-75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33、35頁，「二、公司股權結構及股東權益」及「六、資訊公開」。
- (3)供應商關係：本公司與供應商間協同合作，互惠互利，並維護雙方權利義務及維持良好之供需關係。
- (4)利害關係人之權利：請參閱第34頁，「四、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：104.1.1-104.12.31)：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	國泰金融控股股份有限公司	無所不在的零售通路	2.5
張清樾	社團法人中華公司治理協會	從董監事角度看外部審計與內部控制	3
張清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工舞弊風險防範實務解析	3
蔡宗諺	國泰金融控股股份有限公司	無所不在的零售通路	2.5
朱中強	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	如何運用財務資訊作好企業經營決策	3
朱中強	社團法人中華公司治理協會	財務舞弊偵查技巧	3
李虹明	國泰金融控股股份有限公司	無所不在的零售通路	2.5
李虹明	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	非財會背景董監事如何審查財務報告及內部控制	3
李虹明	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從企業舞弊防制談董事會職能	3
董自立	國泰金融控股股份有限公司	無所不在的零售通路	2.5
董自立	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市櫃公司董監事論壇-企業誠信風險控管與社會責任新視界	3
董自立	社團法人中華公司治理協會	第十一屆公司治理國際高峰論壇	3
林清樾	國泰金融控股股份有限公司	無所不在的零售通路	2.5
林清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公開發行公司董監事應注意之法律問題	3
林清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事、監察人解讀財務資訊之技巧	3
李得榮	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業如何做好社會責任與報告書實務	3

李得榮	社團法人中華公司治理協會	審計委員會、薪酬委員會實務發展與運作	3
李得榮	財團法人台灣金融研訓院	公司治理2.0-全球觀點與台灣體驗座談會	3.5
張樑	社團法人中華公司治理協會	公司治理與基業長青之道	3
張樑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公開發行公司董監事應注意之法律問題	3
林秀玲	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從國際禿鷹案談證券市場不法行為及其法律責任分析	3
林秀玲	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事的法令遵循義務及義務違反的法律效果	3
吳志偉	社團法人中華公司治理協會	審計委員會、薪酬委員會實務發展與運作	3
吳志偉	台灣證券交易所股份有限公司	策略與關鍵績效指標	3
蔡志英	社團法人中華公司治理協會	風險管理、內部控制與資訊管理實務	3
蔡志英	社團法人中華公司治理協會	資訊揭露與財報不實的董監責任	3
李豐鯤	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工獎勵策略與工具運用探討	3
李豐鯤	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	掌握公司治理與CSR趨勢，創造多贏契機	3

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第284-286頁，「六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估」。

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

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

(四)薪酬委員會之組成、職責及運作情形

(1)薪資報酬委員會成員資料

105年5月1日

身份別 (註1)	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			
獨立 董事	張樑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
獨立 董事	林秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立 董事	吳志偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

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

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、第二屆委員任期：103年6月6日至106年6月5日，最近年度薪資報酬委員會開會
2次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：104.1.1-104.12.31)

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	張樑	2	0	100%	
委員	林秀玲	1	1	50%	
委員	吳志偉	2	0	100%	

其他應記載事項：

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

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

註：

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

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

(五)履行社會責任情形

項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、落實推動公司治理				
(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	√		本公司為實踐企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，爰參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，於104年11月05日經董事會核可修訂(103.11.11訂定)「國泰建設股份有限公司企業社會責任守則」以為遵循。並於該次董事會呈報本公司104年度履行企業社會責任實施成效檢討報告。	無重大差異。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	√		本公司致力將企業社會責任融合公司政策、營運管理及員工教育訓練；104年配合企業社會責任報告書的出版，聘請專業顧問針對環境、社會、治理等面向各項議題，舉辦教育訓練，並將公司執行成果呈現於報告書。	無重大差異。
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	√		為有效推動執行企業社會責任實施成效，本公司成立「企業社會責任委員會」，設置主任委員一人，由本公司總經理擔任，委員由高階管理階層擔任。委員會依據任務性質，分別成立「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會公益」五個專門小組，成員由本公司跨部門組成。另指派本公司總經理室為本會專責推動單位，協助統籌會務。	無重大差異。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將其與員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵及懲戒制度？	√		本公司董事、監察人、經理人及員工均有訂定合理之薪資報酬政策，且有完整之績效考評制度，並結合企業社會責任訂定之相關「誠信經營守則」、「道德行為準則」及相關社會公益、永續環境等實施成效，予以整體考核。而公告全體員工知悉之「人事管理規則」，設有明確有效之獎勵及懲戒制度。	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p>	√		<p>公司為維護環境、關懷環保，各建築案使用對環境負荷衝擊低之建材設備：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照明採用節能T5、LED燈具。 2. 設置雨水回收系統，並採用省水馬桶、龍頭等器具。 3. 設置節能感光控制及太陽能發電設備。 4. 傳統安定器改採電子式節能安定器。 5. 建築規劃增加開窗及導光。 6. 設備規劃增加通風及熱對流，利用自然通風換氣散熱。 7. 空調設備採用變頻節能主機。 8. 屋頂及庭園全面植栽綠化。 9. 內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。 10. 大樓新建工程以取得綠建築證書為目標，至104年已有6個建築取得綠建築候選證書。 11. 要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。 	無重大差異。
<p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p>	√		<p>公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題，正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性；本公司屬建築投資業，並無營造廠資格，相關業務委由專業工程管理顧問公司，並設立「技術本部」負責管理有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等，積極推動節能減碳等實際環保活動，善盡企業應盡之社會責任。</p>	無重大差異。
<p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	√		<p>全球氣候變遷是世界各國目前最關注的議題之一，面對日漸嚴重的暴風、驟雨等極端氣候，公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合台北市政府產業發展局，所訂定之「工商業節能減碳輔導管理自治條例」辦理相關節能措施。 2. 管制事務用紙及各項印刷品用量，並推行無紙化措施。 3. 推行夏天上班不打領帶，辦公室 	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
			溫度設定26度C。 4.裝置自動節電控制器，設定午休及下班關燈機制。 5.委請專業機構辦理辦公室照明及CO2環境檢測。 6.預定105年導入ISO 14001環境管理及ISO 14064-1溫室氣體管理系統。	
三、維護社會公益 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	√		本公司遵守相關勞動法規，並隨時配合法令異動修訂公司章程公告週知，以保障員工之合法權益；並尊重國際公認之基本勞動人權，確認本公司雇用政策無性別、種族、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等。	無重大差異。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	√		本公司建置考核績效面談、考績申訴、性騷擾申訴專線、董事長信箱、內控稽核等申訴管道機制，員工之申訴均能獲得妥適之處理。	無重大差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	√		本公司依職業安全衛生法令訂定相關管理規章執行各項計劃，每年除定期委請專業機構辦理辦公環境測定、實施公務車輛及事務機器保養檢查外，並辦理職場安全衛生教育訓練及員工健康檢查。	無重大差異。
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	√		本公司透過每月定期召開員工溝通會、電子公文系統、全體員工電郵信箱、政策溝通說明會等方式，讓員工對於公司之經營管理決策，有獲得資訊及表達意見之機會。	無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	√		公司長期規劃實施員工核心職能人格特質(CPAS)評測，及主管職能360度回饋評鑑，建立員工各項職涯能力資料庫，並針對員工之決策、組織、團隊、績效、創新、執行力、領導力、開創力等缺乏或較弱項目，有效規劃系列各項發展培訓計畫。	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策申訴程序？	√		本公司均遵守相關法令及各項消費者保障之相關法規，並就客戶個資保密措施訂定嚴格保護辦法，由全體員工簽署。如消費者有任何權益申訴，均可透過公司網頁關係人專區信箱，或本公司服務部門，就消費者反應事項提供迅速的處理與回覆。	無重大差異。
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	√		本公司秉持對產品負責與行銷倫理，均依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質，以保護消費者權益。在進行產品或服務之行銷廣告，均遵循政府法規，不得有欺騙、誤導或損害消費者權益之行為。	無重大差異。
(八)公司與供應商往來前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	√		本公司重視維護環境與社會，對供應商之遴選，著重於誠信及對環境、社會的影響，評估其適任性。	無重大差異。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	√		本公司104.11.05修訂「企業社會責任守則」，將上述條款正式法制化，並通告本公司各單位及子公司，將上述條款納入與主要供應商之契約中，且要求嚴格執行。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	√		本公司104年首度發行出版2014年企業社會責任報告書，依規定上傳公開資訊觀測站揭露，並於公司網站設置企業社會責任專區，除可瀏覽、互動外，亦將報告書檔案置放於網站，提供下載。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異，依守則執行相關運作。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：請參閱第 76 頁，企業責任及道德行為。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：有，由安永聯合會計師事務所，依中華民國會計研究發展基金會所發佈之確信準則公報第一號之要求，進行確信工作。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法,以及董事會與管理階層承諾積極落實經營政策之承諾?</p>	√		<p>為建立本公司誠信經營之企業文化及健全發展,並落實良好之公司治理與風險控管機制,爰於102年參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規定,訂定本公司「誠信經營守則」,並提報股東會報告。</p>	無重大差異。
<p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案,並於各方案內明訂作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度,且落實執行?</p>	√		<p>依據本公司「誠信經營守則」之規定,本公司之董事、經理人、受雇人或本公司實質控制者,於從事商業行為之過程中,應秉持公平、誠信與透明方式進行,不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益,或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為,以求獲得或維持利益。</p>	無重大差異。
<p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動,採行防範措施?</p>	√		<p>依據本公司「誠信經營守則」之規定,本公司之董事、經理人、受雇人若發現有違反誠信經營嫌疑之情事者,視其違反行為之程度,得向董事會、監察人、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報,並提供足夠資訊使本公司得以適當處理後續事宜。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄,並於其往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款?</p>	√		<p>依據本公司「誠信經營守則」之規定,本公司所為之商業行為對象,應於往來之前即考量商業往來對象之和合法性及信譽,宜避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。</p>	無重大差異。
<p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位,並定期向董事會報告其執行情形?</p>		√	<p>本公司人力資源組為負責推動企業誠信經營之兼職單位,且由稽核室監督執行並定期向董事會報告。</p>	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	√		依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司董事應秉持高度自律，對董事會所列議案，與其自身有利害關係時，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，若致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立之有效會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	√		本公司會計制度係依主管機關規定編製財務報告，自主稽核及定期稽核均依正常程序運作。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		誠信為本公司核心價值，每月於主管及內部部室會議中，各主管皆依本公司所制定之「誠信經營守則」向所屬員工進行教育訓練。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	√		員工可透過稽核室及電子郵件檢舉管道。員工若違反誠信經營守則規定，將依公司章程明定的懲戒辦法，由人評會審議並接受申訴辦理。	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	√		雖未訂定相關程序及保密機制，但公司設有董事長信箱受理各項檢舉事項，相對具保密機制。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√		本公司受理各項檢舉事項皆採取適當後續處理事宜，未有不當之處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	√		本公司已於網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）：本公司各級人員依職務執行相關業務時，均要求對廠商宣導，不得做出違反誠信、不法或違背受託義務等行為，並向廠商說明公司嚴格要求各級人員不得直接或間接要求或收受任何不正當利益，以顯示公司誠信經營之決心。				

(七) 公司治理守則及相關規章查詢方式

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

(八) 其他重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

國泰建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：105年3月2日

本公司民國104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)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國104年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國105年1月28日董事會通過，出席董事9人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾



總經理：李虹明



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會/董事會	日期	重要決議
董事會	104.2.9	<ol style="list-style-type: none"> 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇三年度內控聲明書」。 通過授權董事長向各金融機構辦理授信。 通過一〇三年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終獎金案。 通過一〇三年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討。 通過一〇三年度經理人發放年終及留才獎金案。 通過一〇三年度經理人之薪酬檢討。 通過本公司組織規程修正。 通過以自地委建方式將本公司「國泰金城結構體新建工程」，委由三井工程股份有限公司興建。
董事會	104.2.25	<ol style="list-style-type: none"> 通過訂定一〇四年股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 通過敦聘李虹明為本公司總經理，其報酬依本公司經理人薪酬給付準則之標準辦理。 通過解任本公司董事長張清樾兼任總經理之職務。 通過解除本公司經理人等五人競業禁止之限制。
董事會	104.3.18	<ol style="list-style-type: none"> 通過一〇三年度個體財務報告及年度合併財務報告。 通過本公司「股東會議事規則」修正。 通過一〇四年度營業目標審議。 通過解除本公司董事競業禁止之限制。
董事會	104.4.27	<ol style="list-style-type: none"> 通過本公司一〇三年度盈餘分派。 通過本公司一〇四年股東常會議程。 通過修訂本公司「董事及監察人薪酬給付及績效考評準則」、「經理人薪酬給付及績效考評準則」。 通過發放一〇三年度部分經理人特別獎勵金。 通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」。 通過解除本公司董事競業禁止之限制。
股東會	104.6.9	<ol style="list-style-type: none"> 通過一〇三年度營業報告書及財務報表案。 通過一〇三年度盈餘分派案。 通過本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。 通過本公司「股東會議事規則」修正案。 通過解除本公司董事競業禁止之限制案。
董事會	104.6.9	<ol style="list-style-type: none"> 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。 通過訂定本公司一〇三年度盈餘分派現金股利分配基準日。 通過本公司發行有擔保普通公司債。 通過本公司組織規程修正。

股東會/董事會	日期	重要決議
		<p>5. 通過以追約協議書方式將「府會園道」及「國泰雙壟」新建工程之公設、景觀工程，委由三井工程股份有限公司興建。</p> <p>6. 通過將本公司「國泰賦都」結構體新建工程，委由三井工程股份有限公司興建。</p>
董事會	104.8.11	<p>1. 通過本公司一〇四年度第一次有擔保普通公司債發行辦法追認。</p> <p>2. 通過以追約協議書方式將「國泰金城」及「國泰賦都」之裝修景觀及機電工程，委由三井工程股份有限公司興建。</p>
董事會	104.9.14	<p>1. 通過本公司向國泰世紀產物保險(股)公司購買台灣之星電信(股)公司股票。</p> <p>2. 通過本公司參與認購台灣之星電信(股)公司現金增資案。</p>
董事會	104.11.5	<p>1. 通過本公司稽核主管任免案。</p> <p>2. 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇五年度稽核計劃」。</p> <p>3. 通過本公司「內部控制制度與內部稽核實施細則」相關條文修訂。</p> <p>4. 通過本公司「企業社會責任守則」修訂。</p> <p>5. 通過本公司「誠信經營守則」修訂。</p> <p>6. 通過本公司「道德行為準則」修訂。</p> <p>7. 通過本公司「重要資產取得或處分審核作業辦法」、「董事會議事規範」修訂。</p> <p>8. 通過訂定本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」。</p> <p>9. 通過訂定本公司「治理實務守則」。</p> <p>10. 通過訂定本公司「具控制能力法人股東行使權利及參與議決規範」。</p> <p>11. 為持續推動公益活動計劃，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五〇〇萬元整。</p> <p>12. 通過一〇五年度會計師委任暨簽證報酬審議。</p> <p>13. 通過將本公司「國泰 Double A 靨建築」及「二聖路(二)」新建工程之建築、結構、機電、公設、景觀工程，委由三井工程股份有限公司興建。</p> <p>14. 通過就國泰世華商業銀行股份有限公司持有之「敦北分行」，擔任都市更新案實施者事宜。</p>
董事會	105.1.28	<p>1. 通過本公司章程修正。</p> <p>2. 通過一〇四年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終及特別獎金案。</p> <p>3. 通過一〇四年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討。</p> <p>4. 通過一〇四年度經理人發放年終及留才獎金案。</p> <p>5. 通過一〇四年度經理人之薪酬檢討。</p> <p>6. 通過修訂本公司「董事及監察人績效考評準則」、「經理人薪酬給付及績效考評準則」。</p> <p>7. 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇四年度內部控制制度聲明書」。</p>

股東會/董事會	日期	重要決議
		8. 通過授權董事長向金融機構辦理授信。
董事會	105.3.17	1. 通過一〇四年度個體財務報告及年度合併財務報告。 2. 通過一〇五年度營業目標。 3. 通過一〇五年度企業社會責任策略計畫。 4. 通過訂定一〇五年股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 5. 通過修訂本公司「股東會議事規則」。 6. 通過修訂本公司「董事監察人選舉辦法」。 7. 通過一〇四年度員工及董監事酬勞分派案。 8. 通過發放一〇四年度部分經理人特別獎勵金案。 9. 通過修訂本公司「董事及監察人薪酬給付準則」、「經理人薪酬給付準則」。
董事會	105.4.25	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正。 2. 通過本公司章程修正。 3. 通過本公司辦理現金減資案。 4. 通過一〇四年度盈餘分派。 5. 通過本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正。 6. 通過解除本公司董事競業禁止之限制。 7. 通過本公司一〇五年股東常會議程。 8. 通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 9. 通過訂定本公司董事會績效評估辦法。

(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：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	張清樾	93.05.14	104.03.01	董事長張清樾免兼總經理，改由李虹明先生擔任總經理。
總稽核	洪能進	85.03.01	104.11.05	總稽核洪能進退休，改由黃章耀先生擔任總稽核。

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間(註1)	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安永聯合會計師事務所	林麗鳳	3,431	-	-	-	856	856	104.1.1~104.12.31	(1)關係企業合併營業報告書 (2)關係報告書 (3)年報審閱
	黃建澤							104.1.1~104.12.31	(4)股利政策 (5)電腦控制環境評估 (6)CSR報告書確信 (7)其他諮詢費用

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

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

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者：無。
- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

五、更換會計師資訊：無。

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

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權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	104 年度		當年度截至 105 年 5 月 1 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	萬寶開發股份有限公司 代表人：張清樾	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：李虹明	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：林清樾	0	0	0	0
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立	0	0	0	0
董事	美豐企業股份有限公司 代表人：朱中強	0	0	0	0
獨立 董事	張樾	0	0	0	0
獨立 董事	林秀玲	0	0	0	0
獨立 董事	吳志偉	0	0	0	0
常駐 監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 會代表人：蔡志英	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
10% 大股東	國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	0	0	0	0
10% 大股東	萬寶開發股份有限公司	0	0	0	0
總經理	李虹明	0	0	0	0
副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
副總 經理	郭維坤	0	0	0	0
副總 經理	董自立	0	0	0	0

職稱	姓名	104 年 度		當年度截至 105 年 5 月 1 日 止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
協理	林清樑	0	0	0	0
營管部 經理	廖雅芬	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

停止過戶日：105年4月10日，單位：股；%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會 代表人：蔡漢章	411,525,181	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
	2,689	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
富邦人壽保險股份有限公司 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 代表人：蔡宏圖	94,215,120	5.69%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會	為該公司之受撥人	
	793,072	0.05%							
霖園投資股份有限公司 代表人：林翁全	77,278,307	4.67%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	26,216,647	1.58%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	25,000,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
渣打託管梵加德新興市場股票指數基金專戶	16,677,000	1.01%	0	0	0	0	無	無	
南山人壽保險股份有限公司 代表人：杜英宗	15,913,000	0.96%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
花旗(台灣)商業銀行託管次元新興市場評估基金投資專戶	13,734,421	0.83%	0	0	0	0	無	無	

