

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.

一〇八年度年報

中華民國一〇九年五月一日刊印

一、本公司發言人姓名：林 清 樑

職 稱：副總經理

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：羅 宥 騏

職 稱：經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：cape0002@cathay-red.com.tw

三、總公司、各地區地址及電話

台北總公司 一 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

台中 一 台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

台南 一 台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

高雄 一 高雄市中正三路 2 號 6 樓

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設(股)公司營運管理部財務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5311~5313

網址：http://www.cathay-red.com.tw

五、最近年度簽證會計師姓名：徐 榮 煌

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、一〇八年度營業結果	1
二、一〇九年度營業計劃概要	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	12
三、公司治理運作情形	32
四、會計師公費資訊	70
五、更換會計師資訊	71
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	71
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	72
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	74
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	75

肆、募資情形

一、資本及股份	76
二、公司債辦理情形	81

三、特別股辦理情形	82
四、海外存託憑證辦理情形	82
五、員工認股權憑證辦理情形	82
六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項	82
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	82
八、資金運用計畫執行情形	82

伍、營運概況

一、業務內容	83
二、市場及產銷概況	87
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	93
四、環保支出資訊	94
五、勞資關係	94
六、重要契約	98

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	99
二、最近五年度財務分析	103
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書	107
四、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	108
五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告	218
六、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	306

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	307
二、經營結果比較分析	308
三、最近年度現金流量變動之分析說明	309
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	309

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·····	309
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估·····	310
七、其他重要事項·····	312

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料·····	313
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形·····	326
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···	326
四、其他必要補充說明事項·····	326
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·····	326

壹、致股東報告書

一、一〇八年度營業結果

(一)一〇八年度營業計畫實施成果

回顧一百零八年度，全球景氣持續受美中貿易戰影響而明顯轉弱。然反觀國內，受惠於貿易戰轉單及台商回流，使得國內景氣逐季走揚，主計總處初步統計全年經濟成長率為 2.71% ，與前一年度的 2.75% 相當，呈現回溫態勢。房地產市場方面，亦受惠於台商回流投資，除了拉抬商辦、工業地產外，也激勵市場信心，使得房市持續回溫，預售市場呈現價漲量穩格局；成屋市場的買賣移轉棟數也突破30萬棟，呈現連續三年成長。本公司掌握回溫契機，於八月前陸續推出板橋「國泰田」、土城「國泰上城」、新店「國泰豐和」、北投「國泰華威 豐年」、台中「國泰Mega+」、台南「文府硯」等六個預售建案及高雄「國泰聚」一個先建後售建案，合計共推出七個新建案，由於產品貼切購屋者需求，不僅價格高於當地水準，且銷售良好，截至年底平均銷售率逾八成，超越設定目標。在營收方面，入帳建案有：台北「國泰听春」、桃園「國泰賦都」、台中「層峰」及高雄「國泰聚」等四個整批建案，以及前一年度已完工餘留部分，統計全年營收合計為新台幣玖拾柒億參仟陸佰陸拾萬餘元。

(二)預算執行情形

一〇八年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)一〇八年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第101-106頁。

(四)研究發展狀況

現階段房市景氣呈現回溫格局，因此，在做好固壯核心本業下，積極整合數位轉型，創造產品服務價值，再次深化品牌效應。未來發展策略上，仍持續朝綜合開發商發展，本業方面，除基本土地儲備外，並搭配多元方式開發土地，如：合資開發、商用都更開發等。轉投資方面，健康管理及旅館事業均已穩健經營，接下來朝優化效益及持續拓點並行，以提升服務量能，壯大事業版圖，另外，亦積極評估其他新事業的投入，朝擴大開發及經營版圖，創造更高的獲利空間邁進。

此外，在兼顧需求及品質下，採穩健厚實的發展，並積極導入數位整合，創造產品服務加值，以提升競爭能量；而面對新世代購屋族群，除了發揮我們的設計及格局優勢，積極落實全面品質，以創造產品服務價值外，我們更積極經營品牌，透過時下的網路媒體推撥，以深化品牌的置入，達到口碑行銷效益。另本公司長期致力於房地產景氣研究，與學術單位合作編製之「國泰房地產指數」，於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。雖然官方有「實價登錄」制度，但預售屋之登錄價格會有落後情事(銷售結案後一個月內登錄，非銷售成交後一個月內登錄)，本研究可彌補此部分不足之資訊。

二、一〇九年度營業計畫概要

展望一百零九年度，在美中貿易戰緊張情勢逐漸緩解之際，原預期全球經濟應可持穩、貿易量溫和成長，但年初卻碰上中國新型冠狀病毒肺炎失控，禍延全球不少國家地區，對今年經濟復甦之路投入變數。國內經濟方面，勢必受上述病毒疫情影響而下滑；資金面，預期仍持續低利環境；政策面，大選後，執政黨延續執政，相信政策可延續，加上政府積極引導海外資金回流，有助於房市後續發展；市場面，買氣持續回溫，建商同業積極佈局土地，預期推案將趨於積極，市場應可持續回溫復甦，惟年初病毒疫情影響購屋者外出看屋意願，應屬短期現象，疫情控制後，應可恢復市場交易秩序。本公司掌握脈動，規劃於上半年推出桃園「國泰川青」；下半年推出新店「國泰豐碩」、桃園「國泰溪境」、南港「成功新城A區」都更案等，全年度規劃推出四案，雖然新建案推案量因庫存土地進度調配，而有所減少，但我們以設定更高銷售率方式，來增加銷售業績。而其餘庫存土地將積極完成準備，視市場狀況決定推案時機。

公司今年度經營方針將朝「厚實本業、數位整合」，「創造價值、深化品牌」著手，在做好固本核心本業下，積極整合數位轉型，創造產品服務價值，再次深化品牌效應。未來發展策略上，仍持續朝綜合開發商發展，本業方面，除基本土地儲備外，並搭配多元方式開發土地，如：合資開發、商用都更開發等。轉投資方面，健康管理及旅館事業均已穩健經營，接下來朝優化效益及持續拓點並行，以提升服務量能，壯大事業版圖，另外，亦積極評估其他新事業的投入，朝擴大開發及經營版圖，創造更高的獲利空間邁進。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

一〇九年全球經濟景氣，在美中貿易戰緊張情勢逐漸緩解之際，原預期全球經濟應可持穩、貿易量溫和成長，但年初卻碰上中國新型冠狀病毒肺炎失控，禍延全球不少國家地區，對今年經濟復甦之路投入變數。國內經濟方面，勢必受上述病毒疫情影響而下滑；資金面，預期仍持續低利環境；政策面，大選後，執政黨延續執政，相信政策可延續，加上政府積極引導海外資金回流，有助於房市後續發展；市場面，買氣持續回溫，建商同業積極佈局土地，預期推案將趨於積極，市場應可持續回溫復甦，惟年初病毒疫情影響購屋者外出看屋意願，應屬短期現象，疫情控制後，應可恢復市場交易秩序。因應此一態勢，公司本年度經營方針將朝「厚實本業、數位整合」，「創造價值、深化品牌」著手，在做好固本核心本業下，積極整合數位轉型，創造產品服務價值，再次深化品牌效應。

其中，土地開發仍朝多元方式取得土地，另為朝綜合開發商的願景邁進，土地佈局也將結合開發與經營的思維，保留優質地段的商用不動產，思索經營加值提升價值，以穩定未來獲利；設計上仍以客戶端使用需求角度為出發點，並強化貼心設計，另強化設計與施工界面的統合銜接；銷售上持續在設計前期隨即引進外部專業銷售團隊參與，讓規劃產品能引領市場，甚至超越市場，以提昇產品競爭力。而在轉投資多角化方面，商旅及健管均已穩健經營，接下來，朝優化效益及持續拓點並行，以提升服務量能，壯大事業版圖。

在建案工地方面，已完工交屋工地除強化售後服務外，導入數位客服 APP，以延伸客戶關係經營，以提高客戶認同度；興建中工地首重工安，以及品質，嚴控預算，並不斷研發改進工法及環保實用的建材設備；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，以消費客戶端實用考量，並以設定更高銷售率方式，

來增加銷售業績。

在內部管理方面，在組織上，落實崗責職能，提升作業效率；流程方面，強化縱向及橫向溝通協調，以提升效率；在人力運用上，持續強化員工職能，積極提升主管管理能力，另培育未來中長期發展所需人力需求、強化組織戰鬥力，以及建構知識經驗資料庫等，讓公司的核心價值得以永續傳承。而為保持領先優勢，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「厚實本業、數位整合」，「創造價值、深化品牌」為主軸，期盼精益求精，挑戰高目標值！

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，以回報全體股東。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1. 厚實本業、數位整合--

核心本業是根，在房地產仍處供需結構調整階段，我們不躍進不追求大量，而是要在兼顧需求及品質下，採穩健厚實的發展，並積極導入數位整合，創造產品服務加值，以提升競爭能量，擴大未來的經營版圖。

2. 創造價值、深化品牌--

消費者買單的是價值，相信的是品牌，因此，面對新世代購屋族群，除了發揮我們的設計及格局優勢，積極落實全面品質，以創造產品服務價值外，我們更積極經營品牌，透過時下的網路媒體推撥，以深化品牌的置入，達到口碑行銷效益。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

1. 深化公司優良品牌價值
2. 多元導向土地開發策略
3. 實用需求產品創造業績
4. 整合專業資源價值行銷
5. 優化客服確保公司信譽
6. 穩健擴大多元事業佈局

(二)長期發展策略

1. 優化延續公司品牌價值
2. 積極佈局綜合開發商機
3. 規劃永續安全節能建築
4. 優化工程技術施工品質
5. 永續售服提升社區水準
6. 多元藍海事業營運成長

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，一〇八年全國住宅總樓地板面積較一〇七年增加 18%，且已連續三年正成長，顯示建商對於房市保持樂觀，房市呈

現溫和復甦格局。另依國泰房地產指數季報研究顯示，一〇八年全國預售屋市場整體價漲量穩，推案量及成交量亦較上年度增加，房市逐漸回暖。整體而言，目前房地產市場緩步回溫且持續盤整中，後續可樂觀看待。未來仍將視中美貿易關係發展、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。

在土地供給方面，台灣都市地區地狹人稠，原本可建用地相對不多，加上歷經建築業幾十年來的開發，建地更形稀少，尤其精華區土地幾已開發完成，土地價格不斷攀升；在人民財產權意識漸趨提高情形下，政府推動之土地重劃、徵收政策更加艱鉅，土地取得更形困難。

(二)法規環境方面

1.都計法規方面

新版之「都市更新條例」已於108年1月完成修正完成並公布施行，包含精進爭議處理、簡明都更程序、保障民眾權益、明確化審議事項等方向，地方因應母法修正而制定之自治法規亦在108年逐步到位，使得單年度都市更新核定案首次突破百案門檻。

2.其他法規方面

內政部在108年11月實施「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，規範建商與消費者所簽訂的預售屋買賣契約內容，包含屋簷雨遮不得登記計價、不具獨立權狀之車位應納入共有部分項目、修正履約擔保機制、爐渣不得當建材使用、接通水電內外管線由業者負擔及結構保固等六大項，促使不動產交易資訊透明，確保買賣雙方權益。

(三)總體經營環境方面

一〇八年度六都買賣移轉棟數為 35.1 萬棟，年增率 66%，且已連續幾季呈現增加趨勢，建築及住宅貸款餘額亦持續攀升，整體交易量自 105 年築底後逐步提升。繼一〇七年來央行利率持續維持低檔，低房貸利率亦利於消費者，購屋者信心回穩，一〇八年度房地產整體市場回穩升溫之格局不變。

展望一〇九年，國內情勢方面，牽動民眾購屋及建商土建融壓力之利率維持預期不變，持續貨幣寬鬆有助於整體經濟金融穩健發展，又歷經總統大選落幕，執政黨將繼續執行已定政策方針，預期房市政策變動不大；國際情勢方面，雖中美貿易衝突稍有降溫，國際機構多預估一〇九年全球經濟及貿易成長有望復甦，但全球經濟復甦力道仍顯稍弱。

整體而言，一〇八年度各項經濟數據顯示房市回暖，房市表現較一〇七年佳，呈現價漲量穩結構。價格面自一〇二年高檔修正後，一〇五年起逐季盤整，目前價格仍呈現高檔盤整，需求面逐漸持穩且增加，價格再修正之風險已低，惟成交量能是否能向上跟進，為房市能否持續復甦之關鍵。

董事長：張 清 樾



貳、公司簡介

一、設立日期

民國五十三年九月十四日創立，民國五十三年十二月一日奉經濟部核准設立登記。

二、公司沿革

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

歷年來公司秉持「誠信正派、專業負責、穩健經營」的理念，其間雖歷經多次景氣變動，但仍能在競爭激烈之市場中穩定成長、茁壯，實端賴廣大客戶的愛護支持與全體員工的辛勤耕耘，進而發展成為國內之大型建設公司，本公司目前營業範圍遍及全省各主要都會區，並先後在國內興建各類型房屋已超過五萬戶。

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。

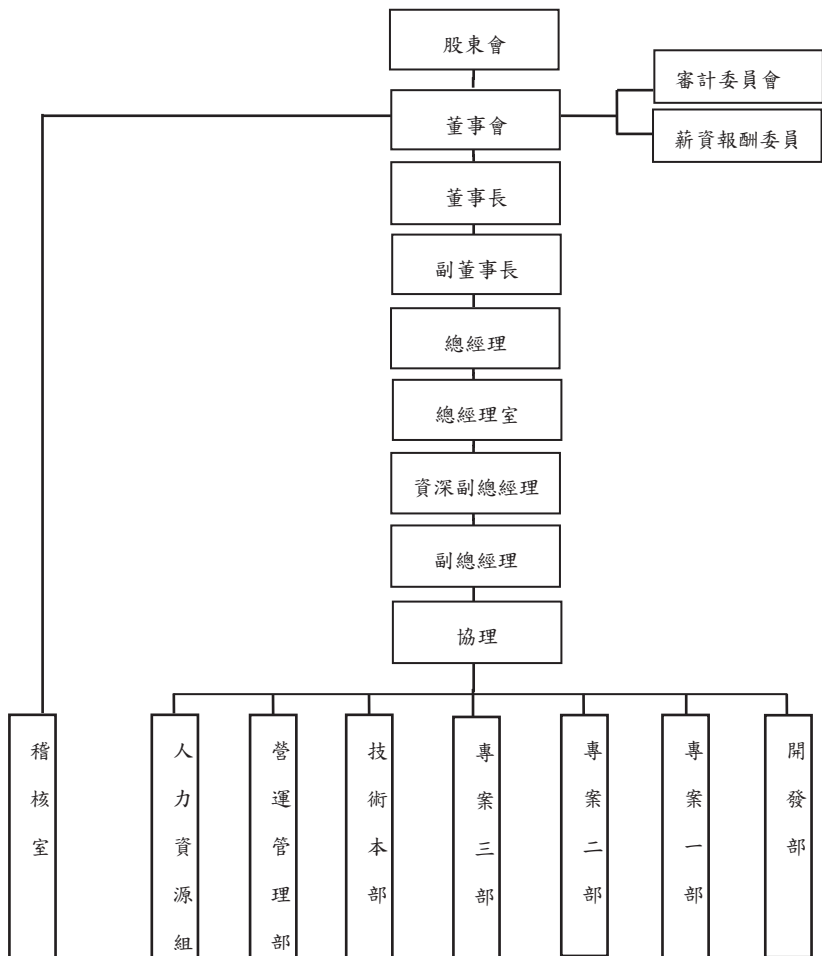
在轉投資方面，九十四年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於一〇〇年七月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別成立國泰健康管理顧問(股)公司、國泰商旅(股)公司、國泰飯店管理顧問事業(股)公司及其他境外轉投資公司。目前轉投資方面，均已踏穩腳步、穩健經營，其中，健康管理事業，積極思索加值服務商品，以擴大能量；旅館事業，持續透過多元行銷整合，深耕品牌價值，提升顧客忠誠；大陸事業，在上海投資的購物商場已於一〇七年度完成處分，實現獲利。展望未來，本公司積極掌握趨勢脈動，朝綜合開發商發展進行，以厚實本業、數位整合、創造價值、深化品牌為重點，朝擴大開發及經營版圖，創造更高的獲利空間邁進。

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

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門經營業務

1.稽核室

- (1)內部稽核、內部控制及評估營運效率提供改進建議。
- (2)董事長、副董事長、董事、總經理交辦及各單位委辦之稽核事項。
- (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)督導公司各項業務推動。
- (2)公司年度營業目標、營業計劃及經營方針之擬定、推動及追蹤分析。
- (3)公司中長期業務經營策略及發展方向之研究、擬定、檢討及追蹤。
- (4)內部各項作業流程及組織架構等營運模式之建立、檢討及執行效益追蹤。
- (5)各子公司及跨部門資源之協調、整合運用。
- (6)公司重要政策及策略性專案計畫之擬定、宣達推動。
- (7)企業社會責任、誠信經營及品牌經營之推動事項整合。
- (8)其他有關事項。。

3.開發部

- (1)房地產市場調查統計及研究事項。
- (2)經濟及房地產景氣之研究事項。
- (3)國內各種環境動態、經營管理資訊及營建產業經營動向之蒐集、調查、分析。
- (4)專題研究報告事項。
- (5)土地規劃資料之調查分析評估事項。
- (6)年度土地規劃毛利分析計算標準之檢討修正事項。
- (7)有關建管法規及都市計劃資料之蒐集分析事項。
- (8)房地之買賣、標購、交換、合建等產權調查及簽約事項。
- (9)土地徵收、重測、重劃等簽辦事項。
- (10)房地之交接、複丈、過戶、管理事項。
- (11)地上物之拆除、建物滅失登記事項。
- (12)土地之分割、合併、地目變更等申辦事項。
- (13)畸零地之管理、買賣及交換事項。
- (14)公有房地之申購或租用事項。
- (15)土地移轉客戶前之有關稅捐簽辦事項。
- (16)未點交前之土地權狀清點、稽核事項。
- (17)都市更新相關業務推動事項。
- (18)捷運聯合開發及其他專案開發參標事項。
- (19)子公司擴點相關業務協助事項。
- (20)供應商管理及系統資料維護。
- (21)其他有關事項。

4.專案一、二部

- (1)專案之預算、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)辦理有關代銷公司、建築師、顧問及代書之遴選、委任、訂約相關事項。
- (4)基地之勘查、測量等事項。
- (5)建築設計相關應備圖說之檢討。
- (6)建材設備選定。
- (7)建照申請及審查相關事項辦理。
- (8)銷售道具、接待中心、樣品屋之設計、製作、施工相關事項控管。
- (9)房屋售價擬定事項。
- (10)房屋之銷售、出租、訂約、收款相關事項。
- (11)發包、施工圖說釋疑及核定。
- (12)專案業務相關合約控管。
- (13)客戶變更之資料提供、聯繫、協調、核定。
- (14)辦理房屋、土地所有權移轉及抵押權設定。
- (15)建物複丈、保存登記及房屋稅籍之控管。
- (16)客戶貸款銀行推薦及貸款手續代辦。
- (17)客戶期款及客變追加減款項通知收取及催收。
- (18)工程變更設計追加減核定。
- (19)配合公司提供專案業務相關財務報表。
- (20)主辦工程成果展示(總驗)及客戶驗屋。
- (21)交屋相關事項。
- (22)公共設備之點收及移交。
- (23)協助社區管委會之成立。
- (24)房屋使照取得一年內之客戶服務。
- (25)專案結案報告及專案移交文件彙整。
- (26)標準作業流程制定、修訂；包含圖說檢討、銷售、客變、驗交屋、公設點交等流程。
- (27)供應商管理及系統資料維護。
- (28)其他有關事項。

5.專案三部

- (1)房地產市場之調查及研究有關事項。
- (2)土地規劃資料之調查分析評估。
- (3)土地購置及管理有關事項。
- (4)專案之預算、毛利及進度目標擬定、控管及執行。
- (5)產品定位、銷售策略及行銷企劃之擬定執行。
- (6)辦理有關代銷公司、建築師、顧問及代書之遴選、委任、訂約相關事項。
- (7)基地之勘查、測量等事項。
- (8)建築設計相關應備圖說之檢討。
- (9)建材設備選定。
- (10)建照申請及審查相關事項辦理。

- (11)銷售道具、接待中心、樣品屋之設計、製作、施工相關事項控管。
- (12)房屋售價擬定事項。
- (13)房屋之銷售、出租、訂約、收款相關事項。
- (14)發包、施工圖說釋疑及核定。
- (15)專案業務相關合約控管。
- (16)客戶變更之資料提供、聯繫、協調、核定。
- (17)辦理房屋、土地所有權移轉及抵押權設定。
- (18)建物複丈、保存登記及房屋稅籍之控管。
- (19)客戶貸款銀行推薦及貸款手續代辦。
- (20)客戶期款及客變追加減款項通知收取及催收。
- (21)工程變更設計追加減核定。
- (22)配合公司提供專案業務相關財務報表。
- (23)主辦工程成果展示(總驗)及客戶驗屋。
- (24)交屋相關事項。
- (25)公共設備之點收及移交。
- (26)協助社區管委會之成立。
- (27)專案結案報告及專案移交文件彙整。
- (28)轄下客戶服務案件之聯繫回覆、現勘訪查、追蹤及處理。
- (29)轄下客戶服務案件之資料蒐集、統計分析、檢討。
- (30)轄下客戶申訴、訴訟、重大案件及管委會來函之受理及處置。
- (31)轄下修繕工程合約控管。
- (32)供應商管理及系統資料維護。
- (33)其他有關事項。

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)協助集團關係企業開發案之技術支援相關事項。
- (4)各種工程之數量計算、預算編製及審核。
- (5)各種工程之發包及訂約。
- (6)年度標準營建成本之檢討修正。
- (7)辦理機電與結構複委託廠商資格審查。
- (8)工程之結構、機電設計及施工圖審核。
- (9)工程變更設計追加減審查。
- (10)工程之工期核算與進度管控。
- (11)監造計劃擬定、施工計劃與施工圖說審核等相關事項。
- (12)建築、結構、機電、土木工程及設備施工之查驗、品質督導。
- (13)施工現地之營建管理相關協調整合。
- (14)辦理估驗計價作業。
- (15)工程驗收(含初複驗)相關事項。
- (16)客戶服務相關制度、規範及標準作業流程制定、修訂。

- (17)專案一、二部移交後之客戶服務案件之聯繫回覆、現勘訪查、追蹤及處理。
- (18)客戶服務案件之資料蒐集、統計分析、檢討。
- (19)客戶資料蒐集、統計分析、更新維護。
- (20)客戶關係經營策略與企劃之擬定執行。
- (21)專案一、二部移交後之客戶申訴、訴訟、重大案件及管委會來函之受理及處置。
- (22)專案一、二部移交後之修繕工程合約控管。
- (23)專案一、二部結案報告及專案結案資料保管。
- (24)供應商管理及系統資料維護。
- (25)其他有關事項。

7.營運管理部

- (1)掌理財務、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)工程竣工決算事項。
- (4)協調及聯繫集團財會業務之辦理。
- (5)同業經營財務分析回饋。
- (6)投資後經營概況及績效追蹤事項，並提出策略及建議。
- (7)長短期資金之籌劃及執行。
- (8)現金、票據、有價證券之保管及出納帳務管理事項。
- (9)公司執行中各項履約及保證票據保管。
- (10)金庫保管箱作業管理事項。
- (11)辦理法人說明會業務。
- (12)綜理股務業務。
- (13)本公司印信圖記之典守及公文收發、文書管理事項。
- (14)本公司商業登記事項及商標管理。
- (15)掌理集團發展動態並彙整相關史料。
- (16)職業安全衛生等管理事項。
- (17)辦公室及其物品設備之承租、採購與管理維護事項。
- (18)各種印刷物品之製作採購事項。
- (19)銷售廣告工程及有關交屋各項物品之發包採購事項。
- (20)投資性不動產出租、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (21)小客車採購、出租、標售、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (22)各單位法律事務之諮詢及專案支援。
- (23)涉外契約及其他法律文件之會簽及審議。
- (24)訴訟案件及非訟事務之協辦處理。
- (25)法令遵循管理及協助執行。
- (26)企業社會責任委員會之公司治理小組、社會公益相關作業事項。
- (27)辦理股東會、董事會及其他功能性委員會之議事作業。
- (28)掌理公司資訊系統架構之規劃、建置與管理。
- (29)協助各子公司資訊系統發展及整合集團資訊作業平台。
- (30)訂定與推動公司資訊安全管理機制。
- (31)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。

(32)執行各種應用系統之開發、維護、改善與整合事項。

(33)規劃公司資訊系統之教育訓練。

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、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)

109 年 4 月 14 日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選 任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	還任時持有股份		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		主要學(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其 他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事長	中 華 民 國	合昕實業(股) 公司 代表人：張清鵬	男	106.06.16	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					逢甲大學 建築系	國泰建設(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 本醫醫網(股)公司董 事長 杏德(股)公司董事長 杏霖(股)公司董事長 國泰慈善基金會董事 台灣建築經理(股)公 司監察人			
						89.01.19	20,822	0	20,822	0	0	0	0	0					
董事	中 華 民 國	合昕實業(股) 公司 代表人：蔡宗諺	男	106.06.16	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					美國舊金山 州立大學 公共行政管 理碩士	國泰建設(股)公司資 深副總經理 國泰人壽保險(股)公 司董事 國泰健康管理顧問 (股)公司董事 杏保醫網(股)公司董 事 杏德(股)公司董事 杏霖(股)公司董事 良廷實業(股)公司副 總經理			
						98.03.11	0	0	0	0	0	0	0	0					

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事	中 華 民 國	合昕實業(股) 公司 代表人：李虹明	男	106.06.16	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					文化大學 法律系	國泰建設(股)公司總 經理 國泰建築經理(股)公 司董事兼任總經理 國泰商旅(股)公司董 事長 國泰飯店管理顧問 事業(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		
											0	0	0	0					
						104.03.23	0	0	0	0									
董事	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：林清標	男	106.06.16	3 年	106.06.16	2,754,800	0.24%	2,754,800	0.24%					成功大學 建築系	國泰建設(股)公司 副總經理 國泰建築經理(股)公 司董事 國泰商旅(股)公司董 事 國泰飯店管理顧問 事業(股)公司董事 Cathay Healthcare Management Limited (BVI) 董事 杭州坤寧健康諮詢 有限公司董事 南港國際一(股)公司 董事 南港國際二(股)公司 董事 神坊資訊(股)公司監 察人	無		
						103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0					

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事	中 華 民 國	財團法人國泰人 壽慈善基金會 代表人：董自立	男	106.06.16	3 年	106.06.16	5,941,332	0.51%	5,941,332	0.51%			0	0	美國印地安 那大學 企管碩士	國泰建誼(股)公司 資深副總經理 森園公寓大廈管理 維護(股)公司董事 財團法人國泰建設 文化教育基金會 董事 Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) 董 事 杭州坤寧健康諮詢 有限公司董事 台灣之星電信(股)公 司董事	無	無	無
						104.07.01	0	0	0	0			0	0					
董事	加 拿 大	財團法人國泰建 設文化教育基金會 代表人：朱中強	男	106.06.16	3 年	106.06.16	2,353,690	0.20%	2,353,690	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	無
						88.05.19	11,719	0	11,719	0	0	0	0	0					

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
獨立 董事	中 華 民 國	林秀玲	女	106.06.16	3 年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣大學 法律系	達勝群創業投資(股) 公司董事長 八庫投資(股)公司董 事長 智邦科技(股)公司獨 立董事 達勝貞創業投資(股) 公司董事 達勝財務顧問(股)公 司董事 達勝創業投資(股)公 司董事 達勝壹乙創業投資 (股)公司董事 健誠(股)公司董事 安誠(股)公司董事 廣利美(股)公司董事 達勝壹甲投資(股) 公司董事 達勝伍創業投資股 份)公司董事 泓宸投資(股)公司董 事 振瀚資本(股)公司董 事 泓順投資(股)公司董 事 沐穎(股)有限公司 董事 安誠(股)有限公司 董事 KHL Investment I Limited (BVI)董事 Scope Star International Limited (BVI)董事 Gloss Victory International Limited (BVI)董事			無

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	(選(就)任 日期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
獨立 董事	中 華 民 國	吳志偉	男	106.06.16	3 年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0	美國加州 州立大學 企管碩士	美國 Preferred Bank 獨立董事 至德投資(股)公司董 事長 台灣農畜產業(股) 公司董事 聚成紙業(股)公司獨 立董事 博耀生物科技(股)公 司董事	無		
獨立 董事	中 華 民 國	張元霄	男	106.06.16	3 年	106.06.16	0	0	0	0	0	0	0	0	美國南大以 美大學 法學博士	無	無		

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

註 2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

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

註 4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註 5：董事兼職情形以 109 年 4 月 14 資料為準。

註 6：本公司依證券交易法第 14-4 條之規定，自 106 年 6 月 16 日起設置審計委員會替代監察人

表一：法人股東之主要股東

109 年 4 月 14 日

法人股東名稱 (註 1)	法人股東之主要股東 (註 2)
合昕實業股份有限公司	蔡政達45%、蔡宏圖45%、蔡鎮球10%
財團法人國泰人壽慈善基金會	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

109 年 4 月 14 日

法 人 名 稱 (註 1)	法 人 之 主 要 股 東 (註 2)
無	無

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)

109年5月1日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形 (註 1)												兼任 其他公 開發行 公司獨 立董 事家數	
		商務、法 務、財務 、會計或 公司業務 所須相關 科系之公 私立大專 院校講師 以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商務、法 務、財務 、會計或 公司業務 所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12
張清樾		✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓			無
蔡宗諺			✓			✓			✓		✓	✓	✓	✓			無
李虹明			✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓			無
林清樑			✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓			無
董自立			✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓			無
朱中強			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			無
林秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
吳志偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
張元宵	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之

薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109 年 4 月 14 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	李虹明	男	104.03.01	0	0	0	0	0	0	文化大學法律系	國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理 國泰商旅(股)公司董事長 國泰飯店管理顧問事業(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		
資深副總經理	中華民國	蔡宗諺	男	109.01.01	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 杏保醫網(股)公司董事 杏德(股)公司董事 杏霖(股)公司董事	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
資深副總經理	中華民國	董自立	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	美國印地安那大學企管碩士	財團法人國泰建設文化教育基金會董事 Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) 董事 杭州坤宁健康咨询有限公司 董事 台灣之星電信(股)公司 董事 霖園公寓大廈管理維護(股)公司 董事	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例	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	林清樑	男	109.01.01	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 國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事 Cathay Healthcare Management Limited (BVI) 董事 南港國際一(股)公司董事 南港國際二(股)公司董事 神坊資訊(股)公司監察人 杭州坤宁健康諮詢有限公司董事	無		
協理	中華民國	古尚杰	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	淡江大學建築系	無	無		
協理	中華民國	郭俊何	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	台灣科技大學營建工程碩士	無	無		
協理	中華民國	林俊安	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	台灣大學財務金融碩士	無	無		
開發部經理	中華民國	鄭國強	男	100.04.01	0	0	0	0	0	0	政治大學地政系	無	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
專案一部經理	中華民國	蕭嘉銘	女	104.07.01	0	0	0	0	0	0	成功大學建築碩士	無			無
專案二部經理	中華民國	彭斐藝	女	109.01.01	0	0	0	0	0	0	中國工商專科學校建築工程科	無			無
專案三部經理	中華民國	黃定騫	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	朝陽科技大學建築及都市設計碩士	無			無
稽核室總稽核	中華民國	黃章耀	男	104.11.05	30	0	0	0	0	0	中興大學統計系	無			無
營運管理部經理	中華民國	羅宥騏	女	107.03.16	0	0	0	0	0	0	政治大學會計碩士	無			無
公司治理主管	中華民國	顏妙如	女	108.4.25	0	0	0	0	0	0	東吳大學法律系	無			無

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金
(1-2)董事(含獨立董事)之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、 E、F及G等 七項總額占稅 後純益之比例 (註10)				以外轉 投資事 業酬金 (註11)				
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬勞 (C) (註3)		業務執行費用 (D) (註4)		A、B、C及 D等四項總額 占稅後純益 之比例(註10)		薪資、獎金 及特支費等 (E) (註5)			退職退休金 (F)		員工酬勞 (G) (註6)	
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)
董事長	合昕實業(股)公司																	
	代表人：張清槐																	
董事	合昕實業(股)公司																	
	代表人：蔡宗諺																	
董事	合昕實業(股)公司																	
	代表人：李虹明																	
董事	財團法人國泰建設 (股)公司職工福利委 員會	13,278	13,278	0	0	2,400	1,120	1,120	1,120	1.23%	22,669	0	0	43	0	43	0	2.88%
	代表人：林清樞																	2.88%
董事	財團法人國泰建設 文化教育基金會																	
	代表人：朱中強																	
董事	財團法人國泰人壽 慈善基金會																	
	代表人：董自立																	

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10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)				
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)	董事酬勞(C) (註3)	業務執行費用(D) (註4)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)	薪資、獎金及特支費等(E) (註5)	退職退休金(F)			員工酬勞(G) (註6)			
		本公司	財務報告內所有公司(註7)									本公司		財務報告內所有公司(註7)	
				本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)			本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)
獨立董事	林秀玲														
獨立董事	吳志偉														
獨立董事	張元宵														
1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；															
本公司已將獨立董事薪酬政策、範圍、種類及定期檢討機制明訂於薪酬給付準則中，獨立董事之報酬參酌該獨立董事對公司營運參與程度、貢獻價值及同業通常水準，提報薪資報酬委員會個案審議並報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：15。															
2. 除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司															

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；

本公司已將獨立董事薪酬政策、範圍、種類及定期檢討機制明訂於薪酬給付準則中，獨立董事之報酬參酌該獨立董事對公司營運參與程度、貢獻價值及同業通常水準，提報薪資報酬委員會個案審議並報送董事會同意核發總額。本公司每三年定期評估獨立董事報酬。

2. 除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：15。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

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

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

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

註12：108年度盈餘分派案業經109.4.23董事會決議，但未經股東會承認。

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

(3-2)總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占 稅後純益之比 例(%) (註8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業(註9)
		本公司	財務 報告內 所有公 司 (註5)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註5)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	李虹明	9,164	9,164	0	0	9,876	9,876	32	0	32	0	1.39%	1.39%	25
副總 經理 (109.01.01 升任資深 副總經理)	蔡宗諺													
副總 經理 (109.01.01 升任資深 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 1,000,000 元	0	0
低於 2,000,000 元	0	0
2,000,000 元(含) ~ 3,500,000 元(不含)	0	0
3,500,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	蔡宗諺	蔡宗諺
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	董自立、李虹明	董自立、李虹明
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總 計	3	3

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,275仟元。

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

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

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

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

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

別財務報告之稅後純益。

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

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

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

註10：108年度盈餘分派案業經109.4.23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

109年5月1日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額 (註5)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	李虹明	0	118	118	0.0085%
	副總經理 (109.1.1 升任資深副總經理)	蔡宗諺				
	副總經理 (109.1.1 升任資深副總經理)	董自立				
	協理 (109.1.1 升任副總經理)	林清樑				
	開發部經理	鄭國強				
	專案一部經理	蕭嘉銘				
	專案二部經理 (109.1.1 升任協理)	古尚杰				
	技術本部經理 (109.1.1 升任協理)	郭俊何				
	稽核室總稽核	黃章耀				
	營運管理部經理	羅宥騏				
	公司治理主管	顏妙如				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

註5：108年度盈餘分派案業經109.4.23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：
本公司一〇八年度及一〇七年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金總額各為 39,510 仟元及 53,738 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.88%及 1.49%。
- 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「董事薪酬給付準則」、「董事績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」支給之。

(五) 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

職稱	姓名 (註1)	薪資 (A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等 (C) (註3)		員工酬勞金額 (D) (註4)				A、B、C 及 D 等四項總額占 稅後純益之比 例(%) (註8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註9)
		本公司	財務 報告 內所 有公 司 (註5)	本公司	財務 報告 內所 有公 司 (註5)	本公司	財務 報告 內所 有公 司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
不適用														

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

第 18 屆董事（統計期間：108.1.1-108.12.31）

最近年度董事會開會 7 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註2)	備註
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清樾	7	0	100	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺	6	1	86	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明	7	0	100	
董事	財團法人國泰建設文化教育 基金會代表人：朱中強	7	0	100	
董事	財團法人國泰建設股份有限 公司職工福利委員會 代表人：林清樾	7	0	100	
董事	財團法人國泰人壽慈善基金 會代表人：董自立	7	0	100	
獨立 董事	林秀玲	6	1	86	
獨立 董事	吳志偉	6	1	86	
獨立 董事	張元宵	7	0	100	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

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

董事姓名	議案內容	應利益迴避 原因	參與表決情形
張清樾、 蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 林清樾	一〇七年度實際參與 業務執行董事及經理 人發放年終獎金及特 別獎勵金案	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
張清樾、 林秀玲、 吳志偉、 張元宵	一〇七年度獨立董事 及實際參與業務執行 董事之薪酬評估	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 林清樾	一〇七年度經理人之 薪酬評估	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 林清樾	部份經理人薪酬調整 案	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張清樾、 蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 林清樾、 朱中強	一〇七年度員工及董事酬勞分派審議	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
董自立、 林秀玲、	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
董自立	解除本公司經理人競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 朱中強	本公司擬向關係人取得台北國際大樓之使用權資產	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 朱中強	本公司擬向關係人取得台北國際大樓、台中中港大樓、台南中山大樓及高雄中正大樓之使用權資產	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾	擬出售本公司預售建築案之房地及車位予關係人	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 董自立、 林清樾	敦聘蔡宗諺、董自立為本公司資深副總經理、林清樾為本公司副總經理	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
林清樾	解除本公司經理人競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決

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

強化董事會功能

本公司董事會由九席董事組成，為強化董事會之專業機能，並與國際接軌，本公司設有「薪資報酬委員會」訂定並評估本公司董事及經理人績效評估與薪資報酬標準，以期有效建立本公司董事及經理人薪酬及績效考核制度，進而提升公司營運績效；另設置審計委員會由全體獨立董事組成，以協助董事會提高公司治理績效。本公司董事會成員具備多元性，包含不同專業經驗/工作領域及背景。為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，依本公司「公司治理實務守則」第 22 第 2 項涵蓋「董事會成員多元化之政策」，相關內容及其落實情形如下：

為健全董事會結構，董事會成員宜多元化，如具備不同專業經驗、性別或工作領域等，並宜普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。
- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。

本公司現任董事會由 9 位董事組成，包含 3 位獨立董事，成員具備商務、建築及法律等領域之豐富經驗與專業。此外，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，目標女性董事比率達 10% 以上，目前 9 位董事，包括 1 位女性董事，比率達 11%。

相關落實情形如下表：

多元化核心 項目 董事姓名	基本組成							專業經驗/ 工作領域							背景						
	國籍／註冊地（註3）	性別	兼任本公司員工	年 齡			獨立董事任期年資		地產	健管／醫療	飯店觀光事業	金控／銀行／保險	資訊／電信／媒體	製造／投資／其他	商務	建築	法律	公共行政	企業管理		
				31至45	46至60	61至75	三年以下	三年至九年													
張清樾	1	男		1位	3位	5位			✓	✓					✓	✓					
李虹明	1	男	✓							✓		✓					✓		✓		
蔡宗諺	1	男	✓							✓	✓		✓				✓			✓	
董自立	1	男	✓							✓			✓	✓			✓				✓
林清樑	1	男	✓							✓		✓					✓	✓			
朱中強	2	男								✓			✓		✓	✓	✓	✓			✓
林秀玲	1	女									✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓		
吳志偉	1	男									✓	✓		✓		✓	✓				✓
張元宵	1	男								✓		✓						✓		✓	

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。

註3：國籍／註冊地：1.中華民國，2.加拿大。

四、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	108年1月1日起至108年12月31日止。	包括整體董事會及各功能性委員會。	執行單位之評估、各董事自評及各功能性委員會成員自評。	本公司董事會績效評估之衡量指標區分為「質化衡量指標」及「量化衡量指標」，並就每一指標含括下列五大面向： 1. 對公司營運之參與程度。 2. 提升董事會(功能性委員會)決策品質。 3. 董事會(功能性委員會)組成與結構。 4. 董事(功能性委員會成員)之選任及持續進修。 5. 內部控制。

五、董事會績效連結與評估結果：

1.108年度本公司董事會績效評估結果：

本公司依董事會通過修訂之「董事會績效評估辦法」，於每年12月進行年度之董事會績效評估。

評估對象包含董事會整體運作情形、個別董事成員與各功能性委員會績效表現。本公司董事會績效評估之衡量指標共計二大部分，區分為「量化衡量指標」及「質化衡量指標」，並就每一部分含括下列五大面向：

- 1.對公司營運之參與程度。
- 2.提升董事會決策品質。
- 3.董事會組成與結構。
- 4.董事之選任及持續進修。
- 5.內部控制。

評估結果共分為三個等級：超越標準、符合標準及仍可加強，即「量化衡量指標」加「質化衡量指標」達成率為90%(含)以上時，則董事會績效評估結果為「超越標準」；達成率為80%(含)以上未滿90%時，則為「符合標準」；達成率為未滿80%時，則為「仍可加強」。

108年度本公司董事會內部績效評估結果，各項指標達成率均為90%(含)以上，即超越標準，足以顯示本公司強化董事會效能之成果。本公司已於公開資訊觀測站及本公司網站揭露本公司之「董事會績效評估辦法」，並於年報及公司網站揭露董事會績效評估結果，以備查詢。

2.董事及經理人績效評估與薪資報酬之連結：

本公司董事酬金依公司章程之規定，得按不超過當年度獲利1%額度內，做為當年度董事之酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其公司績效貢獻度，給予合理報酬；經理人給付酬勞之政策，依據本公司「經理人薪酬給付準則」及該職位於同業市場中的薪資水平、於公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。訂定酬金之程序，以本公司之「董事及經理人績效考評準則」作為評核之依循，除參考公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，亦參考個人的績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理報酬，相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險管控之平衡。

(二)審計委員會運作情形

本公司審計委員會由全體獨立董事組成，審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。

審計委員會審議的事項主要包括：

1. 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
2. 內部控制制度有效性之考核。
3. 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
4. 涉及董事自身利害關係之事項。
5. 重大之資產或衍生性商品交易。
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證。
7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬。
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
10. 由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告。
11. 營業報告書。
12. 盈餘分派或虧損撥補之議案。
13. 其他公司或主管機關規定之重大事項。

重點審議工作包含：

1. 審閱財務報告：

董事會造具本公司108年度營業報告書營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分派案，其中財務報表(含合併財務報表)業經安永聯合會計師事務所徐榮煌會計師及黃建澤會計師查核簽證，並出具查核報告。上開董事會造送之各項表冊，經本審計委員會查核完竣，認為尚無不合。

2. 評估內部控制系統之有效性：

審計委員會評估公司內部控制系統的政策和程序(包括財務、營運、風險管理、資訊安全、外包、法令遵循等控制措施)的有效性，並審查了公司稽核部門和簽證會計師，以及管理層的定期報告，包括風險管理與法令遵循。並參考2013年The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)發布之內部控制制度－內部控制的整合性架構 (Internal Control — Integrated Framework)，審計委員會認為公司的風險管理和內部控制系統是有效的，公司已採用必要的控制機制來監督並糾正違規行為。

3. 委任簽證會計師：

審計委員會被賦予監督簽證會計師事務所獨立性之職責，以確保財務報表的公正性。一般而言，除稅務相關服務或特別核准的項目外，簽證會計師事務所不得提供本公司其他服務。

簽證會計師公費應得到審計委員會的核准，為確保簽證會計師事務所的獨立

性，審計委員會係參照會計師法第 47 條及會計師職業道德規範公報第 10 號「正直、公正客觀及獨立性」之內容制定獨立性評估表，就會計師之獨立性、專業性及適任性評估，評估是否與本公司互為關係人、互有業務或財務利益關係等項目。

第 1 屆審計委員會（統計期間：108.1.1-108.12.31）

最近年度審計委員會開會 7 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	委託出席次數	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	林秀玲	7	0	100	
獨立董事	吳志偉	6	1	86	
獨立董事	張元宵	7	0	100	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項，說明如下：

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項
第十八屆 第十二次 108.3.21	1.擬就本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇七年度內部控制制度聲明書」	✓	✗
	2.一〇七年度個體財務報告及合併財務報告	✓	✗
	3.擬將本公司「國泰田」新建工程委由「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	審計委員會決議結果(108年3月21日)： 第1案至第3案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第32頁至第33頁)		

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項
第十八屆 第十三次 108.4.25	1.解除本公司董事競業禁止之限制	✓	✗
	2.修正本公司「取得或處分資產處理程序」	✓	✗
	3.修正本公司「資金貸與及背書保證作業程序」	✓	✗
	4.修正本公司「股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則」	✓	✗
	5.解除本公司經理人競業禁止之限制	✓	✗
	6.本公司擬向關係人取得台北國際大樓之使用權資產	✓	✗
	7.擬將本公司板橋「國泰朋」新建工程委由「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
第十八屆 第十四次 108.6.14	審計委員會決議結果(108年4月25日)： 第1案除林秀玲獨立董事迴避外，其餘出席獨立董事全體同意照案通過 第2案至第7案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第32頁至第33頁)		
	1.本公司擬轉投資成立杏保醫網股份有限公司	✓	✗
	2.擬將本公司新北市土城區「國泰上城」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	3.修正本公司「審計委員會組織規程」	✓	✗
	審計委員會決議結果(108年6月14日)： 第1案至第3案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第32頁至第33頁)		

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項
第十八屆第十五次 108.8.8	1.本公司擬向關係人取得台北國際大樓、台中中港大樓、台南中山大樓及高雄中正大樓之使用權資產	✓	✗
	2.本公司擬購買霖園公寓大廈管理維護股份有限公司股權案	✓	✗
	審計委員會決議結果(108年8月8日)： 第1案至第2案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第32頁至第33頁)		
第十八屆第十六次 108.11.13	1.本公司一〇九年度會計師簽證報酬審議	✓	✗
	2.擬將本公司台中市北屯區「國泰Mega+」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	3.擬出售本公司預售建案之房地及車位予關係人	✓	✗
	4.修正本公司「審計委員會組織規程」	✓	✗
	審計委員會決議結果(108年11月13日)： 第1案至第4案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第32頁至第33頁)		
第十八屆第十七次 108.12.12	1.敦聘蔡宗諺、董自立為本公司資深副總經理、林清樑為本公司副總經理	✓	✗
	2.解除本公司經理人競業禁止之限制	✓	✗
	審計委員會決議結果(108年12月12日)： 第1案至第2案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第32頁至第33頁)		

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項，說明如下：無

二、獨立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。

獨立董事 姓名	議案內容	應利益迴避 原因	參與表決 情形
林秀玲	解除本公司董事競業禁止之限制	議案內容涉及 左列獨立董事	未參與討 論及表決

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)。

1.本公司審計委員會由全體獨立董事組成，會計師每年至少一次對本公司財務狀況及內控查核等情形向獨立董事報告，並針對重大調整或法令修訂影響情形進行溝通，其溝通情形摘要：

日期	溝通重點	溝通結果
108.03.21	1.會計師就本公司107年財務報表查核進行說明，針對內部控制測試執行及結果報告。 2.查核報告中關鍵查核事項溝通。 3. IFRS 16「租賃」施行計畫之進度評估。 4. 近期重要法令修正影響及IFRS更新說明。 5. 會計師與與會人員進行討論溝通。	1. 業經審計委員會通過年度財務報表及提報董事會通過，並如期公告及申報。 2. 獨立董事建議：無
108.06.05	1. 108年度股東會前溝通。 2. 因應境外公司經濟實質法案討論。	1. 針對熱門議題交換意見。 2. 持續關注境外經濟實質法案發展，及清算非必要境外公司原則。 3. 獨立董事建議：無
109.03.19	1. 會計師就本公司108年財務報表查核進行說明，針對內部控制測試執行及結果報告。 2. 查核報告中關鍵查核事項溝通。 3. 查核中所辨認之審計差異。 4. 近期重要法令修正影響及IFRS更新說明。 5. 會計師與與會人員進行討論溝通。	1. 業經審計委員會通過年度財務報表及提報董事會通過，並如期公告及申報。 2. 獨立董事建議：無

2. 本公司稽核主管每年至少一次向獨立董事溝通稽核報告及其追蹤執行情形討論，其溝通情形摘要：

日期	溝通重點	溝通結果
108.03.21	107年全年度稽核執行情形與稽核主管討論。	1.針對後續建議改善情形充分告知各獨立董事。 2.獨立董事建議：無
109.03.19	1.108年全年度稽核執行情形。 2.對新建工程發包審議作業討論。	1.針對後續建議改善情形充分告知各獨立董事。 2.發包審議作業流程交換意見與溝通。 3.獨立董事建議：無

(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109年3月19日修訂「公司治理實務守則」，並公佈於公開資訊觀測站及公司網站。 (http://www.cathay-red.com.tw/socialres.asp)	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。另於季(年)度財務報告揭露持有5%以上股東名單。	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？	√	本公司已訂定道德行為準則，內部人就其職務上所獲悉之任何可能重大影響證券交易價格之資訊，在未經公開揭露之前，應依證券交易法之規定嚴格保密，並不得利用該資訊從事內線交易。	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。請參閱第33頁，「三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估」。	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與審計委員會外，將視需要設置功能性委員會。	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	
(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	√		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。請參閱第35頁「五、董事會績效連結與評估結果」。	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，於聘任時取得會計師之超然獨立聲明，並評估簽證會計師之獨立性及適任性，其評估內容如下： 獨立性： 1.會計師事務所是否具一定規模？ 2.會計師連續提供審計服務年數是否未滿7年？ 3.會計師提供非審計服務之性質及程度是否未影響獨立性？ 4.會計師審計簽證公費是否合理？是否無「或有公費」約定？ 5.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？ 6.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？ 適任性： 1.會計師事務所之聲譽是否良好？ 2.會計師資格是否具簽證資格？ 3.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？ 4.會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好？ 5.會計師是否有定期進修，並提供公司即時專業資訊？ 6.會計師與管理階層及內部稽核主管之互動是否良好？ 將上述評估結果提交審計委	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	
			員會及董事會討論，作為董事會委任簽證會計師之參考。 最近二年度評估結果分別提報107.11.8及108.11.13董事會通過。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	√		本公司經108.4.25董事會決議通過由顏妙如擔任公司治理主管，負責公司治理事務情形。 1.職權範圍包括： (1)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 (2)製作董事會及股東會議事錄。 (3)協助董事就任及持續進修。 (4)提供董事執行業務所需之資料。 (5)協助董事遵循法令。 (6)其他依公司章程或契約所訂定之事項等 2.當年度業務執行： (1)訂定及修訂相關辦法 ●訂定處理董事要求之標準作業程序 ●修訂誠信經營守則 ●修訂董事會績效評估辦法 ●修訂審計委員會組織規程 ●修訂董事會議事規範 ●修訂薪資報酬委員會組織規程 ●修訂治理實務守則 (2)購買董事責任保險，最近一期為全體董事購買責任保險，投保金額5,000仟美金，投保期間為108/06/18-109/06/18。 (3)每年定期就董事會評鑑，並提報董事會報告。 (4)辦理董事會及股東會之會議相關事宜。	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	
			3. 公司治理主管初任進修時數、課程內容： (1) 年報關鍵訊息與責任解析；董監事觀點-時數3小時 (2) 如何看懂財務報表-給非財務背景董監的一堂課-時數3小時 (3) 108年上市公司及未上市（櫃）公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會-時數3小時 (4) 108年度防範內線交易宣導會-時數3小時 (5) 有效發揮董事職能宣導會-時數3小時 (6) 以智財管理完善公司治理架構-上市上櫃公司董事會之智財管理義務宣導活動-時數2.5小時	
五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	√		請參閱第48頁。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務?		√	本公司自辦股務,設有股務單位負責處理股東問題及辦理股東會事務,無委任股務代理機構。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊?	√		本公司已架設網站(投資人專區、社會責任專區),揭露公司財務業務及公司治理相關資訊。 (http://www.cathay-red.com.tw/index.asp)	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	
(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)? (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告,及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	√		指定專人蒐集公司資訊及揭露於網站,及落實發言人制度。 √ 依申報期限規定公告。	無重大差異。 無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	√		請參閱第50頁。	無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形,及就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)	√		1.已改善情形: (1)於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果,及公司對於成員意見之處理。 (2)將獨立董事與內部稽核主管、會計師之溝通情形(如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等)揭露於公司網站。 (3)設置公司治理主管,負責公司治理相關事務,並於公司網站及年報說明職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形。 2.優先加強事項與措施: 設置推動企業誠信經營專(兼)職單位,負責誠信經營政策與防範方案之制訂及監督執行,並於公司網站及年報說明設置單位之運作及執行情形,且至少一年一次向董事會報告訂定。	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	
十、公司是否制訂與營運目標連結之智慧財產管理計畫，並於公司網站或年報揭露執行情形，且至少一年一次向董事會報告？		√	公司每年年底召開經營管理委員會，邀集高級主管共同討論、議決，通過公司次一年度的營業目標暨營業計畫，並發令公告，以為公司各單位制訂次一年度部門工作計畫的依據。並且會將上述目標於次一年度初始的首次董事會，擬具業務目標提案，將公司新一年度的營運重點及業務目標提請董事會討論通過。以上營運重點及業務目標、計畫，公司會透過發言人體系，以法人說明會方式，對外揭露相關訊息。	由於本公司營運目標的制訂以運營及業務面為主，並未制訂研發面的目標，因此，並未有連結智慧財產管理的目標及計畫。

五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
股東/ 投資人/ 金融機構	➢誠信經營 ➢經濟績效 ➢公司治理 ➢公司永續發展 ➢風險管理	➢秉持公平、誠信與透明之方式從事商業行為 ➢適時提供即時、同步、正確之公司訊息，致力投資資訊之對稱揭露 ➢長期穩定的股利政策，提供適當的投資報酬 ➢穩健的財務策略，維護良好的公司信用與營運 ➢遵循主管機關之各項最新法令規範與政策修訂，迅速回應並調整公司資訊揭露形態與內容，以符合法規要求 ➢關注市場需求及景氣變化適時調整經營策略，鑑別公司財務及非財務風險並檢討因應對策	➢聯絡窗口：營運管理部蔡先生 ➢電話：02-23779968#5311 ➢Email：cape0301@cathay-red.com.tw ➢定期舉辦CSR議題調查 ➢更新官網專區資訊 ➢每年召開股東會 ➢召開法說會 ➢公布每年年報／各季財報 ➢即時重大訊息同步公開於證交所公開資訊觀測站，亦視情況需要不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明
員工	➢職業健康與安全 ➢勞資關係 ➢訓練與教育 ➢員工福利 ➢公司永續發展	➢安全衛生的工作環境 ➢促進員工健康及身心平衡 ➢確保及尊重人權 ➢建置透明暢通之溝通機制 ➢合法及公平的評價與待遇 ➢重視教育訓練 ➢多元員工福利及照顧方案 ➢關注人才培育與員工發展 ➢性別平等保護	➢聯絡窗口： 營運管理部陳先生 人力資源組趙先生 ➢電話：02-23779968#5352、#5110 ➢Email：jclassic@cathay-red.com.tw duke@cathay-red.com.tw ➢定期舉辦CSR議題調查 ➢更新官網專區資訊 ➢舉辦勞資會議 ➢舉辦座談會、宣導會 ➢職員會議
客戶/ 消費者	➢顧客健康與安全 ➢客戶滿意 ➢法規遵循 ➢客戶隱私 ➢創新研發	➢提供具市場競爭力及高品質的產品與服務 ➢以四大保證「產權清楚，按圖施工、如期交屋、永久服務」提高客戶滿意度與客戶建立長期緊密且互信的夥伴關係 ➢宣導全體員工遵守保密協議和員工面對客戶對應守則 ➢關注氣候變遷、人口老化等議題，投入節能減碳、全齡化、綠(含智慧)建築及掌握新建材、新工法及設計之發展。	➢聯絡窗口：技術本部陳小姐 ➢電話：02-23779968#5740 ➢Email：service@cathay-red.com.tw ➢定期舉辦CSR議題調查 ➢更新官網專區資訊 ➢不定期顧客滿意度調查 ➢直接溝通

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
合作夥伴 (供應商/ 營造商/ 代銷商)	➢ 供應商CSR宣導 ➢ 採購政策 ➢ 公司永續發展	➢ 了解並提供公司實行企業社會責任等相關協助。 ➢ 合法與公平交易。 ➢ 了解環安衛注意事項與規範細節。 ➢ 與供應商建立長期互信的商業夥伴關係。	➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： CSR: csr@cathay-red.com.tw - 誠信： honest@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期座談會／教育訓練 ➢ 定期供應商評鑑 ➢ 舉辦供應商觀摩會 ➢ 直接溝通
政府機關	➢ 誠信經營 ➢ 法規遵循 ➢ 環境保護 ➢ 公共安全	➢ 作為良好企業公民，應遵循政府規範，配合政府政策，維持與政府良好的關係。	➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 公文往來 ➢ 不定期討論會議／審查會議
媒體	➢ 法規遵循 ➢ 經濟績效 ➢ 社會公益 ➢ 環境保護 ➢ 公共安全	➢ 保持對外溝通資訊的正確性與即時性，務求透明公開。 ➢ 維護公司品牌形象。	➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期記者會 ➢ 產品發表會
社區居民 ／鄰房	➢ 社區參與 ➢ 汙水與廢氣物排放 ➢ 社區衝擊 ➢ 社區發展 ➢ 社區公益	➢ 透過各種方式(例如鄰房鑑定、外牆清潔修繕等)保持與鄰房及社區居民的良好關係。 ➢ 重視工地污染防治，減少施工粉塵 ➢ 暢通溝通管道，減少鄰損事件的發生。 ➢ 投入社區關懷、社區圖書館等公益方案。	➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 鄰里拜會 ➢ 社區關懷活動 ➢ 負責人員現場溝通

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

- (1)員工權益及僱員關懷：請參閱第94-95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42、45頁，「二、公司股權結構及股東權益」及「七、資訊公開」。
- (3)供應商關係：本公司與供應商間協同合作，互信互利，並維護雙方權利義務及維持良好之供需關係。
- (4)利害關係人之權利：請參閱第48頁，「五、建立與利害關係人溝通管道之情形」。
- (5)董事及監察人進修之情形（統計期間：108.1.1-108.12.31）：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
張清樾	臺灣證券交易所	ESG投資論壇	2
張清樾	社團法人中華公司治理協會	企業經營法律風險與危機管理	3
李虹明	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
李虹明	台灣董事會	企業成長與創新	3
李虹明	臺灣證券交易所	有效發揮董事職能宣導會	3
蔡宗諺	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
蔡宗諺	社團法人中華公司治理協會	公司策略:過去、現在、未來	3
蔡宗諺	社團法人中華公司治理協會	經濟制裁和出口管制法及中美貿易戰	3
董自立	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	108 年度防範內線交易宣導會	3
董自立	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
董自立	臺灣證券交易所	有效發揮董事職能宣導會	3
朱中強	財團法人保險事業發展中心	IFRS17 對保險業經營策略之影響	3
朱中強	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
林清樑	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
林清樑	社團法人中華公司治理協會	企業經營與輿論新聞危機管理策略	3

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
林清樑	社團法人中華公司治理協會	中美貿易戰對台資企業的影響及因應之道	3
林秀玲	社團法人中華公司治理協會	董監如何審查內部控制及內部稽核	3
林秀玲	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
林秀玲	社團法人中華公司治理協會	新公司法下之公司治理及董監責任	3
吳志偉	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
吳志偉	社團法人中華公司治理協會	【高峰】第15屆公司治理國際論壇-董事的財務報告義務、全球性機構投資者在強化公司治理生態的積極角色扮演、商業判斷法則的引用、獨立董事制度的落實、獨立董事責任的履行	6
張元宵	臺北律師公會	公司經營權爭奪之規劃及爭議問題	3
張元宵	社團法人中華公司治理協會	年報關鍵訊息與責任解析:董監事觀點	3
張元宵	國泰建設股份有限公司	高階主管研討會	3
張元宵	社團法人中華公司治理協會	遵循與監督	1
張元宵	社團法人中華公司治理協會	【高峰】第15屆公司治理國際論壇-董事的財務報告義務、全球性機構投資者在強化公司治理生態的積極角色扮演、商業判斷法則的引用、獨立董事制度的落實、獨立董事責任的履行	6

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第310-312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

109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
		商務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公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專門職業及技術人員	商務、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		
獨立董事	林秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	吳志偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	張元宵	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之第三屆薪資報酬委員會委員計 3 人。

第三屆委員任期：106 年 6 月 30 日至 109 年 6 月 15 日，最近年度薪資報酬委員會開會
— 3 次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：108.1.1-108.12.31)

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	林秀玲	3	0	100%	
委員	吳志偉	2	1	67%	
委員	張元宵	3	0	100%	

二、薪資報酬委員會之重要決議：

本公司已將董事及經理人薪酬政策、範圍、種類及定期檢討機制明訂於薪酬給付準則中，董事及經理人之報酬每年皆依績效考評結果及同業通常水準，提報薪資報酬委員會個案審議並報送董事會核定，且每三年皆會定期評估董事及經理人報酬。

薪資報酬委員	日期	重 要 決 議
第三屆 第四次	108.1.24	1.通過一〇七年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金案 2.通過一〇七年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估 3.通過一〇七年度經理人之薪酬評估 決議結果:以上重要決議經委員會出席董事全體無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形，詳第 32 頁至第 33 頁)
第三屆 第五次	108.3.21	1.通過修正「董事薪酬給付準則」及「經理人薪酬給付準則」等辦法 2.通過部份經理人薪酬調整案 3.通過一〇七年度員工及董事酬勞分派審議 決議結果:以上重要決議經委員會出席董事全體無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形，詳第 32 頁至第 33 頁)
第三屆 第六次	108.12.12	1.通過修正「經理人薪酬給付準則」及「經理人績效考評準則」等辦法 決議結果:以上重要決議經委員會出席董事全體無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形，詳第 32 頁至第 33 頁)

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)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

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) 公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	√		本公司2018年企業社會責任報告書，有專章(第1章第1.1節，P12-17)針對經營風險議題鑑別。並將風險議題與重大性議題交相對照後，羅列出本公司年度重大性議題，並於爾後章節提出管理政策與方針。 本公司依據企業社會責任委員會組織規程成立CSR委員會，並制定企業社會責任政策及依任務性質設置公司治理、客戶關懷、員工照護、環境保護、社會公益五個專門小組，其職權為： 1.因應國際趨勢、利害關係人關注事項、營運地區特有議題，研議公司企業社會責任整體策略、擬定政策，並監督公司因應調整。 2.監督本會各專門小組企業社會責任議題之各項措施並定期檢討成效。 3.對外揭露公司環境、社會、治理作為。 4.監督官網設置企業社會責任專區平台。 5.協助並協調公司及本會各專門小組窒礙難行事項。 6.審核公司企業社會責任報告書。 另，本公司108.03.21董事會通過本公司108年企業社會責任策略計畫討論案，以為年度執行企業社會責任目標政策。同日，併呈報董事會本公司107年度履行企業社會責任實施成效檢討報告。	無重大差異。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	√		本公司致力將企業社會責任融合於公司政策、營運管理及員工教育訓練中；108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，舉辦教育訓練說明會，並將公司執行成果呈現於報告書中。	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	
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位,並由董事會授權高階管理階層處理,及向董事會報告處理情形?	√		為有效推動執行企業社會責任實施成效,本公司成立「企業社會責任委員會」,設置主任委員一人,由本公司總經理擔任,委員由高階管理階層擔任。 委員會依據任務性質,分別成立「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會公益」五個專門小組,成員由本公司跨部門組成。 另指派本公司總經理室為本會專責推動單位,協助統籌會務,並定期提案向董事會呈報執行情形。108年分別於3月及8月向董事會呈報執行檢討報告及報告書出版報告。	無重大差異。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策,並將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、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。 另公告全體員工知悉之「人事管理規則」,設有明確有效之獎勵及懲戒制度。	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
二、發展永續環境				
(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	√		公司為維護環境、關懷環保，各建築案使用對環境負荷衝擊低之建材設備： 1.照明採用節能T5、LED燈具。 2.設置雨水回收系統，並採用省水馬桶、龍頭等器具。 3.設置節能感光控制及太陽能發電設備。 4.傳統安定器改採電子式節能安定器。 5.建築規劃增加開窗及導光。 6.設備規劃增加通風及熱對流，利用自然通風換氣散熱。 7.空調設備採用變頻節能主機。 8.屋頂及庭園採植栽綠化設計。 9.內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。 10.大樓新建工程以取得綠建築證書為目標，108年度有10個建築案取得綠建築候選證書或標章。 11.要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。	無重大差異。
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	√		公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題，正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性；本公司屬建築投資業，並無營造廠資格，相關業務委由專業工程管理顧問公司，並設立「技術本部」負責管理有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等，積極推動節能減碳等實際環保活動，善盡企業應盡之社會責任。	無重大差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會？並採取氣候相關議題之因應措施？		√	本公司有透過問卷鑑別出經營風險議題共19項，其中環境面共3項，包含有極端天氣事件，風險等級對公司而言，屬於低度，可接受風險。本公司目前並未針對此一議題採取相應措施。	小幅差異，僅有評估，無因應措施。