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

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

註3：將前揭所列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

105年3月31日 單位：股；%

轉投資事業 (註1)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數 (註2)	持股比例	股數 (註2)	持股比例	股數	持股比例
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	38,250,000	85.00%	-	-	38,250,000	85.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	72,771,891	100.00%	-	-	72,771,891	100.00%
國泰商旅(股)公司	60,000,000	100.00%	-	-	60,000,000	100.00%
CCH Commercial Company Limited	-	-	7,130	66.67%	7,130	66.67%
Lotus Investment Company Limited	-	-	3	100.00%	3	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	-	-	3	100.00%	3	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	-	-	2	100.00%	2	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	-	-	3	100.00%	3	100.00%
加恒(上海)置業有限公司	-	-	-	66.67%	-	66.67%
上海陸景置業有限公司	-	-	-	66.67%	-	66.67%

註1：係公司採用權益法之投資。

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

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

年月	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	10,000,000	100,000,000	10,000,000	100,000,000	現金設立	無	53年9月14日 經新字第0731號
58.08	11,500,000	115,000,000	11,500,000	115,000,000	盈餘轉增資 發行新股1,500,000股	無	58年5月28日 證管(58)發字第05590號
59.12	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘轉增資 發行新股460,000股	無	59年9月29日 證管(59)發字第0920號
60.10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	盈餘轉增資 發行新股8,040,000股	無	60年6月4日 證管(60)發字第0467號
61.08	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	盈餘轉增資 發行新股5,000,000股	無	61年6月20日 證管(61)發字第0480號
62.09	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	盈餘轉增資 發行新股2,500,000股	無	62年6月2日 證管(52)發字第0656號
63.09	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘轉增資 發行新股5,250,000股	無	63年8月17日 證管(63)一字第1371號
65.11	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	盈餘轉增資 發行新股14,750,000股	無	65年8月9日 證管(65)一字第0991號
67.09	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	盈餘轉增資 發行新股40,000,000股	無	67年6月20日 證管(67)一字第0671號
68.10	126,200,000	1,262,000,000	126,200,000	1,262,000,000	盈餘轉增資 發行新股16,200,000股	無	68年9月6日 證管(68)一字第28893號
69.09	140,000,000	1,400,000,000	140,000,000	1,400,000,000	盈餘轉增資 發行新股13,800,000股	無	69年7月7日 證管(69)一字第0822號
70.10	161,000,000	1,610,000,000	161,000,000	1,610,000,000	盈餘轉增資 發行新股21,000,000股	無	70年8月10日 證管(70)一字第0256號
72.12	165,830,000	1,658,300,000	165,830,000	1,658,300,000	資本公積轉增資 發行新股4,830,000股	無	72年9月22日 (72)台財證第2,110號
73.10	170,804,900	1,708,049,900	170,804,900	1,708,049,900	資本公積轉增資 發行新股4,974,900股	無	73年7月28日 (73)台財證第2087號

74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 8 月 13 日 (74)台財證第 12680 號
75.12	10	210,431,636	2,104,316,360	210,431,636	2,104,316,360	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75)台財證第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76)台財證第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資 發行新股 34,721,219 股	無	77 年 6 月 30 日 (77)台財證(一)第 08548 號
78.10	10	306,125,420	3,061,254,200	306,125,420	3,061,254,200	盈餘轉增資 發行新股 39,929,402 股	無	78 年 7 月 20 日 (78)台財證(一)第 25500 號
80.03	10	413,025,480	4,130,254,800	413,025,480	4,130,254,800	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 106,900,060 股	無	79 年 10 月 19 日 (79)台財證(一)第 02712 號
80.09	10	578,235,672	5,782,356,720	578,235,672	5,782,356,720	盈餘轉增資 發行新股 165,210,192 股	無	80 年 6 月 29 日 (80)台財證(一)第 01346 號
81.09	10	722,794,590	7,227,945,900	722,794,590	7,227,945,900	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,918 股	無	81 年 6 月 30 日 (81)台財證(一)第 01463 號
82.09	10	867,353,507	8,673,535,070	867,353,507	8,673,535,070	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,917 股	無	82 年 6 月 18 日 (82)台財證(一)第 01468 號
83.09	10	1,085,918,347	10,859,183,470	1,085,918,347	10,859,183,470	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 218,564,840 股	無	83 年 6 月 24 日 (83)台財證(一)第 28893 號
84.09	10	1,303,102,016	13,031,020,160	1,303,102,016	13,031,020,160	盈餘轉增資 發行新股 217,183,669 股	無	84 年 6 月 13 日 (84)台財證(一)第 35033 號
85.05	10	1,433,412,217	14,334,122,170	1,433,412,217	14,334,122,170	盈餘轉增資 發行新股 130,310,201 股	無	85 年 6 月 8 日 (85)台財證(一)第 36644 號
86.08	10	1,519,416,950	15,194,169,500	1,519,416,950	15,194,169,500	資本公積轉增資 發行新股 86,004,733 股	無	86 年 6 月 11 日 (86)台財證(一)第 46297 號
87.08	10	1,595,387,797	15,953,877,970	1,595,387,797	15,953,877,970	盈餘轉增資 發行新股 75,970,847 股	無	87 年 6 月 15 日 (87)台財證(一)第 51500 號
88.08	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,675,157,186	16,751,571,860	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 79,769,389 股	無	88 年 6 月 9 日 (88)台財證(一)第 53897 號
90.04	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,619,823,186	16,198,231,860	第一次庫藏股份減資 55,334,000 股	無	90 年 2 月 8 日 (90)台財證(三)第 105264 號
90.11	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,606,107,186	16,061,071,860	第二次庫藏股份減資 13,716,000 股	無	90 年 10 月 9 日 (90)台財證(三)第 159903 號
91.01	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,570,971,186	15,709,711,860	第三次庫藏股份減資 35,136,000 股	無	90 年 11 月 29 日 (90)台財證(三)第 172262 號
91.12	10	1,567,186,186	15,671,861,860	1,567,186,186	15,671,861,860	第四次庫藏股份減資 3,785,000 股	無	91 年 12 月 11 日 (91)台財證(三)第 0910164510 號
92.09	10	1,656,515,798	16,565,157,980	1,656,515,798	16,565,157,980	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92)台財證(一)第 0920132017 號

股份種類	核 定 股 本 (股)			備 註
	流通在外股份 (上市公司股票)	未發行股份	合 計	
普通股	1,656,515,798	0	1,656,515,798	

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

105年4月10日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人 數	5	42	137	55,497	281	55,962
持有股數	2,360,114	274,291,474	926,878,067	306,059,385	146,926,758	1,656,515,798
持股比例	0.14%	16.56%	55.95%	18.48%	8.87%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

105年4月10日

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例
1 至 999	26,043	7,666,432	0.46%
1,000 至 5,000	20,139	46,758,012	2.82%
5,001 至 10,000	4,512	33,925,669	2.05%
10,001 至 15,000	1,685	20,757,241	1.25%
15,001 至 20,000	928	16,817,499	1.02%
20,001 至 30,000	920	22,967,088	1.39%
30,001 至 50,000	715	28,369,431	1.71%
50,001 至 100,000	515	36,723,511	2.22%
100,001 至 200,000	248	34,876,450	2.11%
200,001 至 400,000	121	33,677,566	2.03%
400,001 至 600,000	29	13,594,379	0.82%
600,001 至 800,000	20	14,030,040	0.85%
800,001 至 1,000,000	12	10,839,176	0.65%
1,000,001 以上	75	1,335,513,304	80.62%
合 計	55,962	1,656,515,798	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

105年4月10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%

註1：揭示持股比例達10%以上之股東。

註2：股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例請參閱第54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		103 年	104 年	當年度截至 105年5月1日(註7)
	最 高	最 低			
每股市價 (註1)	最 高		19.25	19.50	15.15
	最 低		15.25	11.70	12.60
	平 均		17.53	16.57	14.01
每股淨值 (註5)	分 配 前		14.97	15.25	15.13
	分 配 後		13.97	(註6)	(註8)
每股盈餘 (註5)	加權平均股數(股)		1,656,515,798	1,656,515,798	1,656,515,798
	每 股 盈 餘		1.78	1.40	0.16
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)		9.66	11.31	(註8)
	本 利 比 (註3)		17.20	(註6)	(註8)
	現金股利殖利率(註4)		0.06	(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5：103、104年度經會計師查核，105年第1季經會計師核閱。

註6：104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105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.本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞及不超過百分之一為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 2.本公司每年決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，並依法提列法定盈餘公積、提列及迴轉特別盈餘公積後提撥百分之三十至百分之一百股東股息及紅利，其餘再加計期初未分配盈餘，作為可供分配之盈餘，由董事會擬定盈餘分派案，提請股東會核定之，上述股東股息及紅利之分派比率得視當年度重大財務或營運資金規劃，由董事會提報議案經股東會決議後，調整之。
- 3.本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採剩餘股利政策，以求穩健成長與永續經營。
- 4.依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金流入之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利發放，惟現金股利分派比例以不低於股利總額百分之五十為原則。
上述原則業經本公司董事會及股東會(預計 105.06.08)通過，訂定於章程內。未來股利之分派，依據章程內所訂之股利政策辦理。
- 5.本次股東會擬議盈餘分配情形
一〇四年度盈餘分派案，業經本公司一〇五年四月二十五日董事會決議：
本公司一〇四年度盈餘分派案，因執行減資故擬不發放現金及股票股利。
- 6.預期股利政策有無重大變動：無。

(七)股東會決議執行情形：

- 1.本公司於一〇四年六月九日股東常會通過下列事項：
 - (1)一〇三年度營業報告書及財務報表案。
 - (2)一〇三年度盈餘分派案。
 - (3)本公司「取得或處份資產處理程序」修正案。
 - (4)本公司「股東會議事規則」修正案。
 - (5)解除本公司董事競業禁止之限制案。
- 2.上述第(2)項中之現金股利分派案訂於一〇四年七月十三日為除息基準日，並於一〇四年八月五日發放完成。

(八)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(九)員工、董事及監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(六)之股利政策。
- 2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：係以截至一〇四年度之稅後淨利，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，則列為一〇五年度之損益。
- 3.董事會(105.3.17)通過分派酬勞情形：
 - (1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：以現金分派員工酬勞新台幣 2,596 仟元，104 年度估列員工酬勞費用為 2,334 仟元，其差異數 262 仟元屬估計差異並將列為 105 年度費用；另以現金分派董事、監察人酬勞新台幣 4,200 仟元，與 104 年度估列金額無差異。

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

4.一〇三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 19,043 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。

(十)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

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

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

註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3：屬海外公司債者填列。

註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

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

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容：

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

(二)執行情形：

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

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司之主要業務內容

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

2.一〇四年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
租賃收入	573,380	5.82%
營建收入	8,296,819	84.25%
勞務提供收入	424,047	4.31%
其他營業收入	553,971	5.62%
合 計	9,848,217	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。一〇四年度除「國泰新莊園」之零星餘屋銷售外，於上半年度推出桃園「國泰賦都」、高雄「國泰 Double A 馥建築」兩個預售案；下半年推出高雄「國泰 O2 馥建築」、台北「國泰·沐善」兩個預售案，合計全年度推出四個預售案。在一〇五年度計畫開發之新產品方面，於上半年度將規劃推出新竹「國泰 TWIN PARK」；接續之板橋江翠北側建地、台南永華路建地、桃園中路二段建地，將積極準備，視景氣與市場狀況擇機推出。

(二)產業概況

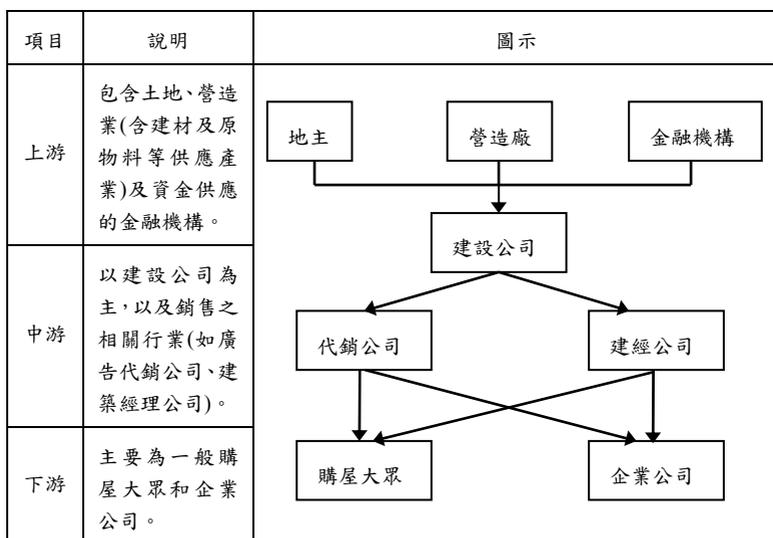
1.產業之現況與發展

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，房地產景氣由谷底反彈，然一〇〇年逢奢侈稅上路及歐債危機爆發，建商推案轉趨保守，一〇一年奢侈稅衝擊逐漸降溫，然在實價登錄上路與國內外景氣持續低緩下，建商推案再趨保守，一〇二年經濟表現仍弱，但低利及資金寬鬆持續，促使房市有所盤升。一〇三年房市負面消息增加，包括央行第四波選擇性信用管制、房地合一稅議題以及年底九合一選舉等因素，市場信心不足，部分投資性買盤轉進中南部，房市呈現北冷南溫。一〇四年因國內經濟成長低迷、國際股市大跌利空影響，各地銷售表現不理想。

展望一〇五年房地產市場，由於全球金融市場波動，加上中國經濟持續走緩，恐制約我國經濟成長力道，一〇五年經濟成長率預估為1.47%（主計處105.02.17預估值）。政策面，政府自一〇三年起以調高房屋稅等手段，打擊投資及囤房行為，加上目前房地合一稅拍板定案，投資性買盤卻步，預期一〇五年房地產市場將回歸基本面，以自用及長期置產為主。

整體房市供需方面。供給面，由於整體房市買氣不若以往，建商將以出清庫存餘屋為主，預期新增供給量將較減少；需求面，雖美國QE退場且重啟升息，但歐盟推出歐版QE，預料市場資金水位仍足，且國內利率水準仍低，對房市需求應有一定程度的支撐，惟買方普遍認為房價已在高峰，或期待下修的可能，連帶影響購屋信心，預期一〇五年整體需求將較一〇四年持平或微降。總體觀之，一〇五年左右房地產市場主要仍來自信心面，在未有其他議題發酵的前提下，待經濟逐步回溫後，買盤觀望氣氛有望減緩。

2. 產業上、中、下游之關聯性



3. 產品之各項發展趨勢

(1) 建築品牌領導

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

(2) 設計未來化

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

(3) 施工經濟環保

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

(4) 社區生活機能完整性

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

4. 競爭情形

房地產市場之產品設計須符合當地特色，惟區域個案之間差異，需因應市場需求變化，快速且適時的調整產品類型，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模。本公司近年來推案地區以大台北地區、桃園、新竹、台中、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」，至一〇四年已邁入第十四個年頭，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、都市更新、異業結盟等各種不同方式進行評估開發，並積極擴大對於市區外圍或市郊具開發潛力之區域進行土地儲備開發，另積極開創藍海新事業，朝多角化經營，以維持穩定獲利。

(3)產品規劃方面

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

(4)行銷企劃方面

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

(5)客戶服務方面

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

2.短期業務

(1)公司品牌方面

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

(2)個案開發方面

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，如：合建及都更開發等，另一方面，按步就班穩健佈局新事業，邁向多角化經營。

(3)產品規劃方面

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

(4)行銷企劃方面

結合建築師、設計師、代銷及相關領域之專業資源，創新行銷策略，突破市場競爭。

(5)客戶服務方面

結合集團資源配合資訊化管理系統，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。

	103年		104年	
	推出金額(億)	30天銷售率(%)	推出金額(億)	30天銷售率(%)
北市	2,078	24.46	1,245	13.05

	103 年		104 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
新北	4,575	13.26	2,348	11.34
桃竹	2,431	16.26	1,247	10.95
台中	2,227	10.12	1,576	11.34
台南	756	16.48	605	9.13
高雄	1,546	12.82	1,489	8.96
全國	13,613	14.27	8,509	10.62

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

2.市場占有率

有關本公司近兩年來市場佔有率概況，詳下表所示。

單位：新台幣仟元

公司名稱	103 年營業收入		104 年營業收入	
	金額	排名	金額	排名
興富發	30,883,854	1	24,159,219	1
遠雄建設	16,025,359	2	23,703,339	2
國產	11,637,734	3	12,186,472	3
太子	10,892,210	4	8,763,040	4
國建	8,956,001	6	8,709,076	5
新亞	5,498,118	8	7,876,307	6
華固建設	5,607,970	7	7,309,209	7
根基	4,969,508	11	5,703,853	8
冠德	9,749,613	5	5,521,196	9
皇昌營造	5,112,310	9	5,113,064	10
宏普建設	4,499,980	15	5,050,755	11
鄉林建設	4,945,712	12	4,614,714	12
建國工程	2,538,111	17	3,515,176	13
長虹	5,025,207	10	2,708,606	14
宏璟	4,612,722	13	2,517,606	15
順天建設	2,468,954	18	2,443,303	16
隆大營建	4,067,260	16	2,216,810	17
皇翔	4,576,421	14	1,622,500	18
太設	2,430,610	19	874,203	19
日勝生	477,051	20	232,063	20

資料來源：公開資訊觀測站

3.市場未來之供需狀況與成長性

根據國泰房地產指數季報研究，從一〇四年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年呈現價跌量縮的盤整格局。展望一〇五年市場趨勢，總體經濟雖有復甦跡象，但僅屬緩和增長，資金部分則有歐洲與日本跟進量化寬鬆進行緩解；但物價下跌的通膨下降，並不利房市發展，所幸首購與換屋的剛性需求仍可支撐一部分市場。下半年須留意市場累積過多餘屋的壓力下，是否會對後市造成衝擊。

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

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

(1)政治及政策方面

房地合一稅拍板定案，今年開始上路，為影響今年房地產經營之主要政策，預期短期投資客縮手，將以長期自住及置產客為主。另外，新政府上任後，未來提出之產業政策，則有機會對區域房市發展帶來正向影響。

(2)經濟成長率

主計處預估一〇五年度經濟成長率為 1.47%。

(3)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一〇五年度消費者物價總指數(CPI)全年微漲 0.69%。

4.本公司之競爭利基

- (1)優良的品牌形象
- (2)穩健的財務狀況
- (3)專業的研發設計
- (4)紮實的工程營建
- (5)永久之售後服務

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

- a.國內景氣持續回溫，加上目前利率仍為低檔，在國人「有土斯有財」觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資及保值工具。
- b.政府近年積極推動各項振興經濟方案和重大建設，帶動產業發展，相對也提供許多營建機會，將刺激房地產市場景氣。

(2)不利因素

- a.大台北精華區土地日漸稀少、地價持續上漲，使得土地取得成本提高。
- b.市場已累積過多餘屋，且美國量化寬鬆(QE)政策退場重啟升息、中國經濟放緩造成國際金融震盪，恐影響消費者購屋信心。