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	
(四)公司是否統計過去兩年公司溫室氣體排放量、用水量、及廢棄物總重量，並制定公司節能減碳、溫室氣體減量、減少用水及其他廢棄物管理之政策？	√		公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策： 1.持續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.持續管制事務用紙及各項印刷品用量，並推行無紙化措施。 3.持續推行上班不打領帶不著西裝，辦公室溫度設定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.每年上下半年，持續委請專業機構辦理辦公室照明及CO2環境檢測。 6.持續持續ISO 14001環境管理及ISO 14064-1溫室氣體管理系統落實執行，建立辦公室用水用電量測機制，建立能源概念。 109年導入ISO 14064-1:2018版，進行內部108年度溫室氣體盤查作業，藉由盤查過程與結果，確實掌握本公司溫室氣體排放，更期望未來能致力於溫室氣體減量工作，對全球暖化趨勢之減緩，善盡身為地球村一份子的責任。 另有工地廢棄物總重量統計，相關之能源使用政策與辦公室空間綠色作為，均羅列於2018年企業社會報告書(P.84-87)。	無重大差異。
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？	√		公司參考聯合國身心障礙者權利公約、消除婦女一切形式歧視公約及兒童相關人權公約，遵守相關勞動法規，針對一般人員、實習生僱用、工時、待遇、性別工作平等、性騷擾防治等勞動條件，公司皆依法施行，並擬定「道德行為準則」、「員工服務守則」以及檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理方式，並且配合相關法令修訂「工作規則」並公告周知。另定期評估勞動法令規範，以確保遵守相關勞動法規與國際人權公約。	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
(二) 公司是否訂定即實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果，適當反映在員工薪酬？	√		依據本公司章程規定年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額；另每年依政策、年度目標進行員工績效目標設定、追蹤及考核，並依考核結果進行薪酬、職務調整，及分別依員工考績、績效表現按規定計算發給獎金。	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？	√		1. 本公司每半年(108年6/25、12/24)執行辦公環境檢測作業，包含燈光照度及CO2濃度的測定，以確實提供員工照明充足且空氣品質良好之優良職場環境。 2. 本公司每年(108年3~5月)均安排全體員工進行健康檢查作業，並舉辦健康安全講座(108年12/6、12/10)，提供員工所需保健資訊與諮詢服務，確使每位員工都能保持身心健康身的最佳狀態。 3. 本公司每月均就公務車輛嚴格執行自動檢查計劃，確實完成每日點檢與每月定檢之各項記錄，以確保員工使用公務車輛之安全無虞。 4. 本公司於辦公場所內均配置有接受合格急救人員訓之同仁(6位)，且備有一般常備藥品及相關醫療用品、急救設備(如：ADR)，以隨時因應員工於職場工作時之各項突發狀況。 5. 本公司確實依法令執行職業安全衛生業務主管、新進員工及一般員工安全衛生教育訓練課程，並配合辦公場所之大樓管理單位，進行各項安全措施演練或檢測(如：建物安檢、消防演練)，以強化員工職業安全之觀念與促進工作環境安全之維護，並進而落實職場工作之安全管理。 6. 本公司訂有「女性勞工母性健康保護執行措施」、「執行職務遭受不法侵害預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「異常工作負荷促發疾病預防計畫」，以確保員工身心健康之維護，避免不必要之工作傷害。108年度全公司均無職業傷害案例。	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	
(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?	√		本公司透過召開員工溝通會、電子公文系統、全體員工電郵信箱、政策溝通說明會等方式,讓員工對於公司之經營管理決策,有獲得資訊及表達意見之機會。	無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	√		公司長期規劃實施員工核心職能人格特質評測,及主管職能回饋評鑑,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。
(六)公司是否建置員工申訴機制及管道,並妥適處理?並揭露於年報或公司網站?	√		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。
(七)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示,公司是否遵循相關法規及國際準則,並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序?	√		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。 本公司積極落實保護消費者權益,也有專責單位處理客訴案件,相關作為詳2018年企業社會報告書(P.37-43)。	無重大差異。
(八)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。
(九)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。
(十)公司是否訂定供應商管理政策,要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範,及其實施情形??	√		本公司「企業社會責任守則」第二十二條第三款,訂定有上述條款,並已全面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,且要求嚴格落實執行。	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	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及 公開資訊觀測站等處 揭露具攸關性及可靠 性之企業社會責任相 關資訊？	✓		本公司依規定出版企業社會責任 報告書，並將報告書電子檔上傳公 開資訊觀測站揭露，且於公司網站 設置有企業社會責任專區，除可瀏 覽、互動外，亦將報告書電子檔置 放於網站，提供下載。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請 敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異，依守則執行相關運作。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：請參閱第 96 頁，(八)企業責任及道 德行為。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：有，由安永聯 合會計師事務所，依中華民國會計研究發展基金會所發佈之確信準則公報第一號之要求， 進行確信工作。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策,並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法,以及董事會與管理階層承諾積極落實經營政策之承諾?	√		為建立本公司誠信經營之企業文化及健全發展,並落實良好之公司治理與風險控管機制,爰參酌「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」,經董事會通過並揭示於內外部網站,對內對外明示。	無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制,定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動,並據以訂定防範不誠信行為方案,且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施?	√		本公司「誠信經營守則」之規定涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為,內部稽核單位應依不誠信行為風險之評估結果,擬定相關稽核計畫,並據以查核防範方案。此外任何人若發現本公司人員有違反誠信經營嫌疑之情事者,得透過獨立檢舉信箱(honest@cathay-red.com.tw)或直接向本公司誠信經營專責單位(CSR委員會)舉報,專責單位立案後,依一定程序進行調查及處理,並將結果向董事會提報。	無重大差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度,且落實執行,並定期檢討修正前揭方案?	√		公司已訂有道德行為準則及誠信經營守則,針對本公司、本公司董事、經理人、受僱人、受任人及本公司實質控制者,禁止有行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物接待或其他不正當利益、洩露本公司商業機密、侵害智慧財產權、從事不公平競爭之行為、產品及服務損害消費者或其他利害關係人等之不誠信行為。本公司並定期檢討修正相關規定,最新版本之修訂日為108.11.13。	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	
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	√		本公司本於誠信經營原則，以公平與透明之方式進行商業活動。本公司於商業往來之前，考量其代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象之合法性及是否涉有不誠信行為，避免與涉有不誠信行為者進行交易。本公司與其代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象簽訂之契約，其內容宜包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉有不誠信行為時，得隨時終止或解除契約之條款。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	√		本公司董事會指定本公司企業社會責任委員會為負責推動企業誠信經營之專責單位，每年定期將執行情形向董事會提出報告。(108年誠信經營實施成效檢討，併同履行企業社會責任實施成效檢討，於109.03.19呈報董事會。)	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	√		依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司董事應秉持高度自律，對董事會所列議案，與其自身有利害關係時，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，若致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 另依據「道德行為準則」本公司董事及經理人等，為防止利益衝突，應以客觀及有效率的方式處理公務，且不得以其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬獲致不當利益。本公司與前述人員所屬之關係企業資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進(銷)貨往來之情事時，應特別注意防止利益衝突之情事，並透過公文、會議及內部溝通等管道，說明與本公司有無潛在之利益衝突。	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬定相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	√		本公司之會計制度及內部控制制度遵循誠信經營原則設計及執行並應隨時檢討以確保其持續有效進行。公司內部自主稽核及定期會計師內控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？	√		任何人均可透過獨立檢舉信箱(honest@cathay-red.com.tw)或直接向本公司誠信經營專責單位(CSR委員會)檢舉。108年無收取檢舉信函。	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、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	√		本公司誠信經營守則第十九條明訂有檢舉制度、吹哨條款及專責單位處理程序，具獨立及保密機制。	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？	√		本公司誠信經營守則第十九條第二款明訂保護檢舉人之吹哨條款，檢舉人不會遭受不當處置。	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，依守則執行相關運作。				
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）：本公司於 108.11.13 董事會通過修訂本公司誠信經營守則，本次最主要修訂內容為指定專責單位及建立獨立檢舉制度，更顯示本公司對誠信經營之決心。				

(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：109年3月20日

本公司民國108年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估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108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109年3月19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：張清樞

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
第十八屆 第十一次 董事會	108.1.24	1. 通過授權董事長於新台幣五〇〇億元額度內向各金融機構辦理授信 2. 通過一〇八年度業務目標 3. 通過一〇七年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金案 4. 通過一〇七年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估 5. 通過一〇七年度經理人之薪酬評估 6. 通過修正本公司「公司治理實務守則」 註：以上重要決議已執行。
第十八屆 第十二次 董事會	108.3.21	1. 通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇七年度內部控制制度聲明書」 2. 通過一〇八年度企業社會責任策略計畫 3. 通過一〇七年度營業報告書 4. 通過一〇七年度個體財務報告及合併財務報告 5. 通過訂定一〇八年度股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案等相關事宜 6. 通過修正「董事薪酬給付準則」及「經理人薪酬給付準則」等辦法 7. 通過部份經理人薪酬調整案 8. 通過一〇七年度員工及董事酬勞分派審議 9. 通過將本公司「國泰田」新建工程委由「三井工程股份有限公司」承攬 註：以上重要決議已執行。
第十八屆 第十三次 董事會	108.4.25	1. 通過一〇七年度盈餘分派案 2. 通過解除本公司董事競業禁止之限制 3. 通過修正本公司「取得或處分資產處理程序」 4. 通過修正本公司「資金貸與及背書保證作業程序」 5. 通過一〇八年股東常會議程 6. 通過修正本公司「股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則」 7. 通過本公司新任公司治理主管人事案 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「處理董事要求之標準作業程序」 10. 通過本公司向關係人取得台北國際大樓之使用權資產 11. 通過將本公司板橋「國泰朋」新建工程委由「三井工程股份有限公司」承攬 註：以上重要決議已執行。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
一〇八年 股東會	108.6.14	1. 通過一〇七年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。 2. 通過一〇七年度盈餘分派案。 3. 通過本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。 4. 通過本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正案。 5. 通過解除本公司董事競業禁止之限制案。 註:以上事項經股東會決議通過,其執行情形請參閱第 80 頁股東會決議執行情形。
第十八屆 第十四次 董事會	108.6.14	1. 通過一〇七年度盈餘分派現金股利分配基準日 2. 通過本公司轉投資成立杏保醫網股份有限公司 3. 通過將本公司新北市土城區「國泰上城」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬 4. 通過修正本公司「審計委員會組織規程」 註:以上重要決議已執行。
第十八屆 第十五次 董事會	108.8.8	1. 通過本公司向關係人取得台北國際大樓、台中中港大樓、台南中山大樓及高雄中正大樓之使用權資產 2. 通過本公司購買霖園公寓大廈管理維護股份有限公司股權案 註:以上重要決議已執行。
第十八屆 第十六次 董事會	108.11.13	1. 通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇九年度稽核計劃」 2. 通過本公司一〇九年度會計師委任暨簽證報酬審議 3. 通過本公司台中市北屯區「國泰 Mega+」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬 4. 通過出售本公司預售建案之房地及車位予關係人 5. 通過修正本公司「誠信經營守則」 6. 通過修正本公司「董事會績效評估辦法」 7. 通過修正本公司「審計委員會組織規程」 註:以上重要決議已執行。
第十八屆 第十七次 董事會	108.12.12	1. 通過修正「經理人薪酬給付準則」及「經理人績效考評準則」等辦法 2. 通過敦聘蔡宗諺、董自立為本公司資深副總經理、林清樑為本公司副總經理 3. 通過敦聘古尚杰、郭俊何及林俊安為本公司協理 4. 通過解除本公司經理人競業禁止之限制 註:以上重要決議已執行。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
第十八屆 第十八次 董事會	109.1.21	1. 通過授權董事長於新台幣五〇〇億元額度內向各金融機構辦理授信。 2. 通過一〇九年度業務目標。 3. 通過一〇八年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金案。 4. 通過一〇八年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估。 5. 通過一〇八年度經理人之薪酬評估。 6. 通過與「霖園大廈都更案」關係人簽定都市更新合作開發契約。 7. 通過將本公司新北市新店區「國泰豐和」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬。 8. 通過公司組織規程修正。 註：以上重要決議已執行。
第十八屆 第十九次 董事會	109.3.19	1. 通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇八年度內部控制制度聲明書」。 2. 通過一〇九年度企業社會責任策略計畫。 3. 通過一〇八年度營業報告書。 4. 通過一〇八年度員工及董事酬勞分派審議。 5. 通過一〇八年度個體財務報告及合併財務報告。 6. 通過本公司董事任期屆滿改選。 7. 通過訂定一〇九年股東常會召開事由：日期、地點、受理股東提案及董事候選人提名期間等相關事宜。 8. 通過辦理轉投資子公司「Cathay Real Estate Holding Corporation (BVI)」解散案。 9. 通過修正本公司「董事會議事規範」。 10. 通過修正本公司「薪資報酬委員會組織規程」。 11. 通過修正本公司「公司治理實務守則」。 12. 通過修正本公司「經理人績效考評準則」。 註：以上重要決議已執行。
第十八屆 第二十次 董事會	109.4.23	1. 通過一〇八年度盈餘分派。 2. 通過本公司第十九屆董事(含獨立董事)候選人資格審議。 3. 通過解除本公司第十九屆董事(含獨立董事)就業禁止之限制。 4. 通過本公司一〇九年股東常會議程、召開地點變更及授權董事長因應新冠病毒疫情變化調整召開地點。 5. 通過修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」有關自行編製財務報告能力之相關條文。 6. 通過修正本公司「股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則」。 7. 通過修正本公司「審計委員會組織規程」。 註：以上重要決議已執行。

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

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

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間 (註 1)	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他 (註 2)	小計		
安永聯合會計師事務所	徐榮煌	3,382	0	0	0	952	952	108.1.1~ 108.12.31	(1)關係企業合併營業報告書 (2)關係報告書
	黃建澤							108.1.1~ 108.12.31	(3)電腦控制環境評估 (4)股利政策 (5)年報審閱 (6)英文財報 (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	108 年 度		當年度截至 109 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	合昕實業股份有限公司 代表人：張清樅	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：李虹明	0	0	0	0
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：董自立	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會 會代表人：朱中強	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設（股）公司職 工福利委員會代表人：林清樅	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
獨立 董事	張元宵	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
資深 副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
資深 副總 經理	董自立	0	0	0	0
副總 經理	林清樅	0	0	0	0
協理	古尚杰 (109.1.1 新任)			0	0
協理	郭俊何 (109.1.1 新任)			0	0
協理	林俊安 (109.1.1 新任)			0	0

職稱	姓 名	108 年 度		當年度截至 109 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
營管部 經理	羅宥騏	0	0	0	0
公司治 理主管	顏妙如	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：109 年 4 月 14 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：王麗秋	288,067,626	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
	0	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	204,114,882	17.60%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0							
富邦人壽保險股份有限公司 代表人：蔡明興	87,133,000	7.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：黃調貴	68,574,584	5.91%	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	
	0	0							
霖園投資股份有限公司 代表人：林翁全	54,094,814	4.67%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0							
合昕實業股份有限公司 代表人：黃重信	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	18,351,652	1.58%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0							
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	17,500,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
台灣人壽保險股份有限公司 代表人：黃思國	16,335,000	1.41%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
新光人壽保險股份有限公司 代表人：吳東進	15,367,000	1.33%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							

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

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

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

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

109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%	0	0	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	0	0	46,750,000	85.00%
杏保醫網(股)公司	10,000,000	100.00%	0	0	10,000,000	100.00%
國泰商旅(股)公司	40,000,000	100.00%	0	0	40,000,000	100.00%
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	75,000,000	100.00%	0	0	75,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	9,591,891	100.00%	0	0	9,591,891	100.00%
CCH Commercial Company Limited	0	0	7,758	66.67%	7,758	66.67%
Cathay Healthcare Management Limited (BVI)	0	0	170,000	100.00%	144,500	85.00%
Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)	0	0	170,000	100.00%	144,500	85.00%
杭州坤寧健康諮詢有限公司	0	0	0	100.00%	0	85.00%
杏德(股)公司	0	0	8,000,000	100%	8,000,000	100.00%

註 1：係公司採用權益法之投資。

註 2：本公司轉投資杭州坤寧健康諮詢有限公司，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	
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 0559 號
59.12	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 460,000 股	無	59 年 9 月 29 日 證管(59)發字第 0920 號
60.10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	現金增資 發行新股 8,040,000 股	無	60 年 6 月 4 日 證管(60)發字第 0467 號
61.08	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 5,000,000 股	無	61 年 6 月 20 日 證管(61)發字第 0480 號
62.09	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	現金增資、盈餘暨資本公 積轉增資 25,000,000 股	無	62 年 6 月 2 日 證管(62)發字第 0656 號
63.09	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 5,250,000 股	無	63 年 8 月 17 日 證管(63)一字第 1371 號
65.11	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	現金增資、盈餘轉增資 發行新股 14,750,000 股	無	65 年 8 月 9 日 證管(65)一字第 0991 號
67.09	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	現金增資、盈餘轉增資 發行新股 40,000,000 股	無	67 年 6 月 20 日 證管(67)一字第 0671 號
68.10	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 11 月 16 日 (72)台財證(一)第 2538 號
73.10	170,804,900	1,708,049,000	170,804,900	1,708,049,000	資本公積轉增資 發行新股 4,974,900 股	無	73 年 10 月 1 日 (73)台財證(一)第 2778 號

74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資本 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 10 月 8 日 (74)台財證(一)第 14836 號
75.12	10	210,431,636	2,104,316,360	210,431,636	2,104,316,360	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75)台財證(一)第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資本 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76)台財證(一)第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資本 發行新股 34,721,219 股	無	77 年 6 月 30 日 (77)台財證(一)第 08548 號
78.10	10	306,125,420	3,061,254,200	306,125,420	3,061,254,200	盈餘轉增資本 發行新股 39,929,402 股	無	78 年 7 月 20 日 (78)台財證(一)第 25500 號
80.03	10	413,025,480	4,130,254,800	413,025,480	4,130,254,800	現金增資暨盈餘轉增資本 發行新股 106,900,060 股	無	79 年 10 月 19 日 (79)台財證(一)第 02712 號
80.09	10	578,235,672	5,782,356,720	578,235,672	5,782,356,720	盈餘轉增資本 發行新股 165,210,192 股	無	80 年 6 月 29 日 (80)台財證(一)第 01346 號
81.09	10	722,794,590	7,227,945,900	722,794,590	7,227,945,900	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 144,558,918 股	無	81 年 6 月 30 日 (81)台財證(一)第 01463 號
82.09	10	867,353,507	8,673,535,070	867,353,507	8,673,535,070	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 144,558,917 股	無	82 年 6 月 18 日 (82)台財證(一)第 01468 號
83.09	10	1,085,918,347	10,859,183,470	1,085,918,347	10,859,183,470	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 218,564,840 股	無	83 年 6 月 24 日 (83)台財證(一)第 28893 號
84.09	10	1,303,102,016	13,031,020,160	1,303,102,016	13,031,020,160	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 217,183,669 股	無	84 年 6 月 13 日 (84)台財證(一)第 35033 號
85.05	10	1,433,412,217	14,334,122,170	1,433,412,217	14,334,122,170	盈餘轉增資本 發行新股 130,310,201 股	無	85 年 6 月 8 日 (85)台財證(一)第 36644 號
86.08	10	1,519,416,950	15,194,169,500	1,519,416,950	15,194,169,500	盈餘轉增資本 發行新股 86,004,733 股	無	86 年 6 月 11 日 (86)台財證(一)第 46297 號
87.08	10	1,595,387,797	15,953,877,970	1,595,387,797	15,953,877,970	資本公積轉增資本 發行新股 75,970,847 股	無	87 年 6 月 15 日 (87)台財證(一)第 51500 號
88.08	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,675,157,186	16,751,571,860	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 79,769,389 股	無	88 年 6 月 9 日 (88)台財證(一)第 53897 號
90.04	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,619,823,186	16,198,231,860	第一次庫藏股份減資 55,334,000 股	無	90 年 2 月 8 日 (90)台財證(三)第 105264 號
90.11	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,606,107,186	16,061,071,860	第二次庫藏股份減資 13,716,000 股	無	90 年 10 月 9 日 (90)台財證(三)第 159903 號
91.01	10	1,606,107,186	16,061,071,860	1,570,971,186	15,709,711,860	第三次庫藏股份減資 35,136,000 股	無	90 年 11 月 29 日 (90)台財證(三)第 172262 號
91.12	10	1,570,971,186	15,709,711,860	1,567,186,186	15,671,861,860	第四次庫藏股份減資 3,785,000 股	無	91 年 12 月 11 日 (91)台財證(三)第 0910164510 號
92.09	10	1,656,515,798	16,565,157,980	1,656,515,798	16,565,157,980	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92)台財證(一)第 0920132017 號
105.10	10	2,000,000,000	20,000,000,000	1,159,561,059	11,595,610,590	現金減資 496,954,739 股	無	105 年 7 月 28 日 金管證發字第 1050028001 號

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

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

109年4月14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	3	35	147	49,659	268	50,112
持有股數	315,862	206,059,462	639,664,864	205,325,806	108,195,065	1,159,561,059
持股比例	0.03%	17.77%	55.16%	17.71%	9.33%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

109年4月14日

持股分級	股東人數	持有股數 (股)	持股比例
1 至 999	27,193	8,623,384	0.74%
1,000 至 5,000	15,933	37,074,845	3.20%
5,001 至 10,000	3,374	25,166,547	2.17%
10,001 至 15,000	1,142	14,291,709	1.23%
15,001 至 20,000	644	11,473,436	0.99%
20,001 至 30,000	609	15,235,640	1.31%
30,001 至 50,000	498	19,767,959	1.71%
50,001 至 100,000	368	26,821,472	2.31%
100,001 至 200,000	184	26,207,837	2.26%
200,001 至 400,000	81	22,030,806	1.90%
400,001 至 600,000	18	8,718,909	0.75%
600,001 至 800,000	8	5,579,897	0.48%
800,001 至 1,000,000	12	10,851,056	0.94%
1,000,001 以上	48	927,717,562	80.01%
合 計	50,112	1,159,561,059	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

109年4月14日

主要股東名稱	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	288,067,626	24.84%
萬寶開發股份有限公司	204,114,882	17.60%
富邦人壽保險股份有限公司	87,133,000	7.51%
國泰人壽保險股份有限公司	68,574,584	5.91%

註1：揭示持股比例達5%以上之股東。

註2：股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例請參閱第74頁。

(五)每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

項 目		107 年	108 年	當年度截至 109年5月1日(註7)
每股市價 (註1)	最 高	21.15	30.25	22.40
	最 低	15.15	19.20	15.10
	平 均	17.56	23.73	19.13
每股淨值 (註5)	分 配 前	21.62	21.02	20.50
	分 配 後	19.52	(註6)	(註8)
每股盈餘 (註5)	加權平均股數(股)	1,159,561,059	1,159,561,059	1,159,561,059
	每 股 盈 餘	3.11	1.18	(0.15)
每股股利	現 金 股 利	2.1	(註6)	(註8)
	無 償 盈 餘 配 股	0	(註6)	(註8)
	配 股 資 本 公 積 配 股	0	(註6)	(註8)
	累 積 未 付 股 利	0	0	0
投資報酬分析	本 益 比 (註2)	5.65	20.11	(註8)
	本 利 比 (註3)	8.36	(註6)	(註8)
	現金股利殖利率(註4)	11.96%	(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5：107、108年度經會計師查核，109年第1季經會計師核閱。

註6：108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109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
一〇八年度盈餘分派案，業經本公司 109 年 4 月 23 日董事會決議：
本公司一〇八年度盈餘分派案，每股分配新台幣 1.0 元，全部以現金發放。
6. 預期股利政策有無重大變動：無。

(七)股東會決議執行情形：

1. 本公司於一〇八年六月十四日股東常會通過下列事項並執行完成：
 - (1)一〇七年度營業報告書及財務報表案。
 - (2)一〇七年度盈餘分派案。
執行情形：一〇七年盈餘分配，配發現金股利新台幣 2,435,078,224 元(每股配發新台幣 2.1 元)，108 年 7 月 8 日為除息基準日，108 年 7 月 29 日為發放日，完成股利發放。
 - (3)通過本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。
執行情形：依修訂後程序辦理。
 - (4)通過本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正案。。
執行情形：依修訂後程序辦理。
 - (5)通過解除本公司董事競業禁止之限制案。
執行情形：同意解除董事董自立、獨立董事林秀玲及獨立董事吳志偉擔任所列公司職務競業禁止之限制，並於 108 年 6 月 14 日於公開資訊觀測站公告。

(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：係以截至一〇八年度之稅後淨利，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，則列為一〇九年度之損益。
3. 董事會(109.3.19)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 1,509 仟元及董事酬勞新台幣 2,400 仟元。

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

4.一〇七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 3,841 仟元及董事酬勞新台幣 2,400 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。

2.一〇八年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
租賃收入	539,247	4.64%
營建收入	9,296,499	79.98%
勞務提供收入	1,717,128	14.77%
其他營業收入	71,054	0.61%
合 計	11,623,928	100.00%

3.本公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

本公司目前之產品項目主要以投資興建電梯住宅大樓出售為主。在一〇九年度計畫於上半年度推出桃園「國泰川青」；下半年度預計推出桃園「國泰溪境」、新北市「國泰豐碩」、台北市「南港成功新城A區都更案」等個案，將積極準備，視景氣與市場狀況擇機推出。

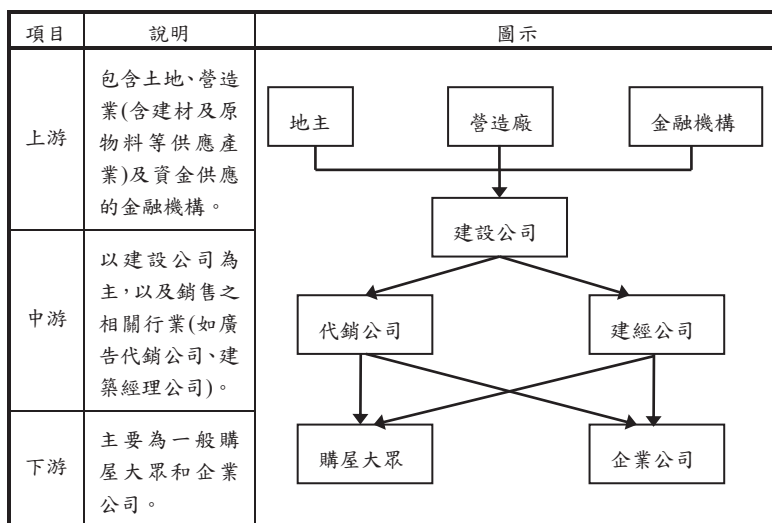
(二)產業概況

1.產業之現況與發展

台灣房市在近年因房價過高而致民怨，在政府實施一連串的房市政策下(奢侈稅、實價登錄、房地合一稅等)，不動產市場在短期投資客退場後，漸回歸於自住買盤市場。在市場信心度不足下，一〇五年全國買賣移轉棟數創下歷史新低量，整體不動產市場進入修正期。然而，房市在自住需求支撐下，加上賣方為求成交量修正價格，房價不再高不可攀，進入房市盤整階段，近年國內買賣移轉棟數逐年增加，建築及住宅貸款餘額也逐步攀升，一〇八年國內買賣移轉棟數表現更創下近五年新高。

整體房市供需方面。供給面，由於一〇八年整體房市買氣優於一〇七年，同業推案信心回升，預期一〇九年新增供給量將較去年增加；需求面，美國啟動10年來首度降息，且國內利率水準仍低，對房市需求應有一定程度的支撐。經歷近年房價修正，大部分買方對購屋市場回復信心，自住買盤逐漸出籠，將持續帶動今年度購屋表現，預期今年需求將較一〇八年繼續提升。總體觀之，一〇九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，經濟持續回溫，預期房市可延續一〇八年之買氣。

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起與學術單位編製「國泰房地產指數」，至一〇八年已邁入第十八個年頭，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，以達永續經營、永續服務之理念。持續品牌優化落實行動方案，以「實在好房子」的新思維，發揮國泰格局優勢，落實全面品質，以永續服務來維繫及延續品牌價值。另積極落實數位轉型方案，以達高效服務，並創造更高價值邁進。

(2)土地開發方面

在做好固壯厚實本業後，更將房地產的開發，導入經營思維，並結合數位科技，

創造更高加值，以提升競爭能量，擴大經營版圖，朝綜合開發商發展願景邁進。

(3)產品規劃方面

持續深化產品規劃設計能力，以消費者客戶使用端需求為主考量，並符合綠建築及環保節能之相關規範，且以數位科技、耐震、環保、安全、節能、實用為主訴求，以符合未來產品趨勢。

(4)行銷企劃方面

結合數位整合及大數據分析等，建置並完善客戶資料庫運用管理系統，以掌握市場行銷脈動、整合集團資源綜效，擘劃嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面

運用客戶資料庫運用管理系統，進行數據分析、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

「創造價值、深化品牌」，積極區隔產品價值、創造品牌優勢，以爭取客戶認同，避免流於同質化的價格戰。

(2)個案開發方面

持續列控取得基本推案儲備量，並搭配以多元方式土地開發，如：爭取外商合資開發、商用都更開發等。另一方面，按部就班穩健經營既有轉投資事業，並積極朝優化效益及開展拓點並行，以提升服務量能，壯大版圖，此外，同時積極評估佈局藍海新事業，以邁向更多角化經營。

(3)產品規劃方面

以精緻實用規劃設計概念，結合數位科技、環保及節能技術，增加貼心及產品附加價值並以符合目標客層之需求，創造提升產品競爭力。

(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，以及整合集團綜效，創新行銷策略，突破市場競爭。

(5)客戶服務方面

結合集團資源配合數位科技技術 APP 的運用，加強客服功能，提升服務品質與效率。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區

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

	107 年		108 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
北市	2,447	12.67	1,790	12.41
新北	2,800	12.22	3,829	10.88
桃園	1,018	10.91	1,895	9.68
新竹	661	13.12	567	10.37
台中	1,511	13.24	1,820	13.88
台南	490	13.62	764	13.11
高雄	1,387	15.84	2,060	10.92
全國	10,313	13.16	12,725	11.51

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	107 年營業收入		108 年營業收入	
	金額	排名	金額	排名
興富發	30,717,971	1	20,373,762	1
華固建設	4,588,530	11	19,800,557	2
遠雄建設	22,316,785	3	19,347,316	3
國產	11,402,464	6	12,728,434	4
根基	11,318,212	7	11,362,618	5
國建	12,812,525	4	9,736,609	6
長虹	11,449,588	5	8,793,221	7
冠德	7,502,772	8	8,117,436	8
新亞	7,471,526	9	7,313,749	9
宏璟	4,384,582	12	6,264,599	10
太子	6,485,290	10	5,680,054	11
皇昌營造	4,295,020	13	5,335,865	12
建國工程	3,932,756	14	4,756,126	13
隆大營建	2,577,520	19	4,394,621	14
宏普建設	3,918,034	15	2,886,010	15
皇翔	2,848,737	17	2,704,945	16
順天建設	3,739,865	16	1,752,826	17
日勝生	28,119,062	2	1,475,855	18
鄉林建設	2,738,252	18	1,440,904	19

公司名稱	107 年營業收入		108 年營業收入	
	金額	排名	金額	排名
太平洋	1,046,442	20	326,875	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，從一〇八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漲量穩格局，市場回暖，整體房市表現較一〇七年佳。展望一〇九年市場趨勢，成交戶數及金額能否持續成長，為一〇九年房市持暖之關鍵，預期將為盤整向上格局。

房地產市場供需方面，供給方面，去年度成交量仍呈現低檔穩定格局，預期新增供給量將較以往增加；需求方面，自住買盤出籠，買氣持續回溫，預期需求將繼續增加。

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，然在買氣逐漸復甦情況下，預期供需將微幅成長。茲就影響今年度房地產市場經營之重要因素歸納如下：

(1)政治及政策方面

總統選舉已落幕，執政黨將繼續執行已定政策方針，預期房市政策變動不大。預期房市相關稅制改革之政策將影響後續供需，政府大力推動都市更新、危險老屋重建及社會住宅相關政策，預計現階段房市應持續利多，呈溫和復甦態勢。。

(2)經濟成長率

主計處預估一〇九年度經濟成長率為 2.37%。

(3)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一〇九年度消費者物價總指數(CPI)全年微漲 0.71%。

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、重大建設和台商回流投資，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.國際不確定因素仍多，兩岸後續發展、美中貿易談判進展，恐影響房市未來走向。

(3)因應對策

a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，以降低成本上揚之衝擊。

b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。

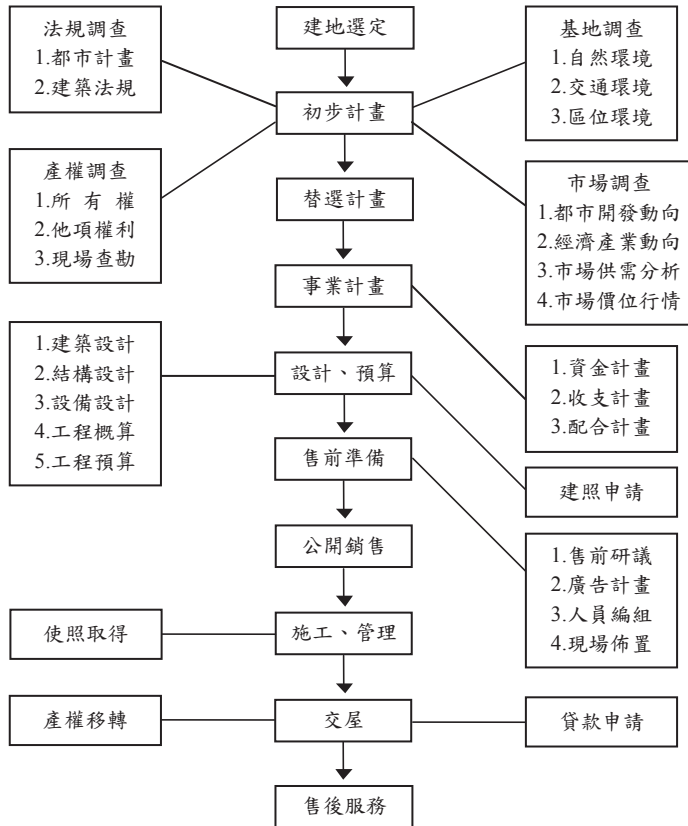
c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(二)主要產品之重要用途與產製過程

1.主要產品之重要用途

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

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

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

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

(四)最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額10%以上客戶

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元								
項目	107 年			108 年			109 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	占全年度截至前一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	三井工程(股)公司	2,430,896	38.11	關係企業	三井工程(股)公司	1,467,349	19.22	關係企業
							-	-
	其他	3,947,057	61.89		其他	6,168,178	80.78	
	進貨淨額	6,377,954	100		進貨淨額	3,893,430	100.00	
增減變動原因	在建工程款等				在建工程款等			

最近二年度主要銷貨客戶資料

項目	107 年			108 年			109 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	
1	無			無	無				
	其他	12,812,525	100.00		其他	9,736,609	100.00		
	銷貨淨額	12,812,525	100.00		銷貨淨額	9,736,609	100.00		
增減變動原因	無			無	無				

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	107 年度			108 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅、店鋪、大廈等		-	一批	9,225,088	-	一批	7,088,054
租 賃		-	-	318,934	-	-	320,916
合 計		-	一批	9,544,022	-	一批	7,408,970

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	107 年度				108 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		478	12,400,858	-	-	327	9,296,499	-	-
租 賃		-	411,667	-	-	-	440,110	-	-
其 他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		478	12,812,525	-	-	327	9,736,609	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		107 年度	108 年度	當年度截至 109 年 4 月 30 日
員 工 人 數	職 員	143	141	141
	合 計	143	141	141
平 均 年 歲		42.8	43.6	43.8
平 均 服 務 年 資		12.71	13.18	13.4
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	32.2%	32.6%	32.6%
	大 專	61.5%	61.7%	62.4%
	高 中	6.3%	5.7%	5%
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不若製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司將繼續朝此方向加強努力。
- (三)本公司在建築設計上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡綿力，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；一〇八年累計支出員工相關福利經費為 31,534 仟元。

(二)員工進修、訓練

本公司教育訓練在計畫執行方面包括：

一〇八年除持續強化當責、培育等核心及管理職能外，另舉辦市調、驗交屋等通識課程，全面提升同仁基礎專知，累計總訓練時數為 4,776 小時，總投入總費用為 2,431 仟元。

課程項目	受訓人次	總時數
專業訓練	371	2,231
通識訓練	542	1,436
職能發展	386	1,109
總計	1,299	4,776

(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
會計師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	10
地政士	考試院	4
估價師	考試院	2
土木技師	考試院	1
大地工程技師	考試院	1
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
證券商業人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	2
證券商高級業務員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	3
股務人員專業測驗	證券暨期貨市場發展基金會	13

(六)員工行為或倫理守則

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

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

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

(七)工作環境與員工人身安全之保護措施

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

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

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

此外，本公司基於維護勞動權益及提升企業與勞工競爭力，落實職場健康照護服務，自 109 年起實施特約醫護人員臨場健康服務，提供員工身心健康維護促進之專業諮詢，同時亦辨識與評估職場工作環境、作業及組織內部影響員工身心健康之危害因子，並提出作業環境衛生設施之改善規畫及建議。

(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。並在全台設置 9 所圖書館，舉辦文藝活動。基金會贊助「國泰卓越獎助計畫」、「Teach For Taiwan 為台灣而教」等活動，希冀永續紮根教育與學習，藉此醞釀幼苗，盼其未來起群拔萃。長期支持公益，每年協辦新住民關懷活動、夏日捐血、兒童成長營、耶誕送暖等活動，持續以行動回饋社會。

1.霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全台設置 9 所圖書館。內部開放使用面積共達 500 多坪，每館藏書二千餘冊，館內長期訂閱各類書報雜誌，並定期的舉辦免費館內教

學活動，希望藉此提供良好的閱讀環境，讓民眾自在學習、涵養生活，並增進鄰里情誼與和諧社區。

2. 公益集團合辦活動

(1) 國泰「台灣新住民關懷」活動

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

(2) 夏日捐血活動

在夏令時節廣設捐血據點，舉辦約 280 場次推廣，以疏解夏日血荒，長期拋磚引玉，讓捐血的善心義舉蔚成風氣。

(3) 兒童成長營暨圓夢計畫

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

(4) 耶誕寒冬送暖

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

3. 才藝教學相關活動

舉辦 18 梯次教學活動，提供民眾學習各式才藝的機會，發掘生活新樂趣，藉由學習互動，和諧鄰里。達到寓教於樂，培養第二專長，豐富日常生活。

4. 贊助活動

(1) 國泰卓越獎助計畫

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

(2) 「Teach For Taiwan 為台灣而教」(簡稱 TFT)合作案

「偏鄉學童關懷」為國泰公益集團策略之一，為將公益影響力有效延伸，與 TFT 成為長期策略夥伴，共同推動偏鄉教育。由國泰公益集團基金會每年共同贊助 400 萬元，自 106 年起為期三年，作為教師教學經費。共支出新台幣 50 萬元整。

(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	日商華大成營造工程股份有限公司	108.1.15-110.10.31	新北市新店區斯馨段 49、57 地號等 2 筆	無
	三井工程股份有限公司	108.3.21-111.8.4	新北市板橋區新都段 46、47 等二筆地號	無
	三井工程股份有限公司	108.6.14-110.10.26	新北市土城區明德段 181、182 地號	無
	三井工程股份有限公司	108.7.31-111.7.31	新北市板橋區江翠段 144、144-1 地號	無
	日商華大成營造工程股份有限公司	108.9.27-111.12.14	台北市南港區玉成段二小段 40、40-1、41-1 等三筆地號	無
	三井工程股份有限公司	108.11.13-111.4.8	台中市北屯區竹興 212 地號	無
	建國工程股份有限公司	108.11.29-112.11.20	台北市北投區大業段二小段 0712-0001 地號等 39 筆土地	無
不動產買賣	自然人	108.01.25	取得桃園市桃園區三民段建地契約	無
	自然人	108.07.03	取得桃園市桃園區三民段建地契約	無
	自然人	108.07.15	取得台北市北投區軟橋段建地契約	無
	自然人	108.10.01	取得台中市南屯區惠義段建地契約	無
	自然人	108.10.30	取得新北市三重區仁信段建地契約	無
	自然人	108.11.18	取得台北市大安區復興三小段建地契約	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料(註1)				
		104年	105年	106年	107年	108年
流動資產		\$40,344,785	\$34,049,676	\$32,827,177	\$30,748,510	\$31,458,872
不動產、廠房及設備		89,720	84,896	65,471	66,611	72,394
無形資產		2,511	786	1,124	778	1,533
其他資產		14,651,330	14,582,738	13,793,973	15,876,202	16,082,198
資產總額		55,088,346	48,718,096	46,687,745	46,692,101	47,614,997
流動負債	分配前	21,212,301	11,064,521	11,487,107	17,372,072	18,172,212
	分配後	21,212,301	12,803,863	12,878,580	19,807,150	(註2)
非流動負債		8,613,055	14,675,016	12,432,136	4,245,293	5,064,693
負債總額	分配前	29,825,356	25,739,537	23,919,243	21,617,365	23,236,905
	分配後	29,825,356	27,478,879	25,310,716	24,052,443	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		25,262,990	22,978,559	22,768,502	25,074,736	24,378,092
普通股股本		16,565,158	11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611
資本公積		10,407	10,407	18,063	25,783	31,628
保留盈餘	分配前	8,046,960	11,064,867	10,770,163	13,373,271	12,311,946
	分配後	8,046,960	9,325,525	9,378,690	10,938,193	(註2)
其他權益		640,465	307,674	384,665	80,071	438,907
庫藏股票		0	0	0	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0
權益總額	分配前	25,262,990	22,978,559	22,768,502	25,074,736	24,378,092
	分配後	25,262,990	21,239,217	21,377,029	22,639,658	(註2)

註1：109年第1季無相關資訊。

註2：108年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 109年3月31日 財務資料 (註1)
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		\$41,645,933	\$34,984,049	\$34,083,427	\$32,529,906	\$32,654,308	\$35,587,116
不動產、廠房及設備		1,168,913	1,131,539	1,136,419	1,858,494	4,614,222	4,565,846
無形資產		39,214	30,936	33,008	20,416	24,210	25,363
其他資產		19,079,215	19,283,152	18,508,334	14,362,572	16,443,390	16,390,233
資產總額		61,933,275	55,429,676	53,761,188	48,771,388	53,736,130	56,568,558
流動負債	分配前	24,109,194	12,716,135	12,729,074	18,777,777	19,819,000	22,390,603
	分配後	24,109,194	14,455,477	14,120,547	21,212,855	(註2)	(註2)
非流動負債		11,764,974	19,134,014	17,807,952	4,652,062	9,435,080	10,302,860
負債總額	分配前	35,874,168	31,850,149	30,537,026	23,429,839	29,254,080	32,693,463
	分配後	35,874,168	33,589,491	31,928,499	25,864,917	(註2)	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		25,262,990	22,978,559	22,768,502	25,074,736	24,378,092	23,772,744
普通股股本		16,565,158	11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611
資本公積		10,407	10,407	18,063	25,783	31,628	31,551
保留盈餘	分配前	8,046,960	11,064,867	10,770,163	13,373,271	12,311,946	12,133,847
	分配後	8,046,960	9,325,525	9,378,690	10,938,193	(註2)	(註2)
其他權益		640,465	307,674	384,665	80,071	438,907	11,735
庫藏股票		0	0	0	0	0	0
非控制權益		796,117	600,968	455,660	266,813	103,958	102,351
權益總額	分配前	26,059,107	23,579,527	23,224,162	25,341,549	24,482,050	23,875,095
	分配後	26,059,107	21,840,185	21,832,689	22,906,471	(註2)	(註2)

註1：109年第1季經會計師核閱。

註2：108年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(二)簡明綜合損益表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
營業收入	\$8,709,076	\$17,408,316	\$10,610,084	\$12,812,525	\$9,736,609
營業毛利	3,354,083	4,467,141	2,354,577	3,268,503	2,327,639
營業損益	2,733,028	3,880,079	1,667,343	2,340,979	1,400,160
營業外收入及支出	(143,763)	(340,346)	(295,471)	1,493,829	104,527
稅前淨利	2,589,265	3,539,733	1,371,872	3,834,808	1,504,687
繼續營業單位本期淨利	2,327,053	3,017,907	1,444,638	3,609,611	1,370,505
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	2,327,053	3,017,907	1,444,638	3,609,611	1,370,505
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(233,831)	(332,791)	76,991	(335,754)	362,084
本期綜合損益總額	2,093,222	2,685,116	1,521,629	3,273,857	1,732,589
淨利歸屬於母公司業主	2,327,053	3,017,907	1,444,638	3,609,611	1,370,505
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	2,093,222	2,685,116	1,521,629	3,273,857	1,732,589
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
每股盈餘	1.40	2.06	1.25	3.11	1.18

註1：109年第1季無相關資訊。

2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 109年3月31日 財務資料 (註1)
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營業收入	\$9,848,217	\$18,695,526	\$12,270,182	\$14,294,770	\$11,623,928	\$841,417
營業毛利	3,480,391	4,509,997	2,586,811	3,718,199	3,162,589	188,235
營業損益	2,395,435	3,402,230	1,341,775	2,228,233	1,499,287	(165,541)
營業外收入及支出	40,919	(69,222)	(150,297)	2,280,747	71,051	(38,513)
稅前淨利	2,436,354	3,333,008	1,191,478	4,508,980	1,570,338	(204,054)
繼續營業單位本期淨利	2,194,124	2,838,245	1,241,625	4,241,797	1,400,358	(179,718)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	2,194,124	2,838,245	1,241,625	4,241,797	1,400,358	(179,718)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(258,877)	(423,429)	103,720	(260,946)	331,893	(427,160)
本期綜合損益總額	1,935,247	2,414,816	1,345,345	3,980,851	1,732,251	(606,878)
淨利歸屬於母公司業主	2,327,053	3,017,907	1,444,638	3,609,611	1,370,505	(178,099)
淨利歸屬於非控制權益	(132,929)	(179,662)	(203,013)	632,186	29,853	(1,619)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	2,093,222	2,685,116	1,521,629	3,273,857	1,732,589	(605,271)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(157,975)	(270,300)	(176,284)	706,994	(338)	(1,607)
每股盈餘	1.40	2.06	1.25	3.11	1.18	(0.15)

註1：109年第1季經會計師核閱。

(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
104	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見
105	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見
106	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見
107	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、黃建澤(註1)	標準式無保留意見
108	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、黃建澤	標準式無保留意見

註1：107年因事務所內部職務調整，會計師由林麗鳳變更為徐榮煌。

二、最近五年度財務分析

1.國際財務報導準則(個體)

分析項目 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 分 析 (註 1)				
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	54.14	52.83	51.23	46.30	48.8
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	37,757.55	44,352.61	53,765.36	44,016.68	40,670.08
償債能力 (%)	流動比率	190.20	307.74	285.77	177.00	173.12
	速動比率	25.53	37.00	33.11	26.70	27.07
	利息保障倍數	8.16	13.23	5.85	16.48	7.23
經營能力	應收款項週轉率(次)	107.38	372.16	168.80	76.78	55.97
	平均收現日數	3.39	0.98	2.16	4.75	6.52
	存貨週轉率(次)	0.16	0.40	0.28	0.35	0.28
	應付款項週轉率(次)	12.23	18.07	10.16	11.20	7.92
	平均銷貨日數	2,281.25	912.50	1,303.57	1,042.85	1,303.57
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	89.03	199.39	141.12	194.01	140.09
	總資產週轉率(次)	0.16	0.34	0.22	0.27	0.21
獲利能力	資產報酬率(%)	4.38	5.84	3.04	7.73	2.92
	權益報酬率(%)	9.29	12.51	6.32	15.09	5.54
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	15.63	30.53	11.83	33.07	12.98
	純益率(%)	26.72	17.34	13.62	28.17	14.08
	每股盈餘(元)	1.40	2.06	1.25	3.11	1.18
現金流量 (%)	現金流量比率	2.65	60.83	12.03	14.48	7.99
	現金流量允當比率	19.18	54.67	67.36	70.74	113.43
	現金再投資比率	(4.41)	24.08	(1.39)	6.29	(5.41)
槓桿度	營運槓桿度	1.12	1.11	1.22	1.15	1.23
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 利息保障倍數減少 56%：係本期所得稅及利息費用前純益減少所致。
2. 應收款項週轉率減少 27%：係本期銷貨淨額減少所致。
3. 平均收現日數增加 37%：係本期應收款項週轉率減少所致。
4. 存貨週轉率減少 20%：係本期存貨增加所致。
5. 應付款項週轉率(次)減少 29%：係本期銷貨成本減少所致。
6. 平均銷貨日數增加 25%：係本期存貨週轉率減少所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次)減少 28%：係本期銷貨淨額減少所致。
8. 總資產週轉率減少 22%：係本期銷貨淨額減少所致。
9. 資產報酬率減少 62%：係本期稅後淨利減少所致。
10. 權益報酬率減少 63%：係本期稅後淨利減少所致。
11. 稅前純益占實收資本額比率減少 61%：係本期稅前淨利減少所致。
12. 純益率減少 50%：係本期稅後淨利減少所致。
13. 每股盈餘減少 62%：係本期歸屬母公司業主之淨利減少所致。
14. 現金流量比率減少 45%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。
15. 現金流量允當比率增加 60%：係近五年營業活動淨現金流入增加所致。
16. 現金再投資比率減少 186%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。

註1：109年第1季無相關資訊。

1.財務結構

- (1)負債占資產比率=負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總淨額+非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

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

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數=365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率=銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數=365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率=銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率=(稅後損益+利息費用×(1-稅率))／平均資產總額。
- (2)股東權益報酬率=稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率=稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)／加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。

6.槓桿度

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

2.國際財務報導準則(合併)

分析項目 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 109年3月31日 財務資料
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	57.92	57.46	56.80	48.04	54.44	57.79
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	3,235.83	3,774.82	3,610.65	1,613.87	735.06	748.56
償 債 能 力 (%)	流動比率	172.74	275.12	267.76	173.24	164.76	158.94
	速動比率	26.52	36.83	36.39	32.03	28.53	22.03
	利息保障倍數	5.55	7.51	3.02	12.73	5.02	0.50
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	50.17	91.32	47.94	36.74	29.33	14.22
	平均收現日數	7.27	3.99	7.61	9.93	12.44	25.66
	存貨週轉率(次)	0.19	0.44	0.33	0.39	0.32	0.09
	應付款項週轉率(次)	8.89	11.56	8.08	10.34	8.39	2.44
	平均銷貨日數	1,921.05	829.54	1,106.06	935.89	1,140.62	4,055.55
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	9.33	16.25	10.82	9.55	3.59	0.73
	總資產週轉率(次)	0.17	0.32	0.22	0.28	0.23	0.06
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	3.94	5.15	2.65	8.48	2.95	0.26
	權益報酬率(%)	8.47	11.44	5.31	17.47	5.62	(註 1)
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	14.71	28.74	10.28	38.89	13.54	(註 1)
	純益率(%)	22.28	15.18	10.12	29.67	12.05	(註 1)
	每股盈餘(元)	1.40	2.06	1.25	3.11	1.18	(0.15)
現 金 流 量 (%)	現金流量比率	4.01	49.82	7.55	13.47	11.52	-11.71
	現金流量允當比率	18.82	45.40	52.00	57.56	64.32	80.74
	現金再投資比率	(2.77)	21.74	(2.78)	5.95	-0.69	-11.70
槓 桿 度	營運槓桿度	1.33	1.27	1.68	1.40	1.68	(註 1)
	財務槓桿度	1.08	1.07	1.22	1.06	1.10	(註 1)

註 1：因計算式之分母或分子為零或負數，故不予計算。

最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率減少 54%：係本期不動產、廠房及設備重分類而增加所致。
2. 利息保障倍數減少 61%：係本期所得稅及利息費用前純益減少所致。
3. 應收款項週轉率減少 20%：係本期銷貨淨額減少所致。
4. 平均收現日數增加 25%：係本期應收款項週轉率減少所致。
5. 平均銷貨日數增加 22%：係本期存貨週轉率減少所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率(次)減少 62%：係本期銷貨淨額減少所致。
7. 資產報酬率減少 65%：係本期稅後淨利減少所致。
8. 權益報酬率減少 68%：係本期稅後淨利減少所致。
9. 稅前純益占實收資本額比率減少 65%：係本期稅前淨利減少所致。
10. 純益率減少 59%：係本期稅後淨利減少所致。
11. 每股盈餘減少 62%：係本期歸屬母公司業主之淨利減少所致。
12. 現金再投資比率減少 112%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。
13. 營運槓桿度增加 22%：係本期營業利益減少所致。

1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝(權益總淨額＋非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

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

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝(稅後損益＋利息費用×(1－稅率))／平均資產總額。
- (2)股東權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度

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

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書

審計委員會審查報告書

董事會造具本公司民國一〇八年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分派案，其中財務報表(含合併財務報表)業經安永聯合會計師事務所徐榮煌會計師及黃建澤會計師查核簽證，並出具查核報告。

上開董事會造送之各項表冊，經本審計委員會查核完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，備具報告書，敬請 鑒核。

此 致

國泰建設股份有限公司

審計委員會

召 集 人：林秀玲



中 華 民 國 一 〇 九 年 四 月 二 十 三 日

四、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與國泰建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司民國一〇八年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

房地銷售收入之認列

國泰建設股份有限公司主要經營業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓並以預售方式銷售國民住宅與商業大樓。由於國泰建設股份有限公司房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響；本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司房地銷售收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估房地銷售收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對房地銷售收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核房地銷售合約中的重大條款；檢視過戶及驗收資料確認房地所有權已完成移轉；檢視交易條件確認控制移轉而滿足履約義務認列時點之妥適性。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述房地銷售收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、16.及六、19。

營建用地之評價

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

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算國泰建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

國泰建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對國泰建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國泰建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致國泰建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對國泰建設股份有限公司民國一〇八年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0930133943 號

金管證六字第 0970038990 號

徐榮煌



會計師：

黃建澤



中華民國一〇九年三月十九日

國泰建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年十二月三十一日 及 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇八年十二月三十一日		一〇七年十二月三十一日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,638,228	4	\$925,462	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六.2	2,454,341	5	2,620,886	6
1150	應收票據淨額	四、六.3.20	39,048	-	23,164	-
1170	應收帳款淨額	四、六.4.20、七	55,615	-	230,089	-
1200	其他應收款		9,568	-	2,195	-
1220	本期所得稅資產	四、六.25	59	-	59	-
130x	存貨	四、六.5、七	26,538,616	56	25,991,144	56
1410	預付款項	六.10	1,228	-	119,074	-
1470	其他流動資產		50,409	-	354,840	1
1480	取得合約之增額成本	四、六.5.19	671,760	1	481,597	1
11xx	流動資產合計		31,458,872	66	30,748,510	66
	非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六.2	2,234,695	5	1,637,651	3
1550	採權益法之投資	四、六.6	1,542,646	3	1,652,433	4
1600	不動產、廠房及設備	四、六.7	72,394	-	66,611	-
1755	使用權資產	三、四、六.21	38,373	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.8	10,891,199	23	11,122,684	24
1780	無形資產	四、六.9	1,533	-	778	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	428,022	1	408,941	1
1900	其他非流動資產	六.10、七	947,263	2	1,054,493	2
15xx	非流動資產合計		16,156,125	34	15,943,591	34
1xxx	資產總計		\$47,614,997	100	\$46,692,101	100

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樺



經理人：李虹明



會計主管：羅賓騏





民國一〇八年十二月三十一日及一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇八年十二月三十一日		一〇七年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.11、七	\$6,900,000	15	\$8,150,000	18
2110	應付短期票券	四、六.12	499,540	1	-	-
2130	合約負債－流動	四、六.19	3,526,415	8	3,626,329	8
2150	應付票據		144,213	-	90,385	-
2170	應付帳款		440,989	1	392,450	1
2180	應付帳款－關係人	七	211,266	-	590,534	1
2200	其他應付款		189,958	-	207,715	-
2230	本期所得稅負債	四、六.25	59,821	-	-	-
2280	租賃負債－流動	三、四、六.21	19,300	-	-	-
2300	其他流動負債	四	180,710	-	114,659	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.13.14	6,000,000	13	4,200,000	9
21xx	流動負債合計		18,172,212	38	17,372,072	37
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.13	-	-	3,000,000	6
2540	長期借款	四、六.14	4,799,510	10	998,050	2
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	10,049	-	10,049	-
2580	租賃負債－非流動	三、四、六.21	13,952	-	-	-
2600	其他非流動負債	四、六.15、七	241,182	1	237,194	1
25xx	非流動負債合計		5,064,693	11	4,245,293	9
2xxx	負債總計		23,236,905	49	21,617,365	46
	歸屬於母公司業主之權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.16	11,595,611	24	11,595,611	25
3200	資本公積	六.17	31,628	-	25,783	-
3300	保留盈餘	六.18				
3310	法定盈餘公積		4,352,457	9	3,991,496	9
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,455,300	16	8,877,586	19
	保留盈餘合計		12,311,946	26	13,373,271	29
3400	其他權益		438,907	1	80,071	-
3xxx	權益總計		24,378,092	51	25,074,736	54
	負債及權益總計		\$47,614,997	100	\$46,692,101	100

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清槐



經理人：李虹明



會計主管：羅賓騷





國泰建設股份有限公司

民國一〇八年及一〇七年三月三十一日
(金額除每股盈餘外均按新台幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	附註	一〇八年度		一〇七年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.19、七	\$9,736,609	100	\$12,812,525	100
5000	營業成本	四、六.5,7.8,21.22、七	(7,408,970)	(76)	(9,544,022)	(75)
5900	營業毛利		2,327,639	24	3,268,503	25
5920	已實現期貨利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		2,327,680	24	3,268,544	25
6000	營業費用	四、六.7.8,21.22、七	(927,488)	(10)	(927,553)	(7)
6200	管理費用	四、六.20	(32)	-	(12)	-
6450	預期信用(損失)利益		(927,520)	(10)	(927,565)	(7)
6900	營業費用合計		1,400,160	14	2,340,979	18
7000	營業利益	四、六.23、七	178,467	2	274,338	2
7010	營業外收入及支出		(13,254)	-	2,514	-
7020	其他收入		(9,911)	-	(1,906)	-
7030	財務成本	四、六.6	(50,775)	(1)	1,218,883	10
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		104,527	1	1,493,829	12
7900	稅前淨利	四、六.25	1,504,687	15	3,834,808	30
7950	所得稅(費用)利益	六.24,25	(134,182)	(1)	(225,197)	(2)
8200	本期淨利		1,370,505	14	3,609,611	28
8300	其他綜合損益(淨額)					
8310	確定福利計畫之再衡量數		(6,710)	-	5,630	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		368,350	4	(493,136)	(3)
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		675	-	(486)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		1,342	-	(1,525)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目		(1,573)	-		
8380	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目		362,084	4	153,763	1
8500	本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$1,732,589	18	(335,754)	(2)
	本期綜合損益總額				\$3,273,857	26
9750	基本每股盈餘(元)：	六.26				
	基本每股盈餘		\$1.18		稅後	
					\$3.11	

(請參閱後附細體財務報表附註)



董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：羅育琳



國泰人壽保險有限公司
中華民國八十八年及八十九年十二月三十一日

民國一〇八年及一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目				確定福利計畫 再衡量數	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產未實現 (損)益	備供出售 金融資產 未實現損益			
A1	3100	3200	3310	3320	3350	3410	3420	3425	3445	3445	3XXX
A1	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942	\$64,025	\$-	\$428,369	\$20,321	\$20,321	\$22,768,502
A3	-	-	-	-	384,970	-	459,529	(428,369)	-	-	416,130
A5	11,595,611	18,063	3,847,032	504,189	6,803,912	(64,025)	459,529	-	20,321	20,321	23,184,632
B1	106年度盈餘指撥及分配	-	144,464	-	(144,464)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	(1,391,473)	-	-	-	-	-	(1,391,473)
C17	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,720
D1	其他資本公積變動數	7,720	-	-	3,609,611	-	-	-	-	-	3,609,611
D3	107年度淨利	-	-	-	-	-	-	(493,136)	3,619	3,619	(335,754)
D3	107年度其他綜合損益	-	-	-	-	153,763	-	-	-	-	(335,754)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	3,609,611	153,763	(493,136)	-	3,619	3,619	3,273,857
Z1	民國107年12月31日餘額	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$(3,607)	\$-	\$23,940	\$23,940	\$25,074,736
A1	民國108年1月1日餘額	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$(3,607)	\$-	\$23,940	\$23,940	\$25,074,736
B1	107年度盈餘指撥及分配	-	360,961	-	(360,961)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	(2,435,078)	-	-	-	-	-	(2,435,078)
C17	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,845
C17	其他資本公積變動數	5,845	-	-	-	-	-	-	-	-	5,845
D1	108年度淨利	-	-	-	1,370,505	-	-	-	-	-	1,370,505
D3	108年度其他綜合損益	-	-	-	-	(1,573)	368,350	-	(4,693)	(4,693)	362,084
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	1,370,505	(1,573)	368,350	-	(4,693)	(4,693)	1,732,589
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	3,248	-	(3,248)	-	-	-	-
Z1	民國108年12月31日餘額	\$31,628	\$4,352,457	\$504,189	\$7,455,300	\$88,165	\$331,495	\$-	\$19,247	\$19,247	\$24,378,092

(請參閱後附簡體財務報表附註)

董事長：張清池

經理人：李如明

會計主管：羅智騏



國泰建設股份有限公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇八年度	一〇七年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,504,687	\$3,834,808
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	212,170	190,843
A20200	攤銷費用	734	486
A20300	預期信用減損損失(利益)數	32	12
A20900	利息費用	9,911	1,906
A21200	利息收入	(2,613)	(734)
A21300	股利收入	(97,167)	(152,719)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	50,775	(1,218,883)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(2,338)	(4,363)
A29900	處分投資性不動產成本	242,278	173,324
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據(增加)減少	(15,884)	957
A31150	應收帳款(增加)減少	272,916	(173,743)
A31180	其他應收款(增加)減少	(7,374)	350
A31200	存貨(增加)減少	(540,272)	635,488
A31230	預付款項(增加)減少	117,845	66,563
A31240	其他流動資產(增加)減少	304,431	(280,679)
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(190,163)	(27,087)
A32125	合約負債增加(減少)	(99,914)	(847,328)
A32130	應付票據增加(減少)	53,828	61,831
A32150	應付帳款增加(減少)	48,539	54,330
A32160	應付帳款—關係人增加(減少)	(379,268)	326,681
A32180	其他應付款增加(減少)	(6,922)	19,971
A32230	其他流動負債增加(減少)	66,051	69,256
A33000	營運產生之現金流入(流出)	1,542,282	2,731,270
A33100	收取之利息	1,307	734
A33500	支付之所得稅	(92,101)	(217,167)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	1,451,488	2,514,837
BBBB	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(67,123)	-
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	4,975	-
B01800	取得採用權益法之投資	(400,000)	(650,000)
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	354,661	1,785,698
B02700	取得不動產、廠房及設備	(26,153)	(22,269)
B02800	處分不動產、廠房及設備	4,141	7,456
B04500	取得無形資產	(1,489)	(140)
B05350	取得使用權資產	(7,606)	-
B06700	其他非流動資產增加	-	(107,871)
B06800	其他非流動資產減少	107,231	-
B07600	收取之股利	103,453	242,220
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	72,090	1,255,094
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	2,681,000
C00200	短期借款減少	(1,250,000)	-
C00500	應付短期票券增加	499,540	-
C00600	應付短期票券減少	-	(579,744)
C01600	舉借長期借款	4,799,510	-
C01700	償還長期借款	(2,198,050)	(3,965,451)
C04020	租賃本金償還	(9,677)	-
C04400	其他非流動負債減少	(2,722)	(17,269)
C04500	發放現金股利	(2,435,078)	(1,391,473)
C05600	支付之利息	(214,335)	(234,261)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(810,812)	(3,507,198)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	712,766	262,733
E00100	期初現金及約當現金餘額	925,462	662,729
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,638,228	\$925,462

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：羅有麒



國泰建設股份有限公司財務報表附註
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國108及107年度之個體財務報告業經董事會於民國109年3月19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108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) 國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」，及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

本公司依照國際財務報導準則第16號之過渡規定，初次適用日係民國108年1月1日。初次適用國際財務報導準則第16號之影響說明如下：

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

A. 本公司自民國108年1月1日起及民國108年1月1日以前適用之會計政策說明詳附註四。

B. 對於租賃之定義：本公司於民國108年1月1日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本公司就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號；另就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第16號。亦即，本公司僅就民國108年1月1日以後簽訂(或變動)之合約，評估適用國際財務報導準則第16號是否係屬(或包含)租賃。相較於國際會計準則第17號，國際財務報導準則第16號規定若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。本公司評估於大多數情況下適用新租賃之定義，對合約係屬(或包含)租賃之評估並未產生重大影響。

C. 本公司為承租人：於適用國際財務報導準則第16號之過渡規定時，選擇不重編比較資訊，而於民國108年1月1日認列初次適用之累積影響數，以作為初次適用日之保留盈餘(或權益之其他組成部分，如適當時)期初餘額之調整：

(a) 先前分類為營業租賃之租賃

本公司於民國108年1月1日，對先前適用國際會計準則第17號時分類為營業租賃之租賃，按剩餘租賃給付現值(使用民國108年1月1日承租人增額借款利率折現)衡量並認列租賃負債；另以個別租賃為基礎，選擇按下列金額之一衡量並認列使用權資產：

- i. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第16號，但使用民國108年1月1日之承租人增額借款利率折現；或
- ii. 租賃負債之金額，但調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額(認列於民國108年1月1日前刻之資產負債表者)。

本公司於民國108年1月1日，無使用權資產及租賃負債增加數。

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

本公司適用國際財務報導準則第16號之過渡規定，對先前分類為營業租賃之租賃，以個別租賃為基礎，使用下列實務權宜作法：

- i. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - ii. 依於民國108年1月1日前刻對租賃是否為虧損性之評估，作為執行減損檢視之替代方法。
 - iii. 對租賃期間於民國108年1月1日後12個月內結束之租賃，選擇以短期租賃方式處理該等租賃。
 - iv. 不將原始直接成本計入民國108年1月1日之使用權資產衡量中。
 - v. 使用後見之明，諸如於決定租賃期間時(若合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權)。
- (b) 依照國際財務報導準則第16號規定新增與承租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。
- (c) 於民國108年1月1日，初次適用國際財務報導準則第16號對財務報表之影響說明如下：
- i. 認列於民國108年1月1日之資產負債表之租賃負債所適用之承租人增額借款利率之加權平均數為1.62%~1.64%
 - ii. 民國107年12月31日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾，使用民國108年1月1日之增額借款利率折現，與認列於民國108年1月1日資產負債表之租賃負債，兩者間差異說明如下：

民國107年12月31日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾	\$8,447
使用民國108年1月1日之增額借款利率折現後為	\$8,447
減：符合並選擇以短期租賃方式處理之租賃所作之調整	(8,447)
減：符合並選擇低價值標的資產之租賃所作之調整	-
民國108年1月1日帳上認列之租賃負債	\$-