(3)因應對策

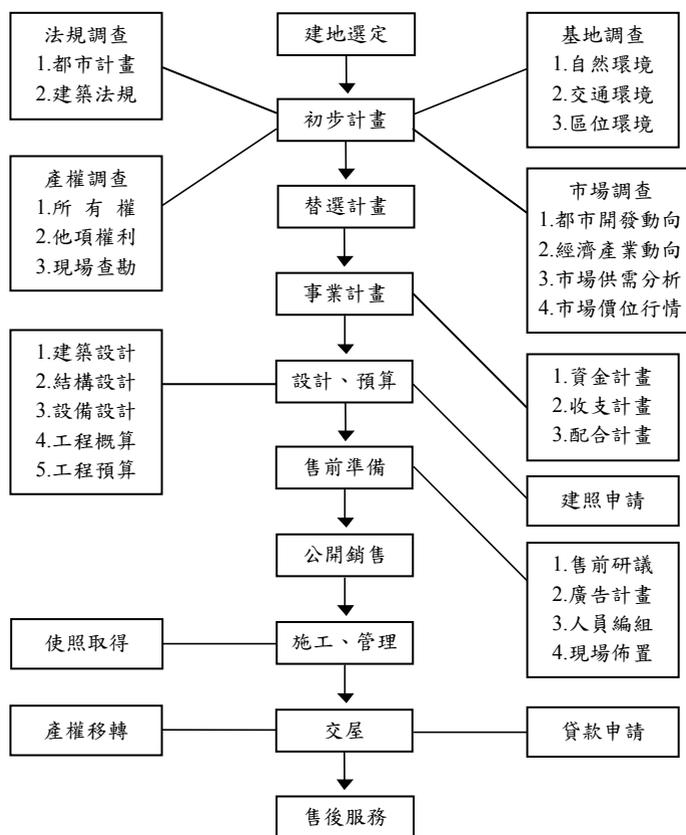
- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，以降低成本上揚之衝擊。
- b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(二)主要產品之重要用途與產製過程

1.主要產品之重要用途

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

2. 主要產品之產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

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

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

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額10%以上客戶

最近二年度主要供應商資料

項目	103年				104年				105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	3,340,942	30.44	關係企業	三井工程(股)公司	3,480,541	51.54	關係企業	三井工程(股)公司	1,333,864	52.50	關係企業
2					隆大營建(股)公司	838,543	12.42	無				
	其他	7,634,322	69.56		其他	2,434,385	36.04		其他	1,206,624	47.50	
	進貨淨額	10,975,264	100.00		進貨淨額	6,753,469	100.00		進貨淨額	2,540,488	100.00	
增減變動原因	在建工程款及購入營建用地等				在建工程款及購入營建用地等				在建工程款等			

單位：新台幣仟元

最近二年度主要銷貨客戶資料

項目	103年				104年				105年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	無				無				無			
	其他	8,956,001	100.00		其他	8,709,076	100.00		其他	1,914,237	100.00	
	銷貨淨額	8,956,001	100.00		銷貨淨額	8,709,076	100.00		銷貨淨額	1,914,237	100.00	
增減變動原因	無				無				無			

單位：新台幣仟元

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	103 年度		104 年度			
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
公寓、店鋪、大廈等	-	一批	4,471,292	-	一批	5,082,508
租 賃	-	-	285,680	-	-	272,485
合 計	-	一批	4,756,972	-	一批	5,354,993

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	103 年度				104 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	222	8,509,438	-	-	163	8,296,819	-	-
租 賃	-	437,344	-	-	-	412,257	-	-
其 他	-	9,219	-	-	-	-	-	-
合 計	222	8,956,001	-	-	163	8,709,076	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		103 年度	104 年度	當年度截至 105年4月30日
員 工 人 數	技術人員	65	70	74
	庶務人員	71	67	67
	合 計	136	137	141
平 均 年 歲		43.07	41.72	43.35
平 均 服 務 年 資		14.16	13.1	12.74
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	32.4%	35%	32.6%
	大 專	60.3%	59%	59.6%
	高 中	7.3%	6%	7.8%
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不若製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。本公司於104年度因環保問題所支付罰鍰1,500元，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，為地球環保盡綿力，也賦予建築活力。

五、勞資關係

(一)員工福利措施

本公司向來注重和諧的勞資關係，對於員工之照顧除了合理待遇及各項在職教育外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生育、子女、教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查、家庭日活動等，使員工身心均能獲得保障；一〇四年累計支出員工相關福利經費為17,736仟元

(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，一〇四年針對員工舉辦跨部門團隊合作、領導力研習營、人才培育研習營、職場健康管理講座等課程，加上各部門之專職訓練、專題研討、派外受訓等，累計總訓練時數為2,622小時，總投入總費用為767仟元。

課程項目	受訓人次	總時數
專業訓練	517	1,676
新進人員訓練	19	247
自我啟發	182	699
總計	718	2,622

(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	9
消防設備師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	5
地政士	考試院	2
估價師	考試院	1
土木技師	考試院	2
英國皇家特許測量師	皇家特許測量師學會(RICS)	1
證券投資分析人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	1
證券商業務人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	1
證券商高級業務員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	2
服務人員專業測驗	證券暨期貨市場發展基金會	12

(六)員工行為或倫理守則

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

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

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

(七)工作環境與員工人身安全之保護措施

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

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

本公司為保障員工之工作權益，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」，長期深耕文教活動，傳承本土文化，資助弱勢族群。並在全台廣設圖書館，推廣文藝，每年舉辦「台語金曲演唱會」，傳承台語歌曲之美。基金會持續贊助「孫運璿先生管理紀念講座」、「蔡萬霖先生紀念獎學金」，以培養寬闊視野、品學兼優的未來人才。長期支持公益，每年協辦新住民關懷活動、夏日捐血、兒童成長營、耶誕送暖等活動，持續以行動回饋社會。

1.霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全台設置 13 所圖書館。內部開放使用面積共達 700 多坪，每館藏書二千餘冊，館內長期訂閱各類書報雜誌，並定期的舉辦免費館內教學活動，希望藉此提供良好的閱讀環境，讓民眾自在學習、涵養生活，並增進鄰里情誼與和諧社區。

2.Plaza 7 系列活動

為傳承發揚台灣本土文化精髓，於 Plaza 7 國泰廣場舉辦「台語金曲演唱會」今年已邁入第六年，活動前日颱風剛過，觀眾達 1,500 名，卻為歷年來最多，活動在一首首經典閩南語情歌、盈滿情深雋永的辭句，與觀眾的熱情支持中圓滿結束。

3.公益集團合辦活動

(1)國泰「台灣新住民關懷」活動

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

(2)夏日捐血活動

國泰公益集團舉辦捐血活動邁入第十六年，在夏令時節廣設捐血據點，定期推廣，以疏解夏日血荒，長期拋磚引玉，讓捐血的善心義舉蔚成風氣。

(3)兒童成長營

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

(4)耶誕寒冬送暖

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

4.才藝教學相關活動

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

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分享實務成功經驗，激發學子潛能、開拓其視野。以培養具有前瞻性與卓越領導的未來人才，為國家經濟建設貢獻心力。

(2)蔡萬霖先生紀念獎學金

以品學兼優、具特殊功績貢獻及清寒殘障的績優學生為對象，給予獎學金的資助。希望藉由實質的支持及鼓勵，成為年輕學子的夢想守護者。期待學子們盡情綻放自我，未來以其專業回饋社會。

(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	隆大營建事業(股)公司	104.1.28~107.5.20	台南市北區北元段 0433-0002 地號等 2 筆新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	104.2.9~107.1.30	新北市土城區學林段 167 等 3 筆地號結構體新建工程契約	無
	冠鈞營造(股)公司	104.5.12~107.9.1	台中市北區乾溝子段 167-10 地號等 1 筆新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	104.6.9~105.5.24	新北新店光明段 427 等地號新建工程追約協議	無
	三井工程(股)公司	104.6.9~105.1.6	中市西屯惠國段 72 地號新建工程追約協議	無
	三井工程(股)公司	104.6.9~107.12.8	桃園武陵小段 117-48 地號結構體新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	104.8.11~107.1.30	新北土城學林段 167 等 3 筆地號新建工程追約協議書	無
	三井工程(股)公司	104.8.11~108.1.7	桃園武陵小段 117-48 地號新建工程追約協議書	無
	三井工程(股)公司	104.11.5~107.9.6	高雄市前鎮區盛興段一小段 1586、1586-1、1587 等地號新建工程	無
	三井工程(股)公司	104.11.5~108.7.11	高雄市前鎮區盛興段一小段 1690 地號新建工程	無
	建國工程(股)公司	104.12.22~108.12.15	高雄市前金區前金段 393,395,393-2,393-4,393-7 等地號新建工程契約	無
不動產買賣	自然人	104.3.20~104.4.7	取得新竹市容積移轉公共設施用地	無
合建契約	華威聯合(股)公司及自然人	104.09.16	取得台北市北投區大業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

年度 項目		最近五年度財務資料(註1)			
		101年	102年	103年(註3)	104年
流動資產		\$29,631,122	\$32,431,243	\$38,549,472	\$40,344,785
不動產、廠房及設備		134,617	125,105	105,921	89,720
無形資產		13,346	5,715	5,269	2,511
其他資產		11,918,936	12,765,595	13,773,252	14,651,330
資產總額		41,698,021	45,327,658	52,433,914	55,088,346
流動負債	分配前	15,834,778	18,327,907	20,613,727	21,212,301
	分配後	17,491,294	19,984,423	22,270,243	(註2)
非流動負債		3,515,437	3,535,972	6,993,903	8,613,055
負債總額	分配前	19,350,215	21,863,879	27,607,630	29,825,356
	分配後	21,006,731	23,520,395	29,264,146	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		22,347,806	23,463,779	24,826,284	25,262,990
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	6,049,574	6,080,804	7,376,423	8,046,960
	分配後	4,393,058	4,424,288	5,719,907	(註2)
其他權益		(277,333)	807,410	874,296	640,465
庫藏股票		-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-
權益總額	分配前	22,347,806	23,463,779	24,826,284	25,262,990
	分配後	20,691,290	21,807,263	23,169,768	(註2)

註1：100年度及105年第1季無相關資訊。

註2：104年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

2. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)				當年度截至 105年3月31日 財務資料(註1)
		101年	102年	103年(註3)	104年	
流動資產		\$31,554,792	\$34,781,572	\$39,642,732	\$41,645,933	\$41,361,616
不動產、廠房及設備		485,629	723,974	941,906	1,168,913	1,172,515
無形資產		16,152	17,243	20,342	39,214	36,976
其他資產		12,168,788	14,836,821	16,527,383	19,079,215	19,375,996
資產總額		44,225,361	50,359,610	57,132,363	61,933,275	61,947,103
流動負債	分配前	16,656,497	19,603,821	21,350,989	24,109,194	24,679,245
	分配後	18,313,013	21,260,337	23,007,505	(註2)	(註2)
非流動負債		4,702,945	6,368,606	10,053,953	11,764,974	11,429,441
負債總額	分配前	21,359,442	25,972,427	31,404,942	35,874,168	36,108,686
	分配後	23,015,958	27,628,943	33,061,458	(註2)	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		22,347,806	23,463,779	24,826,284	25,262,990	25,064,988
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	10,407
保留盈餘	分配前	6,049,574	6,080,804	7,376,423	8,046,960	8,313,480
	分配後	4,393,058	4,424,288	5,719,907	(註2)	(註2)
其他權益		(277,333)	807,410	874,296	640,465	175,943
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		518,113	923,404	901,137	796,117	773,429
權益總額	分配前	22,865,919	24,387,183	25,727,421	26,059,107	25,838,417
	分配後	21,209,403	22,730,667	24,070,905	(註2)	(註2)

註1：100年度無相關資訊，105年第1季經會計師核閱。

註2：104年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

(二)簡明綜合損益表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

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

註1：100年度及105年第1季無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

2. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)				當年度截至 105年3月31日 財務資料(註1)
	101年	102年	103年(註2)	104年	
營業收入	\$8,036,256	\$8,141,139	\$9,892,378	\$9,848,217	\$2,160,566
營業毛利	2,715,542	2,590,140	4,320,852	3,480,391	530,101
營業損益	1,622,322	1,478,284	2,996,879	2,395,435	277,111
營業外收入及支出	100,710	189,066	150,156	40,919	(37,910)
稅前淨利	1,723,032	1,667,350	3,147,035	2,436,354	239,201
繼續營業單位本期淨利	1,601,080	1,583,962	2,860,249	2,194,124	229,236
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,601,080	1,583,962	2,860,249	2,194,124	229,236
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	137,721	1,113,320	56,275	(258,877)	(476,403)
本期綜合損益總額	1,738,801	2,697,282	2,916,524	1,935,247	(247,167)
淨利歸屬於母公司業主	1,642,185	1,687,746	2,952,136	2,327,053	266,520
淨利歸屬於非控制權益	(41,105)	(103,784)	(91,887)	(132,929)	(37,284)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	1,779,906	2,772,489	2,984,910	2,093,222	(198,002)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(41,105)	(75,207)	(68,386)	(157,975)	(49,165)
每股盈餘	0.99	1.02	1.78	1.40	0.16

註1：100年度無相關資訊，105年第1季經會計師核閱。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

二、最近五年度簡明資產負債表及損益表-我國財務會計準則

(一)簡明資產負債表資料-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)	
		100年	101年
流動資產		\$26,455,217	\$30,082,028
基金及投資		1,035,563	1,916,853
固定資產		6,890,846	8,758,938
無形資產		16,315	13,346
其他資產		423,132	357,380
資產總額		34,821,073	41,128,545
流動負債	分配前	12,885,775	15,834,778
	分配後	14,542,291	17,491,294
長期負債		-	3,165,834
其他負債		267,473	284,535
負債總額	分配前	13,153,248	19,285,147
	分配後	14,809,764	20,941,663
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	5,559,716	5,590,330
	分配後	3,903,200	3,933,814
金融商品未實現損益		(419,476)	(270,032)
累積換算調整數		36	(11,641)
未認列為退休金成本之淨損失		(48,016)	(40,824)
股東權益總額	分配前	21,667,825	21,843,398
	分配後	20,011,309	20,186,882

註：100~101年度經會計師查核，102~104年度無相關資訊。

(二)簡明損益表資料-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

項目	最近五年度財務資料(註)	
	100年	101年
營業收入	\$7,147,848	\$7,699,050
營業毛利	3,541,695	2,593,524
營業損益	2,895,023	1,759,737
營業外收入及利益	237,446	103,750
營業外費用及損失	7,072	80,674
繼續營業部門稅前損益	3,125,397	1,782,813
繼續營業部門損益	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	3,104,139	1,687,130
每股盈餘	1.87	1.02

註：100~101年度經會計師查核，102~104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
100	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、傅文芳	修正式無保留意見
101	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、傅文芳	標準式無保留意見
102	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、傅文芳	標準式無保留意見
103	安永聯合會計師事務所(註)	林麗鳳、黃建澤(註)	標準式無保留意見
104	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見

註：民國103年，因事務所內部職務調整，會計師由傅文芳變更為黃建澤。

三、最近五年度財務分析

1. 國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)			
		101年	102年	103年(註2)	104年
財務結構 (%)	負債占資產比率	46.41	48.24	52.65	54.14
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	19,212.47	21,581.64	30,041.41	37,757.55
償債能力 (%)	流動比率	187.13	176.95	187.01	190.20
	速動比率	26.55	31.64	26.08	25.53
	利息保障倍數	14.47	9.91	12.72	8.16
經營能力	應收款項週轉率(次)	41.83	46.00	70.75	107.38
	平均收現日數	8.72	7.93	5.15	3.39
	存貨週轉率(次)	0.21	0.19	0.16	0.16
	應付款項週轉率(次)	15.46	11.60	11.17	12.23
	平均銷貨日數	1,738.09	1,921.05	2,281.25	2,281.25
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	55.60	57.29	77.53	89.03
	總資產週轉率(次)	0.20	0.17	0.18	0.16
獲利能力	資產報酬率(%)	4.27	3.93	6.16	4.38
	權益報酬率(%)	7.37	7.37	12.23	9.29
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	10.64	10.75	19.63	15.63
	純益率(%)	21.33	22.69	32.96	26.72
	每股盈餘(元)	0.99	1.02	1.78	1.40
現金流量 (%)	現金流量比率	13.00	15.44	(9.29)	2.65
	現金流量允當比率	14.13	26.84	19.35	19.18
	現金再投資比率	2.47	6.67	(15.78)	(4.41)
槓桿度	營運槓桿度	1.20	1.19	1.11	1.12
	財務槓桿度	1.00	1.01	1.02	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. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加 26%：係本期非流動負債增加所致。
2. 利息保障倍數減少 36%：係本期所得稅及利息費用前純益減少所致。
3. 應收款項週轉率增加 52%：係本期平均應收款項餘額減少所致。
4. 平均收現日數減少 34%：係本期應收款項週轉率增加所致。
5. 資產報酬率減少 29%：係本期稅後淨利、利息費用減少所致。
6. 權益報酬率減少 24%：係本期稅後淨利減少所致。
7. 稅前純益占實收資本額比率減少 20%：係本期稅前淨利減少所致。
8. 純益率減少 21%：係本期稅後淨利減少所致。
9. 每股盈餘減少 21%：係本期歸屬母公司業主之淨利減少所致。
10. 現金流量比率增加 129%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。
11. 現金再投資比率增加 72%：係本期營運資金增加所致。

註1：100年度及105年第1季無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=(稅後損益+利息費用×(1-稅率))/平均資產總額。

(2)股東權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股利)/加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

2. 國際財務報導準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析 (註1)				當年度截至 105年3月31日 財務資料
		101年	102年	103年(註2)	104年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	48.30	51.57	54.97	57.92	58.29
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	5,676.94	4,248.19	3,798.83	3,235.83	3,178.46
償債能力 (%)	流動比率	189.44	177.42	185.67	172.74	167.60
	速動比率	36.19	40.58	29.02	26.52	19.33
	利息保障倍數	12.55	6.79	8.34	5.55	2.46
經營能力	應收款項週轉率(次)	35.27	33.66	47.19	50.17	45.90
	平均收現日數	10.34	10.84	7.73	7.27	7.95
	存貨週轉率(次)	0.22	0.21	0.19	0.19	0.18
	應付款項週轉率(次)	6.83	4.35	6.37	8.89	5.80
	平均銷貨日數	1,659.09	1,738.09	1,921.05	1,921.05	2,027.77
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	25.07	13.46	11.88	9.33	7.38
	總資產週轉率(次)	0.20	0.17	0.18	0.17	0.14
獲利能力	資產報酬率(%)	4.06	3.53	5.65	3.94	1.73
	權益報酬率(%)	7.10	6.70	11.41	8.47	3.53
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	10.40	10.07	19.00	14.71	5.78
	純益率(%)	19.92	19.46	28.91	22.28	10.61
	每股盈餘(元)	0.99	1.02	1.78	1.40	0.16
現金流量 (%)	現金流量比率	13.03	16.45	(13.95)	4.01	(6.20)
	現金流量允當比率	14.40	26.91	18.65	18.82	22.28
	現金再投資比率	3.18	8.16	(19.32)	(2.77)	(6.47)
槓桿度	營運槓桿度	1.29	1.41	1.25	1.33	1.73
	財務槓桿度	1.02	1.08	1.08	1.08	1.20