D. 本公司為出租人，未作任何調整，僅新增與出租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。

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)

2. 本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	業務之定義(國際財務報導準則第3號之修正)	民國109年1月1日
2	重大之定義(國際會計準則第1號及第8號之修正)	民國109年1月1日
3	利率指標變革(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國109年1月1日

(1) 業務之定義(國際財務報導準則第3號之修正)

此修正釐清國際財務報導準則第3號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第3號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否重大、縮減對事業及產出之定義等。

(2) 重大之定義(國際會計準則第1號及第8號之修正)

主要係重新定義重大為：若資訊之遺漏、誤述或模糊可被合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作之決策，則該等資訊係屬重大。此修正釐清重大性取決於資訊之性質或大小(或兩者)。企業就其財務報表整體評估資訊是否重大。

(3) 利率指標變革(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例外規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。

此修正包括：

A. 對高度很有可能之規定

當評估預期交易是否為高度很有可能，企業應假設被避險現金流量依據之利率指標不因利率指標變革而改變。

B. 預期之評估

當執行預期之評估時，企業應假設被避險項目、被規避風險及/或避險工具之依據不因利率指標變革而改變。

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. 國際會計準則第39號之追溯評估

對避險關係直接受利率指標變革影響者，企業無須執行國際會計準則第39號之追溯評估(即避險之實際結果是否介於80%至125%間之評估)。

D. 單獨辨認之風險部分

對利率風險之非合約明訂指標部分之避險，企業僅於避險關係開始時始應適用可單獨辨認之規定。

此修正亦包含終止適用例外之規定及此修正相關之附註揭露規定。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國109年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	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	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
3	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國111年1月1日

- (1) 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。

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)

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。

(2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

- A. 未來現金流量之估計值
- B. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及
- C. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

- A. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)
- B. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

以上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)及(3)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108年度及107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暨經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

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. 編製基礎

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

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

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) 適用國際財務報導準則第9號「金融工具」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。

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

4. 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為其他綜合損益，並於處分該國外營運機構時，將先前已認列於其他綜合損益並累計於權益項下之單獨組成部分之累計兌換差額，於認列處分損益時，自權益重分類至損益。涉及對包含國外營運機構之子公司喪失控制之部分處分，及部分處分對包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議之權益後，所保留之權益係一包含國外營運機構之金融資產者，亦按處分處理。

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益，而不認列為損益；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。

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)

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。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」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) 金融資產之認列與衡量

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。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

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)

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
 - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
 - (b) 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

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) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號(民國108年1月1日以前，國際會計準則第17號)範圍內之交易所產生之應收租賃款，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

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)

(3) 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。

(4) 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

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(5) 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公司所能進入以進行交易者。

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

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

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

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

9. 存貨

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

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

本公司取得合約增額成本係為取得預售屋合約所產生之佣金，客戶簽訂預售屋合約因尚未將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務，依照國際財務報導準則第15號之規定，該銷售佣金係為取得預售屋合約之增額成本，待房屋移轉予以客戶滿足履約義務時，將所產生之取得合約增額成本予以攤銷。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

10. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主分攤數相同且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告終歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第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。

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)

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。

關聯企業或合資之財務報表係就與公司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依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(民國107年1月1日以前，國際會計準則第39號)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。

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。

11. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	3~10年
使用權資產／租賃資產(註)	2~3年

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定後租賃資產重分類為使用權資產。

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。

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. 投資性不動產

自民國108年1月1日起之會計處理如下：

本公司自有之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，除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)之條件者外，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，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

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、或永久不再使用且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。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

民國108年1月1日以前之會計處理如下：

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。

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)

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限计提：

建築物 5~50年

投資性不動產在處分、或永久不再使用且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。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出

13. 租賃

自民國108年1月1日起之會計處理如下：

本公司就合約成立日於民國108年1月1日以後者，評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本集團評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

本公司於民國108年1月1日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本公司就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號；另就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第16號。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

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)

本公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

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)

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

本公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

民國108年1月1日以前之會計處理如下：

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。

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

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

14. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(一年至六年)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)

15. 非金融資產之減損

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要包括房地銷售，會計處理說明如下：

房地銷售

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際財務報導準則第15號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合約負債。

17. 借款成本

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

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. 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) 當公司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。

19. 所得稅

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

當期所得稅

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

未分配盈餘加徵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。

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

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

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

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

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

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾—本公司為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

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

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

(3) 退職後福利計畫

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

(4) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國108年12月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(5) 存貨之評價

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

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)

(6) 應收款項－減損損失之估計

本公司應收款項減損損失之估計係採用存續期間預計信用損失金額衡量，將依據合約可收取之合約現金流量(帳面金額)與預期收取之現金流量(評估前瞻資訊)兩者間差額之現值為信用損失，惟短期應收款之折現影響不重大，信用損失以未折現之差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失，請詳附註六。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
庫存現金及零用金	\$299	\$292
支票及活期存款	1,572,969	925,170
約當現金－短期票券	64,960	-
合 計	<u>\$1,638,228</u>	<u>\$925,462</u>

截至民國108年12月31日及107年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資－流動：		
上市櫃公司股票	<u>\$2,454,341</u>	<u>\$2,620,886</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資－非流動：		
未上市櫃公司股票	<u>\$2,234,695</u>	<u>\$1,637,651</u>
流 動	<u>\$2,454,341</u>	<u>\$2,620,886</u>
非 流 動	<u>\$2,234,695</u>	<u>\$1,637,651</u>

本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之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. 應收票據

	108.12.31	107.12.31
應收票據—因營業而發生	\$39,048	\$23,164
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$39,048</u>	<u>\$23,164</u>

本公司民國108年12月31日及107年12月31日之應收票據未有提供質押之情況。

本公司依國際財務報導準則第9號規定評估減損，備抵損失相關資訊，請詳附註六.20，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

4. 應收帳款及應收帳款—關係人

	108.12.31	107.12.31
應收帳款	\$46,170	\$226,712
減：備抵損失	(44)	(12)
小 計	<u>46,126</u>	<u>226,700</u>
應收帳款—關係人	9,489	3,389
減：備抵損失	-	-
小 計	<u>9,489</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$55,615</u>	<u>\$230,089</u>

截至民國108年12月31日及107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。於民國108年12月31日及107年12月31日之總帳面金額分別為55,659千元及230,101千元，於民國108年及107年度備抵損失相關資訊詳附註六.20，信用風險相關資訊請詳附註十二。

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)

5. 存 貨

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$7,146,181	\$8,154,901
在建房地	16,011,003	15,058,866
待售房地產	2,847,829	2,052,299
小 計	26,005,013	25,266,066
預付土地款	533,603	725,078
合 計	\$26,538,616	\$25,991,144

- (1) 上述民國108年度及107年度之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。
- (2) 本公司持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。
- (3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本， 不含土地款)	
	已完工比例	
國泰層峰	1,535,800	98.00%
國泰賦都	1,989,160	97.00%
O2馥建築	1,149,124	84.00%
國泰禾	1,441,749	44.00%
文府硯	1,315,905	35.00%
國泰悅	1,029,794	17.00%
國泰Mega+	1,013,390	0.00%
國泰華威豐年	1,395,238	0.00%
利百代	2,444,000	0.00%

- (4) 本公司民國108年度及107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199,612千元及230,859千元；利息資本化前之利息費用總額為209,523千元及232,765千元。

本公司民國108年度及107年度之存貨借款資本化月利率分別為0.0976~0.2019%及0.0859%~0.1902%。

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 (暨信託餘額)	受託人	受託期間
國泰O2馥建築 (4,880千元)	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
國泰禾 (6,550千元)	國泰世華 商業銀行	自民國106年7月13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
國泰水秀 (790千元)	國泰世華 商業銀行	自民國106年10月18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Plus+ (38,946千元)	國泰世華 商業銀行	自民國106年10月18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
國泰悅 (54,885千元)	國泰世華 商業銀行	自民國107年6月6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
國泰朋 (186,369千元)	國泰世華 商業銀行	自民國107年6月13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
國泰豐格 (261,836千元)	中國信託 商業銀行	自民國107年7月30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
國泰田 (196,897千元)	國泰世華 商業銀行	自民國107年12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
文府硯 (9,550千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年4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
國泰上城 (113,788千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108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
國泰華威豐年 (109,020千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年5月31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
國泰豐和 (143,137千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年7月3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Mega+ (196,420千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108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

截至民國108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1,323,068千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符；另向買方收取之價金，並無延遲交付信託之情事。

- (6) 本公司民國108年度及107年度認為營業成本之存貨成本分別為7,088,054千元及9,225,088千元，包括認列存貨跌價損失0千元及132,671千元。

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)

(7) 截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

(8) 取得合約之增額成本

本公司於預售房屋時為取得客戶合約所產生之成本為合約之增額成本，該合約增額成本於房屋實際交屋完成點交之時完成合約之履約義務，攤銷該合約增額成本。

6. 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	108.12.31		107.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
國泰建築經理(股)公司	\$117,650	100%	\$119,792	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	579,491	85%	553,758	85%
國泰商旅(股)公司	160,854	100%	239,895	100%
國泰飯店(股)公司	576,223	100%	403,074	100%
Cathay Real Estate Holding Corporation	9,449	100%	335,914	100%
杏保醫網股份有限公司	98,979	100%	-	-
合 計	<u>\$1,542,646</u>		<u>\$1,652,433</u>	

(1) 杏保醫網股份有限公司於108年6月設立登記完成。

(2) 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。

7. 不動產、廠房及設備

	108.12.31(註)	107.12.31
自用之不動產、廠房及設備	\$4,686	\$-
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	67,708	-
合 計	<u>\$72,394</u>	<u>\$-</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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) 自用之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
成本：					
108.1.1	\$1,346	\$1,829	\$19,449	\$15,713	\$38,337
增添	-	-	-	302	302
處分	-	-	-	(358)	(358)
108.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,657</u>	<u>\$38,281</u>
折舊及減損：					
108.1.1	\$-	\$341	\$19,449	\$12,647	\$32,437
折舊	-	35	-	1,481	1,516
處分	-	-	-	(358)	(358)
108.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$376</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$13,770</u>	<u>\$33,595</u>
淨帳面金額：					
108.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,453</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,887</u>	<u>\$4,686</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(2) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	運輸設備
成本：	
108.1.1	\$107,676
增添	25,851
處分	(16,702)
移轉	-
108.12.31	<u>\$116,825</u>
折舊及減損：	
108.1.1	\$46,965
折舊	17,051
處分	(14,899)
移轉	-
108.12.31	<u>\$49,117</u>
淨帳面金額：	
108.12.31	<u>\$67,708</u>

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

(3) 不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號以前之規定)

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	合計
成本：						
107.1.1	\$1,346	\$1,829	\$106,260	\$19,449	\$15,713	\$144,597
增添	-	-	22,269	-	-	22,269
處分	-	-	(20,853)	-	-	(20,853)
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$107,676</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,713</u>	<u>\$146,013</u>
折舊及減損：						
107.1.1	\$-	\$305	\$48,523	\$19,355	\$10,943	\$79,126
折舊	-	36	16,202	94	1,704	18,036
處分	-	-	(17,760)	-	-	(17,760)
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$341</u>	<u>\$46,965</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$12,647</u>	<u>\$79,402</u>
淨帳面金額：						
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,488</u>	<u>\$60,711</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,066</u>	<u>\$66,611</u>

(4) 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。

(5) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(6) 截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本公司不動產、廠房及設備未有提供質押之情況。

8. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
108.1.1	\$7,176,478	\$6,267,572	\$13,444,050
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	77,133	115,279	192,412
處分	(100,068)	(188,489)	(288,557)
108.12.31	<u>\$7,153,543</u>	<u>\$6,194,362</u>	<u>\$13,347,905</u>
成本：			
107.1.1	\$5,582,028	\$5,673,743	\$11,255,771
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	1,656,326	786,179	2,442,505
處分	(61,876)	(192,350)	(254,226)
107.12.31	<u>\$7,176,478</u>	<u>\$6,267,572</u>	<u>\$13,444,050</u>

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

	土地	建築物	合計
折舊及減損：			
108.1.1	\$-	\$2,321,366	\$2,321,366
當年度折舊	-	181,618	181,618
處分	-	(46,278)	(46,278)
108.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,456,706</u>	<u>\$2,456,706</u>
折舊及減損：			
107.1.1	\$-	\$2,229,461	\$2,229,461
當年度折舊	-	172,807	172,807
處分	-	(80,902)	(80,902)
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,321,366</u>	<u>\$2,321,366</u>
淨帳面金額：			
108.12.31	<u>\$7,153,543</u>	<u>\$3,737,656</u>	<u>\$10,891,199</u>
107.12.31	<u>\$7,176,478</u>	<u>\$3,946,206</u>	<u>\$11,122,684</u>
		108年度	107年度
投資性不動產之租金收入		\$309,121	\$321,127
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		(105,881)	(116,678)
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用		(13,024)	(10,006)
合計		<u>\$190,216</u>	<u>\$194,443</u>

本公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國108年12月31日及107年12月31日分別為16,094,191千元及19,147,650千元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價及內部鑑價，採用之評價方法為比較法及最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。

截至民國108年12月31日及107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)

9. 無形資產

	電腦軟體
成本：	
108.1.1	\$34,776
增添－單獨取得	1,489
處分	(812)
108.12.31	<u>\$35,453</u>
成本：	
107.1.1	\$34,636
增添－單獨取得	140
處分	-
107.12.31	<u>\$34,776</u>
攤銷及減損：	
108.1.1	\$33,998
攤銷	734
處分	(812)
108.12.31	<u>\$33,920</u>
攤銷及減損：	
107.1.1	\$33,512
攤銷	486
處分	-
107.12.31	<u>\$33,998</u>
淨帳面金額：	
108.12.31	<u>\$1,533</u>
107.12.31	<u>\$778</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	108年度	107年度
營業費用	<u>\$734</u>	<u>\$486</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)

10. 其他非流動資產

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	1,431	9,813
預付投資款	-	9,982
存出保證金	911,143	1,000,009
其他非流動資產－其他	16,264	16,264
合 計	<u>\$947,263</u>	<u>\$1,054,493</u>

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

地 段 地 號	108.12.31	107.12.31	交易 性質	交易 目的	保全措施
台北縣三芝鄉後厝段北勢 子小段137-2地號等	<u>\$18,425</u>	<u>\$18,425</u>	買賣	投資 開發	設定抵押權以 及承諾書

11. 短期借款

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$6,650,000	\$8,150,000
擔保銀行借款	250,000	-
合計	<u>\$6,900,000</u>	<u>\$8,150,000</u>
利率區間	0.85%~1.00%	0.78%~1.20%

(1) 本公司截至民國108年12月31日及107年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為16,154,290千元及14,470,580千元。

(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。

12. 應付短期票券淨額

	108.12.31	107.12.31
應付短期票券	\$500,000	\$-
減：未攤銷折價	(460)	-
淨 額	<u>\$499,540</u>	<u>\$-</u>
利率區間	0.43%	-

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

13. 應付公司債

	108.12.31	107.12.31
應付國內擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	(3,000,000)	-
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。

14. 長期借款

民國108年12月31日及107年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	108.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$7,400,000	0.90%~1.18%	自民國108年1月至111年7月，到期還款。
應付長期票券	399,510	0.43%	自民國108年10月至110年7月，到期還款。
小 計	7,799,510		
減：一年內到期	3,000,000		
合 計	\$4,799,510		

借款性質	107.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$4,700,000	1.15%~1.2%	自民國105年10月至109年4月，到期還款。
應付長期票券	498,050	0.62%	自民國107年8月至109年4月，到期還款。
小 計	5,198,050		
減：一年內到期	4,200,000		
合 計	\$998,050		

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. 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108年及107年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為3,776千元及3,572千元。

確定福利計畫

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

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。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108年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥4,234千元。

截至民國108年12月31日及107年12月31日，本公司之確定福利義務之加權平均存續期間分別為9.5年及9.7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)

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$5,750	\$7,389
淨確定福利負債(資產)之淨利息	741	1,209
合 計	<u>\$6,491</u>	<u>\$8,598</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
確定福利義務現值	\$168,903	\$167,520	\$196,400
計畫資產之公允價值	(78,539)	(82,081)	(79,733)
其他非流動負債－淨確定福利 負債(資產)之帳列數	<u>\$90,364</u>	<u>\$85,439</u>	<u>\$116,667</u>

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
107.1.1	\$196,400	\$(79,733)	\$116,667
當期服務成本	7,389	-	7,389
利息費用(收入)	1,963	(754)	1,209
小計	<u>9,352</u>	<u>(754)</u>	<u>8,598</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	2,030	-	2,030
經驗調整	279	-	279
確定福利資產再衡量數	-	(7,939)	(7,939)
小計	<u>2,309</u>	<u>(7,939)</u>	<u>(5,630)</u>
支付之福利	(40,541)	16,087	(24,454)
雇主提撥數	-	(9,742)	(9,742)
107.12.31	<u>167,520</u>	<u>(82,081)</u>	<u>85,439</u>
當期服務成本	5,750	-	5,750
利息費用(收入)	1,522	(781)	741
小計	<u>7,272</u>	<u>(781)</u>	<u>6,491</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	3,604	-	3,604
經驗調整	9,189	-	9,189
確定福利資產再衡量數	-	(6,083)	(6,083)
小計	<u>12,793</u>	<u>(6,083)</u>	<u>6,710</u>
支付之福利	(18,682)	14,650	(4,032)
雇主提撥數	-	(4,244)	(4,244)
108.12.31	<u>\$168,903</u>	<u>\$(78,539)</u>	<u>\$90,364</u>

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

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.70%	0.92%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	108年度		107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%	\$-	\$7,938	\$-	\$8,208
折現率減少0.5%	8,445	-	8,711	-
預期薪資增加0.5%	8,107	-	8,376	-
預期薪資減少0.5%	-	7,601	-	7,873

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。

16. 普通股

截至民國108年及107年12月31日止，本公司額定股本均為20,000,000千元，已發行股本均為11,595,611千元，每股票面金額10元，均為1,159,561千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

17. 資本公積

	108.12.31	107.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其 他—逾期未領股利	21,221	15,376
合 計	\$31,628	\$25,783

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)

18. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達實收資本額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

(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108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

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

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

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

- (4) 本公司於民國108年6月14日及民國107年6月8日之股東常會，分別決議民國107年度及106年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$360,961	\$144,464		
普通股現金股利	2,435,078	1,391,473	\$2.1	\$1.2

- (5) 有關員工酬勞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。

19. 營業收入

	108年度	107年度(註)
客戶合約之收入		
租賃收入	\$440,110	\$411,667
房地銷售	9,296,499	12,400,858
合 計	<u>\$9,736,609</u>	<u>\$12,812,525</u>

本公司民國108年度及107年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國108年度收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門
租 賃	\$440,110
房地銷售	9,296,499
合 計	<u>\$9,736,609</u>
收入認列時點：	
於某一時點	\$9,296,499
隨時間逐步滿足	440,110
合 計	<u>\$9,736,609</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107年度收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門
租 賃	\$411,667
房地銷售	12,400,858
合 計	<u>\$12,812,525</u>
收入認列時點：	
於某一時點	\$12,400,858
隨時間逐步滿足	411,667
合 計	<u>\$12,812,525</u>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	108.12.31	107.12.31
銷售商品	\$3,526,415	\$3,626,329

本公司民國108年及107年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	108年度	107年度
期初餘額本期轉列收入	\$(3,626,329)	\$(4,473,657)
本期預收款增加	7,152,744	8,099,986

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

取得合約之增額成本

	108.12.31	107.12.31
銷售商品	\$671,760	\$481,597

本公司民國108年12月31日及民國107年12月31日取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額為157,247千元及213,332千元。

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)

20. 預期信用減損損失(利益)

	108年度	107年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	\$32	\$12

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本公司之應收款項(包含應收票據及應收帳款)皆採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，於民國108年12月31日及民國107年12月31日評估備抵損失金額之相關說明如下：

應收款項則考量過往經驗視為單一群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

108.12.31

群組一	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	\$48,677	\$1,735	\$2,518	\$41,777	\$-	\$-	\$94,707
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期							
信用損失	-	-	2	42	-	-	44
帳面金額	\$48,677	\$1,735	\$2,516	\$41,735	\$-	\$-	\$94,663

107.12.31

群組一	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	\$235,883	\$4,377	\$3,474	\$9,531	\$-	\$-	\$253,265
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期							
信用損失	-	-	2	10	-	-	12
帳面金額	\$235,883	\$4,377	\$3,472	\$9,521	\$-	\$-	\$253,253

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

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

本公司民國108年12月31日之應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收帳款
108.1.1	\$12
本期增加(迴轉)金額	32
因無法收回而沖銷	-
108.12.31	\$44
107.1.1 (依照國際會計準則第39號規定)	\$-
107.1.1保留盈餘調整數	-
107.1.1 (依照國際財務報導準則第9號規定)	-
本期增加(迴轉)金額	12
因無法收回而沖銷	-
107.12.31	\$12

21. 營業租賃

(1) 本公司為承租人(適用國際財務報導準則第 16 號相關之揭露)

本公司承租多項不同之資產，包括土地、房屋及建築。各個合約之租賃期間介於 2 年至 3 年間。在此合約中並未對本公司加諸任何限制條款。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	108.12.31	107.12.31(註)
土 地	\$15,513	
房屋及建築	22,860	
合 計	\$38,373	

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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)

(b) 租賃負債

	108.12.31	107.12.31(註)
租賃負債	<u>\$33,252</u>	
流 動	<u>\$19,300</u>	
非 流 動	13,952	

本公司民國 108 年度租賃負債之利息費用請詳附註六、23(3)財務成本；民國 108 年 12 月 31 日租賃負債之到期分析請詳附註十二、5 流動性風險管理。

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	108年度	107年度(註)
土 地	\$4,542	
房屋及建築	<u>7,443</u>	
合 計	<u>\$11,985</u>	

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	108年度	107年度(註)
短期租賃之費用	\$8,602	
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃 之低價值資產租賃之費用)	-	
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付 費用	-	

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司承諾之短期租賃組合，與前述短期租賃費用相關之租賃標的類別均屬類似性質租賃。

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)

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國 108 年度租賃之現金流出總額為 9,677 千元。

(2) 本公司為承租人－營業租賃(適用國際會計準則第 17 號相關之揭露)

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108年12月31日及107年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

	108.12.31(註)	107.12.31
不超過一年		\$8,447
超過一年但不超過五年		-
		<u>\$8,447</u>

營業租賃認列之費用如下：

	108年度(註)	107年度
最低租賃給付		<u>\$16,496</u>

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 本公司為出租人(適用國際財務報導準則第 16 號相關之揭露)

本公司對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.8。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	108年度	107年度(註)
營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動		
租賃給付之相關收益	\$440,110	
非取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益		-
合 計	<u>\$440,110</u>	

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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)

本公司對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備適用國際會計準則第16號相關之揭露請詳附註六.7。本公司簽訂營業租賃合約，民國108年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	108.12.31	107.12.31(註)
不超過一年	\$212,461	
超過一年但不超過二年	210,897	
超過二年但不超過三年	210,037	
超過三年但不超過四年	210,037	
超過四年但不超過五年	210,037	
超過五年	297,744	
合 計	<u>\$1,351,213</u>	

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(4) 本公司為出租人—營業租賃(適用國際會計準則第17號相關之揭露)

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108年12月31日及107年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	108.12.31(註)	107.12.31
不超過一年		\$220,161
超過一年但不超過五年		843,432
超過五年		507,812
		<u>\$1,571,405</u>

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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)

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	108年度			107年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$33,914	\$135,040	\$168,954	\$37,932	\$149,798	\$187,730
勞健保費用	-	12,489	12,489	-	11,963	11,963
退休金費用	-	10,267	10,267	-	12,170	12,170
董事酬金	-	7,755	7,755	-	7,710	7,710
折舊費用	198,669	13,501	212,170	189,010	1,833	190,843
攤銷費用	-	734	734	-	486	486

註：

1. 本公司民國108年度及107年度之員工人數分別為145人及148人，其中未兼任員工之董事人數均為4人。

2. 本年度平均員工福利費用1,360千元(『本年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

前一年度平均員工福利費用1,471千元(『前一年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

3. 本年度平均員工薪資費用1,198千元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。

前一年度平均員工薪資費用1,304千元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。

4. 平均員工薪資費用調整變動情形-8.13 %(『本年度平均員工薪資費用－前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。

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)

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不超過1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國108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1,509千元及2,400千元，帳列於薪資費用項下。民國107年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為3,841千元及2,400千元，其估列基礎係以當年度獲利狀況分派，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司於民國108年3月21日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為3,841千元及2,400千元，其與民國107年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$2,613	\$734
股利收入	97,168	152,719
其他收入－其他	78,686	120,885
合 計	<u>\$178,467</u>	<u>\$274,338</u>

(2) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$2,338	\$4,363
其 他	(15,592)	(1,849)
合 計	<u>\$(13,254)</u>	<u>\$2,514</u>

(3) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款之利息	\$9,734	\$1,906
租賃負債之利息	177	(註)
財務成本合計	<u>\$9,911</u>	<u>\$1,906</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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108年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(6,710)	\$-	\$(6,710)	\$1,342	\$(5,368)
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益	368,350	-	368,350	-	368,350
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	675	-	675	-	675
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	(1,573)	-	(1,573)	-	(1,573)
合 計	<u>\$360,742</u>	<u>\$-</u>	<u>\$360,742</u>	<u>\$1,342</u>	<u>\$362,084</u>

民國107年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$5,630	\$-	\$5,630	\$(1,525)	\$4,105
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益	(493,136)	-	(493,136)	-	(493,136)
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	(486)	-	(486)	-	(486)
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	153,763	-	153,763	-	153,763
合 計	<u>\$(334,229)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(334,229)</u>	<u>\$(1,525)</u>	<u>\$(335,754)</u>

25. 所得稅

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本公司自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由10%改為5%。

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108年度及107年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	108年度	107年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$59,927	\$-
當期繳納土增稅	91,994	125,252
以前年度之當期所得稅於本期調整	-	41
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(17,739)	188,595
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(88,691)
所得稅費用(利益)	<u>\$134,182</u>	<u>\$225,197</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	\$(1,342)	\$1,126
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	399
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	<u>\$(1,342)</u>	<u>\$1,525</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：

	108年度	107年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$1,504,687</u>	<u>\$3,834,808</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$300,937	\$766,962
免稅收益之所得稅影響數	(266,524)	(798,111)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	23,208	20,022
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(75,360)	199,722
未分配盈餘加徵所得稅	59,927	-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	-	41
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(88,691)
當期土地增值稅	91,994	125,252
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$134,182</u>	<u>\$225,197</u>

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

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國108年度

	期初餘額	認列 於損益	認列 於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公 允價值作為認定成本－土增稅	\$ (10,049)	\$-	\$-	\$ (10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以 公允價值作為認定成本	96,746	-	-	96,746
投資性不動產折舊財稅差異	101,539	-	-	101,539
不動產、廠房及設備折舊財稅 差異－利息資本化	2,430	(98)	-	2,332
採用權益法之投資	70,016	(5,858)	-	64,158
未實現銷貨利益	120	(8)	-	112
備抵損失	1,400	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	28,665	-	-	28,665
淨確定福利負債－非流動	12,766	(357)	1,342	13,751
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	7
未實現之廣告費	95,252	24,060	-	119,312
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$17,739</u>	<u>\$1,342</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$398,892</u>			<u>\$417,973</u>

表達於資產負債表之資訊如下：

遞延所得稅資產	<u>\$408,941</u>	<u>\$428,022</u>
遞延所得稅負債	<u>\$ (10,049)</u>	<u>\$ (10,049)</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107年度

	期初餘額	認列 於損益	認列 於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本－土增稅	\$(8,542)	\$(1,507)	\$-	\$(10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	74,011	22,735	-	96,746
投資性不動產折舊財稅差異	77,677	23,862	-	101,539
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息資本化	1,933	497	-	2,430
採用權益法之投資	241,286	(171,270)	-	70,016
未實現銷貨利益	98	22	-	120
備抵損失	1,071	329	-	1,400
備抵存貨跌價損失	1,630	27,035	-	28,665
淨確定福利負債－非流動	14,318	(27)	(1,525)	12,766
逾兩年應付費用轉收入	5	2	-	7
未實現之廣告費	84,658	10,594	-	95,252
未實現之佣金費用	12,176	(12,176)	-	-
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$(99,904)</u>	<u>\$(1,525)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$500,321</u>			<u>\$398,892</u>

表達於資產負債表之資訊如下：

遞延所得稅資產	<u>\$508,863</u>	<u>\$408,941</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>	<u>\$(10,049)</u>

本公司未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可 抵減年度
		108.12.31	107.12.31	
106	259,296	\$-	\$259,296	107~116
107	1,086,163	968,658	1,090,463	108~117
		<u>\$968,658</u>	<u>\$1,349,759</u>	

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

未認列之遞延所得稅資產

截至民國108年12月31日及107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193,732千元及271,790千元。

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108年12月31日及107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。

所得稅申報核定情形

截至民國108年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國106年度

26. 每股盈餘

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

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

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	<u>\$1,370,505</u>	<u>\$3,609,611</u>
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	<u>1,159,561</u>	<u>1,159,561</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$1.18</u>	<u>\$3.11</u>

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

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

七、關係人交易名稱

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	子公司
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰飯店管理顧問事業(股)公司(國泰飯店)	子公司
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人
自然人	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

本公司關係人交易個別金額未達三佰萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

		108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)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$5,183,804	\$785,344	0.05%	\$352
	支票存款	2,225,101	54,477	-	-
	證券帳戶	866,483	169,914	0.01%	11
	短期借款	2,040,000	250,000	1.00%	(1,160)

		107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)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$2,954,915	\$555,128	0.05%	\$147
	支票存款	1,423,306	97,966	-	-
	證券帳戶	1,170,662	52,269	0.01%	7
	短期借款	400,000	210,000	1.00%	-

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)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,467,349	\$2,430,896
國泰世華銀行	價金信託管理費	4,936	2,856
合 計		<u>\$1,472,285</u>	<u>\$2,433,752</u>

- (1) 本公司向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。
- (2) 民國108年及107年12月31日止，本公司與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計10,111,544千元及11,899,025千元。

3. 銷 貨

(1) 銷貨收入

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
其他關係人：			
自然人	房地銷售	<u>\$-</u>	<u>\$36,851</u>

上述與關係人銷貨之交易價格與收款條件，與一般客戶比較無重大異常。

(2) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
子公司：			
國泰商旅	出租辦公處所及小客車	\$31,555	\$25,041
國泰飯店	出租辦公處所及小客車	30,295	57
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	8,057	8,057
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	18,438	18,813
三井工程	出租小客車	3,388	2,540
合 計		<u>\$91,733</u>	<u>\$54,508</u>

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

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

4. 應收關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應收帳款

關係人名稱	108.12.31	107.12.31
其他關係人：		
南港國際一	\$3,696	\$-
南港國際二	4,704	-
合 計	\$8,400	\$-

5. 應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	108.12.31	107.12.31
其他關係人：		
三井工程	\$210,853	\$590,101

6. 租賃－關係人

(1) 使用權資產

	108.12.31	107.12.31(註)
其他關係人：		
國泰人壽	\$22,861	

本公司自民國108年度對國泰人壽增添使用權資產30,304千元。

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(2) 租賃負債

	108.12.31	107.12.31(註)
其他關係人：		
國泰人壽	\$22,920	

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)

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 利息費用

	108年度	107年度(註)
其他關係人：		
國泰人壽	\$177	

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

7. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	108.12.31	107.12.31
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	\$3,959	\$3,803

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	108.12.31	107.12.31
其他關係人：			
國泰世華	房租押金	\$4,625	\$4,608

8. 什項收入

關係人名稱	交 易 性 質	108年度	107年度
其他關係人：			
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$4,280	\$3,688
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,846	4,839
南港國際一	顧問服務	7,040	14,080
南港國際二	顧問服務	8,960	17,920
合 計		\$25,126	\$40,527

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

9. 營業成本

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
子公司：			
國泰建經	管理費	\$1,800	\$4,200
其他關係人：			
國泰產險	出租大樓之保險費	6,182	6,383
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	38,656	45,976
合 計		<u>\$46,638</u>	<u>\$56,559</u>

10. 營業費用

關係人名稱	性 質	108年度	107年度
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$16,162	\$15,814
三井工程	服務費用	10,901	6,172
合 計		<u>\$27,063</u>	<u>\$21,986</u>

11. 財產交易

本公司向關係人購買財產之交易內容如下：

108年度			
交易對象	日 期	標 的 物	購買價款
其他關係人：			
霖園公寓	108年11月	大樓營業用設施	\$7,759
107年度			
交易對象	日 期	標 的 物	購買價款
無交易事項			

12. 本公司主要管理階層之獎酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$24,945	\$24,163
退職後福利	108	108
合 計	<u>\$25,053</u>	<u>\$24,271</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	108.12.31	107.12.31	擔保債務內容
存貨	\$3,897,159	\$5,320,359	短期借款、長期借款
投資性不動產	8,057,172	8,057,172	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$11,954,331</u>	<u>\$13,377,531</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108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9,077,355千元，尚未支付數計6,787,583千元。

2. 其他

截至民國108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39,505,300千元。

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。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$4,689,036	\$4,258,537
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,742,160	1,180,618
合 計	<u>\$6,431,196</u>	<u>\$5,439,155</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)

金融負債

	108.12.31	107.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$6,900,000	\$8,150,000
應付短期票券	499,540	-
應付款項	986,426	1,281,084
應付公司債(含一年內到期)	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	7,799,510	5,198,050
租賃負債	33,252	(註)
存入保證金	137,444	138,340
合 計	<u>\$19,356,172</u>	<u>\$17,767,474</u>

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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及審計委員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。

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)

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108年及107年度之損益將分別減少/增加7,400千元及8,150千元。

權益價格風險

本公司持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值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及未上市櫃權益證券，皆分別包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量類別。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。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對所有之權益證券投資決策進行複核及核准。

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本公司民國108年及107年度之權益將增加/減少分別為105,190千元及101,834千元。

其他權益工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二.7。

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。

本公司各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、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。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)，以降低特定交易對手之信用風險。

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)

本公司截至民國108年12月31日及107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公司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，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。

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108.12.31					
借款	\$10,505,616	4,878,196	\$-	\$-	\$15,383,812
應付款項	986,426	-	-	-	986,426
應付公司債	3,042,000	-	-	-	3,042,000
租賃負債	19,300	13,952	-	-	33,252
存入保證金	33,752	36,454	11,045	56,193	137,444
107.12.31					
借款	\$12,399,350	\$1,003,925	\$-	\$-	\$13,403,275
應付款項	1,281,084	-	-	-	1,281,084
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	31,057	29,716	16,980	60,587	138,340

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)

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國108年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款 (含一年內到期)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
108.1.1	\$8,150,000	\$-	\$5,198,050	\$-	\$13,348,050
現金流量	(1,250,000)	499,540	2,601,460	(9,677)	1,841,323
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	177	177
其他(註)	-	-	-	42,752	42,752
108.12.31	<u>\$6,900,000</u>	<u>\$499,540</u>	<u>\$7,799,510</u>	<u>\$33,252</u>	<u>\$15,232,302</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

民國107年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款 (含一年內到期)	來自籌資活動 之負債總額
107.1.1	\$5,469,000	\$579,744	\$9,163,501	\$15,212,245
現金流量	2,681,000	(579,744)	(3,965,451)	(1,864,195)
107.12.31	<u>\$8,150,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$5,198,050</u>	<u>\$13,348,050</u>

7. 金融工具之公允價值

(1) 公允價值所採用之評價技術及假設

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資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本公司衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值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. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。

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)

(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工具(包括現金及約當現金、應收款項、應付款項及其他流動負債)之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(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。

108.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過其他綜合損益				
按公允價值衡量之				
權益工具				
股票	\$2,454,341	\$1,916,850	\$317,845	\$4,689,036

107.12.31

	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	\$2,620,886	\$1,318,200	\$319,451	\$4,258,537

於民國108及107年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

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

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量
	股票
108.1.1	\$319,451
108年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	1,642
本期處分	(3,248)
108.12.31	\$317,845
	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量
	股票
107.1.1	\$342,874
107年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	(23,423)
107.12.31	\$319,451

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國108及107年12月31日持有之股票相關之損益分別為1,642千元及(23,423)千元。

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本公司公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示：

民國108年12月31日：

	重大 評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數(下降)10%，對本公司權益將越低	當缺乏流通性之百分比上升減少/增加18,863千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本公司損益將增加/減少18,579千元

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)

民國107年12月31日：

	重大		輸入值與		輸入值與公允價值關係
	評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損					
益按公允價值衡					
量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%-30%	缺乏流通性之程度越 高，公允價值估計數（下降）10%，對本公司權益將 越低	當缺乏流通性之百分比上升 減少/增加22,309千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%-30%	類似公司股票本益比 越高，公允價值估計（下降）10%，對本公司損益將 數越高	當類似公司股票本益比上升 增加/減少16,371千元

8. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金額單位：千元			
108.12.31			
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
採權益法之長期股權投資：			
美金	\$313	30.201	\$9,449
107.12.31			
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
採權益法之長期股權投資：			
美金	\$10,877	30.838	\$335,914

9. 資本管理

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

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

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

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形	附表七
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	附表八

3. 大陸投資資訊：詳附表九。

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)

十四、部門資訊

依國際財務報導準則第8號「營運部門」之規定，若合併財務報告已揭露部門資訊，則其個體財務報告得不揭露部門資訊。本公司已於合併財務報告揭露部門資訊。

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

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)										
1	國泰健康管理顧問 股份有限公司	杭州坤寧健康諮詢 有限公司	3	\$7,313,428	\$60,212	\$30,106	\$-	\$-	0.12%	\$14,626,855	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：24,378,092千元*30% 二、背書保證最高限額：24,378,092千元*60%												

註1：編號欄之填寫方法如下：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由各自股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一流	57,681,332	\$2,454,341	0.44%	\$2,454,341	
"	普通股 森園公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一非	300,000	9,882	10.00%	9,882	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	"	5,489,000	54,671	11.00%	54,671	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	"	195,000,000	1,916,850	4.23%	1,916,850	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	"	1,580,083	-	3.23%	-	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	"	2,000,000	26,160	10.00%	26,160	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	77,379	1.72%	77,379	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	"	30,314	45	3.33%	45	
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,957	4.99%	74,957	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,751	4.99%	74,751	

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)

單位：股；新臺幣千元

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：

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	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業 (股)公司/股票	採用權益法投資	國泰飯店管理顧問 事業(股)公司	子公司	45,000,000	\$450,000	30,000,000	\$300,000	-	\$-	\$-	75,000,000	\$750,000

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：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫註二欄，餘得免填。
 註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。
 註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

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

附表四 取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

取得不動產 之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使 用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期			
國泰建設 (股)公司	桃園市桃園區三民段269地號	108.1.25	\$400,500	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	桃園小搶溪合 建案營建用地	無
國泰建設 (股)公司	桃園市桃園區三民段83地號	108.7.3	769,482	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	桃園三民段營 建用地	無
國泰建設 (股)公司	台北市北投區軟橋段80地號	108.7.15	583,148	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	北投軟橋段營 建用地	無
國泰建設 (股)公司	台中市南屯區惠義段139地號 等3筆及427建號	108.10.1	1,191,519	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	台中惠義段營 建用地	無

單位：新台幣千元

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 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：股；新臺幣千元											
進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨 之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應付票據、 帳款之比率	
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	在建工程	\$1,467,349	19.22%	不適用	\$-	-	\$210,853	26.47% (註)	興建高級住宅

註：此係個體財務報表之應付票據及帳款。

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

附表六 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	租賃收入	\$95	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	應收帳款	8	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建設(股)公司	1	遞延貨項-聯屬公司間利益	13,374	按一般條件	0.12%
0	國泰建設(股)公司	國泰建設(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(股)公司	1	租賃成本	1,800	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	108	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	應收帳款	34	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	實際費	25	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	實際費	365	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	162	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	應收帳款	36	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	27	按一般條件	-
1	國泰建設(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(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(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊-投資性不動產	286	按一般條件	-
1	國泰建設(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(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	1,800	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	應付帳款	34	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	108	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	25	按一般條件	-
3	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	8	按一般條件	-
3	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	95	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	36	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	162	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	客房收入	392	按一般條件	-

單位：新臺幣千元

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

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

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

附表七 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰商旅(股)公司	普 通 股 南港國際一(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產－非流動	15,000	\$150	0.01%	\$150	
"	普 通 股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	15,000	150	0.01%	150	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表八、被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備 註
				本期期末	去年年底	股 數	比 率			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	\$242,747 (USD 9,592)	\$597,409 (USD 21,052)	9,591,891	100.00%	\$29,290	\$29,290	子公司
國泰建設(股)公司	國泰建業經理(股)公司	中 華 民 國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	33,460	33,460	子公司
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中 華 民 國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	109,864	93,388	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中 華 民 國	服務業	400,000	400,000	40,000,000	100.00%	(87,024)	(79,041)	子公司
國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	中 華 民 國	服務業	750,000	450,000	75,000,000	100.00%	(143,120)	(126,851)	子公司
國泰建設(股)公司	杏保醫網股份有限公司	中 華 民 國	醫療器材批發業	100,000	-	10,000,000	100.00%	(1,021)	(1,021)	子公司
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	103,122 (USD 3,400)	\$78,469 (USD 2,600)	170,000	100.00%	(24,134) (USD 780)	-	孫公司
杏保醫網股份有限公司	杏德股份有限公司	中 華 民 國	醫療器材批發業	80,000	-	8,000,000	100.00%	(163)	-	孫公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	\$20,120 (USD 687)	-	0.00%	- (USD -)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,641 (USD 90)	\$74,206 (USD 19,580)	7,758	66.67%	40,124 (USD 1,297)	-	孫公司
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	- (USD -)	\$474,138 (USD 15,187)	-	0.00%	- (USD -)	-	關聯企業
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	103,122 (USD 3,400)	\$78,469 (USD 2,600)	170,000	100.00%	(24,134) (USD 780)	-	曾孫公司

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定揭露：

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

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

附表九 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)	本期末初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		被投資公司本期損益	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(註三)					
大陸被投資公司名稱											
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$225,604 (USD 7,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	\$-	\$-	\$8,945 (USD 300)	0.00%	\$- (二)2	\$-	\$-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	\$1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	\$157,691 (USD 5,330)	-	\$157,691 (USD 5,330)	-	0.00%	- (二)2	-	-
上海陸景置業有限公司	投資業	\$2,064,902 (USD 69,057)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	\$284,415 (USD 9,550)	-	\$284,415 (USD 9,550)	-	0.00%	- (二)2	-	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	\$103,122 (USD 3,400)	(一)	\$78,469 (USD 2,600)	\$24,653 (USD 800)	-	\$103,122 (USD 3,400)	85%	(24,115) (二)2	8,432	-

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	經濟部投資審議會核准投資金額	依經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額
\$112,067 (USD 3,700)	\$4,294,039 (USD 142,182)	\$14,626,855

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

註三、本期因Cathay Real Estate Holding Corporation處分CCH REIM Company Limited而喪失對台霖管理諮詢(上海)有限公司之重大影響力。本期於加恒(上海)置業有限公司及上海陸景置業有限公司收回之投資金額業已匯回，相關又據係於108年7月2日由投審會審核通過。

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
庫存現金及零用金		\$299	
銀行存款		1,572,969	
約當現金	短期票券	64,960	
合 計		<u>\$1,638,228</u>	

國泰建設股份有限公司
2.透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產明細表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：股：新臺幣千元；美金千元

金融工具名稱	摘要	股數	面值 (元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公允價值		備註
								單價(元)	總額	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動										
國泰金融控股(股)公司	上市股票	57,681,332	\$10	576,813	-	\$2,103,800	不適用	\$42.55	\$2,454,341	
加：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動淨額						350,541				
						<u>\$2,454,341</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動										
公誠興業(股)有限公司	未上市股票	1,580,083	10	15,801	-	\$9,852	不適用	0.00	\$-	
大江國際(股)有限公司	未上市股票	3,448,276	10	34,483	-	24,850	不適用	22.44	77,379	
千豐投資(股)有限公司	未上市股票	2,000,000	10	20,000	-	18,551	不適用	13.08	26,160	
Budworth Investment Limited	未上市股票	30,314	USD 1	30	-	45	不適用	1.48	45	
南港國際一(股)有限公司	未上市股票	7,485,000	10	74,850	-	78,462	不適用	10.01	74,957	
南港國際二(股)有限公司	未上市股票	7,485,000	10	74,850	-	78,399	不適用	9.99	74,751	
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	不適用	32.94	9,882	
神坊資訊(股)公司	未上市股票	5,489,000	10	54,890	-	90,569	不適用	9.96	54,671	
台灣之星(股)公司	未上市股票	195,000,000	10	1,950,000	-	1,950,000	不適用	9.83	1,916,850	
小計						2,253,728				
						(19,033)				
加：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動淨額						<u>\$2,234,695</u>				

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰層峰	房地款期票	\$7,684	
國泰豐格	房地款期票	2,240	
國泰Plus+	房地款期票	630	
文府硯	房地款期票	3,890	
其 他	房地款期票及租金期票	24,604	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		39,048	
減：備抵損失		-	
淨 額		<u>\$39,048</u>	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋銷售款		\$41,777	
其 他		13,882	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		55,659	
減：備抵損失		(44)	
淨 額		\$55,615	

國泰建設股份有限公司

5.存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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	\$7,146,181	\$14,209,394	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		16,011,003	21,831,360	成本與淨變現價值孰低法評價
				請詳表5.1之明細
待售房地產		2,847,829	3,654,818	成本與淨變現價值孰低法評價
小 計		26,005,013		
預付土地款		533,603		
淨 額		\$26,538,616		

5-1.存貨明細表—在建工程—房地

單位：新臺幣千元

201

國泰建設股份有限公司
6.依權益法之投資變動明細表
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或脫權淨值		提供擔保或質押情形	
	股數	金 額	股數	金 額	股數	金 額	股數	金 額	單價(元)	金 額	金 額	備註
國泰建業租賃(股)公司	5,000,000	\$119,792	-	\$34,458 (註1、註5)	-	\$36,600 (註2)	5,000,000	\$117,650	\$23.53	\$117,650	\$117,650	無
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	-	93,388 (註1、註6)	-	67,655 (註2、註3、註5)	46,750,000	85.00%	12.40	681,750	681,750	無
國泰商服(股)公司	40,000,000	100.00%	-	-	-	79,041 (註1、註6、註8)	40,000,000	100.00%	3.82	152,871	152,871	無
國泰飯店管理顧問(股)公司	45,000,000	100.00%	30,000,000	300,000 (註4)	-	126,851 (註1、註6)	75,000,000	100.00%	7.47	559,954	559,954	無
Catway Real Estate Holding Corporation	21,051,891	100.00%	-	29,290 (註1)	11,460,000	355,755 (註3、註7)	9,591,891	100.00%	0.99	9,449	9,449	無
香信藍網(108/6/24成立)	-	-	10,000,000	100,000 (註4)	-	1,021 (註1)	10,000,000		9.90	98,979	98,979	無
合 計		\$1,652,433		\$557,136		\$666,923		\$1,542,646				

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：無償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：係本期確定溢利計算所衡量數。

註6：係本期適用IFRS16調整數。

註7：係本期減資。

註8：係本期金融商品未實現損益調整。

國泰建設股份有限公司
7.不動產、廠房及設備變動明細表
民國一〇八年十二月三十一日

不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六、7

國泰建設股份有限公司
8.投資性不動產變動明細表
民國一〇八年十二月三十一日

投資性不動產相關資訊請參閱附註六、8

國泰建設股份有限公司
9.無形資產變動明細表
民國一〇八年十二月三十一日

無形資產相關資訊請參閱附註六、9

國泰建設股份有限公司

10.其他非流動資產明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金－非關係人			
新店合建案(一)	保 證 金	\$100,981	
新店合建案(二)	保 證 金	131,900	
南港都更案	保 證 金	194,601	
北投合建案	保 證 金	330,337	
其 他		149,365	各別餘額均未達
小 計		907,184	本科目餘額5%
存出保證金－關係人			
國泰人壽	租 賃 押 金	3,959	請詳附註七
合 計		911,143	
營建用地	以第三人名義取得之農地	18,425	
預付設備款		1,431	
其他非流動資產－其他		16,264	
合 計		\$947,263	

國泰建設股份有限公司

11.短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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	日商瑞穗實業銀行	\$1,450,000	108/07~109/01	0.85%~1.00%	\$1,450,000	無	連帶保證人為張清樾
	國泰世華商業銀行	250,000	108/09~109/01	0.85%~1.00%	250,000	無	連帶保證人為張清樾
	中國建設銀行	2,000,000	108/11~109/02	0.85%~1.00%	2,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	兆豐國際商銀	100,000	108/12~109/02	0.85%~1.00%	100,000	無	連帶保證人為張清樾
	華泰商業銀行	200,000	108/12~109/02	0.85%~1.00%	200,000	無	連帶保證人為張清樾
	華南銀行	2,900,000	108/07~109/07	0.85%~1.00%	2,900,000	無	連帶保證人為張清樾
	合計	<u>\$6,900,000</u>					

國泰建設股份有限公司

12.應付短期票券明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金 額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
短期票券	上海銀行	108/12~109/03	0.43%	\$500,000	\$460	\$499,540	

國泰建設股份有限公司

13.合約負債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰田		\$271,783	
國泰禾		590,462	
國泰朋		242,719	
國泰悅		216,308	
國泰Plus+		270,599	
國泰豐格		190,301	
國泰O2複建築		438,634	
國泰Mega+		205,771	
文府硯		281,554	
其 他	預收房地款及租金等	818,284	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$3,526,415</u>	

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
利百代國際實業股份有限公司		\$66,600	
自 然 人		30,721	
其 他		46,892	各別餘額均未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$144,213</u>	

國泰建設股份有限公司

15.應付帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
(一)非關係人交易所產生			
國泰賦都	應付未付工地決算成本	\$80,371	
國泰昕春	應付未付工地決算成本	41,690	
國泰層峰	應付未付工地決算成本	80,955	
國泰聚	應付未付工地決算成本	67,020	
YOO馥建築	應付未付工地決算成本	29,112	
其 他		141,841	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$440,989</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	\$210,853	
其 他		413	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$211,266</u>	

國泰建設股份有限公司

16.其他應付款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		55,816	
應付利息		22,439	
租賃成本		20,634	
應付股利		49,176	
應退股款		31,437	
其 他		10,456	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$189,958</u>	

國泰建設股份有限公司
17.無擔保應付公司債明細表
民國一〇八年十二月三十一日

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額				償還辦法	擔保情形
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價		
104-1	遠東國際商業 銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	到期一次還款 擔保
104-1	遠東國際商業 銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	到期一次還款 擔保
小計					3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000	
減：一年內到期					3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000	
合計					\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	

單位：新台幣千元

國泰建設股份有限公司

18.長期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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
台灣銀行		\$500,000	108/01~109/12	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行		3,000,000	108/10~109/10	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		1,500,000	108/07~111/07	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
彰化銀行		2,400,000	108/07~110/07	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
上海銀行		399,510	108/10~109/3	0.43%	無	連帶保證人為張清樾
小 計		<u>7,799,510</u>				
減：一年內到期		<u>3,000,000</u>				
合 計		<u><u>\$4,799,510</u></u>				

國泰建設股份有限公司

19.其他非流動負債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
淨確定福利負債		\$90,364	
存入保證金			
亞緻酒店	房屋押金	52,957	
英屬蓋曼群島商 家庭傳媒(股)公司	房屋押金	12,237	
其 他	房屋押金	72,250	各別餘額未達 本科目餘額5%
小 計		137,444	
其他負債	遞延貸項－聯屬公司間 未實現利益	13,374	
合 計		\$241,182	

國泰建設股份有限公司

20.營業收入明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$440,110	
土地收入		5,588,595	
房屋收入		3,707,904	
合 計		<u>\$9,736,609</u>	

國泰建設股份有限公司

21.營業成本明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$320,916	
土地成本		3,478,769	
房屋成本		3,609,285	
合 計		<u>\$7,408,970</u>	

國泰建設股份有限公司

22.營業費用明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用		\$595,070	
薪資支出		154,443	
稅 捐		72,497	
預期信用損失		32	
其他費用		105,478	各項費用未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$927,520</u>	

國泰建設股份有限公司

23.其他收入及其他利益及損失明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他收入			
利息收入	存款息、短票等	\$2,613	
股利收入		97,168	
什項收入	大樓管理費、規劃及違約收入 等	78,686	
合 計		<u>\$178,467</u>	
其他利益及損失			
處分不動產、廠房及設備利益		\$2,338	
其 他		(15,592)	
合 計		<u>\$ (13,254)</u>	

五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與國泰建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

房地銷售收入之認列

國泰建設股份有限公司及其子公司主要經營業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓並以預售方式銷售國民住宅與商業大樓。由於國泰建設股份有限公司房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響；本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司房地銷售收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估房地銷售收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對房地銷售收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核房地銷售合約中的重大條款；檢視過戶及驗收資料確認房地所有權已完成移轉；檢視交易條件確認控制移轉而滿足履約義務認列時點之妥適性。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述房地銷售收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、17.及六、19。

營建用地之評價

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

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

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

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算國泰建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對國泰建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國泰建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致國泰建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇八年及一〇七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 0930133943 號

金管證六字第 0970038990 號

徐榮煌



會計師：

黃建澤



中華民國一〇九年三月十九日

國泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	資 產	附 註	一〇八年十二月三十一日		一〇七年十二月三十一日	
			金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$2,123,443	4	\$1,620,157	3
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六.2	2,454,341	5	2,620,886	6
1150	應收票據淨額	四、六.3.20	40,032	-	24,209	-
1170	應收帳款淨額	四、六.4.20、七	266,410	-	461,933	1
1200	其他應收款		32,220	-	424,397	1
1220	本期所得稅資產	四、六.25	145	-	105	-
130x	存貨	四、六.5、七	26,551,128	50	26,003,437	53
1410	預付款項	六.10	448,484	1	511,030	1
1470	其他流動資產		66,345	-	382,155	1
1480	取得合約之增額成本	四、六.5.19	671,760	1	481,597	1
11xx	流動資產合計		32,654,308	61	32,529,906	67
	非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六.2	2,234,994	4	1,637,951	3
1600	不動產、廠房及設備	四、六.7	4,614,222	9	1,858,494	4
1755	使用權資產	三、四、六.21	4,032,193	7	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.8	8,644,878	16	11,132,166	23
1780	無形資產	四、六.9	24,210	-	20,416	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	544,270	1	516,233	1
1900	其他非流動資產	六.10、七	987,055	2	1,076,222	2
15xx	非流動資產合計		21,081,822	39	16,241,482	33
1xxx	資產總計		\$53,736,130	100	\$48,771,388	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏



國泰建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)

民國一〇八年十二月三十一日及九七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇八年十二月三十一日		九七年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.11、七	\$7,263,000	14	\$8,715,000	18
2110	應付短期票券	四、六.12	1,034,540	2	260,000	1
2130	合約負債—流動	四、六.19	3,575,923	7	3,651,612	8
2150	應付票據		144,213	-	90,385	-
2170	應付帳款		513,373	1	461,385	1
2180	應付帳款—關係人	七	213,133	-	595,710	1
2200	其他應付款		501,797	1	653,898	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	84,308	-	27,056	-
2280	租賃負債—流動	三、四、六.21	290,712	1	-	-
2300	其他流動負債	四	198,001	-	122,731	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.13.14	6,000,000	11	4,200,000	9
21xx	流動負債合計		19,819,000	37	18,777,777	39
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.13	-	-	3,000,000	6
2540	長期借款	四、六.14	5,102,682	9	1,405,285	3
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	10,049	-	10,049	-
2580	租賃負債—非流動	三、四、六.21	4,082,899	8	-	-
2600	其他非流動負債	四、六.15、七	239,450	-	234,590	-
2650	採用權益法之投資貸餘	四、六.6	-	-	2,138	-
25xx	非流動負債合計		9,435,080	17	4,652,062	9
2xxx	負債總計		29,254,080	54	23,429,839	48
	歸屬於母公司業主之權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.16	11,595,611	22	11,595,611	24
3200	資本公積	六.17	31,628	-	25,783	-
3300	保留盈餘	六.18				
3310	法定盈餘公積		4,352,457	8	3,991,496	8
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,455,300	14	8,877,586	18
	保留盈餘合計		12,311,946	23	13,373,271	27
3400	其他權益		438,907	1	80,071	-
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		24,378,092	46	25,074,736	51
36xx	非控制權益	六.18	103,958	-	266,813	1
3xxx	權益總計		24,482,050	46	25,341,549	52
	負債及權益總計		\$53,736,130	100	\$48,771,388	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：羅賓騷





國泰建設股份有限公司

中華民國一〇八年及一〇七年

民國一〇八年及一〇七年三月三十一日

代碼	項 目	附註	一〇八年度		一〇七年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.19、七	\$11,623,928	100	\$14,294,770	100
5000	營業成本	四、六.5.7.8.21.22、七	(8,461,339)	(73)	(10,576,571)	(74)
5900	營業毛利		3,162,589	27	3,718,199	26
6000	營業費用	四、六.7.8.21.22、七	(1,663,270)	(14)	(1,485,484)	(10)
6200	營業費用(損失)利益	四、六.20	(1,663,302)	(14)	(1,489,966)	(10)
6450	營業費用合計	四、六.23、七	1,499,287	13	2,228,233	16
6900	營業利益		185,059	2	281,597	2
7000	營業外收入及支出		27,322	-	2,146,096	15
7010	其他收入		(141,330)	(1)	(133,801)	(1)
7020	其他利益及損失		-	-	(13,145)	-
7050	財務成本	四、六.6	71,051	1	2,280,747	16
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		1,570,338	14	4,508,980	32
7900	稅前淨利	四、六.25	(169,980)	(2)	(267,183)	(2)
7950	所得稅(費用)利益	六.24.25	1,400,358	12	4,241,797	30
8200	本期淨利		(5,937)	-	5,369	-
8300	其他綜合損益(淨額)		368,350	3	(493,136)	(4)
8310	不重分類至損益之項目		1,187	-	(1,766)	-
8311	確定福利計畫之再衡量數		-	-	-	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		(30,917)	-	228,874	2
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		(790)	-	(287)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目		331,893	3	(260,946)	(2)
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		\$1,732,251	15	\$3,980,851	28
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		-	-	-	-
8370	本期其他綜合損益(稅後淨額)		-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額		\$1,370,505	12	\$3,609,611	25
8600	淨利歸屬於：		29,853	-	632,186	5
8610	母公司業主		\$1,400,358	12	\$4,241,797	30
8620	非控制權益		-	-	-	-
8700	綜合損益總額歸屬於：		\$1,732,589	15	\$3,273,857	23
8710	母公司業主		(338)	-	706,994	5
8720	非控制權益		\$1,732,251	15	\$3,980,851	28
9750	基本每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
	基本每股盈餘		\$1.18		\$3.11	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清槐

經理人：李虹明

會計主管：羅智琳





國泰建設股份有限公司
GREAT EASTERN CONSTRUCTION CO., LTD.

民國一〇八年及九十七年十二月三十一日

代碼	項目	國泰建設股份有限公司業主之權益										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	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	備供出售金融資產未實現損益	確定福利計畫再衡量數	總計		
A1	民國107年1月1日餘額	3,100	3,200	331.0	332.0	3,350	341.0	342.0	342.5	344.5	3,1XX	36XX	3XXX
A1	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942	\$5,041,892	\$(64,025)	\$-	\$428,369	\$20,321	\$22,708,502	\$455,660	\$23,224,162
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	384,970	-	459,529	(428,369)	-	416,130	-	416,130
A5	民國107年1月1日重編後餘額	11,595,611	18,063	3,847,032	504,189	6,803,912	(64,025)	459,529	-	20,321	23,184,632	455,660	23,640,292
B1	106年度盈餘損損及分配	-	-	144,464	-	(144,464)	-	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,391,473)	-	-	-	-	(1,391,473)	-	(1,391,473)
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C17	其他資本公積變動數	-	7,720	-	-	3,609,611	-	-	-	-	7,720	-	7,720
D1	107年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	107年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	153,763	(493,136)	-	3,619	(335,754)	632,186	4,241,797
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	153,763	(493,136)	-	3,619	(335,754)	74,808	(240,946)
O1	非控制權益損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	706,994	3,980,851
Z1	民國107年12月31日餘額	\$11,595,611	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$83,607	\$-	\$23,940	\$25,074,736	\$266,813	\$25,341,549
A1	民國108年1月1日餘額	\$11,595,611	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$83,607	\$-	\$23,940	\$25,074,736	\$266,813	\$25,341,549
B1	107年度盈餘損損及分配	-	-	360,961	-	(360,961)	-	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(2,435,078)	-	-	-	-	(2,435,078)	-	(2,435,078)
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C17	其他資本公積變動數	-	5,845	-	-	-	-	-	-	-	5,845	-	5,845
D1	108年度淨利	-	-	-	-	1,370,505	(1,573)	368,350	-	(4,693)	362,084	29,853	1,400,358
D3	108年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(1,573)	368,350	-	(4,693)	362,084	(30,191)	331,893
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,370,505	(1,573)	368,350	-	(4,693)	1,732,589	(338)	1,732,251
O1	非控制權益損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(162,517)	(162,517)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	3,248	-	(3,248)	-	-	-	-	-
Z1	民國108年12月31日餘額	\$11,595,611	\$31,628	\$4,352,457	\$504,189	\$7,455,300	\$88,165	\$331,495	\$-	\$19,247	\$24,378,092	\$103,958	\$24,482,050

單位：新臺幣千元



董事長：張清麗



經理人：姜紅明



會計主管：姜紅明

(請參閱附註合併財務報表附註3)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇八年度	一〇七年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,570,338	\$4,508,980
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	756,620	417,546
A20200	攤銷費用	12,310	15,786
A20300	預期信用減損損失(利益)數	32	4,482
A20900	利息費用	141,330	133,801
A21200	利息收入	(4,665)	(7,297)
A21300	股利收入	(97,167)	(152,719)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	-	13,145
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	2,496	898
A22600	不動產、廠房及設備轉列費用數	51	-
A23100	處分投資損益	(45,221)	(2,128,213)
A29900	處分投資性不動產成本	242,278	173,324
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據(增加)減少	(15,823)	(88)
A31150	應收帳款(增加)減少	197,192	(226,351)
A31180	其他應收款(增加)減少	390,837	(18,760)
A31200	存貨(增加)減少	(540,491)	635,559
A31230	預付款項(增加)減少	62,545	63,775
A31240	其他流動資產(增加)減少	315,810	(276,961)
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(190,163)	(27,086)
A32125	合約負債增加(減少)	(75,689)	(853,274)
A32130	應付票據增加(減少)	53,828	61,831
A32150	應付帳款增加(減少)	51,988	(66,428)
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	(382,577)	330,155
A32180	其他應付款增加(減少)	(102,098)	84,044
A32230	其他流動負債增加(減少)	75,270	83,001
A33000	營運產生之現金流入	2,419,031	2,769,150
A33100	收取之利息	4,708	7,302
A33500	支付之所得稅	(139,618)	(247,008)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,284,121	2,529,444
BBBB	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(67,123)	-
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	4,975	-
B01900	處分採用權益法之投資	1,748	-
B02300	處分子公司	-	2,775,858
B02700	取得不動產、廠房及設備	(508,922)	(881,664)
B02800	處分不動產、廠房及設備	6,341	7,539
B04500	取得無形資產	(11,623)	(3,194)
B05350	取得使用權資產	(7,606)	-
B05500	處分投資性不動產	-	570
B06700	其他非流動資產增加	-	(90,296)
B06800	其他非流動資產減少	89,166	-
B07600	收取之股利	97,167	152,719
BBBB	投資活動之淨現金(流出)流入	(395,877)	1,961,532
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	2,936,000
C00200	短期借款減少	(1,452,000)	-
C00500	應付短期票券增加	774,540	-
C00600	應付短期票券減少	-	(619,529)
C01600	舉借長期借款	5,102,682	-
C01700	償還長期借款	(2,605,285)	(3,785,554)
C04020	租賃本金償還	(347,035)	-
C04400	其他非流動負債減少	(1,077)	(17,332)
C04500	發放現金股利	(2,435,078)	(1,391,473)
C05600	支付之利息	(228,946)	(348,207)
C05800	非控制權益變動	(162,517)	(895,841)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,354,716)	(4,121,936)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(30,242)	23,652
EEEE	本期現金及約當現金增加數	503,286	392,692
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,620,157	1,227,465
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$2,123,443	\$1,620,157

(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：羅宥騏



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國108年度及107年度之合併財務報告業經董事會於民國109年3月19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108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) 國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」，及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

本集團依照國際財務報導準則第16號之過渡規定，初次適用日係民國108年1月1日。初次適用國際財務報導準則第16號之影響說明如下：

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)

A. 本集團自民國108年1月1日起及民國108年1月1日以前適用之會計政策說明詳附註四。

B. 對於租賃之定義：本集團於民國108年1月1日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本集團就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號；另就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第16號。亦即，本集團僅就民國108年1月1日以後簽訂(或變動)之合約，評估適用國際財務報導準則第16號是否係屬(或包含)租賃。相較於國際會計準則第17號，國際財務報導準則第16號規定若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。本集團評估於大多數情況下適用新租賃之定義，對合約係屬(或包含)租賃之評估並未產生重大影響。

C. 本集團為承租人：於適用國際財務報導準則第16號之過渡規定時，選擇不重編比較資訊，而於民國108年1月1日認列初次適用之累積影響數，以作為初次適用日之保留盈餘(或權益之其他組成部分，如適當時)期初餘額之調整：

(a) 先前分類為營業租賃之租賃

本集團於民國108年1月1日，對先前適用國際會計準則第17號時分類為營業租賃之租賃，按剩餘租賃給付現值(使用民國108年1月1日承租人增額借款利率折現)衡量並認列租賃負債；另以個別租賃為基礎，選擇按下列金額之一衡量並認列使用權資產：

- i. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第16號，但使用民國108年1月1日之承租人增額借款利率折現；或
- ii. 租賃負債之金額，但調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額(認列於民國108年1月1日前刻之資產負債表者)。