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. 利息保障倍数減少 33%：係本期所得稅及利息費用前純益減少所致。
2. 應付款項週轉率增加 40%：係本期銷貨成本增加所致。
3. 不動產、廠房及設備週轉率減少 21%：係本期平均不動產、廠房及設備淨額增加所致。
4. 資產報酬率減少 30%：係本期稅後淨利、利息費用減少所致。
5. 權益報酬率減少 26%：係本期稅後淨利減少所致。
6. 稅前純益占實收資本額比率減少 23%：係本期稅前淨利減少所致。
7. 純益率減少 23%：係本期稅後淨利減少所致。
8. 每股盈餘減少 21%：係本期歸屬母公司業主之淨利減少所致。
9. 現金流量比率增加 129%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。
10. 現金再投資比率增加 86%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

註1：100年度無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍数 = 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)		
		100年	101年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	37.77	46.89	
	長期資金占固定資產比率	314.44	285.53	
償債能力 (%)	流動比率	205.31	189.97	
	速動比率	20.7	26.80	
	利息保障倍數	1,740.11	333.65	
經營能力	應收款項週轉率(次)	53.91	42.86	
	平均收現日數	6.77	8.51	
	存貨週轉率(次)	0.17	0.21	
	應付款項週轉率(次)	21.14	15.65	
	平均銷貨日數	2,147.05	1,738.09	
	固定資產週轉率(次)	1.04	0.88	
	總資產週轉率(次)	0.21	0.19	
獲利能力	資產報酬率(%)	10.08	4.45	
	股東權益報酬率(%)	14.72	7.75	
	占實收資本 比率(%)	營業利益	17.48	10.62
		稅前純益	18.87	10.76
	純益率(%)	43.43	21.91	
每股盈餘(元)	1.87	1.02		
現金流量 (%)	現金流量比率	(2.91)	8.67	
	現金流量允當比率	25.88	28.98	
	現金再投資比率	5.21	(1.06)	
槓桿度	營運槓桿度	1.10	1.20	
	財務槓桿度	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：102~104 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一〇四年度營業報告書、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徐榮煌會計師查核完竣，復經本監察人等查核，認為並無不合，爰依公司法第二一九條之規定並檢同徐榮煌會計師審查決算書表報告書，敬請鑒核為荷。

此 致

國泰建設股份有限公司

常駐監察人：財團法人國泰建設文化教育基金會

代 表 人：蔡志英



監 察 人：財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會

代 表 人：李豐鯤



中 華 民 國 一 〇 五 年 四 月 二 十 五 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一〇四年十二月三十一日、民國一〇三年十二月三十一日及民國一〇三年一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇四年一月一日至十二月三十一日及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇四年十二月三十一日及民國一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年一月一日至十二月三十一日及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證六字第 0950104133 號
金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳 

會計師：

黃建澤 

中華民國一〇五年三月十七日

國泰建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日、一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新臺幣千元

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

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司
 備 審 查 查 核 查 帳 師

民國一〇四年十二月三十一日 一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新臺幣千元

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

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	一〇四年度		一〇三年度(調整後)	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$8,709,076	100	\$8,956,001	100
5000	營業成本	四、六.21、七	(5,354,993)	(62)	(4,756,972)	(53)
5900	營業毛利		3,354,083	38	4,199,029	47
5920	已實現期貨利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		3,354,124	38	4,199,070	47
6000	營業費用	四、六.22、七	(621,096)	(7)	(935,328)	(11)
6900	營業利益		2,733,028	31	3,263,742	36
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七				
7010	其他收入		176,080	2	144,897	2
7020	其他利益及損失		97,583	1	152,420	2
7050	財務成本		(32,292)	-	(70,756)	(1)
7060	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	四、六.7	(385,134)	(5)	(238,922)	(3)
	營業外收入及支出合計		(143,763)	(2)	(12,361)	-
7900	稅前淨利		2,589,265	29	3,251,381	36
7950	所得稅費用	四、六.25	(262,212)	(3)	(299,245)	(3)
8200	本期淨利		2,327,053	26	2,952,136	33
8300	其他綜合損益	六.24.25				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(14,344)	-	1,925	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之其他項目		(1,271)	-	(449)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		2,438	-	(327)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目					
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		(178,741)	(2)	(21,084)	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目		(41,913)	-	52,709	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$2,093,222	24	\$2,984,910	33
8500	本期綜合損益總額					
	基本每股盈餘(元)：	六.26				
9750	基本每股盈餘		\$1.40		\$1.78	

(請參閱備置財務報表附註)

董事長：張清樞

經理人：李虹明

會計主管：唐雅芬



民國一〇四年及民國一〇三年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	其他權益項目			權益總額
								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損益	確定福利計畫再衡量數	
A1	民國103年1月1日餘額	3100	3200	3310	3320	3350	\$6,080,804	3410	3425	3445	3XXX
A1		\$16,565,158	\$10,407	\$2,848,430	\$826,685	\$2,405,689		\$56,242	\$751,168	\$-	\$23,463,779
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	34,112	34,111
A5	民國103年1月1日重編後餘額	16,565,158	10,407	2,848,430	826,685	2,405,688	6,080,803	56,242	751,168	34,112	23,497,890
B1	102年度盈餘指撥及分配	-	-	168,775	-	(168,775)	-	-	-	-	(1,656,516)
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	(1,656,516)
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	322,496	-	-	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(322,496)	-	-	-	-	-	-
D1	103年度淨利(調整後)	-	-	-	-	2,952,136	2,952,136	-	-	-	2,952,136
D3	103年度其他綜合損益(調整後)	-	-	-	-	-	-	\$2,709	(21,084)	1,149	32,774
D5	本期綜合損益總額(調整後)	-	-	-	-	2,952,136	2,952,136	\$2,709	(21,084)	1,149	2,984,910
Z1	民國103年12月31日餘額(調整後)	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284
A1	民國104年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284
B1	103年度盈餘指撥及分配	-	-	295,331	-	(295,331)	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	(1,656,516)
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,327,053
D1	104年度淨利	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)
D3	104年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,093,222
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,093,222
Z1	民國104年12月31日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,230,235	\$8,046,960	\$67,038	\$551,343	\$22,084	\$25,262,990

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



(請參閱個體財務報表附註)



國泰建設股份有限公司
 中華民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



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

一、公司沿革

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

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

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

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

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

(1) 國際會計準則第19號「員工福利」

修訂國際會計準則第19號對確定福利計畫會計處理之主要改變彙總如下：

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

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

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

各期調整項目及金額影響(增加(減少))如下：

對綜合損益表之影響：

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

對資產負債表之影響：

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

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

(2) 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

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

(3) 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

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

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

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

(4) 國際會計準則第1號「財務報表之表達」- 其他綜合損益項目之表達

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

(5) 國際會計準則第1號「財務報表之表達」- 比較資訊之釐清

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

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

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

(1) 國際會計準則第 36 號「資產減損」之修正

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

(2) 國際財務報導解釋第 21 號「公課」

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

(3) 衍生工具之合約更替及避險會計之延續

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

(4) 國際會計準則第 19 號「員工福利」之修正-確定福利計畫：員工提撥

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

(5) 2010-2012 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」

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

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」

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

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

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

國際財務報導準則第 8 號「營運部門」

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

國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

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

國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」

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

國際會計準則第 24 號「關係人揭露」

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

國際會計準則第 38 號「無形資產」

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

(6) 2011-2013年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」

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

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

國際財務報導準則第3號「企業合併」

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

國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

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

國際會計準則第40號「投資性不動產」

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

(7) 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」

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

(8) 國際財務報導準則第11號「聯合協議」之修正-收購聯合營運權益之會計

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

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

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

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

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

(10) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

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

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

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

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

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

(12) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

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

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

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

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

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

(13) 於單獨財務報表之權益法 (國際會計準則第27號之修正)

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

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

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

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

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

(15) 2012-2014年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」

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

國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」

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

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

國際會計準則第 19 號「員工福利」

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

國際會計準則第 34 號「期中財務報導」

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

(16) 揭露倡議(修正國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」)

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

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

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

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

(18) 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

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

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

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

(20) 揭露倡議(國際會計準則第 7 號「現金流量表」之修正)

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

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

2. 編製基礎

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

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

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

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以功能性貨幣新臺幣表達。

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

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

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

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

4. 外幣財務報表之換算

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

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

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

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

5. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

6. 現金及約當現金

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

7. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

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

(1) 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

備供出售金融資產

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

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

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

放款及應收款

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

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

金融資產減損

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

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

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

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

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

金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

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

金融負債

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

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

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

(3) 金融資產及負債之互抵

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

8. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

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

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

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

9. 存貨

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

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

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

10. 建造合約

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

11. 採用權益法之投資

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

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

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

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

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

13. 投資性不動產

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

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。

14. 租賃

本公司為承租人

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

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

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

本公司為出租人

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

15. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

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

16. 非金融資產之減損

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

17. 收入認列

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

營建收入

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

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

商品銷售

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

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

股利收入

當本公司有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

18. 借款成本

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

19. 退職後福利計畫

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

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

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

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

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

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，於很有可能未來課稅所得之範圍內認列：

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

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾—本公司為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

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

(2) 非金融資產之減損

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

(3) 退職後福利計畫

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

(4) 所得稅

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

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

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

(5) 存貨之評價

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

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

2. 備供出售金融資產-流動

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

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

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

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

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

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

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

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

4. 應收票據

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

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

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

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

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

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

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

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

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

6. 存 貨

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

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

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

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

投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

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

8. 不動產、廠房及設備

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

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

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

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

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

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

- (1) 本公司建築物之重大組成部分主要為主建物、空調設備及電梯等，並分別按其耐用年限50年、5年及15年提列折舊。
- (2) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。
- (3) 截至民國104年12月31日及103年12月31日止，本公司不動產、廠房及設備提供擔保情形，詳附註八。

9. 投資性不動產

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

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

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

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

	土地	建築物	合計
折舊及減損：			
103.1.1	\$-	\$1,876,256	\$1,876,256
當年度折舊	-	132,390	132,390
處分	-	(44,000)	(44,000)
103.12.31	\$-	\$1,964,646	\$1,964,646
	土地	建築物	合計
淨帳面金額：			
104.12.31	\$5,675,698	\$3,412,553	\$9,088,251
103.12.31	\$5,681,686	\$3,561,545	\$9,243,231
	104年度	103年度	
投資性不動產之租金收入	\$412,257	\$381,800	
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(96,939)	(92,029)	
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(15,109)	(25,496)	
合計	\$300,209	\$264,275	

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

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

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

10. 無形資產

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

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

認列無形資產之攤銷金額如下：

	104年度	103年度
營業費用	\$3,570	\$3,902

11. 其他非流動資產

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

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

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

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

12. 短期借款

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

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

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

13. 應付短期票券淨額

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

14. 應付公司債

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

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

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

15. 長期借款

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

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

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

銀行擔保借款係以部分存貨設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

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

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

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

確定福利計畫

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

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

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

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

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

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

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

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

淨確定福利負債(資產)之調節：

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

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

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

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

每一重大精算假設之敏感度分析：

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

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

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 普通股

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

18. 資本公積

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

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

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

19. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

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

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

(3) 盈餘分派及股利政策

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

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

- (4) 惟依民國104年5月20日修訂公司法第二百三十五條之一之規定，公司應以當年度獲利狀況分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。本公司預計於民國105年度之股東常會配合前述法規修正公司章程中相關之規定。

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

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

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

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

20. 營業收入

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

21. 營業租賃

- (1) 本公司為承租人

本公司以營業租賃方式承租辦公室。

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

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

營業租賃認列之費用如下：

	104年度	103年度
最低租賃給付	\$15,878	\$17,493

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

(2) 本公司為出租人

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

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

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

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

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

本公司於105年1月28日董事會通過章程修正議案，依該議案規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不高於1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。此章程修正議案將於民國105年股東會決議。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

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

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

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

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

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

(2) 其他利益及損失

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

(3) 財務成本

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

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

24. 其他綜合損益組成部分

民國104年度其他綜合損益組成部分如下：

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

民國103年度(調整後)其他綜合損益組成部分如下：

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

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

25. 所得稅

民國104年度及103年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

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

列於其他綜合損益之所得稅

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

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

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

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

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

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

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

民國103年度(調整後)

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

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

本公司未使用課稅損失之資訊彙總如下：

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

未認列之遞延所得稅資產

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

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

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

兩稅合一相關資訊

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

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

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

未分配盈餘相關資訊

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

所得稅申報核定情形

截至民國104年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國102度

26. 每股盈餘

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

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

	104年度	103年度(調整後)
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	\$2,327,053	\$2,952,136
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)	\$1.40	\$1.78

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

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

七、關係人交易名稱

(一)關係人之名稱及關係

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

(二)與關係人間之重大交易事項

本公司關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

104 年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,604,654	\$922,142	0.13%	\$2,281
	支票存款	1,139,072	32,898	-	-
	證券帳戶	718,621	14,925	0.02%	24
	短期借款	780,000	10,000	2.00%	(2,470)

103 年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,877,198	\$1,748,041	0.17%	\$1,614
	支票存款	1,120,790	306,289	-	-
	證券帳戶	594,881	27,480	0.06%	10
	短期借款	770,000	280,000	2.00%	(1,793)

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

2. 進 貨

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

- (1) 本公司向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。
- (2) 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 19,270,926 千元及 17,643,899 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

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

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

(2) 其他營業收入

關係人名稱	104 年度	103 年度
國泰醫院	\$-	\$9,219

係本公司提供融資租賃之利息收入。

4. 本公司與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-非流動

①104 年度：

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

②103 年度：無

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

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應付帳款

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

6. 其 他

(1) 存出保證金

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

(2) 存入保證金

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

(3) 在建工程

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

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

(4) 預付設備款

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

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

7. 什項收入

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

8. 租賃成本

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

9. 租金支出

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

10. 營業費用

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

11. 本公司主要管理階層之獎酬

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

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

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

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

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

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

2. 其他

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

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

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

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

金融負債

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

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

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

3. 市場風險

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

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

利率風險

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

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

權益價格風險

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

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

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

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

4. 信用風險管理

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

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

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

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

5. 流動性風險管理

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

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

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

非衍生金融工具

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

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

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

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

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

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

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

(3) 認列於資產負債表之公允價值

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

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

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

104.12.31

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

103.12.31

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

於民國104及103年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

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

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

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

2. 轉投資事業相關資訊

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

3. 大陸投資資訊：詳附表七。

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

附表一 為他人背書保證

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)									
0	國泰建設 股份有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	\$7,578,897	\$771,579	\$771,579	\$771,579	\$-	3.05%	\$15,157,794	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加西(上海)置業 有限公司	3	7,578,897	271,592	271,592	271,592	-	1.08%	15,157,794	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	7,578,897	1,100,000	1,100,000	1,100,000	-	4.35%	15,157,794	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸景置業 有限公司	3	7,578,897	850,000	850,000	613,474	-	3.36%	15,157,794	N	Y
備註	註1：編製欄之填寫方法如下： (1)母公司填0。 (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。 註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可： (1)有業務關係之公司。 (2)直接持有普通股權超過百分之五十之子公司。 (3)母公司與子公司持有普通股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。 (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股權超過百分之五十之母公司。 (5)基於承攬工程需要之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。											

單位：新臺幣千元

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

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

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

單位：股；新臺幣千元

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

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

單位：股；新臺幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象(註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)			期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數
國泰建設股份有限公司	台灣之星移動電信股份有限公司/股票	備供出售金融資產—非流動	-	-	100,000,000	\$1,000,000	95,000,000	\$950,000	-	\$-	195,000,000	\$1,950,000	

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

註2：有價證券除列長期投資者，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。發行入股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註5：不含備供出金融資產-流動評價調整。

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

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註	
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	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	\$3,480,541	51.54%	不適用	\$-	-	\$222,232	23.25%	興建高級住宅

單位：股；新臺幣千元

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

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

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

單位：新臺幣千元

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

附表五之一 母子公司間業務關係或重要交易往來情形如下：

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

單位：新臺幣千元

註一：母公司及子公司間互開之業務往來資訊應分別於編製附註明，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，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	\$2,183,840 (USD 72,772)	\$2,083,937 (USD 69,572)	72,771,891	100.00%	\$1,507,202	\$(283,821)	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	中華民國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	93,621	28,576	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	382,500	382,500	38,250,000	85.00%	378,403	24,885	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	350,000	350,000	35,000,000	100.00%	65,242	(151,042)	子公司	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	20,120 (USD 687)	20,120 (USD 687)	100,000	50.00%	34,633 (USD 1,049)	(17,324) USD 543)	關聯企業	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,158,610 (USD 71,300)	2,052,690 (USD 68,100)	7,130	66.67%	1,458,898 (USD 44,202)	(410,026) USD (12,851)	孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,163,591 (USD 39,201)	1,163,591 (USD 39,201)	3	100.00%	801,322 (USD 24,279)	(175,181) USD (5,490)	曾孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,693,986 (USD 57,000)	1,660,966 (USD 56,000)	3	100.00%	1,388,619 (USD 42,073)	(169,213) USD (5,303)	曾孫公司	
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,693,980 (USD 57,000)	1,660,960 (USD 56,000)	-	100.00%	1,389,140 (USD 42,089)	(169,109) USD (5,300)	曾孫公司	
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited)	香港	投資業	284,388 (USD 9,087)	218,348 (USD 7,087)	-	100.00%	6,117 (USD 185)	(79,031) USD (2,476)	關聯企業	
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,162,475 (USD 39,201)	1,162,475 (USD 39,201)	-	100.00%	801,976 (USD 24,299)	(175,047) USD (5,486)	曾孫公司	

單位：股；新臺幣千元；美金千元

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。
- (5) 「本期認列之投資損益」乙欄，應填寫本(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是否包含再轉投資依規定應認列之投資損益。

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

附表七 赴大陸投資相關資訊彙總表：

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)	本期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回		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	截至本期末已匯回投資收益
					投資金額	匯出						
大陸被投資公司												
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$129,527 (USD 4,300)	(二) CCH REIM(HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$8,945 (USD 300)	\$(77,274)	50%	\$(38,637) (=)2	\$(69,568)	-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	1,314,088 (USD 44,419)	-	-	1,314,088 (USD 44,419)	(122,786)	66.67%	(81,862) (=)2	1,263,356	-
上海陸景置業有限公司	投資業	1,608,676 (USD 54,056)	(二) Southern Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	-	-	2,065,971 (USD 69,608)	(37,918)	66.67%	(25,280) (=)2	1,070,416	-

單位：新臺幣千元，美金千元

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

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益欄中：

- (一)若屬善構中，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合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 2. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 3. 其他。

國泰建設股份有限公司
 1.現金及約當現金明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

2. 備供出售金融資產明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司
 5. 其他應收款明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

6.存貨明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

6-1.存貨明細表－在建工程－房地

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司
7.採權益法之長期股權投資變動明細表
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股數	持股比例	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	單價(元)	金額		
國泰建泰經理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	\$27,305 (註1、註5)	-	\$17,000 (註2)	5,000,000	100.00%	18.72	\$93,621	無	
國泰健康管理顧問(股)公司	38,250,000	85.00%	-	21,152 (註1)	-	-	38,250,000	85.00%	9.89	378,403	無	
國泰商泰(股)公司	35,000,000	100.00%	-	-	-	151,042 (註1)	35,000,000	100.00%	1.86	65,242	無	
Cathay Real Estate Holding Corporation	69,571,891	100.00%	3,200,000	101,903 (註4)	-	325,734 (註1、註3)	72,771,891	100.00%	20.71	1,507,202	無	
合 計				<u>\$150,360</u>		<u>\$493,776</u>				<u>\$2,044,468</u>		