本集團於民國108年1月1日，使用權資產增加4,404,063千元；租賃負債增加4,404,063千元。

本集團適用國際財務報導準則第16號之過渡規定，對先前分類為營業租賃之租賃，以個別租賃為基礎，使用下列實務權宜作法：

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)

- i. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - ii. 依於民國108年1月1日前刻對租賃是否為虧損性之評估，作為執行減損檢視之替代方法。
 - iii. 對租賃期間於民國108年1月1日後12個月內結束之租賃，選擇以短期租賃方式處理該等租賃。
 - iv. 不將原始直接成本計入民國108年1月1日之使用權資產衡量中。
 - v. 使用後見之明，諸如於決定租賃期間時(若合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權)。
- (b) 依照國際財務報導準則第16號規定新增與承租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。
- (c) 於民國108年1月1日，初次適用國際財務報導準則第16號對財務報表之影響說明如下：

- i. 認列於民國108年1月1日之資產負債表之租賃負債所適用之承租人增額借款利率之加權平均數為1.65%~2.75%
- ii. 民國107年12月31日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾，使用民國108年1月1日之增額借款利率折現，與認列於民國108年1月1日資產負債表之租賃負債，兩者間差異136,543千元說明如下：

民國107年12月31日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾	<u>\$6,908,971</u>
使用民國108年1月1日之增額借款利率折現後為	\$4,540,606
減：符合並選擇以短期租賃方式處理之租賃所作之調整	(130,444)
減：符合並選擇低價值標的資產之租賃所作之調整	(6,099)
民國108年1月1日帳上認列之租賃負債	<u>\$4,404,063</u>

D. 本集團為出租人，未作任何調整，僅新增與出租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。

2. 本集團尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	業務之定義(國際財務報導準則第3號之修正)	民國109年1月1日
2	重大之定義(國際會計準則第1號及第8號之修正)	民國109年1月1日
3	利率指標變革(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國109年1月1日

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) 業務之定義(國際財務報導準則第3號之修正)

此修正釐清國際財務報導準則第3號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第3號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否重大、縮減對事業及產出之定義等。

(2) 重大之定義(國際會計準則第1號及第8號之修正)

主要係重新定義重大為：若資訊之遺漏、誤述或模糊可被合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作之決策，則該等資訊係屬重大。此修正釐清重大性取決於資訊之性質或大小(或兩者)。企業就其財務報表整體評估資訊是否重大。

利率指標變革(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例外規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。

此修正包括：

A. 對高度很有可能之規定

當評估預期交易是否為高度很有可能，企業應假設被避險現金流量依據之利率指標不因利率指標變革而改變。

B. 預期之評估

當執行預期之評估時，企業應假設被避險項目、被規避風險及/或避險工具之依據不因利率指標變革而改變。

C. 國際會計準則第39號之追溯評估

對避險關係直接受利率指標變革影響者，企業無須執行國際會計準則第39號之追溯評估(即避險之實際結果是否介於80%至125%間之評估)。

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)

D. 單獨辨認之風險部分

對利率風險之非合約明訂指標部分之避險，企業僅於避險關係開始時始應適用可單獨辨認之規定。

此修正亦包含終止適用例外之規定及此修正相關之附註揭露規定。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國109年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估新公布或修正準則或解釋對本集團並無重大影響。

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

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	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	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
3	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國111年1月1日

- (1) 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。

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17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

- A. 未來現金流量之估計值
- B. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及
- C. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

- A. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)
- B. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

以上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)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108年度及107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暨經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

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。

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. 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：

- A. 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)
- B. 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
- C. 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：

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

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

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			108.12.31	107.12.31
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	國泰飯店管理顧問事業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰飯店)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	杏保醫網股份有限公司 (以下簡稱子公司杏保醫網)	醫療器材批發業	100.00%	-
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及各項投資業	100.00%	100.00%
杏保醫網股份有限公司	杏德股份有限公司	醫療器材批發業	100.00%	-
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	一般貿易及各項投資業	100.00%	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	100.00%	(註)
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%
Cathay Healthcare Management Limited (BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	商業管理業	100.00%	100.00%

註：子公司國泰健康管顧為業務發展之需，於民國108年度經經濟部投資審議委員會核准，變更投資架構案，修正為直接投資杭州坤寧健康諮詢有限公司。

(3) 合併財務報表之子公司增減變動情形：

本期合併財務報表增加之子公司：杏保醫網股份有限公司、杏德股份有限公司。

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台幣表達。集團內的每一個體係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報表。

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

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

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

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際財務報導準則第9號「金融工具」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

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

5. 外幣財務報表之換算

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

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益，而不認列為損益；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) 預期於其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定期存款或投資(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。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」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) 金融資產之認列與衡量

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。

本集團以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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)

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
 - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
 - (b) 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債

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。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產減損

本集團對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號(民國108年1月1日以前，國際會計準則第17號)範圍內之交易所產生之應收租賃款，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

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。

(4) 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

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(5) 金融資產及負債之互抵

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

9. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

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

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

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

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

10. 存貨

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

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

本集團取得合約增額成本係為取得預售屋合約所產生之佣金，客戶簽訂預售屋合約因尚未將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務，依照國際財務報導準則第15號之規定，該銷售佣金係為取得預售屋合約之增額成本，待房屋移轉予以客戶滿足履約義務時，將所產生之取得合約增額成本予以攤銷。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

11. 採用權益法之投資

本集團對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。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依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」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。

12. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5～50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
使用權資產／租賃資產(註)	1～20年
其他設備	2～26年

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定後租賃資產重分類為使用權資產。

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)

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

自民國108年1月1日起之會計處理如下：

本集團自有之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，除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)之條件者外，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，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

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、或永久不再使用且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。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

民國108年1月1日以前之會計處理如下：

本集團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。

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物 5～50年

投資性不動產在處分、或永久不再使用且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。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

14. 租賃

自民國108年1月1日起之會計處理如下：

本集團就合約成立日於民國108年1月1日以後者，評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本集團評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

本集團於民國108年1月1日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本集團就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號；另就先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第16號。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本集團將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本集團最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

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)

集團為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本集團係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本集團於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本集團可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本集團按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本集團，或若使用權資產之成本反映本集團將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本集團自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本集團適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

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)

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本集團於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本集團對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

集團為出租人

本集團於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本集團於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本集團適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本集團按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

民國108年1月1日以前之會計處理如下：

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。租金給付則分攤予融資費用及租賃負債之減少數，其中融資費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

集團為出租人

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

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. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

商標權

依取得後法定享有之年限採直線法平均攤提之。

16. 非金融資產之減損

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

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

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

17. 收入認列

本集團與客戶合約之收入主要包括銷售商品及提供勞務，會計處理分別說明如下：

房地銷售收入

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際財務報導準則第15號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合約負債。

銷售商品

本集團銷售商品，於承諾之商品運送至客戶端且客戶取得其控制(即客戶主導該商品之使用並取得該商品之幾乎所有剩餘效益之能力)時認列收入。

本集團銷售商品，大部分合約於商品移轉控制且具有無條件收取對價之權利時，即認列應收帳款，該等應收帳款通常期間短且不具重大財務組成部分。

提供勞務

本集團提供之勞務服務主要係提供管理顧問、住宿及餐飲等相關服務產生，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為當期費用。

18. 借款成本

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

19. 退職後福利計畫

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

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

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用；國外子公司及分公司則依當地特定比例提撥並認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。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

與本期及前期有關之本期所得稅負債(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、關聯企業及聯合協議權益所產生，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。

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

除下列兩者外，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、關聯企業及聯合協議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本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

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。

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. 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。

(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。

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107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。

(6) 應收款項－減損損失之估計

本集團應收款項減損損失之估計係採用存續期間預計信用損失金額衡量，將依據合約可收取之合約現金流量(帳面金額)與預期收取之現金流量(評估前瞻資訊)兩者間差額之現值為信用損失，惟短期應收款之折現影響不重大，信用損失以未折現之差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失，請詳附註六。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
庫存現金及零用金	\$5,152	\$4,385
支票及活期存款	1,922,906	1,480,247
定期存款	88,500	85,550
約當現金－短期票券	106,885	49,975
合 計	<u>\$2,123,443</u>	<u>\$1,620,157</u>

截至民國108年12月31日及107年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

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

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資—流動：		
上市櫃公司股票	\$2,454,341	\$2,620,886
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資—非流動：		
未上市櫃公司股票	\$2,234,994	\$1,637,951
流 動	\$2,454,341	\$2,620,886
非 流 動	\$2,234,994	\$1,637,951

本集團之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產並無提供質押或擔保之情形。

3. 應收票據

	108.12.31	107.12.31
應收票據—因營業而發生	\$40,032	\$24,209
減：備抵損失	-	-
合 計	\$40,032	\$24,209

本集團之應收票據未有提供質押之情況。

本集團依國際財務報導準則第9號規定評估減損，備抵損失相關資訊，請詳附註六.20，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

4. 應收帳款及應收帳款—關係人

	108.12.31	107.12.31
應收帳款	\$253,454	\$455,961
減：備抵損失	(44)	(12)
小 計	253,410	455,949
應收帳款—關係人	13,000	5,984
減：備抵損失	-	-
小 計	13,000	5,984
合 計	\$266,410	\$461,933

本集團之應收帳款及應收帳款—關係人未有提供擔保之情況。

本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國108年12月31日及107年12月31日之總帳面金額分別為266,454千元及461,945千元，於民國108年度及107年度備抵損失相關資訊詳附註六.20，信用風險相關資訊請詳附註十二。

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. 存 貨

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$7,146,181	\$8,154,901
在建房地	16,011,003	15,058,866
待售房地產	2,847,829	2,052,299
其 他	12,512	12,293
小 計	26,017,525	25,278,359
預付土地款	533,603	725,078
合 計	<u>\$26,551,128</u>	<u>\$26,003,437</u>

- (1) 上述民國108年度及107年度之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。
- (2) 本集團持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。
- (3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本，不 含土地款)	已完工比例
國泰層峰	1,535,800	98.00%
國泰賦都	1,989,160	97.00%
O2馥建築	1,149,124	84.00%
國泰禾	1,441,749	44.00%
文府硯	1,315,905	35.00%
國泰悅	1,029,794	17.00%
國泰Mega+	1,013,390	0.00%
國泰華威豐年	1,395,238	0.00%
利百代	2,444,000	0.00%

- (4) 本集團民國108年度及107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199,612千元及230,859千元；利息資本化前之利息費用總額為340,942千元及364,660千元。

本集團民國108年度及107年度之存貨借款資本化月利率分別為0.0976%~0.2019%及0.0859%~0.1902%。

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

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

工程名稱 (暨信託餘額)	受託人	受託期間
國泰O2靚建築 (4,880千元)	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
國泰禾 (6,550千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年7月13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
國泰水秀 (790千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年10月18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Plus+ (38,946千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年10月18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
國泰悅 (54,885千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年6月6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
國泰朋 (186,369千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年6月13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
國泰豐格 (261,836千元)	中國信託商業銀行	自民國107年7月30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
國泰田 (196,897千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年12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
文府硯 (9,550千元)	國泰世華商業銀行	自民國108年4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
國泰上城 (113,788千元)	國泰世華商業銀行	自民國108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
國泰華威豐年 (109,020千元)	國泰世華商業銀行	自民國108年5月31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
國泰豐和 (143,137千元)	國泰世華商業銀行	自民國108年7月3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Mega+ (196,420千元)	國泰世華商業銀行	自民國108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

截至民國108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1,323,068千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符；另向買方收取之價金，並無延遲交付信託之情事。

- (6) 本集團民國108年度及107年度認列為費用之存貨成本分別為7,088,054千元及9,225,088千元，包括認列存貨跌價損失0千元及132,671千元。
- (7) 截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

(8) 取得合約之增額成本

本集團於預售房屋時為取得客戶合約所產生之成本為合約之增額成本，該合約增額成本於房屋實際交屋完成點交之時完成合約之履約義務，攤銷該合約增額成本。

6. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

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

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	108.12.31	107.12.31
流動資產	\$-	\$752
非流動資產	-	(4,874)
流動負債	-	154
非流動負債	-	-
權益	-	(4,276)
集團持股比例	0%	50%
投資之帳面金額	\$-	\$(2,138)
	108.12.31	107.12.31
現金及約當現金	\$-	\$376
	108年度	107年度
營業收入	\$-	\$7,705
營業費用	-	(525)
利息收入	-	-
營業外收入及支出	-	(20,238)
繼續營業單位本期淨利(損)	-	(13,058)
其他綜合損益	-	(168)
本期綜合損益	-	(13,226)

此合資於民國108年12月31日及民國107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。

截至民國108年12月31日止，本集團已將CCH REIM Company Limited股權全數出售，並認列5,344千元之處分利益。

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)

7. 不動產、廠房及設備

	108.12.31	107.12.31
	(註)	
自用之不動產、廠房及設備	\$4,050,958	\$-
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	563,264	-
合 計	<u>\$4,614,222</u>	<u>\$-</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(1) 自用之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	未完工程					
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	及待驗設備	合計
成本：						
108.1.1	\$1,346	\$1,829	\$913,553	\$377,973	\$517,865	\$1,812,566
增添	-	-	53,389	30,104	348,540	432,033
處分	-	-	-	(5,024)	-	(5,024)
移轉	1,615,343	1,176,636	541,182	101,609	(646,186)	2,788,584
匯率變動之影響	-	-	-	(38)	-	(38)
108.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$1,178,465</u>	<u>\$1,508,124</u>	<u>\$504,624</u>	<u>\$220,219</u>	<u>\$5,028,121</u>
折舊及減損：						
108.1.1	\$-	\$341	\$241,119	\$259,994	\$-	\$501,454
折舊	-	36	127,912	69,246	-	197,194
處分	-	-	-	(4,898)	-	(4,898)
移轉	-	283,121	-	305	-	283,426
匯率變動之影響	-	-	-	(13)	-	(13)
108.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$283,498</u>	<u>\$369,031</u>	<u>\$324,634</u>	<u>\$-</u>	<u>\$977,163</u>
淨帳面金額：						
108.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$894,967</u>	<u>\$1,139,093</u>	<u>\$179,990</u>	<u>\$220,219</u>	<u>\$4,050,958</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	租賃改良	其他設備	運輸設備	合計
成本：				
108.1.1	\$355,155	\$373,576	\$107,675	\$836,406
增添	21,722	29,316	25,851	76,889
處分	-	(17,089)	(16,702)	(33,791)
移轉	-	-	-	-
108.12.31	<u>\$376,877</u>	<u>\$385,803</u>	<u>\$116,824</u>	<u>\$879,504</u>
折舊及減損：				
108.1.1	\$96,371	\$145,688	\$46,965	\$289,024
折舊	16,741	18,505	17,050	52,296
處分	-	(10,181)	(14,899)	(25,080)
移轉	-	-	-	-
108.12.31	<u>\$113,112</u>	<u>\$154,012</u>	<u>\$49,116</u>	<u>\$316,240</u>
淨帳面金額：				
108.12.31	<u>\$263,765</u>	<u>\$231,791</u>	<u>\$67,708</u>	<u>\$563,264</u>

(3) 不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號以前之規定)

	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：							
107.1.1	\$1,346	\$1,829	\$106,260	\$813,370	\$744,291	\$141,035	\$1,808,131
增添	-	-	22,268	456,914	24,364	378,118	881,664
處分	-	-	(20,853)	(2,026)	(11,524)	-	(34,403)
移轉	-	-	-	450	838	(1,288)	-
喪失控制力	-	-	-	-	(6,524)	-	(6,524)
匯率變動之影響	-	-	-	-	104	-	104
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$107,675</u>	<u>\$1,268,708</u>	<u>\$751,549</u>	<u>\$517,865</u>	<u>\$2,648,972</u>
折舊及減損：							
107.1.1	\$-	\$305	\$48,523	\$278,559	\$344,325	\$-	\$671,712
折舊	-	26	16,203	60,949	69,926	-	147,114
處分	-	-	(17,761)	(2,018)	(6,187)	-	(25,966)
喪失控制力	-	-	-	-	(2,422)	-	(2,422)
匯率變動之影響	-	-	-	-	40	-	40
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$331</u>	<u>\$46,965</u>	<u>\$337,490</u>	<u>\$405,682</u>	<u>\$-</u>	<u>\$790,478</u>
淨帳面金額：							
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,488</u>	<u>\$60,710</u>	<u>\$931,218</u>	<u>\$345,867</u>	<u>\$517,865</u>	<u>\$1,858,494</u>

(4) 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。

(5) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(6) 截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本集團不動產、廠房及設備並無提供擔保之情形。

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. 投資性不動產

投資性不動產包括本集團以使用權資產所持有之投資性不動產

	土地	建築物	使用權資產 (註2)	合計
成本：				
108.1.1	\$7,183,789	\$6,270,045	\$-	\$13,453,834
增添－源自後續支出	-	-	-	-
適用IFRS 16新增	-	-	306,104	306,104
處分	(100,068)	(188,489)	-	(288,557)
移轉	(1,538,209)	(1,061,357)	-	(2,599,566)
108.12.31	<u>\$5,545,512</u>	<u>\$5,020,199</u>	<u>\$306,104</u>	<u>\$10,871,815</u>
107.1.1	\$5,591,358	\$10,246,622	\$-	\$15,837,980
增添－源自後續支出	-	-	-	-
處分	(62,446)	(192,351)	-	(254,797)
移轉	1,654,877	787,629	-	2,442,506
喪失控制力(註1)	-	(4,654,871)	-	(4,654,871)
匯率變動之影響	-	83,016	-	83,016
107.12.31	<u>\$7,183,789</u>	<u>\$6,270,045</u>	<u>\$-</u>	<u>\$13,453,834</u>
折舊及減損：				
108.1.1	\$-	\$2,321,669	\$-	\$2,321,669
當年度折舊	-	181,691	52,977	234,668
處分	-	(46,279)	-	(46,279)
移轉	-	(283,121)	-	(283,121)
108.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,173,960</u>	<u>\$52,977</u>	<u>\$2,226,937</u>
107.1.1	\$-	\$2,854,599	\$-	\$2,854,599
當年度折舊	-	270,432	-	270,432
處分	-	(80,903)	-	(80,903)
喪失控制力(註1)	-	(736,091)	-	(736,091)
匯率變動之影響	-	13,631	-	13,631
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,321,668</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,321,668</u>
淨帳面金額：				
108.12.31	<u>\$5,545,512</u>	<u>\$2,846,239</u>	<u>\$253,127</u>	<u>\$8,644,878</u>
107.12.31	<u>\$7,183,789</u>	<u>\$3,948,377</u>	<u>\$-</u>	<u>\$11,132,166</u>

註1：本集團於民國107年7月6日處分Golden Gate Investment Company Limited、Lotus Investment Company Limited全數股權；並連帶喪失其所持有之Golden Gate Pacific Company Limited、Lotus Pacific Company Limited、上海陸景置業有限公司及加恒(上海)置業有限公司之控制力。

註2：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

	108年度	107年度
投資性不動產之租金收入	\$249,783	\$422,151
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	(94,251)	(222,169)
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(13,024)	(24,724)
合計	<u>\$142,508</u>	<u>\$175,258</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)

本集團持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國108年12月31日及107年12月31日分別為13,215,287千元及19,169,793千元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價及內部鑑價，採用之評價方法為比較法及最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。

截至民國108年12月31日及107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。

9. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
108.1.1	\$126,003	\$4,456	\$130,459
增添－單獨取得	11,344	279	11,623
處分	-	-	-
報廢	(812)	-	(812)
匯率變動之影響	(1)	-	(1)
移轉－預付設備款轉入	4,355	126	4,481
108.12.31	<u>\$140,889</u>	<u>\$ 4,861</u>	<u>\$145,750</u>
107.1.1	\$122,883	\$4,382	\$127,265
增添－單獨取得	3,120	74	3,194
處分	-	-	-
移轉－預付設備款轉入	-	-	-
107.12.31	<u>\$126,003</u>	<u>\$4,456</u>	<u>\$130,459</u>
攤銷及減損：			
108.1.1	\$106,254	\$3,789	\$110,043
攤銷	11,989	321	12,310
處分	-	-	-
報廢	(812)	-	(812)
匯率變動之影響	(1)	-	(1)
108.12.31	<u>\$117,430</u>	<u>\$4,110</u>	<u>\$121,540</u>
107.1.1	\$91,547	\$2,710	\$94,257
攤銷	14,707	1,079	15,786
處分	-	-	-
匯率變動之影響	-	-	-
107.12.31	<u>\$106,254</u>	<u>\$3,789</u>	<u>\$110,043</u>
淨帳面金額：			
108.12.31	<u>\$23,459</u>	<u>\$751</u>	<u>\$24,210</u>
107.12.31	<u>\$19,749</u>	<u>\$667</u>	<u>\$20,416</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)

認列無形資產之攤銷金額如下：

	108年度	107年度
營業費用	\$8,329	\$10,361
營業成本	\$3,981	\$5,425

10. 其他非流動資產

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	1,431	9,814
存出保證金	941,709	1,030,681
其他非流動資產－其他	25,490	17,302
合 計	\$987,055	\$1,076,222

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	108.12.31	107.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
台北縣三芝鄉後厝段北勢 子小段137-2地號等	\$18,425	\$18,425	買賣	投資開發	設定抵押權 以及承諾書

11. 短期借款

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$7,013,000	\$8,715,000
擔保銀行借款	250,000	-
合 計	\$7,263,000	\$8,715,000
利率區間	0.85%~1.26%	0.78%~1.40%

本集團截至民國108年12月31日及107年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為17,540,290千元及15,663,405千元。

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。

12. 應付短期票券淨額

	108.12.31	107.12.31
應付短期票券	\$1,035,000	\$260,000
減：未攤銷折價	(460)	-
淨 額	\$1,034,540	\$260,000
利率區間	0.43%~1.42%	1.34%

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

13. 應付公司債

	108.12.31	107.12.31
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	(3,000,000)	-
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。

14. 長期借款

民國108年12月31日及107年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	108.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$7,564,000	0.9%~1.18%	自民國108年1月至111年7月，到期還款。
應付長期票券	538,682	0.43%~1.2%	自民國107年12月至110年9月，到期還款。
小 計	8,102,682		
減：一年內到期	(3,000,000)		
合 計	\$5,102,682		

借款性質	107.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$4,910,000	1.15%~1.28%	自民國105年10月至110年12月，到期還款。
應付長期票券	695,285	0.62%~1.42%	自民國107年8月至110年9月，到期還款。
小 計	5,605,285		
減：一年內到期	(4,200,000)		
合 計	\$1,405,285		

15. 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。

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)

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108年及107年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為29,438千元及20,478千元。

確定福利計畫

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

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國108年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥4,254千元。

截至民國108年12月31日及107年12月31日，本集團之確定福利計畫之加權平均存續期間為14.2年及15.2年。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$7,587	\$9,330
淨確定福利負債(資產)之淨利息	811	1,264
合計	<u>\$8,398</u>	<u>\$10,594</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)

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
確定福利義務	\$184,927	\$182,065	\$208,431
計畫資產之公允價值	(86,541)	(89,715)	(87,021)
其他非流動負債－淨確定福利 負債(資產)之帳列數	<u>\$98,386</u>	<u>\$92,350</u>	<u>\$121,410</u>

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
107.1.1	\$208,431	\$(87,021)	\$121,410
當期服務成本	9,330	-	9,330
利息費用(收入)	2,085	(821)	1,264
小 計	<u>11,415</u>	<u>(821)</u>	<u>10,594</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	2,204	-	2,204
經驗調整	556	-	556
確定福利資產再衡量數	-	(8,129)	(8,129)
小 計	<u>2,760</u>	<u>(8,129)</u>	<u>(5,369)</u>
支付之福利	(40,541)	16,087	(24,454)
雇主提撥數	-	(9,831)	(9,831)
107.12.31	<u>182,065</u>	<u>(89,715)</u>	<u>92,350</u>
當期服務成本	7,587	-	7,587
利息費用(收入)	1,656	(846)	810
小 計	<u>9,243</u>	<u>(846)</u>	<u>8,397</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	4,222	-	4,222
經驗調整	8,079	-	8,079
確定福利資產再衡量數	-	(6,364)	(6,364)
小 計	<u>12,301</u>	<u>(6,364)</u>	<u>5,937</u>
支付之福利	(18,682)	14,650	(4,032)
雇主提撥數	-	(4,266)	(4,266)
108.12.31	<u>\$184,927</u>	<u>\$(86,541)</u>	<u>\$98,386</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)

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：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.66%~0.78%	0.84%~1.10%
預期薪資增加率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	108年度		107年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$8,807	\$-	\$8,196
折現率減少0.5%	9,387	-	9,551	-
預期薪資增加0.5%	9,021	-	9,192	-
預期薪資減少0.5%	-	8,447	-	7,855

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。

16. 普通股

截至民國108年及107年12月31日止，本公司額定股本均為20,000,000千元，已發行股本均為11,595,611千元，每股票面金額10元，均為1,159,561千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

17. 資本公積

	108.12.31	107.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其他—逾期末領股利	21,221	15,376
合計	\$31,628	\$25,783

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)

18. 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108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

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

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

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

- (4) 本公司於民國108年6月14日及民國107年6月8日之股東常會，分別決議民國107年度及106年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$360,961	\$144,464		
普通股現金股利	2,435,078	1,391,473	\$2.1	\$1.2

- (5) 有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.24。

- (6) 非控制權益

	108年度	107年度
期初餘額	\$266,813	\$455,660
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	29,853	632,186
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,525)	74,823
確定福利計畫之再衡量數	(57)	(18)
與不重分類之項目相關之所得稅	-	3
子公司現金增資	-	4,982
子公司現金減資	(150,329)	(890,674)
子公司發放股利	(11,797)	(10,149)
期末餘額	<u>\$103,958</u>	<u>\$266,813</u>

19. 營業收入

	108年度	107年度
客戶合約之收入		
租賃收入	\$539,247	\$642,772
房地銷售收入	9,296,499	12,400,858
勞務提供收入	1,717,128	1,147,342
其他營業收入	71,054	103,798
合 計	<u>\$11,623,928</u>	<u>\$14,294,770</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)

本集團民國108年度及107年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國108年度收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	合 計
租 賃	\$379,401	\$159,846	\$539,247
房地銷售	9,296,499	-	9,296,499
銷售商品	-	70,341	70,341
提供勞務	-	1,717,128	1,717,128
其 他	-	713	713
合 計	<u>\$9,675,900</u>	<u>\$1,948,028</u>	<u>\$11,623,928</u>

收入認列時點：

於某一時點	\$ 9,296,499	\$1,788,182	\$11,084,681
隨時間逐步滿足	379,401	159,846	539,247
合 計	<u>\$ 9,675,900</u>	<u>\$1,948,028</u>	<u>\$11,623,928</u>

民國107年度收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	合 計
租 賃	\$386,193	\$256,579	\$642,772
房地銷售	12,400,858	-	12,400,858
銷售商品	-	69,813	69,813
提供勞務	-	1,147,342	1,147,342
其 他	-	33,985	33,985
合 計	<u>\$12,787,051</u>	<u>\$1,507,719</u>	<u>\$14,294,770</u>

收入認列時點：

於某一時點	\$12,400,858	\$1,251,140	\$13,651,998
隨時間逐步滿足	386,193	256,579	642,772
合 計	<u>\$12,787,051</u>	<u>\$1,507,719</u>	<u>\$14,294,770</u>

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

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	108.12.31	107.12.31
銷售商品	\$3,526,415	\$3,626,329
提供勞務	49,508	25,283
合 計	<u>\$3,575,923</u>	<u>\$3,651,612</u>

本集團民國108年及107年度之合約負債餘額重大變動之說明如下：

	108年度	107年度
期初餘額本期轉列收入	\$(3,639,308)	\$(4,504,886)
本期預收款增加	3,563,619	3,651,612

(5) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

取得合約之增額成本

	108.12.31	107.12.31
銷售商品	<u>\$671,760</u>	<u>\$481,597</u>

本集團民國108年12月31日及民國107年12月31日取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額為157,247千元及213,332千元。。

20. 預期信用減損損失(利益)

	108年度	107年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	<u>\$32</u>	<u>\$4,482</u>

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本集團之應收款項(包含應收票據及應收帳款)皆採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，於民國108年12月31日及民國107年12月31日評估備抵損失金額之相關說明如下：

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)

應收款項則考量交易對手區域區分群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

108.12.31

群組一	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	\$258,157	\$1,735	\$2,518	\$41,777	\$-	\$-	\$304,187
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期信用損失	-	-	2	42	-	-	44
小 計	258,157	1,735	2,516	41,735	-	-	304,143

群組二	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	2,299	-	-	-	-	-	2,299
損失率	-	-	-	10%	30%	50%	
存續期間預期信用損失	-	-	-	-	-	-	-
小 計	2,299	-	-	-	-	-	2,299
喪失控制力	-	-	-	-	-	-	-
帳面金額	\$260,456	\$1,735	\$2,516	\$41,735	\$-	\$-	\$306,442

107.12.31

群組一	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	\$468,017	\$4,377	\$3,474	\$9,531	\$-	\$-	\$485,399
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期信用損失	-	-	2	10	-	-	12
小 計	468,017	4,377	3,472	9,521	-	-	485,387

群組二	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	18,591	-	-	4,218	5,537	4,625	32,971
損失率	-	-	-	10%	30%	50%	
存續期間預期信用損失	-	-	-	422	1,661	2,312	4,395
小 計	18,591	-	-	3,796	3,876	2,313	28,576
喪失控制力	(17,836)	-	-	(3,796)	(3,876)	(2,313)	(27,821)
帳面金額	\$468,772	\$4,377	\$3,472	\$9,521	\$-	\$-	\$486,142

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

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108年12月31日及107年12月31日之應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收帳款
108.1.1	\$12
本期增加(迴轉)金額	32
因無法收回而沖銷	-
108.12.31	<u>\$44</u>
107.1.1 (依照國際會計準則第39號規定)	\$-
107.1.1保留盈餘調整數	-
107.1.1 (依照國際財務報導準則第9號規定)	-
本期增加(迴轉)金額	4,482
因無法收回而沖銷	-
喪失控制力	(4,395)
匯率影響數	<u>(75)</u>
107.12.31	<u>\$12</u>

21. 營業租賃

(1) 本集團為承租人(適用國際財務報導準則第16號相關之揭露)

本集團承租多項不同之資產，包括不動產(土地、房屋及建築)及運輸設備。各個合約之租賃期間介於1年至20年間。

租賃對本集團財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	108.12.31	107.12.31(註)
土 地	\$15,513	
房屋及建築	4,016,680	
合 計	<u>\$4,032,193</u>	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

本集團民國108年度對使用權資產增添46,431千元。

(b) 租賃負債

	108.12.31	107.12.31(註)
租賃負債	\$4,373,611	
流 動	\$290,712	
非 流 動	4,082,899	

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108年度租賃負債之利息費用請詳附註六.23(3)財務成本；民國108年12月31日租賃負債之到期分析請詳附註十二.5流動性風險管理。

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	108.12.31	107.12.31(註)
土地	\$4,542	
房屋及建築	320,897	
合計	<u>\$325,439</u>	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	108.12.31	107.12.31 (註)
短期租賃之費用	\$98,327	
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃之 低價值資產租賃之費用)	1,550	
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	4,971	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

截至108年12月31日止，本集團承諾之短期租賃組合，與前述短期租賃費用相關之租賃標的類別均屬類似性質租賃。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國108年1月1日至12月31日租賃之現金流出總額為347,035千元。

E. 其他與租賃活動相關之資訊

變動租賃給付

本集團部分之不動產租賃合約包含與銷售金額連結之變動租賃給付條款，租約議定租金採包底租金與銷售額抽成租金孰高者計算。該等變動租賃給付與銷售金額連結，且於本集團所屬產業簽訂此種變動租賃給付之租約甚為常見。由於此種變動租賃給付未符合租賃給付定義，故不計入資產及負債之衡量中。若抽成租金高於包底租金，則本集團預計銷售金額每增加100千元，將增加25千元之租金支出。

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) 本集團為承租人－營業租賃(適用國際會計準則第17號相關之揭露)

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108年12月31日及107年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

	108.12.31(註)	107.12.31
不超過一年		\$444,043
超過一年但不超過五年		1,602,781
超過五年		4,862,147
		<u>\$6,908,971</u>

營業租賃認列之費用如下：

	108年度(註)	107年度
最低租賃給付		<u>\$341,314</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 本集團為出租人(適用國際財務報導準則第16號相關之揭露)

本集團對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.8。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	108年度	107年度 (註)
營業租賃認列之租賃收益		
租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益	\$539,247	
非取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益		-
合計	<u>\$539,247</u>	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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)

本集團對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備適用國際會計準則第16號相關之揭露請詳附註六.7。本集團簽訂營業租賃合約，民國108年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	108.12.31	107.12.31(註)
不超過一年	\$289,634	
超過一年但不超過二年	287,267	
超過二年但不超過三年	286,097	
超過三年但不超過四年	284,910	
超過四年但不超過五年	283,143	
超過五年	511,739	
合 計	<u>\$1,942,790</u>	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(4) 本集團為出租人—營業租賃(適用國際會計準則第17號相關之揭露)

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108年12月31日及107年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	108.12.31(註)	107.12.31
不超過一年		\$374,340
超過一年但不超過五年		1,451,539
超過五年		602,216
		<u>\$2,428,095</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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	108年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$340,947	\$323,889	\$664,836	\$259,528	\$294,720	\$554,248
勞健保費用	29,896	28,833	58,729	21,294	24,243	45,537
退休金費用	18,369	19,467	37,836	11,482	19,590	31,072
其他員工福利費用	24,919	20,036	44,955	14,371	16,533	30,904
折舊費用	512,178	244,442	756,620	324,005	93,541	417,546
攤銷費用	3,981	8,329	12,310	5,425	10,361	15,786

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)

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不超過1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國108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1,509千元及2,400千元，帳列於薪資費用項下。民國107年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為3,841千元及2,400千元，其估列基礎係以當年度獲利狀況分派，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司於民國108年3月21日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為3,841千元及2,400千元，其與民國107年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$4,665	\$7,297
股利收入	97,167	152,719
其他收入－其他	83,227	121,581
合 計	<u>\$185,059</u>	<u>\$281,597</u>

(2) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	\$(2,496)	\$(898)
處分投資利益	45,221	2,128,213
淨外幣兌換利益(損失)	223	43,310
其 他	(15,626)	(24,529)
合 計	<u>\$27,322</u>	<u>\$2,146,096</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) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款之利息	\$23,837	\$133,801
租賃負債之利息	117,493	(註)
財務成本合計	<u>\$141,330</u>	<u>\$133,801</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

24. 其他綜合損益組成部分

民國108年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$ (5,937)	\$-	\$ (5,937)	\$ 1,187	\$ (4,750)
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益	368,350	-	368,350	-	368,350
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌 換差額	(29,477)	(1,440)	(30,917)	-	(30,917)
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	(790)	-	(790)	-	(790)
合 計	<u>\$332,146</u>	<u>\$ (1,440)</u>	<u>\$330,706</u>	<u>\$ 1,187</u>	<u>\$331,893</u>

民國107年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$5,369	\$-	\$5,369	\$ (1,766)	\$3,603
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益	(493,136)	-	(493,136)	-	(493,136)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌 換差額	93,307	135,567	228,874	-	228,874
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	(287)	-	(287)	-	(287)
合 計	<u>\$ (394,747)</u>	<u>\$135,567</u>	<u>\$ (259,180)</u>	<u>\$ (1,766)</u>	<u>\$ (260,946)</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

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本公司自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由10%改為5%。

民國108年度及107年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	108年度	107年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$104,832	\$40,155
當期繳納土增稅	91,995	125,253
以前年度之當期所得稅於本期之調整	3	44
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)	(26,850)	191,589
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(89,858)
所得稅費用(利益)	<u>\$169,980</u>	<u>\$267,183</u>

認列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	\$1,187	\$(1,074)
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(692)
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	<u>\$1,187</u>	<u>\$(1,766)</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：

	108年度	107年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$1,570,338</u>	<u>\$4,508,980</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	290,496	\$798,553
免稅收益之所得稅影響數	(266,525)	(798,111)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	23,214	20,025
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(29,130)	211,277
未分配盈餘加徵所得稅	59,927	-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	3	44
當期土地增值稅	91,995	125,253
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(89,858)
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$169,980</u>	<u>\$267,183</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108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	\$(10,049)	\$-	\$-	\$(10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本	96,746	-	-	96,746
投資性不動產折舊財稅差異	101,539	-	-	101,539
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息				
資本化	2,429	(97)	-	2,332
採用權益法之投資	83,066	(12,169)	-	70,897
集團內個體間未實現利益	120	(8)	-	112
備抵損失	1,400	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	28,665	-	-	28,665
淨確定福利負債－非流動	14,149	20	1,187	15,356
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	7
未實現之廣告費	95,252	24,060	-	119,312
未實現之修繕費用	524	-	-	524
未使用課稅損失	92,336	15,044	-	107,380
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$26,850</u>	<u>\$1,187</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$506,184</u>			<u>\$534,221</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$516,233</u>			<u>\$544,270</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(10,049)</u>			<u>\$(10,049)</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107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)	\$ (1,507)	\$ -	\$ (10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值 作為認定成本	74,011	22,735	-	96,746
投資性不動產折舊財稅差異	77,677	23,862	-	101,539
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息 資本化	1,933	496	-	2,429
採用權益法之投資	245,427	(162,361)	-	83,066
集團內個體間未實現利益	98	22	-	120
備抵損失	1,071	329	-	1,400
備抵存貨跌價損失	1,630	27,035	-	28,665
淨確定福利負債－非流動	15,125	790	(1,766)	14,149
逾兩年應付費用轉收入	5	2	-	7
未實現之廣告費	84,658	10,594	-	95,252
未實現之修繕費用	524	-	-	524
未實現之佣金費用	12,176	(12,176)	-	-
未使用課稅損失	103,890	(11,554)	-	92,336
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$ (101,733)</u>	<u>\$ (1,766)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$ 609,683</u>			<u>\$ 506,184</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$ 618,225</u>			<u>\$ 516,233</u>
遞延所得稅負債	<u>\$ (8,542)</u>			<u>\$ (10,049)</u>

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
		108.12.31	107.12.31	
101	\$16,888	\$16,888	\$16,888	102～111
102	65,058	65,058	65,058	103～112
103	77,749	77,749	77,749	104～113
104	183,168	183,168	183,168	105～114
105	268,254	268,254	268,254	106～115
106	448,004	188,708	448,849	107～116
107	1,230,615	1,113,110	1,236,315	108～117
108	273,928	273,728	-	109～118
		<u>\$2,186,663</u>	<u>\$2,296,281</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)

未認列之遞延所得稅資產

截至民國108年12月31日及107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349,980千元及374,969千元。

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108年12月31日及107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。

所得稅申報核定情形

截至民國108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106年度
子公司－國泰建築經理股份有限公司	核定至民國106年度
子公司－國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國106年度
子公司－國泰商旅股份有限公司	核定至民國106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。

	108年度	107年度
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$1,370,505	\$3,609,611
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,159,561	1,159,561
基本每股盈餘(元)	\$1.18	\$3.11

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
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三佰萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

108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)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$6,163,728	\$1,100,961	0.05%	\$504
	支票存款	2,227,481	56,854	-	-
	證券帳戶	866,483	169,914	0.01%	11
	定期存款	165,200	88,500	0.75%~1.02%	810
	短期借款	2,040,000	250,000	1%	(1,160)
107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)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$8,822,992	\$1,076,036	0.05%	\$1,187
	支票存款	1,425,684	97,966	-	-
	證券帳戶	1,170,662	52,269	0.01%	7
	定期存款	109,150	85,550	0.75%~1.02%	767
	短期借款	400,000	210,000	1.00%	-

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)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,467,349	\$2,430,896
國泰世華銀行	價金信託管理費	4,936	2,856
		<u>\$1,472,285</u>	<u>\$2,433,752</u>

- (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108年及107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10,111,544千元及11,899,025千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$8,057	\$8,056
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	18,438	18,813
三井工程	出租辦公處所及小客車	3,388	2,540
合 計		<u>\$29,883</u>	<u>\$29,409</u>

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

(2) 勞務提供收入

關係人名稱	108年度	107年度
其他關係人：		
國泰人壽	\$41,358	\$34,866
國泰世華銀行	20,097	26,084
神坊資訊	4,529	9,315
合 計	<u>\$65,984</u>	<u>\$70,265</u>

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入及子公司國泰商旅提供住房服務之收入等。

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

4. 應收關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應收帳款

關係人名稱	108.12.31	107.12.31
其他關係人：		
南港國際一	\$3,696	\$-
南港國際二	4,704	-
合 計	<u>\$8,400</u>	<u>\$-</u>

5. 應付關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

(1) 應付帳款

關係人名稱	108.12.31	107.12.31
其他關係人：		
三井工程	\$210,853	\$590,101
國泰人壽	1,693	4,556
合 計	<u>\$212,546</u>	<u>\$594,657</u>

6. 租賃－關係人

(1) 使用權資產

	108.12.31	107.12.31(註)
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$4,175,150</u>	

本集團自民國108年度對國泰人壽增添使用權資產185,758千元。

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(2) 租賃負債

	108.12.31	107.12.31(註)
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$4,267,238</u>	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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) 利息費用

	108年度	107年度(註)
其他關係人： 國泰人壽	\$115,075	

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

7. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	108.12.31	107.12.31
其他關係人： 國泰人壽	房租押金	\$22,707	\$23,468

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	108.12.31	107.12.31
其他關係人： 國泰世華	房租押金	\$4,625	\$4,608

8. 什項收入

關係人名稱	交 易 性 質	108年度	107年度
其他關係人：			
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$4,280	\$3,688
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,846	4,839
南港國際一	顧問服務	7,040	14,080
南港國際二	顧問服務	8,960	17,920
合 計		\$25,126	\$40,527

9. 營業成本

關係人名稱	交 易 性 質	108年度	107年度
其他關係人：			
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$38,656	\$45,976
國泰產險	出租大樓之保險費	6,182	6,383
國泰人壽	承租大樓之租金支出 (國泰商旅及國泰飯店)	2,927	180,551
國泰人壽	承租大樓之租金管理費 (國泰健康管理)	69,490	60,528
神坊資訊	雜費	3,677	3,452
關聯企業：			
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	-	9,573
合 計		\$120,932	\$306,463

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	108年度	107年度
其他關係人：			
華卡企業	派駐司機	\$3,655	\$3,094
國泰人壽	保險及銷售費用	16,317	10,866
三井工程	服務費用	10,901	6,173
國泰世華	銷售費用	3,040	1,059
關聯企業：			
CCH REIM	勞務費	-	15,410
合 計		<u>\$33,913</u>	<u>\$36,602</u>

11. 財產交易

本集團向關係人購買財產之交易內容如下：

108 年度			
交易對象	日 期	標 的 物	購買價款
其他關係人：			
霖園公寓	108年11月	大樓營業用設施	\$7,759
107 年度			
交易對象	日 期	標 的 物	購買價款
其他關係人：			
國泰人壽	107年8月	大樓營業用設施	\$452,540

12. 本集團主要管理階層之獎酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$57,424	\$52,063
退職後福利	1,186	1,034
合 計	<u>\$58,610</u>	<u>\$53,097</u>

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

資產名稱	108.12.31	107.12.31	擔保債務內容
存 貨	\$3,897,159	\$5,320,359	短期借款、長期借款
不 動 產	8,057,172	8,057,172	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$11,954,331</u>	<u>\$13,377,531</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)

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108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9,077,395千元，尚未支付數計6,787,583千元。

2. 其他

截至民國108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43,904,300千元。

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。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$4,689,335	\$4,258,837
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,456,953	2,526,311
合 計	<u>\$7,146,288</u>	<u>\$6,785,148</u>

金融負債

	108.12.31	107.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$7,263,000	\$8,715,000
應付短期票券	1,034,540	260,000
應付款項	1,372,516	1,801,378
應付公司債(含一年內到期)	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	8,102,682	5,605,285
租賃負債	4,373,611	(註)
存入保證金	141,063	142,239
合 計	<u>\$25,287,412</u>	<u>\$19,523,902</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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及審計委員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：

當新台幣對美金升值/貶值5%時，對本集團於民國108及107年度之權益將分別減少/增加0千元及110千元。

利率風險

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

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108年及107年之損益將分別減少/增加8,298千元及8,975千元。

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)

權益價格風險

本集團持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值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及未上市櫃權益證券，皆分別包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量類別。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。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本集團之高階管理階層，董事會則須對所有之權益證券投資決策進行複核及核准。

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本集團民國108年度及107年度之權益將增加/減少分別為105,190千元及101,834千元。

其他權益工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二.7。

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。

本集團各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、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。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)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團截至民國108年12月31日及107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事。

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

5. 流動性風險管理

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

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)

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108.12.31					
借款	\$11,403,615	\$5,184,940	\$-	\$-	\$16,588,555
應付款項	1,372,516	-	-	-	1,372,516
應付公司債	3,042,000	-	-	-	3,042,000
租賃負債	290,712	578,106	466,726	3,038,067	4,373,611
存入保證金	34,522	38,524	11,244	56,773	141,063

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
107.12.31					
借款	\$13,224,350	\$1,413,817	\$-	\$-	\$14,638,167
應付款項	1,801,378	-	-	-	1,801,378
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	34,516	30,156	16,980	60,587	142,239

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國108年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款 (含一年內到期)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
108.1.1	\$8,715,000	\$260,000	\$5,605,285	\$4,404,063	\$18,984,348
現金流量	(1,452,000)	774,540	2,497,397	(347,035)	1,472,902
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	117,493	117,493
其他(註)	-	-	-	199,090	199,090
108.12.31	<u>\$7,263,000</u>	<u>\$1,034,540</u>	<u>\$8,102,682</u>	<u>\$4,373,611</u>	<u>\$20,773,833</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

民國107年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款 (含一年內到期)	來自籌資活動 之負債總額
107.1.1	\$5,779,000	\$879,529	\$14,535,275	\$21,193,804
現金流量	2,936,000	(619,529)	(3,785,554)	(1,469,083)
移轉	-	-	(5,144,436)	(5,144,436)
107.12.31	<u>\$8,715,000</u>	<u>\$260,000</u>	<u>\$5,605,285</u>	<u>\$14,580,285</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)

7. 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)

108.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之權 益工具				
股票	\$2,454,341	\$1,916,850	\$318,144	\$4,689,335

107.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之權 益工具				
股票	\$2,620,886	\$1,318,200	\$319,751	\$4,258,837

於民國108年度及107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：

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 股票
108.1.1	\$319,751
108年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	1,641
本期處分	(3,248)
108.12.31	\$318,144
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 股票
107.1.1	\$343,174
107年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	(23,423)
107.12.31	\$319,751

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國108及107年12月31日持有之股票相關之損益分別為1,641千元及(23,423)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)

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示：

民國108年12月31日：

	重大		輸入值與	輸入值與公允價值關係	
	評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益					
按公允價值衡量之					
金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本集團權益將減少/增加 18,863 千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少18,609千元

民國107年12月31日：

	重大		輸入值與	輸入值與公允價值關係	
	評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益					
按公允價值衡量之					
金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本集團權益將減少/增加 22,309 千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少16,401千元

8. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本集團具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金額單位：千元						
	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	新臺幣	外幣	匯率	新臺幣
<u>金融資產</u>						
貨幣性項目：						
美金	\$-	30.201	\$-	\$71	30.838	\$2,204
人民幣	-	-	-	-	-	-
<u>金融負債</u>						
貨幣性項目：						
歐元	-	-	-	-	-	-

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)

9. 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	無
3	期末持有有價證券情形	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	附表三
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	附表四
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表五
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	附表六

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形	附表七
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	附表八

3. 大陸投資資訊：詳附表九。

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

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

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

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

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

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國108年度

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收 入				
來自外部客戶收入	\$9,675,900	\$1,948,028	\$	\$11,623,928
部門間收入	60,709	2,217	(62,926)	-
收入合計	<u>\$9,736,609</u>	<u>\$1,950,245</u>	<u>\$(62,926)</u>	<u>\$11,623,928</u>
利息費用	\$9,911	\$159,413	\$(27,994)	\$141,330
折舊及攤銷	212,904	612,672	(56,646)	768,930
採用權益法之投資損益	(50,775)	(50,125)	100,900	-
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	-	45,221	-	45,221
股利收入	97,167	-	-	97,167
部門損益	<u>\$1,504,687</u>	<u>\$(59,504)</u>	<u>\$125,155</u>	<u>1,570,338</u>
資 產				
非流動資產資本支出	\$10,965,126	\$2,331,558	\$(13,374)	\$13,283,310
部門資產	<u>\$47,614,997</u>	<u>\$8,797,840</u>	<u>\$(2,676,707)</u>	<u>\$53,736,130</u>
負 債				
採用權益法之投資貸餘	\$(1,542,646)	\$(121,155)	\$1,663,801	\$-
部門負債	<u>\$23,236,905</u>	<u>\$7,054,337</u>	<u>\$(1,037,162)</u>	<u>\$29,254,080</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107年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收 入				
來自外部客戶收入	\$12,787,051	\$1,507,719	\$-	\$14,294,770
部門間收入	25,474	4,559	(30,033)	-
收入合計	<u>\$12,812,525</u>	<u>\$1,512,278</u>	<u>\$(30,033)</u>	<u>\$14,294,770</u>
利息費用	\$1,905	\$131,896	\$-	\$133,801
折舊及攤銷	191,330	242,043	(41)	433,332
採用權益法之投資損益	1,218,883	897,398	(2,129,426)	(13,145)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	-	2,128,213	-	2,128,213
股利收入	152,719	-	-	152,719
部門損益	<u>\$3,834,808</u>	<u>\$2,803,598</u>	<u>\$(2,129,426)</u>	<u>\$4,508,980</u>
資 產				
非流動資產資本支出	\$11,190,073	\$1,834,418	\$(13,415)	\$13,011,076
部門資產	<u>\$46,692,101</u>	<u>\$4,134,558</u>	<u>\$(2,055,271)</u>	<u>\$48,771,388</u>
負 債				
採用權益法之投資貸餘	\$(1,652,433)	\$(378,558)	\$2,033,129	\$2,138
部門負債	<u>\$21,617,365</u>	<u>\$1,824,633</u>	<u>\$(12,159)</u>	<u>\$23,429,839</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

	108年度	107年度
應報導部門收入合計數	\$9,736,609	\$12,812,525
其他收入	1,950,245	1,512,278
銷除部門間收入	<u>(62,926)</u>	<u>(30,033)</u>
集團收入	<u>\$11,623,928</u>	<u>\$14,294,770</u>

(2) 損 益

	108年度	107年度
應報導部門損益合計數	\$1,504,687	\$3,834,808
其他損益	(59,504)	2,803,598
減除部門間利益	<u>125,155</u>	<u>(2,129,426)</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$1,570,338</u>	<u>\$4,508,980</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

	108.12.31	107.12.31
應報導部門資產合計數	\$47,614,997	\$46,692,101
其他資產	8,797,840	4,134,558
其他部門間調節及銷除	(2,676,707)	(2,055,271)
集團資產	<u>\$53,736,130</u>	<u>\$48,771,388</u>

(4) 負 債

	108.12.31	107.12.31
應報導部門負債合計數	\$23,236,905	\$21,617,365
其他負債	7,054,337	1,824,633
其他部門間調節及銷除	(1,037,162)	(12,159)
集團負債	<u>\$29,254,080</u>	<u>\$23,429,839</u>

(5) 其他重大項目

民國108年度

	應報導部門合計數	其他部門	調 節	集團合計數
利息收入	\$2,613	\$2,052	\$-	\$4,665
利息費用	9,911	159,413	(27,994)	141,330
非流動資產資本支出	10,965,126	2,331,558	(13,374)	13,283,310
折舊及攤銷	212,904	612,672	(56,646)	768,930

民國107年度

	應報導部門合計數	其他部門	調 節	集團合計數
利息收入	\$734	\$6,563	\$-	\$7,297
利息費用	1,905	131,896	-	133,801
非流動資產資本支出	11,190,073	1,834,418	(13,415)	13,011,076
折舊及攤銷	191,330	242,043	(41)	433,332

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	屬子公司			屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)								屬母公司	屬子公司	屬對母公司	
1	國泰健康管理顧問 股份有限公司	杭州坤寧健康諮詢 有限公司	3	\$7,313,428	\$60,212	\$30,106	\$-	\$-	0.12%	\$14,626,855	Y	N	Y	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：24,378,092 千元*30% 二、背書保證最高限額：24,378,092 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)母公司与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)基於承揽工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由發出買股票依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產一流	57,681,332	\$2,454,341	0.44%	\$2,454,341	
"	普通股 森園公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產一非	300,000	9,882	10.00%	9,882	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	"	5,489,000	54,671	11.00%	54,671	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	"	195,000,000	1,916,850	4.23%	1,916,850	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	"	1,580,083	-	3.23%	-	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	"	2,000,000	26,160	10.00%	26,160	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	77,379	1.72%	77,379	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	"	30,314	45	3.33%	45	
"	普通股 高港國際一(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,957	4.99%	74,957	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,751	4.99%	74,751	

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
國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業 (股)公司/股票	採用權益法投資	國泰飯店管理顧問 事業(股)公司	子公司	45,000,000	\$450,000	30,000,000	\$300,000	-	\$-	\$-	\$-	75,000,000	\$750,000

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：有價證券帳列採用權益法之投資者，須詳寫註二欄，餘得省略。

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

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表四 取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

取得不動產 之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (含約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格法定之參考依據	取得目的及使 用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期			
國泰建設 (股)公司	桃園市桃園區三民段269地號	108.1.25	\$400,500	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	桃園小橋溪合 建營建用地	無
國泰建設 (股)公司	桃園市桃園區三民段83地號	108.7.3	769,482	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	桃園三民段營 建用地	無
國泰建設 (股)公司	台北市北投區軟橋段80地號	108.7.15	583,148	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	北投軟橋段營 建用地	無
國泰建設 (股)公司	台中市南屯區惠義段139地號 第3筆及427建號	108.10.1	1,191,519	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	台中惠義段營 建用地	無

單位：新台幣千元

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 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：

		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	
進(銷)貨之公司				在建工程	\$1,467,349	19.22%	不適用	\$-	-	\$210,853	26.47% (註)	興建高級住宅
國泰建設(股)公司		三井工程(股)公司	關係企業									

註：此係個體財務報表之應付票據及帳款。

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

附表六 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	租賃收入	\$95	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	應收帳款	8	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延管理-聯屬公司間利益	13,374	按一般條件	0.12%
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	1,800	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	108	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	應收帳款	34	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	交際費	25	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	交際費	365	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	162	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	應收帳款	36	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	27	按一般條件	-
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	286	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	租賃收入	1,800	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	應付帳款	34	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	108	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃收入	25	按一般條件	-
3	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	8	按一般條件	-
3	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	95	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	36	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	162	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	客房收入	392	按一般條件	-

單位：新臺幣千元

註一：母公司及子公司間互五之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

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

若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

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

附表七 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

單位：股；新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰商旅(股)公司	普 通 股 南港國際一(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產－非流動	15,000	\$150	0.01%	\$150	
"	普 通 股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	15,000	150	0.01%	150	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表八 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	\$242,747 (USD 9,592)	\$597,409 (USD 21,052)	9,591,891	100.00%	\$9,449	\$29,290	\$29,290	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%	117,650	33,460	33,460	子公司
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	579,491	109,864	93,388	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	400,000	400,000	40,000,000	100.00%	160,854	(87,024)	(79,041)	子公司
國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	中華民國	服務業	750,000	450,000	75,000,000	100.00%	576,223	(143,120)	(126,851)	子公司
國泰建設(股)公司	杏保醫網股份有限公司	中華民國	醫療器材批發業	100,000	-	10,000,000	100.00%	98,979	(1,021)	(1,021)	子公司
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	103,122 (USD 3,400)	\$78,469 (USD 2,600)	170,000	100.00%	14,004 (USD 464)	(24,134) (USD 780)	-	孫公司
杏保醫網股份有限公司	杏德股份有限公司	中華民國	醫療器材批發業	80,000	-	8,000,000	100.00%	79,837	(163)	-	孫公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	\$20,120 (USD 687)	-	0.00%	- (USD -)	- (USD -)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,641 (USD 90)	\$74,206 (USD 19,580)	7,758	66.67%	3,390 (USD 112)	40,124 (USD 1,297)	-	孫公司
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	- (USD -)	\$474,138 (USD 15,187)	-	0.00%	- (USD -)	- (USD -)	-	關聯企業
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	103,122 (USD 3,400)	\$78,469 (USD 2,600)	170,000	100.00%	14,002 (USD 464)	(24,134) (USD 780)	-	曾孫公司

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

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

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

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

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

附表九 赴大陸投資相關資訊彙總表：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回(註三)					
台股管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$225,604 (USD 7,300)	(一) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	\$-	\$-	\$8,945 (USD 300)	0.00%	\$- (一)2	\$-	\$-
加西(上海)置業有限公司	投資業	\$1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lous Pacific Company Limited	\$157,691 (USD 5,330)	-	\$157,691 (USD 5,330)	-	0.00%	- (一)2	-	-
上海陸景置業有限公司	投資業	\$2,064,902 (USD 69,057)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	\$284,415 (USD 9,550)	-	\$284,415 (USD 9,550)	-	0.00%	- (一)2	-	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	\$103,122 (USD 3,400)	(一)	\$78,469 (USD 2,600)	\$24,653 (USD 800)	-	\$103,122 (USD 3,400)	85%	(24,115) (一)2	8,432	-

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	經濟部投資審議會核准投資金額	依經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額
\$112,067 (USD 3,700)	\$4,294,039 (USD 142,182)	\$14,626,855

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

註三、本期因Galaxy Real Estate Holding Corporation處分CCH REIM Company Limited而喪失對台灣管理諮詢(上海)有限公司之重大影響力。本期於加恒(上海)置業有限公司及上海陸景置業有限公司收回之投資金額業已匯回，相關文據係於108年7月2日由投資會審核通過。

六、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	107 年度	108 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	32,529,906	32,654,308	124,402	0.38%
不動產、廠房及設備	1,858,494	4,614,222	2,755,728	59.72%
無形資產	20,416	24,210	3,794	15.67%
其他資產	14,362,572	16,443,390	2,080,818	12.65%
資產總額	48,771,388	53,736,130	4,964,742	9.24%
流動負債	18,777,777	19,819,000	1,041,223	5.25%
非流動負債	4,652,062	9,435,080	4,783,018	50.69%
負債總額	23,429,839	29,254,080	5,824,241	19.91%
股本	11,595,611	11,595,611	0	0.00%
資本公積	25,783	31,628	5,845	18.48%
保留盈餘	13,373,271	12,311,946	(1,061,325)	-8.62%
其他權益	80,071	438,907	358,836	81.76%
非控制權益	266,813	103,958	(162,855)	-156.65%
權益總額	25,341,549	24,482,050	(859,499)	-3.51%
(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：主係投資性不動產重分類所致。 非流動負債：主係長期借款及租賃負債增加所致。 負債總額：主係長期借款及租賃負債增加所致。 其他權益：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益增加所致。 非控制權益：歸屬於非控制權益之減資所致。 (二)上述變動之影響：無重大影響。 (三)未來因應計畫：無。				

二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	107 年度	108 年度	差 異	
			金額	%
營業收入	14,294,770	11,623,928	(2,670,842)	-22.98%
營業成本	10,576,571	8,461,339	(2,115,232)	-25.00%
營業毛利	3,718,199	3,162,589	(555,610)	-17.57%
營業費用	1,489,966	1,663,302	173,336	10.42%
營業利益	2,228,233	1,499,287	(728,946)	-48.62%
營業外收入及費用	2,280,747	71,051	(2,209,696)	-3110.01%
稅前淨利	4,508,980	1,570,338	(2,938,642)	-187.13%
所得稅費用(利益)	267,183	169,980	97,203	-57.18%
本期淨利	4,241,797	1,400,358	(2,841,439)	-202.91%
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(260,946)	331,893	592,839	178.62%
本期綜合損益總額	3,980,851	1,732,251	(2,248,600)	-129.81%
(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動達百分之二十以上之主要原因： 營業收入：房地銷售收入減少所致。 營業成本：房地銷售成本減少所致。 營業利益：營業收入減少及營業費用增加所致。 營業外收入及利益：其他利益減少所致。 稅前淨利：營業利益減少所致。 所得稅費用：稅前淨利減少所致。 本期淨利：稅前淨利減少所致。 本期其他綜合損益(稅後淨額)：透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價利益增加所致。 本期綜合損益總額：本期淨利減少所致。 (二)上述變動之影響：無重大影響。 (三)未來因應計畫：無。				

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 2,284,121 仟元：主係處分投資性不動產及應收款項減少所致。

(二)投資活動之現金流出 395,877 仟元：主係取得不動產、廠房及設備所致。

(三)籌資活動之現金流出 1,354,716 仟元：主係發放現金股利及償還長期借款所致。

(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
2,123,443	9,184,700	(10,815,972)	492,171	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析：					
1.預計一〇九年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。					
2.預計一〇九年度在建工程、轉投資、購地、股利及銷售廣告等支出，將產生現金流出。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

為擴大商旅連鎖品牌發展及擴點計畫，並與國際知名品牌業者合作開發，增資國泰飯店管理顧問事業子公司約台幣 3 億元；此外為打造健保診所通路體系，完備集團健康產業服務鏈，轉投資設立杏保醫網子公司，投資新台幣 1 億元，兩案合計投入約新台幣 4 億元，占本公司淨值約 1.64%，無重大影響。預期藉由轉投資多元發展，擴大營業範疇，增加本公司轉投資收益。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)轉投資政策

本公司秉持經營信念，落實核心價值，運用集團優勢與資源，開創多角化經營！除轉投資不動產相關事業建築經理、大樓管理、都更開發等公司外，並拓展生活產業如健康照護管理、旅館經營、電子商務、4G 行動通訊電信產業及整合醫療診所通路體系，創造本公司多元收益，且定期檢視轉投資績效，伺機逢高處分，實現獲利。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

一〇八年度權益法認列投資損失為新台幣 0.5 億元，主要為飯店子公司拓點投入成本所認列之折舊及費用所致，另透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之全年度股利收入為新台幣 1 億元，後續隨轉投資事業營收逐步增加而改善。

(三)未來一年投資計畫

受到國際貿易紛爭、美國減稅政策效應遞減、中國大陸經濟成長放緩、兩岸關係等不確定因素仍存在，未來投資計劃將尋求產業基本面佳且具有固定收益之標的，以降低投資風險。

1.健康管理事業

提昇現有健檢中心、產後護理之家服務品質，並於主要都會區域，評估增設產後護理之家營業據點，擴大營收規模，提供優質多元化服務。

2.旅館事業

提升現有 Hotel Cozzi 台北民生館、忠孝館、台南西門館、高雄中山館及 Madison Taipei 之服務品質及知名度，並進行發展會員計畫推廣會員，以 Hotel chain 經營方式提供旅客多元服務，並持續籌備等其他都會區新據點，桃園 Cozzi 飯店預計於一〇九年下半年開幕，以提昇經營規模與績效。

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：一〇五年起經濟成長趨緩，衝擊我國外貿及經濟表現，雖然一〇八年全球央行多持續降息，但為刺激國內投資及消費，央行仍持續將利率維持不變。展望今年，國內央行利率政策是否跟進也將持續關注，現階段利率仍處於相對低檔下，對於不動產市場影響有限。
- 2.匯率方面：一〇七年底起，美國對台幣匯率多呈現窄幅波動情形。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：

轉投資子公司「國泰健康管理顧問有限公司」因間接持有子「杭州坤寧健康諮詢有限公司」之營運需求，計背書保證約新台幣 0.3 億元，占本公司一〇八年度財務報表之權益約 0.0012%，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 1,102 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：

- 1. 資訊安全風險：(一)資訊安全架構及政策：本公司對於資訊安全風險管理甚為重

視，為確保營運及顧客資訊安全，於九十三年訂定「資訊安全政策」並每年進行評估。(二)具體管理方案：針對系統進行模擬演練及紀錄，在系統控管部份並導入 IT 資源管理系統，包括軟體安全管理、周邊裝置安全管理及檔案目錄監控管理，每天傳送 USB 傳輸檔案清單、每月定期檢查公司電腦是否有安裝高風險軟體，以確保客戶機密資訊不外漏。內部稽核每年兩次及會計事務所每年至少一次針對資訊安全政策、組織及權責、資產分類控制、人員管理及教育訓練、實體及安全環境管理、電腦系統安全管理、網路安全管理、系統存取控制等進行查核以確保公司業務永續運作。

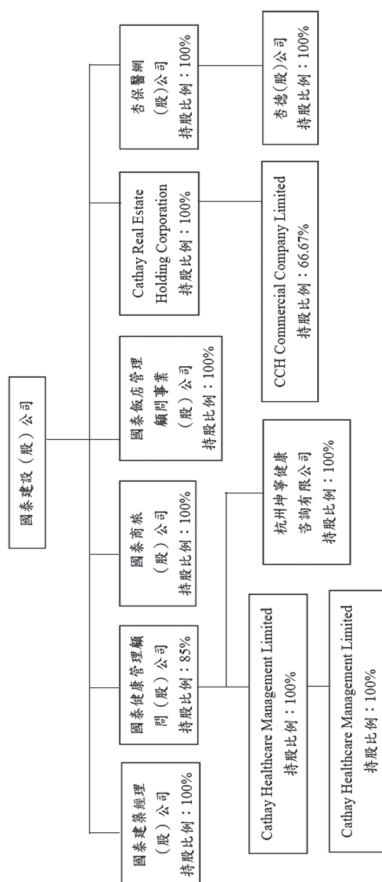
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
國泰建設(股)公司	53.12.01	台北市敦化南路二段218號2樓	\$11,595,611	1.醫療器材零售業。 2.百貨公司業。 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。
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.都市更新重建業。 8.都市更新整建維護業。 9.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰健康管理顧問(股)公司	100.03.25	台北市敦化南路二段333號7樓	\$550,000	1.化妝品製造業。 2.電腦設備安裝業。 3.食品什貨批發業。 4.日常用品批發業。 5.化粧品批發業。 6.文教、樂器、育樂用品批發業。 7.其他批發業。 8.食品什貨、飲料零售業。 9.日常用品零售業。 10.化粧品零售業。 11.乙類成藥零售業。 12.文教、樂器、育樂用品零售業。 13.國際貿易業。 14.餐館業。 15.智慧財產權業。 16.食品