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司累積換算調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期理休金調整。

國泰建設股份有限公司

8.以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

名稱	期 初		本期增加		本期減少		期 末		提供擔保或質押情形	備註
	股數	帳面價值	股數	金額	股數	金額	股數	帳面價值		
公誠興業(股)公司	1,580,083	9,852	-	-	-	-	1,580,083	9,852	無	
千豐投資(股)公司	2,000,000	18,551	-	-	-	-	2,000,000	18,551	無	
大江國際(股)公司	3,448,276	24,850	-	-	-	-	3,448,276	24,850	無	
Budworth Investment Limited	516,344	4,768	-	-	-	-	516,344	4,768	無	
合 計		<u>\$58,021</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>		<u>\$58,021</u>		

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

不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六、8

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

投資性不動產相關資訊請參閱附註六、9

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

無形資產相關資訊請參閱附註六、10

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

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

13.短期借款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

借款種類	貸款銀行	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
信用借款	華南銀行(1)	\$1,650,000	104/8~105/8	1.10%~2.00%	\$1,650,000	無	連帶保證人壽張清楓
	華南銀行(2)	500,000	104/11~105/1	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人壽張清楓
	農金會	300,000	104/11~105/11	1.10%~2.00%	300,000	無	連帶保證人壽張清楓
	瑞穗寶銀	1,450,000	104/9~105/3	1.10%~2.00%	1,450,000	無	連帶保證人壽張清楓
	彰化銀行	500,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	1,000,000	無	連帶保證人壽張清楓
	第一銀行	410,000	104/11~105/3	1.10%~2.00%	1,300,000	無	連帶保證人壽張清楓
	兆豐銀行	300,000	104/10~105/1	1.10%~2.00%	800,000	無	連帶保證人壽張清楓
	台灣銀行(1)	250,000	104/11~105/1	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人壽張清楓
	台灣銀行(2)	500,000	104/6~105/6	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人壽張清楓
	東亞銀行	100,000	104/10~105/3	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人壽張清楓
	星展銀行	500,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	1,000,000	無	連帶保證人壽張清楓
	玉山銀行	120,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人壽張清楓
	凱基銀行	640,000	104/9~105/5	1.10%~2.00%	1,800,000	無	連帶保證人壽張清楓
	國泰寶銀	10,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	4,294,930	不動產	連帶保證人壽張清楓
抵押借款	彰化銀行(1)	1,000,000	103/12~105/2	1.10%~2.00%	1,000,000	不動產	連帶保證人壽張清楓
	彰化銀行(2)	600,000	104/3~105/8	1.10%~2.00%	600,000	不動產	連帶保證人壽張清楓
	遠東銀行	200,000	104/4~105/3	1.10%~2.00%	1,011,000	不動產	連帶保證人壽張清楓
	合計	\$9,030,000					

國泰建設股份有限公司

14.應付短期票券明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

15.應付票據明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

16. 應付帳款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

17.其他應付款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

18.預收款項明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

19.長期借款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司
20.其他非流動明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

21. 營業收入明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$412,257	
土地收入		4,396,751	
房屋收入		3,900,068	
合 計		<u>\$8,709,076</u>	

國泰建設股份有限公司

22. 營業成本明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

23.營業費用明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

國泰建設股份有限公司

24.其他收入及其他利益及損失明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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

七、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告

聲 明 書

本公司民國一〇四年度(自民國一〇四年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾



中華民國一〇五年三月十七日

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一〇四年十二月三十一日、民國一〇三年十二月三十一日及民國一〇三年一月一日之合併資產負債表、暨民國一〇四年一月一日至十二月三十一日及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、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一〇四年十二月三十一日及民國一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四年一月一日至十二月三十一日及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之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一〇四年及一〇三年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0950104133 號

金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳 村頭



會計師：

黃建澤 黃建澤



中華民國一〇五年三月十七日

國泰建設股份有限公司子公司

合併資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日、一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇四年十二月三十一日		一〇三年十二月三十一日 (調整後)		一〇三年一月一日 (調整後)	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$3,496,080	6	\$2,998,223	5	\$4,629,950	9
1125	備供出售金融資產-流動	四、六.2	2,581,852	4	2,779,393	5	3,001,031	6
1150	應收票據淨額	四、六.4	32,534	-	87,278	-	51,035	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5、七	156,981	-	115,789	-	165,179	-
1200	其他應收款		22,378	-	130,318	-	10,098	-
1220	本期所得稅資產	四	141	-	397	-	192	-
130x	存貨	四、六.6、七	34,813,207	56	33,134,769	58	26,628,106	53
1410	預付款項	六.11	438,067	1	312,672	1	197,819	1
1470	其他流動資產	七	104,693	-	83,893	-	98,162	-
11xx	流動資產合計		<u>41,645,933</u>	<u>67</u>	<u>39,642,732</u>	<u>69</u>	<u>34,781,572</u>	<u>69</u>
	非流動資產							
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六.2、七	2,054,584	4	1,164,059	2	105,109	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.3	58,021	-	58,021	-	69,665	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	34,633	-	39,652	-	31,998	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,168,913	2	941,906	2	723,974	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	13,149,435	21	11,983,433	21	11,633,191	23
1780	無形資產	四、六.10	39,214	-	20,342	-	17,243	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	120,548	-	87,253	-	62,870	-
1900	其他非流動資產	六.11、七	3,661,994	6	3,194,965	6	2,927,001	6
15xx	非流動資產合計		<u>20,287,342</u>	<u>33</u>	<u>17,489,631</u>	<u>31</u>	<u>15,571,051</u>	<u>31</u>
lxxx	資產總計		<u>\$61,933,275</u>	<u>100</u>	<u>\$57,132,363</u>	<u>100</u>	<u>\$50,352,623</u>	<u>100</u>

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司
合併資產負債表(續)

民國一〇四年十二月三十一日、一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇四年十二月三十一日		一〇三年十二月三十一日 (調整後)		一〇三年一月一日 (調整後)	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四、六.12	\$9,603,000	16	\$6,373,000	11	\$6,540,000	13
2110	應付短期票券	四、六.13	3,287,754	5	4,804,626	9	3,173,918	6
2150	應付票據		10,802	-	15,554	-	2,121	-
2160	應付票據-關係人	七	-	-	-	-	108,793	-
2170	應付帳款		705,495	1	205,300	-	1,086,573	2
2180	應付帳款-關係人	七	239,686	-	255,735	-	74,017	-
2200	其他應付款	七	464,611	1	380,077	1	452,287	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	107,115	-	26,251	-	11,830	-
2300	其他流動負債		37,072	-	49,210	-	31,628	-
2310	預收款項	四	8,483,195	14	9,241,236	16	8,122,654	16
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	1,170,464	2	-	-	-	-
21xx	流動負債合計		24,109,194	39	21,350,989	37	19,603,821	38
	非流動負債							
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	5	-	-	-	-
2540	長期借款	四、六.15	8,412,957	13	9,709,538	17	5,936,389	12
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	343,475	1	335,873	-	382,577	1
25xx	非流動負債合計		11,764,974	19	10,053,953	17	6,327,508	13
2xxx	負債總計		35,874,168	58	31,404,942	54	25,931,329	51
	歸屬於母公司業主之權益	四						
3100	股本							
3110	普通股股本	六.17	16,565,158	27	16,565,158	29	16,565,158	33
3200	資本公積	六.18	10,407	-	10,407	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19						
3310	法定盈餘公積		3,312,536	5	3,017,205	5	2,848,430	6
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	826,685	1
3350	未提撥保留盈餘		4,230,235	7	3,855,029	7	2,405,688	5
	保留盈餘合計		8,046,960	13	7,376,423	13	6,080,803	12
3400	其他權益		640,465	1	874,296	2	841,522	2
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		25,262,990	41	24,826,284	44	23,497,890	47
36xx	非控制權益	六.19	796,117	1	901,137	2	923,404	2
3xxx	權益總計		26,059,107	42	25,727,421	46	24,421,294	49
	負債及權益總計		\$61,933,275	100	\$57,132,363	100	\$50,352,623	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司

中華民國一〇四年及一〇三年

十二月三十一日

（金額除每股盈餘外均以新臺幣千元為單位）

單位：新臺幣千元

代碼	項目	附註	一〇四年度		一〇三年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$9,848,217	100	\$9,892,378	100
5000	營業毛利	四、六.9.21.22、七	(6,367,826)	(64)	(5,571,526)	(56)
5900	營業毛本		3,480,391	36	4,320,852	44
6000	營業費用		(1,084,956)	(11)	(1,323,975)	(13)
6900	營業外收入(損失)	四、六.9.21.22、七	2,395,435	25	2,996,879	31
7000	其他收入	四、六.23、七	183,594	2	251,446	2
7010	其他利益或損失		49,201	-	106,353	1
7020	財務成本	(183,219)	(183,219)	(2)	(212,428)	(2)
7050	採用權益法認列之關聯企業及合資權益之份額	六.7	(8,657)	-	4,785	-
7060	營業外收入及支出合計		40,919	-	150,156	1
7900	稅前淨利(損)		2,436,354	25	3,147,035	32
7950	所得稅(費用)利益	四、六.25	(242,230)	(3)	(286,786)	(3)
8200	本期淨利(損)	六.24.25	2,194,124	22	2,860,249	29
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數	(15,615)	(15,615)	-	1,385	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	2,438	2,438	-	(236)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目	(61,143)	(61,143)	-	72,111	-
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(178,741)	(178,741)	(2)	(21,084)	-
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	(5,816)	(5,816)	-	4,099	-
8370	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額					
	一可能重分類至損益之項目					
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(238,877)	(2)	56,275	-
8500	本期綜合損益總額		\$1,935,247	20	\$2,916,524	29
8600	淨利歸屬子：					
8610	母公司業主		\$2,327,053	23	\$2,952,136	30
8620	非控制權益		(132,929)	(1)	(91,887)	(1)
8700	綜合損益總額歸屬子：		\$2,194,124	22	\$2,860,249	29
8710	母公司業主		\$2,093,222	21	\$2,984,910	30
8720	非控制權益		(157,975)	(1)	(68,386)	(1)
9750	基本每股盈餘(元)：	六.26	\$1,935,247	20	\$2,916,524	29
	基本每股盈餘		稅後		稅後	
			\$1.40		\$1.78	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清純

經理人：李虹明

會計主管：廖珮芬



國泰建設股份有限公司
 住居發展部
 2014年12月31日

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	保留盈餘						其他權益項目				總計	非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表折算之兌換差額	備抵出售金融資產未實現損益	確定福利計畫淨負債	3445			
A1	民國103年1月1日餘額	3,100	3,200	3,310	3,320	3,350	\$6,080,804	34,10	3425	\$751,168	3445	31XX	30XX	\$24,385,183
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	\$16,565,158	\$10,407	\$2,848,430	\$826,685	\$2,405,689	-\$	\$56,242	\$751,168	-\$	34,112	-\$	\$923,404	-\$
A5	民國103年1月1日重編後餘額	16,565,158	10,407	2,848,430	826,685	2,405,688	6,080,803	56,242	751,168	34,112	23,497,890	34,111	923,404	24,421,294
B1	102年度盈餘撥及分配	-	-	-	-	(168,775)	-	-	-	-	-	-	-	(1,656,516)
B5	法定盈餘公積	-	-	168,775	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	-	-	-	(1,656,516)
B7	非分配現金股利	-	-	(322,496)	(322,496)	322,496	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	103年度淨利(淨損)(調整後)	-	-	-	-	2,952,136	2,952,136	-	-	-	-	-	(91,887)	2,860,249
D3	103年度其他綜合損益(調整後)	-	-	-	-	-	-	52,709	(21,084)	1,149	32,774	-	23,501	56,275
D5	本期綜合損益總額(調整後)	-	-	-	-	2,952,136	2,952,136	52,709	(21,084)	1,149	2,984,910	-	(68,386)	2,916,524
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,119	46,119
Z1	民國103年12月31日餘額(調整後)	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284	\$900,137	\$900,137	\$25,727,421
A1	民國104年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284	\$900,137	\$900,137	\$25,727,421
B1	103年度盈餘撥及分配	-	-	295,331	-	(295,331)	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	295,331	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	-	-	-	(1,656,516)
B7	非分配現金股利	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	-	-	-	-	-	(132,929)	2,194,124
D1	104年度淨利(淨損)	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)	(25,046)	(258,877)	2,194,124
D3	104年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)	(25,046)	(258,877)	2,194,124
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)	(25,046)	(258,877)	2,194,124
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	民國104年12月31日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,222,235	\$8,046,960	\$67,038	\$551,343	\$22,084	\$25,262,990	\$796,117	\$796,117	\$26,059,107

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清池

經理人：李虹明

會計主管：廖雅芬



單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇四年度	一〇三年度 (調整後)
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$2,436,354	\$3,147,035
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	378,565	364,439
A20200	攤銷費用	16,908	12,236
A20900	利息費用	183,219	212,428
A21200	利息收入	(14,766)	(20,558)
A21300	股利收入	(126,914)	(88,762)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	8,657	(4,785)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(6,303)	(3,883)
A22700	處分投資性不動產損益	23,685	83,311
A23100	處分投資損益	(92,110)	(149,076)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據減少(增加)	54,744	(36,243)
A31150	應收帳款(增加)減少	(41,192)	49,390
A31180	其他應收款減少(增加)	109,133	(120,010)
A31200	存貨增加	(1,389,269)	(6,316,236)
A31230	預付款項增加	(125,395)	(114,853)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(20,800)	14,269
A32130	應付票據(減少)增加	(4,752)	13,433
A32140	應付票據-關係人減少	-	(108,793)
A32150	應付帳款增加(減少)	500,195	(881,273)
A32160	應付帳款-關係人(減少)增加	(16,049)	181,718
A32180	其他應付款增加(減少)	57,054	(71,952)
A32210	預收款項(減少)增加	(758,041)	1,118,582
A32230	其他流動負債(減少)增加	(27,753)	17,582
A33000	營運產生之現金流入(流出)	1,145,170	(2,702,001)
A33100	收取之利息	13,572	20,348
A33500	支付之所得稅	(191,966)	(297,189)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	966,776	(2,978,842)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(950,000)	(1,029,682)
B00400	處分備供出售金融資產	170,385	330,765
B01300	處分以成本衡量之金融資產	-	171
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	1,069
B02700	取得不動產、廠房及設備	(399,404)	(361,153)
B02800	處分不動產、廠房及設備	22,880	11,034
B04500	取得無形資產	(28,639)	(15,335)
B05400	取得投資性不動產	(1,434,444)	(561,071)
B06700	其他非流動資產增加	(467,029)	(267,964)
B07600	收取之股利	126,914	88,762
BBBB	投資活動之淨現金流出	(2,959,337)	(1,803,404)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	3,230,000	-
C00200	短期借款減少	-	(167,000)
C00500	應付短期票券增加	-	1,630,708
C00600	應付短期票券減少	(1,516,872)	-
C01200	發行公司債	3,000,000	-
C01600	舉借長期借款	-	3,773,149
C01700	償還長期借款	(126,117)	-
C04300	其他非流動負債增加	7,602	-
C04400	其他非流動負債減少	-	(45,319)
C04500	發放現金股利	(1,656,516)	(1,656,516)
C05600	支付之利息	(444,839)	(403,113)
C05800	非控制權益變動	52,955	46,119
CCCC	籌資活動之淨現金流入	2,546,213	3,178,028
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(55,795)	(27,509)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	497,857	(1,631,727)
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,998,223	4,629,950
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$3,496,080	\$2,998,223

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



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

一、公司沿革

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

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

本集團民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日之員工人數分別為 683 人及 584 人。

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 104 年度及 103 年度之合併財務報告業經董事會於民國 105 年 3 月 17 日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

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

(1) 國際會計準則第19號「員工福利」

修訂國際會計準則第19號對確定福利計畫會計處理之主要改變彙總如下：

- (a) 依修訂之國際會計準則第19號，原利息成本及計畫資產預期報酬已被淨確定福利負債(資產)淨利息所取代，且淨確定福利負債(資產)淨利息之計算係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率，其中折現率則於年度報導期間開始時決定；

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (b) 對於前期服務成本原先於福利既得時係立即認列，未既得部分係以直線基礎於平均期間認列為費用。依修訂之國際會計準則第19號，前期服務成本之認列係當計畫修正或縮減發生時、或當企業認列相關重組成本時，兩者較早之日期認列為費用，是以未既得之前期服務成本不再於未來既得期間遞延認列。
- (c) 修訂之國際會計準則第19號要求更多之揭露規定，請詳附註六之說明。
- (d) 本集團除未就民國103年1月1日以前其他資產帳面金額中之員工福利成本之變動調整該等資產之帳面金額外，已依修訂之國際會計準則第19號「員工福利」過渡規定，追溯適用員工福利之規定，並調整所列報最早以前期間期初之項目，及比較期間金額。

各期調整項目及金額影響(增加(減少))如下：

對綜合損益表之影響：

	104.1.1~ 104.12.31	103.1.1~ 103.12.31
營業成本	<u>\$1,360</u>	<u>\$1,085</u>
營業毛利(損)	<u>(1,360)</u>	<u>(1,085)</u>
營業費用：		
管理費用	<u>552</u>	<u>337</u>
營業費用合計	<u>552</u>	<u>337</u>
稅前淨利(損)	<u>(1,912)</u>	<u>(1,422)</u>
所得稅利益	<u>325</u>	<u>242</u>
本期淨利(損)	<u>(1,587)</u>	<u>(1,180)</u>
其他綜合損益：		
確定福利計畫之再衡量數	(15,615)	1,385
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	2,438	<u>(236)</u>
本期綜合損益總額(稅後淨額)	<u><u>\$ (14,764)</u></u>	<u><u>\$ (31)</u></u>
淨利(損)歸屬於：		
母公司業主	(1,587)	(1,180)
綜合損益總額歸屬於：		
母公司業主	(14,764)	(31)

對資產負債表之影響：

	104.12.31	103.12.31	103.1.1
其他非流動負債	\$(23,858)	\$(41,060)	\$(41,098)
遞延所得稅資產	(4,542)	(6,980)	(6,987)
保留盈餘			
未分配盈餘	(2,768)	(1,181)	(1)
其他權益	22,084	35,261	34,112

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

(2) 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

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

(3) 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

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

國際財務報導準則第 13 號亦規定額外揭露，所需之額外揭露於決定公允價值之資產及負債相關個別附註中提供。公允價值層級則於附註十二提供。依國際財務報導準則第 13 號之過渡規定，本集團自民國 104 年 1 月 1 日起推延適用該準則之規定，且相關揭露無須適用於民國 104 年 1 月 1 日前所提供之比較資訊。

(4) 國際會計準則第1號「財務報表之表達」- 其他綜合損益項目之表達

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

(5) 國際會計準則第1號「財務報表之表達」- 比較資訊之釐清

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

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

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

(1) 國際會計準則第36號「資產減損」之修正

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

(2) 國際財務報導解釋第21號「公課」

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

(3) 衍生工具之合約更替及避險會計之延續

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

(4) 國際會計準則第19號「員工福利」之修正—確定福利計畫：員工提撥

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

(5) 2010-2012年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」

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

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

國際財務報導準則第3號「企業合併」

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

國際財務報導準則第8號「營運部門」

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

國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

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

國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」

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

國際會計準則第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。

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

(6) 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。

(7) 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」

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

(8) 國際財務報導準則第11號「聯合協議」之修正—收購聯合營運權益之會計

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

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

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

此修正係釐清不動產、廠房及設備之折舊方法，不宜以使用該資產之活動所產生之收入為基礎。因該等收入通常反映與企業消耗該資產經濟效益無關之其他因素，例如銷售活動及銷售數量及價格之改變等。此修正亦釐清無形資產攤銷方法之前提假設，不宜以收入作為衡量無形資產經濟效益消耗型態之基礎(惟於特殊情況下，該前提假設可被反駁)。此修正自2016年1月1日以後開始之年度期間生效。

(10) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

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

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

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

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

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

(12) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

國際會計準則理事會發布國際財務報導準則第9號「金融工具」最終版本，內容包括分類與衡量、減損及避險會計，此準則將取代國際會計準則第39

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

號「金融工具：認列與衡量」及先前已發布之國際財務報導準則第9號「金融工具」(內容包含分類與衡量及避險會計)。

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

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

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

(13) 於單獨財務報表之權益法(國際會計準則第27號之修正)

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

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

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

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

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

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

(15) 2012-2014年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」

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

國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」

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

國際會計準則第19號「員工福利」

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

國際會計準則第34號「期中財務報導」

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

(16) 揭露倡議(修正國際會計準則第1號「財務報表之表達」)

主要修正包括：(1)重大性，釐清企業不應藉由不重要之資訊或將不同性質或功能之資訊彙總表達而模糊重要資訊，降低財務報表之可了解性。此項修正再次重申國際財務報導準則所要求特定之揭露，應進行該資訊是否重大之評估、(2)分類及小計，釐清綜合損益表及資產負債表之單行項目可再予細分，及企業應如何表達並增加額外之小計資訊、(3)附註之架構，釐清對於財務報

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

表附註呈現之順序，企業係有裁量空間，惟仍強調考量順序時要兼顧可了解性及可比性、(4)會計政策之揭露，刪除重大會計政策中與所得稅及外幣兌換損益相關之例舉，因考量前述例舉並無助益，及(5)源自權益會計處理投資之其他綜合損益項目之表達，釐清採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額依後續能否重分類至損益彙總為財務報表之單行項目表達。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

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

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

- (18) 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

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

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

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

- (20) 揭露倡議(國際會計準則第 7 號「現金流量表」之修正)

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

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國104年度及103年度之合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

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

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

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

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

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

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

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			104.12.31	103.12.31
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築 經理業	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及各項投資業	100.00%	100.00%

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

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			104.12.31	103.12.31
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%

4. 外幣交易

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

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

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。

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

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

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

5. 外幣財務報表之換算

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

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

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。

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

7. 現金及約當現金

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

8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

(1) 金融資產

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

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。

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

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

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

放款及應收款

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

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

金融資產減損

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

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

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。

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

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

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

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

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

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。

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

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

金融負債

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

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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。

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

(3) 金融資產及負債之互抵

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

9. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

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

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

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

10. 存貨

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

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

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

11. 建造合約

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

12. 採用權益法之投資

本集團對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。合資係指本集團對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

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

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影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或合資時，係按處分比例轉列損益。

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

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

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

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

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

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

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

13. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

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

房屋及建築	5~50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	2~20年

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

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

14. 投資性不動產

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5~50年
-----	-------

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

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

15. 租賃

集團為承租人

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

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

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

集團為出租人

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

16. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

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

電腦軟體

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。

17. 非金融資產之減損

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

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

18. 收入認列

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

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

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、11 建造合約之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

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

商品銷售

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

勞務提供

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

股利收入

當本集團有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

19. 借款成本

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

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

20. 退職後福利計畫

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

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認為當期費用；國外子公司及分公司則依當地特定比例提撥並認為當期費用。

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

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

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

21. 所得稅

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

當期所得稅

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

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

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。

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾—集團為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本集團尚未承諾

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

之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。用以決定不同現金產生單位可回收金額之主要假設，包括敏感度分析，請詳附註六之說明。

(3) 退職後福利計畫

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

(4) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本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 104 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。

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	104.12.31	103.12.31
庫存現金	\$2,783	\$1,923
支票及活期存款	2,443,892	2,720,471
定期存款	282,175	266,803
約當現金	767,230	9,026
合 計	<u>\$3,496,080</u>	<u>\$2,998,223</u>

2. 備供出售金融資產-流動

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

	104.12.31	103.12.31
流 動	\$2,581,852	\$2,779,393
非 流 動	2,054,584	1,164,059
合 計	<u>\$4,636,436</u>	<u>\$3,943,452</u>

截至民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日備供出售金融資產—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	104.12.31	103.12.31
股 票	<u>\$58,201</u>	<u>\$58,201</u>

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

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

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

4. 應收票據

	104.12.31	103.12.31
應收票據—因營業而發生	\$32,534	\$87,278
減：備抵呆帳	-	-
合 計	<u>\$32,534</u>	<u>\$87,278</u>

本集團民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	104.12.31	103.12.31
應收帳款	\$154,481	\$113,822
減：備抵呆帳	-	-
小 計	<u>154,481</u>	<u>113,822</u>
應收帳款-關係人	2,500	1,967
減：備抵呆帳	-	-
小 計	<u>2,500</u>	<u>1,967</u>
合 計	<u>\$ 156,981</u>	<u>\$ 115,789</u>

截至民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日止，本集團應收帳款及應收帳款-關係人淨額提供擔保情形請詳附註八。

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

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	已逾期但尚未減損之應收帳款						合計
	未逾期 且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
104.12.31	<u>\$156,671</u>	<u>\$103</u>	<u>\$13</u>	<u>\$73</u>	<u>\$66</u>	<u>\$55</u>	<u>\$156,981</u>
103.12.31	<u>\$115,586</u>	<u>\$187</u>	<u>\$16</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$115,789</u>

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

6. 存 貨

	104.12.31	103.12.31
營建用地	\$11,701,444	\$11,923,301
在建房地	22,256,533	19,241,276
待售房地產	657,170	1,446,812
其 他	16,853	9,377
小 計	34,632,000	32,620,766
預付土地款	181,207	514,003
合 計	\$34,813,207	\$33,134,769

(1) 上述民國 104 年及 103 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
國泰雙璽	2,028,408	55.00%
國泰 Twin Park	1,950,735	81.00%
府會園道	1,932,568	79.00%
國泰璞匯	1,061,842	48.00%
頤湖苑	1,316,540	39.00%
文海硯	1,129,800	31.00%
民生建國都更案	3,799,048	9.00%
文林硯	1,486,551	15.00%
國泰賦都	1,987,660	4.00%
國泰層峰	1,535,800	14.00%
O2 馥建築	1,128,571	-

(3) 本集團民國 104 年及 103 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 289,101 千元及 190,427 千元；利息資本化前之利息費用總額為 472,320 千元及 402,855 千元。

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

本集團民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之存貨借款資本化月利率分別為 0.1259 %~0.2628%及 0.1198 %~0.1436%。

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

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

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

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

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

(5) 本集團民國 104 年度及 103 年度認列為費用之存貨成本分別為 5,082,508 千元及 4,471,292 千元。

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

7. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

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

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

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	104.12.31	103.12.31
流動資產	\$63,314	\$63,010
非流動資產	6,117	16,452
流動負債	165	158
非流動負債	-	-
權益	69,266	79,304
集團持股比例	50%	50%
投資之帳面金額	\$34,633	\$39,652
	104.12.31	103.12.31
現金及約當現金	\$31,657	\$31,505
流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款 與負債準備)	-	-
非流動金融負債(排除應付帳款及其他應付 款與負債準備)	-	-
	104年度	103年度
營業收入	\$32,410	\$40,066
營業費用	(1,565)	(224)
利息收入	9	2
營業外收入及支出	(39,516)	(35,063)
繼續營業單位本期淨利(損)	(8,662)	4,781
其他綜合損益	3,643	2,873
本期綜合損益	(5,019)	7,654

此合資於民國104年12月31日及民國103年12月31日止，並無或有負債或資本承諾，該公司於取得二位合資合夥人之一致同意前不得分配其淨利。

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

8. 不動產、廠房及設備

	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：						
104.1.1	\$1,346	\$1,829	\$167,293	\$389,439	\$519,104	\$168,984	\$1,247,995
增添	-	-	24,562	185,614	149,146	40,082	399,404
處分	-	-	(61,924)	(7,377)	(5,221)	-	(74,522)
移轉	-	-	-	179,215	8,288	(194,743)	(7,240)
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$129,931</u>	<u>\$746,891</u>	<u>\$671,317</u>	<u>\$14,323</u>	<u>\$1,565,637</u>

	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：						
103.1.1	\$1,346	\$1,829	\$186,936	\$291,520	\$408,708	\$29,402	\$919,741
增添	-	-	12,922	97,919	57,383	192,929	361,153
處分	-	-	(32,565)	-	(334)	-	(32,899)
移轉	-	-	-	-	53,347	(53,347)	-
103.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$167,293</u>	<u>\$389,439</u>	<u>\$519,104</u>	<u>\$168,984</u>	<u>\$1,247,995</u>

	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：					
104.1.1	\$197	\$77,774	\$89,719	\$138,399	\$-	\$306,089
折舊	36	22,283	59,694	66,599	-	148,612
處分	-	(45,511)	(7,377)	(5,057)	-	(57,945)
移轉	-	-	-	(32)	-	(32)
104.12.31	<u>\$233</u>	<u>\$54,546</u>	<u>\$142,036</u>	<u>\$199,909</u>	<u>\$-</u>	<u>\$396,724</u>

	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：					
103.1.1	\$161	\$78,227	\$44,997	\$72,382	\$-	\$195,767
折舊	36	25,193	44,722	66,120	-	136,071
處分	-	(25,646)	-	(103)	-	(25,749)
103.12.31	<u>\$197</u>	<u>\$77,774</u>	<u>\$89,719</u>	<u>\$138,399</u>	<u>\$-</u>	<u>\$306,089</u>

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

	房屋				未完工程及		合計
	土地	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	待驗設備	
淨帳面金額：							
104.12.31	\$1,346	\$1,596	\$75,385	\$604,855	\$471,408	\$14,323	\$1,168,913
103.12.31	\$1,346	\$1,632	\$89,519	\$299,720	\$380,705	\$168,984	\$941,906

(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104年12月31日及103年12月31日止，本集團不動產、廠房及設備提供擔保情形，詳附註八。

9. 投資性不動產

	建造中之投			合計
	土地	建築物	資性不動產	
成本：				
104.1.1	\$5,691,016	\$7,517,291	\$963,772	\$14,172,079
增添—源自後續支出	-	-	1,434,444	1,434,444
處分	(5,988)	(88,642)	-	(94,630)
匯率變動之影響	-	(10,527)	(5,098)	(15,625)
104.12.31	\$5,685,028	\$7,418,122	\$2,393,118	\$15,496,268

	建造中之投			合計
	土地	建築物	資性不動產	
成本：				
103.1.1	\$5,723,615	\$7,535,874	\$369,787	\$13,629,276
增添—源自後續支出	-	2,158	558,913	561,071
處分	(32,599)	(94,712)	-	(127,311)
匯率變動之影響	-	73,971	35,072	109,043
103.12.31	\$5,691,016	\$7,517,291	\$963,772	\$14,172,079

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

	土地	建築物	建造中之投	
			資性不動產	合計
折舊及減損：				
104.1.1	\$-	\$2,188,646	\$-	\$2,188,646
當年度折舊	-	229,953	-	229,953
處分	-	(70,945)	-	(70,945)
匯率變動之影響	-	(821)	-	(821)
104.12.31	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833

	土地	建築物	建造中之投	
			資性不動產	合計
折舊及減損：				
103.1.1	\$-	\$1,996,085	\$-	\$1,996,085
當年度折舊	-	228,368	-	228,368
處分	-	(44,000)	-	(44,000)
匯率變動之影響	-	8,193	-	8,193
103.12.31	\$-	\$2,188,646	\$-	\$2,188,646

	土地	建築物	建造中之投	
			資性不動產	合計
淨帳面金額：				
104.12.31	\$5,685,028	\$5,071,289	\$2,393,118	\$13,149,435
103.12.31	\$5,691,016	\$5,328,645	\$963,772	\$11,983,433

	104年度	103年度
投資性不動產之租金收入	\$446,943	\$416,393
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	(103,452)	(92,061)
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(41,035)	(25,496)
合計	\$302,456	\$298,836

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

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日分別為 25,799,382 千元及 20,308,850 千元，前述委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為 25,775,368 千元及 2,971,572 千元，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得；內部自行鑑價之公允價值分別為 24,014 千元及 17,337,278 千元，公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接資本化法及直接比較法。

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

10. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
104.1.1	\$63,188	\$267	\$63,455
增添－單獨取得	28,639	-	28,639
處份	(630)	-	(630)
移轉－預付設備款轉入	4,030	3,143	7,173
104.12.31	<u>\$95,227</u>	<u>\$3,410</u>	<u>\$98,637</u>
103.1.1	\$47,910	\$210	\$48,120
增添－單獨取得	15,278	57	15,335
103.12.31	<u>\$63,188</u>	<u>\$267</u>	<u>\$63,455</u>
攤銷及減損：			
104.1.1	\$43,019	\$94	\$43,113
攤銷	16,644	264	16,908
處份	(630)	-	(630)
固定資產轉入	32	-	32
104.12.31	<u>\$59,065</u>	<u>\$358</u>	<u>\$59,423</u>
103.1.1	\$30,866	\$11	\$30,877
攤銷	12,153	83	12,236
103.12.31	<u>\$43,019</u>	<u>\$94</u>	<u>\$43,113</u>

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

	電腦軟體	商標權	合計
淨帳面金額：			
104.12.31	\$36,162	\$3,052	\$39,214
103.12.31	\$20,169	\$173	\$20,342

認列無形資產之攤銷金額如下：

	104度	103度
營業費用	\$15,191	\$12,236
營業成本	\$1,717	\$-

11. 其他非流動資產

	104.12.31	103.12.31
營建用地	\$285,857	\$285,857
預付設備款	542,012	165,450
存出保證金	537,658	433,873
長期預付租金	2,268,858	2,276,057
其他非流動資產-其他	27,609	33,728
合 計	\$3,661,994	\$3,194,965

(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	104.12.31	103.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
台北市北投區豐年段一小段302地號等	\$144,492	\$144,492	買賣	投資開發	設定抵押權以 及承諾書
台北市北投區豐年段三小段382地號等	118,951	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段二小段645地號等	868	868	"	"	"
台北縣三芝鄉後厝段北勢子小段137-2地號等	18,425	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段二小段174地號等	3,121	3,121	"	"	"
合 計	\$285,857	\$285,857			

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

(2) 長期預付租金

	104.12.31	103.12.31
土地使用權	\$2,268,858	\$2,276,057

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

12. 短期借款

	104.12.31	103.12.31
無擔保銀行借款	\$7,153,000	\$6,093,000
擔保銀行借款	2,450,000	280,000
	<u>\$9,603,000</u>	<u>\$6,373,000</u>
利率區間	1.10%~2.00%	1.12%~2.00%

(1) 本集團截至民國104年12月31日及103年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為13,172,000千元及8,397,000千元。

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

13. 應付短期票券淨額

	104.12.31	103.12.31
應付短期票券	\$3,290,000	\$4,815,000
減：未攤銷折價	(2,246)	(10,374)
淨 額	<u>\$3,287,754</u>	<u>\$4,804,626</u>
利率區間	0.48%~1.13%	0.70%~1.18%

14. 應付公司債

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

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

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

15. 長期借款

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

借款性質	104.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$1,390,000	1.20%~1.70%	自民國 103 年 7 月至 107 年 12 月，到期還款。
銀行擔保借款	6,298,436	1.58%~7.68%	自民國 101 年 3 月至 108 年 6 月，到期還款。其中境外借款美金 55,000 千元，自民國 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 75,500 千元及 180,705 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、到期還款。
應付長期票券	1,894,985	0.45%~1.40%	自民國 104 年 8 月至 108 年 8 月，到期續借。
小計	9,583,421		
減：一年內到期	1,170,464		
合計	\$8,412,957		

借款性質	103.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$500,000	1.70%	自民國 103 年 7 月至 106 年 4 月，到期還款。
銀行擔保借款	6,789,174	2.00%~7.68%	自民國 101 年 3 月至 108 年 6 月，到期還款。其中境外借款共兩筆美金 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；兩筆人民幣 13,000 千元及 22,993 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、到期還款。
應付長期票券	2,420,364	0.72%~1.00%	自民國 103 年 1 月至 108 年 10 月，到期續借。
合計	\$9,709,538		

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

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

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

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

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

本集團其他國外子公司依當地法令規定提撥退休金至相關退休金管理事業。

本集團民國104年及103年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為17,717千元及13,883千元。

確定福利計畫

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

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

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國104年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥1,030千元。

截至民國104年12月31日及103年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於125年及124年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	104年度	103年度
當期服務成本	\$8,799	\$9,693
淨確定福利負債(資產)之淨利息	3,172	3,518
合 計	<u>\$11,971</u>	<u>\$13,211</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	104.12.31	103.12.31	103.1.1
確定福利義務	\$207,841	\$218,334	\$225,635
計畫資產之公允價值	(28,481)	(35,791)	(40,936)
其他非流動負債-淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$179,360</u>	<u>\$182,543</u>	<u>\$184,699</u>

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

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
103.1.1	\$225,635	\$(40,936)	\$184,699
當期服務成本	9,693	-	9,693
利息費用(收入)	4,259	(741)	3,518
小計	239,587	(41,677)	197,910
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	3,683	-	3,683
經驗調整	(7,526)	-	(7,526)
確定福利資產再衡量數	-	2,458	2,458
小計	(3,843)	2,458	(1,385)
支付之福利	(17,410)	8,207	(9,203)
雇主提撥數	-	(4,779)	(4,779)
103.12.31	218,334	(35,791)	182,543
當期服務成本	8,799	-	8,799
利息費用(收入)	3,808	(635)	3,173
小計	12,607	(635)	11,972
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	11,825	-	11,825
經驗調整	(2,206)	-	(2,206)
確定福利資產再衡量數	-	5,920	5,920
小計	9,619	5,920	15,539
支付之福利	(32,719)	15,305	(17,414)
雇主提撥數	-	(13,280)	(13,280)
104.12.31	\$207,841	\$(28,481)	\$179,360

下列主要假設係用以決定本公司及國內子公司之確定福利計畫：

	104.12.31	103.12.31
折現率	1.03%~1.41%	1.51%~2.00%
預期薪資增加率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%

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

每一重大精算假設之敏感度分析：

	104年度		103年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$10,434	\$-	\$10,717
折現率減少0.5%	11,073	-	11,594	-
預期薪資增加0.5%	10,662	-	11,162	-
預期薪資減少0.5%	-	10,025	-	10,499

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

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 普通股

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

18. 資本公積

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

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

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

19. 保留盈餘及非控制權益

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

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

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

(3) 盈餘分派及股利政策

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

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

- (4) 惟依民國104年5月20日修訂公司法第二百三十五條之一之規定，公司應以當年度獲利狀況分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。本公司預計於民國105年度之股東常會配合前述法規修正公司章程中相關之規定。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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

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

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

- (7) 非控制權益

	104年度	103年度
期初餘額	\$901,137	\$923,404
歸屬於非控制權益之本期淨損	(132,929)	(91,887)
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	(25,046)	23,501
未按持股比例認購子公司增資發行之新股	52,955	46,119
期末餘額	\$796,117	\$901,137

20. 營業收入

	104年度	103年度
租賃收入	\$573,380	\$583,424
營建收入	8,296,819	8,509,438
勞務提供收入	424,047	340,389
其他營業收入	553,971	459,127
合 計	\$9,848,217	\$9,892,378

21. 營業租賃

- (1) 本集團為承租人

本集團以營業租賃方式承租辦公室。

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

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

	104.12.31	103.12.31
不超過一年	\$ 297,237	\$543,872
超過一年但不超過五年	1,060,633	1,494,836
超過五年	3,705,569	1,675,663
	<u>\$ 5,063,439</u>	<u>\$3,714,371</u>

營業租賃認列之費用如下：

	104年度	103年度
最低租賃給付	<u>\$ 266,734</u>	<u>\$ 210,409</u>

(2) 本集團為出租人

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

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

	104.12.31	103.12.31
不超過一年	\$ 485,469	\$211,772
超過一年但不超過五年	1,365,560	740,721
超過五年	1,440,510	2,486,192
	<u>\$ 3,291,539</u>	<u>\$3,438,685</u>

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	104年度			103年度(調整後)		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 210,548	\$ 256,725	\$467,273	\$167,642	\$243,159	\$410,801
勞健保費用	19,194	22,263	41,457	13,844	20,160	34,004
退休金費用	10,189	19,516	29,705	7,670	19,423	27,093
其他員工福利費用	10,480	15,021	25,501	8,878	14,565	23,443
折舊費用	287,290	91,275	378,565	304,625	59,814	364,439
攤銷費用	1,717	15,191	16,908	-	12,236	12,236

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

本公司於105年1月28日董事會通過章程修正議案，依該議案規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不高於1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。此章程修正議案將於民國105年股東會決議。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

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

本公司民國103年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為9,029千元及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薪資費用，若於期後期間之董事會決議金額有重大變動時，調整當期之損益。若次年度股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$14,766	\$20,558
股利收入	126,914	88,762
其他收入－其他	41,914	142,126
合 計	<u>\$183,594</u>	<u>\$251,446</u>

(2) 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$6,303	\$3,883
處分投資利益(損失)	92,110	149,076
淨外幣兌換利益(損失)	4,845	3,008
其他	(54,057)	(49,614)
合 計	<u>\$ 49,201</u>	<u>\$ 106,353</u>

(3) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款之利息	<u>\$183,219</u>	<u>\$212,428</u>

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

24. 其他綜合損益組成部分

民國104年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期		其他	所得稅	稅後金額
	當期產生	重分類調整	綜合損益	利益(費用)	
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$ (15,615)	\$-	\$ (15,615)	\$ 2,438	\$ (13,177)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(61,143)	-	(61,143)	-	(61,143)
備供出售金融資產未實現評價利益	(86,631)	(92,110)	(178,741)	-	(178,741)
採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(5,816)	-	(5,816)	-	(5,816)
合計	<u>\$ (169,205)</u>	<u>\$ (92,110)</u>	<u>\$ (261,315)</u>	<u>\$ 2,438</u>	<u>\$ (258,877)</u>

民國103年度其他綜合損益(調整後)組成部分如下：

	當期		其他	所得稅	稅後金額
	當期產生	重分類調整	綜合損益	利益(費用)	
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$ 1,385	\$-	\$ 1,385	\$ (236)	\$ 1,149
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報告換算之兌換差額	72,111	-	72,111	-	72,111
備供出售金融資產未實現評價利益	138,396	(159,480)	(21,084)	-	(21,084)
採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	4,099	-	4,099	-	4,099
合計	<u>\$ 215,991</u>	<u>\$ (159,480)</u>	<u>\$ 56,511</u>	<u>\$ (236)</u>	<u>\$ 56,275</u>

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

25. 所得稅

民國104年度及103年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

	104年度	103年度 (調整後)
<u>認列於損益之所得稅</u>		
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$109,707	\$28,581
當期繳納土增稅	164,570	286,290
以前年度之當期所得稅於本期調整	-	(3,466)
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(4,743)	(21,823)
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	(26,113)	(2,796)
其他	(1,191)	-
所得稅費用	<u>\$242,230</u>	<u>\$286,786</u>

	104年度	103年度
<u>認列於其他綜合損益之所得稅</u>		
遞延所得稅費用(利益)：		
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅-確定福利計畫之再衡量數	<u>\$2,438</u>	<u>\$(236)</u>

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	104年度	103年度 (調整後)
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$2,436,354</u>	<u>\$3,147,035</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$446,106	\$556,643
免稅收益之所得稅影響數	(415,999)	(553,488)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	18,686	11,050
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(73,718)	(35,125)
未分配盈餘加徵	100,147	18,528
最低稅負制應繳之稅額	3,742	6,354
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(113)	(3,466)
當期土地增值稅	164,570	286,290
其他依稅法調整之所得稅影響數	(1,191)	-
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$242,230</u>	<u>\$286,786</u>

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

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國104年度

	認列於其他			
	期初餘額	認列於損益	綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	8,223	-	-	8,223
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	-	-	8,631
不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化	240	(8)	-	232
採用權益法之投資	7,845	4,826	-	12,671
集團內個體間未實現利益	13	(1)	-	12
備抵呆帳	119	-	-	119
備抵存貨跌價損失	181	-	-	181
應計退休金負債(含淨確定福利負債-非流動)	(451)	(163)	2,438	1,824
逾兩年應付費用轉收入	1	-	-	1
未實現之廣告費	10,452	1,538	-	11,990
未實現之佣金費用	18,654	(898)	-	17,756
職工福利費分年認列	340	(170)	-	170
未具合法憑證剔除數	177	(177)	-	-
未使用課稅損失	32,828	25,910	-	58,738
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$30,857</u>	<u>\$2,438</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$78,711</u>			<u>\$112,006</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$87,253</u>			<u>\$120,548</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

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

民國103年度(調整後)

	期初餘額	認列於其他		期末餘額
		認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅	\$ (8,542)	\$-	\$-	\$ (8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	8,223	-	-	8,223
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	-	-	8,631
不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化	248	(8)	-	240
採用權益法之投資	4,788	3,057	-	7,845
集團內個體間未實現利益	14	(1)	-	13
備抵呆帳	119	-	-	119
備抵存貨跌價損失	189	(8)	-	181
應計退休金負債(含淨確定福利負債-非流動)	(358)	143	(236)	(451)
逾兩年應付費用轉收入	1	-	-	1
未實現之廣告費	9,408	1,044	-	10,452
未實現之佣金費用	14,513	4,141	-	18,654
職工福利費分年認列	510	(170)	-	340
未具合法憑證剔除數	-	177	-	177
未使用課稅損失	16,584	16,244	-	32,828
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$24,619</u>	<u>\$ (236)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$54,328</u>			<u>\$78,711</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$62,870</u>			<u>\$87,253</u>
遞延所得稅負債	<u>\$ (8,542)</u>			<u>\$ (8,542)</u>

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

集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可 抵減年度
		104.12.31	103.12.31	
95	\$614,930	\$-	\$ 57,988	96~105
96	123,263	-	123,263	97~106
98	123,089	-	123,089	99~108
99	313,147	74,604	313,147	100~109
100	17,252	-	14,889	101~110
101	56,299	47,425	47,304	102~111
102	178,358	177,942	174,874	103~112
103	116,891	102,855	116,192	104~113
104	306,408	343,873	-	105~114
		<u>\$ 746,699</u>	<u>\$ 970,746</u>	

未認列之遞延所得稅資產

截至民國104年12月31日及103年12月31日止，本集團未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為638,694千元及665,260千元。

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104年12月31日及103年12月31日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

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

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

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

未分配盈餘相關資訊

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

所得稅申報核定情形

截至民國104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
本公司	核定至民國102年度
子公司-國泰建築經理股份有限公司	核定至民國102年度
子公司-國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國102年度
子公司-國泰商旅股份有限公司	核定至民國102年度

26. 每股盈餘

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

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

	104年度	103年度(調整後)
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$2,327,053	\$2,952,136
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)	\$1.40	\$1.78

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

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

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
台霖管理諮詢有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
國泰醫療財團法人(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三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

104 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$ 4,262,027	\$ 1,032,057	0.02%~0.17%	\$ 2,394
	支票存款	1,140,217	32,898	-	-
	證券帳戶	718,621	14,925	0.02%	24
	定期存款	68,434	56,050	1.24%~1.36%	820
	短期借款	780,000	10,000	2%	(2,470)

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

103 年度

關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入
					(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$4,779,021	\$1,848,362	0.02%~0.17%	\$1,718
	支票存款	1,122,209	306,289	-	-
	證券帳戶	594,881	27,480	0.06%	10
	定期存款	103,038	56,634	1.13%~1.40%	1,616
	短期借款	770,000	280,000	2%	(1,793)

2. 進 貨

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

- (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 104 年及 103 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 19,270,926 千元及 17,643,899 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

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

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。

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

(2) 勞務提供收入

關係人名稱	104 年度	103 年度
國泰人壽	\$10,846	\$7,726
國泰世華銀行	20,558	12,165
國泰醫院	2,771	4,372
合 計	\$34,175	\$24,263

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	104 年度	103 年度
國泰醫院	\$-	\$9,219

係本公司提供融資租賃之利息收入。

4. 本集團與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-非流動

① 104 年度：

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

② 103 年度：無。

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：

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

(1) 應付帳款

關係人名稱	104.12.31	103.12.31
三井工程	\$222,232	\$252,849
台霖管理諮詢	14,318	-
合 計	\$236,550	\$252,849

(2) 其他應付款

關係人名稱	104.12.31	103.12.31
神坊資訊	\$4,571	\$-

6. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	104.12.31	103.12.31
國泰人壽	房租押金	\$17,807	\$17,837

(2) 存入保證金

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

(3) 在建工程

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

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

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

(4) 預付設備款

關係人名稱	104.12.31	103.12.31
三井工程	\$24,900	\$96,373

係子公司國泰健康管理為拓展業務，發包裝修工程予三井工程，於民國103年度預付96,373千元，帳列於預付設備款項下。

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

7. 什項收入

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

8. 營業成本

關係人名稱	交易性質	104年度	103年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$26,177	\$21,395
國泰產險	出租大樓之保險費	7,319	7,123
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰商旅)	153,741	107,254
國泰人壽	承租大樓之租金管理費(國泰健康管理)	56,953	51,618
合計		\$244,190	\$187,390

9. 租金支出

關係人名稱	性質	104年度	103年度
國泰人壽	承租辦公處所	\$46,506	\$44,913

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

10. 營業費用

關係人名稱	交易性質	104 年度	103 年度
霖園公寓	維修及管理費用	\$10,368	\$9,322
國建文教基金會	捐贈	5,000	4,000
台霖管理諮詢	管理及諮詢費用	7,480	2,513
CCH REIM	勞務費	64,820	80,132
國泰人壽	保險及管理費	4,365	4,951
國泰產險	保險及預付保險	2,406	4,609
神坊資訊	網路及福利費	4,887	4,480
合 計		<u>\$99,326</u>	<u>\$110,007</u>

11. 本集團主要管理階層之獎酬

	104 年度	103 年度
短期員工福利	\$50,206	\$49,339
退職後福利	11,966	9,713
合 計	<u>\$62,172</u>	<u>\$59,052</u>

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	104.12.31	103.12.31	擔保債務 內容
可轉讓定期存單	\$-	\$38,204	工程保證金
存貨	11,323,789	9,397,189	長期借款
投資性不動產	11,697,217	8,367,896	長、短期借款
合 計	<u>\$23,021,006</u>	<u>\$17,803,289</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

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

(2) 以投資子公司之股權設定抵押：

- ① Lotus Pacific Company Limited 之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權 2 股，共計 1,162,475 千元(美金 39,201 千元)為擔保。

截至民國 104 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 771,579 千元，實際動支金額為 771,579 千元。

- ② 加恒(上海)置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計 1,894,940 千元(美金 57,414 千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 104 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 271,592 千元，實際動支金額為 271,592 千元。

- ③ 境外子公司 Golden Gate Pacific 之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權 3 股，共計 1,693,980 千元(美金 57,000 千元)為擔保。

截至民國 104 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 1,100,000 千元。

- ④ 上海陸景置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計 1,605,544 千元(美金 48,645 千元)為擔保。

截至民國 104 年 12 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 850,000 千元，實際動支金額為 613,474 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104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6,464,016千元，尚未支付數計4,397,365千元。

2. 其他

截至民國104年12月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為39,732,598千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	104.12.31	103.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,636,436	\$3,943,452
以成本衡量	58,021	58,021
小計	4,694,457	4,001,473
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	3,495,800	2,998,001
應收票據	32,534	82,278
應收帳款(含關係人)	156,981	115,789
存出保證金	537,658	433,873
小計	4,222,973	3,629,941
合計	\$8,917,430	\$7,631,414

金融負債

	104.12.31	103.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$9,603,000	\$6,373,000
應付短期票券	3,287,754	4,804,626
應付款項	1,420,594	856,666
應付公司債	3,000,000	-
長期借款(含一年內到期)	9,583,421	9,709,538
存入保證金	164,116	153,409
合計	\$27,058,885	\$21,897,239

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

2. 財務風險管理目的與政策

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

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

3. 市場風險

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

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

匯率風險

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

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

- (1) 當新台幣對美金升值/貶值5%時，對本集團於民國104及103年度之權益將分別減少/增加140,022千元及132,298千元。
- (2) 當新台幣對人民幣升值/貶值5%時，對本集團於民國104及103年度之權益將分別減少/增加67,358千元及6,796千元。

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

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104年及103年之損益將分別減少/增加18,183千元及11,218千元。

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104年度及103年度之權益之影響分別約有2,747千元及3,800千元。

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

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本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。

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

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104年12月31日及103年12月31日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情形。

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

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
104.12.31					
借款	\$ 14,061,218	\$ 6,574,135	\$ 2,062,860	\$-	\$ 22,698,213
應付款項	1,420,594	-	-	-	1,420,594
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	68,287	45,959	5,042	44,828	164,116
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
103.12.31					
借款	\$ 11,177,626	\$ 8,944,479	\$ 1,002,942	\$-	\$ 21,125,047
應付款項	856,666	-	-	-	856,666
存入保證金	79,886	26,681	5,014	41,828	153,409

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

6. 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。

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

104.12.31

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

103.12.31

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

於民國104年度及103年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	<u>備供出售</u>
	<u>股票</u>
104.1.1	\$9,475
104年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(700)
自第三級轉出	<u>-</u>
104.12.31	<u>\$8,775</u>
	<u>備供出售</u>
	<u>股票</u>
103.1.1	\$105,109
103年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	1,183
自第三級轉出	<u>(96,817)</u>
103.12.31	<u>\$9,475</u>

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

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

7. 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：

	104.12.31			103.12.31		
	外幣	匯率	新臺幣	外幣	匯率	新臺幣
金額單位：千元						
金融資產						
貨幣性項目：						
美金	\$ 5,375	33.005	\$ 177,398	\$6,947	31.753	\$220,589
人民幣	96,194	5.0963	490,236	67,653	5.1234	346,613
金融負債						
貨幣性項目：						
美金	90,224	33.005	2,977,836	90,276	31.753	2,866,549
人民幣	360,534	5.0963	1,837,388	41,126	5.1234	210,703

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	無
6	處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	附表五

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

2. 轉投資事業相關資訊

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

3. 大陸投資資訊：詳附表七。

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

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

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

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

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

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

1.應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國104年度

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

民國103年度(調整後)

	動產及不動產			集團合計
	投資開發部門	其他部門	調節及銷除	
收入				
來自外部客戶收入	\$8,954,278	\$938,100	\$-	\$9,892,378
部門間收入	1,723	-	(1,723)	-
收入合計	<u>\$8,956,001</u>	<u>\$938,100</u>	<u>\$(1,723)</u>	<u>\$9,892,378</u>
利息費用	70,756	141,672	-	212,428
折舊及攤銷	165,279	211,437	(41)	376,675
採用權益法之投資損益	(238,922)	(566,562)	810,269	4,785

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

	動產及不動產			集團合計
	投資開發部門	其他部門	調節及銷除	
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	\$149,076	\$-	\$-	\$149,076
股利收入	88,762	-	-	88,762
部門損益	<u>\$3,251,381</u>	<u>\$(913,714)</u>	<u>\$809,368</u>	<u>\$3,147,035</u>
資產				
採用權益法之投資	2,387,884	10,541,312	(12,889,544)	39,652
非流動資產資本支出	9,354,421	3,604,838	(13,578)	12,945,681
部門資產	<u>\$52,433,914</u>	<u>\$17,737,654</u>	<u>\$(13,039,205)</u>	<u>\$57,132,363</u>
部門負債	<u>\$27,607,630</u>	<u>\$3,946,973</u>	<u>\$(149,661)</u>	<u>\$31,404,942</u>

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

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

	104年度	103年度
應報導部門收入合計數	\$8,709,076	\$8,956,001
其他收入	1,148,987	938,100
銷除部門間收入	<u>(9,846)</u>	<u>(1,723)</u>
集團收入	<u>\$9,848,217</u>	<u>\$9,892,378</u>

(2) 損益

	104年度	103年度 (調整後)
應報導部門損益合計數	\$2,589,265	\$3,251,381
其他損益	(1,660,664)	(913,714)
減除部門間利益	<u>1,507,753</u>	<u>809,368</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$2,436,354</u>	<u>\$3,147,035</u>

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

(3) 資產

	104.12.31	103.12.31 (調整後)
應報導部門資產合計數	\$55,088,346	\$52,433,914
其他資產	18,318,583	17,737,654
其他部門間調節及銷除	(11,473,654)	(13,039,205)
集團資產	<u>\$61,933,275</u>	<u>\$ 57,132,363</u>

(4) 負債

	104.12.31	103.12.31 (調整後)
應報導部門負債合計數	\$29,825,356	\$27,607,630
其他負債	6,137,558	3,946,973
其他部門間調節及銷除	(88,746)	(149,661)
集團負債	<u>\$35,874,168</u>	<u>\$ 31,404,942</u>

(5) 其他重大項目

民國104年度

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

民國103年度

	應報導部門			集團合計數
	合計數	其他部門	調節	
利息收入	\$4,638	\$15,920	\$-	\$20,558
利息費用	70,756	141,672	-	212,428
非流動資產資本支出	9,354,421	3,604,838	(13,578)	12,945,681
折舊及攤銷	165,279	211,437	(41)	376,675

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

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

附表一 為他人背書保證

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	國泰建設 股份有限公司	Louis Pacific Company Limited	3	\$7,578,897	\$771,579	\$771,579	\$771,579	\$-	3.05%	\$15,157,794	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	7,578,897	271,592	271,592	271,592	-	1.08%	15,157,794	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	7,578,897	1,100,000	1,100,000	1,100,000	-	4.35%	15,157,794	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸豐置業 有限公司	3	7,578,897	850,000	850,000	613,474	-	3.36%	15,157,794	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：25,262,990千元*30% 二、背書保證最高限額：25,262,990千元*60%												

單位：新臺幣千元

註1：編號欄之填寫方法如下：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及含資控制部分)

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

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

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

單位：股；新臺幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象(註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額(註5)
國泰建設股份有限公司	台灣之星移動電信股份有限公司/股票	備供出售金融資產－非流動	-	-	100,000,000	\$1,000,000	95,000,000	\$950,000	-	\$-	\$-	195,000,000	\$1,950,000	

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

註2：有價證券帳列長期投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

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

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

註5：不含備供出金融資產-流動評價調整。

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

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註	
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額		佔總應付票據、帳款之比率
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	在建工程	\$3,480,541	51.54%	不適用	\$-	-	\$222,232	23.25%	興建高級住宅

單位：股；新臺幣千元

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

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

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

單位：新臺幣千元

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五之一 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

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

單位：新臺幣千元

註一：母公司及子公司間互開之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
 2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。
- 註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：
1. 母公司對子公司。
 2. 子公司對母公司。
 3. 子公司對子公司。

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
				USD	USD						
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	\$2,185,840 (USD 2,772)	\$2,083,937 (USD 69,572)	72,771,891	100.00%	\$1,507,202	\$(283,821)	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	中華民國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	93,621	28,576	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	382,500	382,500	38,250,000	85.00%	378,403	24,885	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	350,000	350,000	35,000,000	100.00%	65,242	(151,042)	子公司	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	20,120 (USD 687)	20,120 (USD 687)	100,000	50.00%	34,633 (USD 1,049)	(17,324) (USD 543)	關聯企業	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,138,610 (USD 71,300)	2,052,690 (USD 68,100)	7,130	66.67%	1,438,898 (USD 44,202)	(410,026) (USD 12,851)	孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,163,591 (USD 39,201)	1,163,591 (USD 39,201)	3	100.00%	801,322 (USD 24,279)	(175,181) (USD 5,490)	曾孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,693,986 (USD 57,000)	1,660,966 (USD 56,000)	3	100.00%	1,388,619 (USD 42,073)	(169,213) (USD 5,303)	曾孫公司	
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,693,980 (USD 57,000)	1,660,960 (USD 56,000)	-	100.00%	1,389,140 (USD 42,089)	(169,109) (USD 5,300)	曾曾孫公司	
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited (原名為 Cathay Investment Holdings Limited)	香港	投資業	284,388 (USD 9,087)	218,348 (USD 7,087)	-	100.00%	6,117 (USD 185)	(79,031) (USD 2,476)	關聯企業	
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,162,475 (USD 39,201)	1,162,475 (USD 39,201)	-	100.00%	801,976 (USD 24,299)	(175,047) (USD 5,486)	曾曾孫公司	

單位：股；新臺幣千元；美金千元

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被投資公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

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

附表七 赴大陸投資相關資訊彙總表：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額 (USD)	投資方式(註一)	本月初自台灣匯出累積投資金額 (USD)	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 (USD)	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	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回						
大陸被投資公司												
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$129,527 (USD 4,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$8,945 (USD 300)	\$(77,274)	50%	\$(38,637) (=)2	\$(69,568)	-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	1,314,088 (USD 44,419)	-	-	1,314,088 (USD 44,419)	(122,786)	66.67%	(81,862) (=)2	1,263,356	-
上海陸景置業有限公司	投資業	1,608,676 (USD 54,056)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	-	-	2,065,971 (USD 69,608)	(37,918)	66.67%	(25,280) (=)2	1,070,416	-

單位：新臺幣千元，美金千元

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

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益欄中：

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

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

柒、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析

單位：新台幣仟元

項目	年度		差異	
	104 年度	103 年度(註)	金額	%
流動資產	41,645,933	39,642,732	2,003,201	5.05%
不動產、廠房及設備	1,168,913	941,906	227,007	24.10%
無形資產	39,214	20,342	18,872	92.77%
其他資產	19,079,215	16,527,383	2,551,832	15.44%
資產總額	61,933,275	57,132,363	4,800,912	8.40%
流動負債	24,109,194	21,350,989	2,758,205	12.92%
非流動負債	11,764,974	10,053,953	1,711,021	17.02%
負債總額	35,874,168	31,404,942	4,469,226	14.23%
股本	16,565,158	16,565,158	-	-
資本公積	10,407	10,407	-	-
保留盈餘	8,046,960	7,376,423	670,537	9.09%
其他權益	640,465	874,296	(233,831)	-26.75%
非控制權益	796,117	901,137	(105,020)	-11.65%
權益總額	26,059,107	25,727,421	331,686	1.29%
<p>(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： 不動產、廠房及設備：租賃改良增加所致。 無形資產：電腦軟體增加所致。 其他權益：備供出售金融資產未實現損益減少所致。</p> <p>(二)上述變動之影響：無重大影響。</p> <p>(三)未來因應計畫：無。</p>				

註：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	104 年度	103 年度(註)	差異	
			金額	%
營業收入	9,848,217	9,892,378	(44,161)	-0.45%
營業成本	6,367,826	5,571,526	796,300	14.29%
營業毛利	3,480,391	4,320,852	(840,461)	-19.45%
營業費用	1,084,956	1,323,973	(239,017)	-18.05%
營業利益	2,395,435	2,996,879	(601,444)	-20.07%
營業外收入及利益	40,919	150,156	(109,237)	-72.75%
稅前淨利	2,436,354	3,147,035	(710,681)	-22.58%
所得稅費用	242,230	286,786	(44,556)	-15.54%
本期淨利	2,194,124	2,860,249	(666,125)	-23.29%
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(258,877)	56,275	(315,152)	-560.02%
本期綜合損益總額	1,935,247	2,916,524	(981,277)	-33.65%
<p>(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：</p> <p>營業利益：營業毛利減少所致。</p> <p>營業外收入及利益：其他收入、其他利益及損失減少所致。</p> <p>稅前淨利：營業利益減少所致。</p> <p>本期淨利：稅前淨利減少所致。</p> <p>本期其他綜合損益(稅後淨額)：備供出售金融資產未實現利益減少所致。</p> <p>本期綜合損益總額：本期淨利減少所致。</p> <p>(二)上述變動之影響：無重大影響。</p> <p>(三)未來因應計畫：無。</p>				

註：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

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 966,776 仟元：主要係存貨增加所致。
- (二)投資活動之現金流出 2,959,337 仟元：主要係對取得投資性不動產所致。
- (三)籌資活動之現金流入 2,546,213 仟元：主要係短期借款增加所致。
- (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
3,496,080	16,194,858	(14,624,959)	5,065,979	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析：					
1.預計一〇五年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。					
2.預計一〇五年度在建工程、轉投資、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：

因看好台灣 4G 電信市場之未來前景，增加台灣之星電信公司之持股並參與該公司之現金增資，投入新台幣 9.5 億元，占本公司淨值約 3.76%，無重大影響。預期藉由台灣之星電信公司擴充 4G 頻譜設備，提供客戶更多元性高速上網服務，增加本公司轉投資收益。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)轉投資政策

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

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

一〇四年度權益法認列投資損失為新台幣 385,134 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 126,914 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

近年國際景氣不佳、大陸市場需求降低，國內出口持續衰退，市場充滿變數，未來投資計劃將尋求產業基本面佳且具有固定收益之標的，以降低投資風險。

1. 健康管理事業

提昇現有健檢中心、產後護理之家服務品質與擴大營收規模，尋覓有發展潛力之新據點，105 年計畫擴大台北產後護理之家規模、增設新竹產後護理之家據點，並評估拓展海外業務，發展健康概念事業，提供優質多元化健康管理服務。

2. 旅館事業

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

3. 大陸不動產事業

投資上海二處商場已近完工，目前積極進行招商及營運前準備工作，預計今年下半年開幕。此外持續尋找優質投資標的，擴大投資範疇，利用經營商場 Know-How，建立品牌行銷，聚焦上海及長江三角洲，並於適當時機開發住宅市場。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率方面：一〇二年及一〇三年國內經濟緩步回溫。一〇四年全球景氣趨緩，衝擊我國外貿及經濟表現，為刺激國內投資及消費，央行兩度降息。展望今年，主計處預估我國今年經濟表現僅緩和成長，為促使國內經濟穩定成長，預期利率仍處於相對低檔，對於後續不動產市場具正面影響。
2. 匯率方面：一〇二年，因日本為振興出口，強化寬鬆貨幣政策，使日圓貶值，央行為確保金融市場穩定，進場干預匯市，新台幣開始回貶。一〇三年，美國量化寬鬆貨幣政策退場，新台幣持續貶值。一〇四年底，美國重啟升息，新興市場國家貨幣兌美元相對貶值。基本上，由於房地產屬內需型產業，故匯率變動對房地產之直接影響較小。
3. 通貨膨脹：一般而言，通貨膨脹會造成原物料價格上漲，惟目前國內通膨成長尚屬溫和，公司亦充分蒐集土地相關資訊及原物料價格，嚴控營建成本，同時兼顧營建品質，維持公司品牌優勢，因此對公司影響不大。
4. 因應措施：本公司對上述各項總體經濟指標的發展情勢均密切追蹤，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，並評估調整本公司經營策略，以因應整體經濟情勢之變化、規避風險，並創造公司最大營業利益。

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

因轉投資子公司之營運需求，本公司間接持有子公司「Lotus Pacific Company Limited」、「加恒(上海)置業有限公司」、「Golden Gate Pacific Company Limited」、「上海陸景置業有限公司」計背書保證約 29.93 億新台幣，佔本公司最近期財務報表之股東權益約 11.84%，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 713 萬元，以作為員工專業培訓及國泰房地產指數研究費用。

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

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

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

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

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

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

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：上述人員及股東均長期持有本公司股權，且支持本公司營運，並無股權大量移轉意圖及風險產生。

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

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

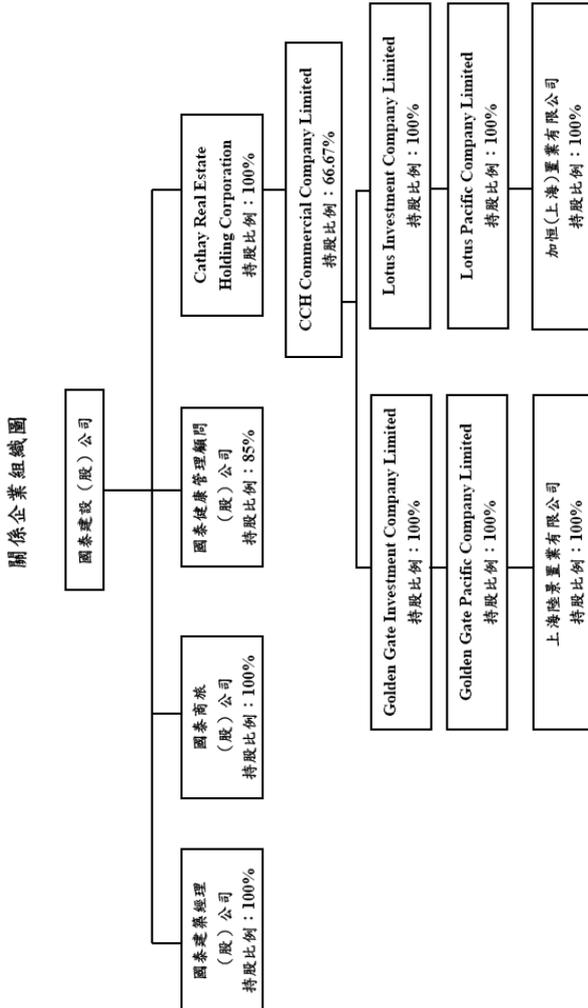
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
國泰建設(股)公司	53.12.01	台北市敦化南路二段218號2樓	\$16,565,158	1.醫療器材零售業。 2.百貨買賣業務。 3.小客車租賃業。 4.停車場經營業。 5.住宅及大樓開發租賃業。 6.工業廠房開發租賃業。 7.特定專業區開發業。 8.投資興建公共建設業。 9.新市鎮、新社區開發業。 10.區段徵收及市地重劃代辦業。 11.都市更新業。 12.都市更新整建維護業。 13.建築經理業。 14.不動產買賣業。 15.不動產租賃業。 16.管理顧問業。 17.其他顧問服務業。 18.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰建築經理(股)公司	94.03.11	台北市敦化南路二段218號2樓	\$50,000	1.建築經理業。 2.不動產買賣業。 3.不動產租賃業。 4.投資顧問業。 5.管理顧問業。 6.仲介服務業。 7.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰健康管理顧問(股)公司	100.03.25	台北市敦化南路二段333號7樓	\$450,000	1.化妝品製造業。 2.電腦設備安裝業。 3.食品什貨批發業。 4.日常用品批發業。 5.化粧品批發業。 6.文教、樂器、育樂用品批發業。 7.其他批發業。 8.食品什貨、飲料零售業。 9.日常用品零售業。 10.化粧品零售業。 11.乙類成藥零售業。 12.文教、樂器、育樂用品零售業。 13.國際貿易業。 14.餐館業。 15.智慧財產權業。 16.食品顧問業。 17.管理顧問業。 18.其他顧問服務業。 19.資訊軟體服務業。 20.資料處理服務業。 21.電子資訊供應服務業。 22.生物技術服務業。 23.人力派遣業。 24.會議及展覽服務業。 25.租賃業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				26.仲介服務業。 27.美容美髮服務業。 28.瘦身美容業。 29.競技及休閒運動場館業。 30.醫療器材批發業。 31.醫療器材零售業。 32.不動產租賃業。 33.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰商旅(股)公司	101.03.27	台北市敦化南路二段333號6樓	\$350,000	1.一般旅館業。 2.食品顧問業。 3.管理顧問業。 4.藝術品諮詢顧問業。 5.產品設計業。 6.景觀、室內設計業。 7.花藝設計業。 8.人力派遣業。 9.超級市場業。 10.便利商店業。 11.國際貿易業。 12.住宅及大樓開發租售業。 13.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
Cathay Real Estate Holding Corporation	91.03.13	Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O.Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands	\$2,406,275 (USD 72,772)	1.買賣、承受、投資、交換、取得、持有、管理、發展、交易等公債、公司債、股票、選擇權、期貨、各類有價證券、貴金屬、寶石、藝術品及任何有價商品以現金、保證金交易或放空方式，並可承作融資業務。 2.買賣、管理、出租、興建住宅與商業大樓及開發不動產相關業務，並可發行不動產受益憑證來籌措資金。
CCH Commercial Company Limited	101.03.09	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands	\$3,536,409 (USD 106,950)	投資業。
Lotus Investment Company Limited	100.08.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands	\$1,296,217 (USD 39,201)	投資業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
Golden Gate Investment Company Limited	101.06.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands	\$1,884,769 (USD 57,000)	投資業。
Lotus Pacific Company Limited	100.09.06	Unit 2405, 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$1,296,217 (USD 39,201)	商業管理業。
Golden Gate Pacific Company Limited	101.07.09	Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$1,884,762 (USD 57,000)	商業管理業。
加恒(上海)置業有限公司	100.12.27	上海市南翔鎮豐翔路3168號三層328室	\$2,203,118 (USD 66,628)	在芳林路及豐翔路從事商業物業租賃、物業管理、停車場(庫)經營管理及相關配套服務。
上海陸景置業有限公司	96.4.28	上海市浦東新區佳林路655號1210室	\$1,787,400 (USD 54,056)	在浦東新區金橋鎮從事商業地產的開發、經營、銷售、物業管理及相關配套服務。

註1：實收資本額匯率係採用民國104年12月31日美金兌新台幣匯率33.066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	萬寶開發(股)公司代表人：張清樾	323,021,261	19.50%
	董事兼總經理	萬寶開發(股)公司代表人：李虹明	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	萬寶開發(股)公司代表人：林清樾	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：董自立	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：李豐鯤	3,935,429	0.24%
國泰建築經理(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	5,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	5,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樾	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：張清樾	38,250,000	85.00%
	董事兼總經理	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：李虹明	35,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	35,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樾	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	72,771,891	100.00%
CCH Commercial Company Limited	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：許作興	7,130	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：吳少聰	7,130	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：林清樾	7,130	66.67%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
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：董自立	3	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：許作興	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：林清樑	3	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：董自立	2	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：許作興	3	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：吳少聰	3	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：林清樑	3	100.00%
加恒(上海)置業有限公司	董事長	Lotus Pacific Company Limited 代表人：吳少聰	-	100.00%
	總經理	Lotus Pacific Company Limited 代表人：林尚正	-	100.00%
	董事	Lotus Pacific Company Limited 代表人：吳明輝	-	100.00%
	董事	Lotus Pacific Company Limited 代表人：董自立	-	100.00%
	監察人	Lotus Pacific Company Limited 代表人：許作興	-	100.00%
上海陸景置業有限公司	董事長	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：吳少聰	-	100.00%
	董事	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：許作興	-	100.00%
	董事	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：林清樑	-	100.00%
	監察人	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：邱基坤	-	100.00%

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	\$55,088,346	\$29,825,356	\$25,262,990	\$8,709,076	\$2,733,028	\$2,327,053	\$1.40
國泰建築經理(股)公司	50,000	109,650	16,029	93,621	52,317	33,649	28,576	5.72
國泰健康管理顧問(股)公司	450,000	966,287	521,107	445,180	552,365	34,411	24,885	0.55
國泰商旅(股)公司	350,000	774,359	709,117	65,242	509,929	(175,771)	(151,042)	(4.32)
Cathay Real Estate Holding Corporation (註)	2,406,275 (USD 72,772)	1,509,987	-	1,509,987	-	(1,806)	(283,740)	(4.08)
CCH Commercial Company Limited (註)	3,536,409 (USD 106,950)	2,225,051	32,768	2,192,283	-	(65,617)	(409,910)	(40,081.19)
Lotus Investment Company Limited(註)	1,296,217 (USD 39,201)	835,869	33,066	802,803	-	(134)	(175,131)	(58,377,138.09)
Golden Gate Investment Company Limited (註)	1,884,769 (USD 57,000)	1,391,708	522	1,391,186	-	(104)	(169,165)	(84,582,714.95)
Lotus Pacific Company Limited (註)	1,296,217 (USD 39,201)	1,965,299	1,161,840	803,459	-	(2,117)	(174,998)	(87,498,824.21)
Golden Gate Pacific Company Limited (註)	1,884,762 (USD 57,000)	3,212,510	1,820,803	1,391,707	-	(1,333)	(169,061)	(84,530,680.70)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
加恒(上海)置業有限公司(註)	2,203,118 (USD 66,628)	2,404,811	506,361	1,898,450	34,366	(122,505)	(122,752)	-
上海陸景置業有限公司(註)	1,787,400 (USD 54,056)	2,953,484	1,344,973	1,608,511	-	(36,203)	(37,907)	-

註：資本額、資產及負債匯率係採用民國104年12月31日美金兌新台幣匯率33.066元換算；損益匯率係採用民國104年度美金兌新台幣平均匯率31.898元換算。

6. 關係企業經營業務概述

(1) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業別：

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

(2) 整體關係企業往來分工情形：

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

(二)關係報告書

1. 聲明書

聲明書

本公司一〇四年度(自104年1月1日至104年12月31日止)之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾



中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 十 七 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一〇四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：貴公司民國一〇四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一〇四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一〇四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

林麗鳳



會計師：

黃建澤

黃建澤



中華民國一〇五年三月十七日

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 董事兼總經理 董事 董事	張清樾 李虹明 蔡宗諺 林清樑

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

4. 交易往來情形

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

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

國泰建設股份有限公司



董事長：張清櫟

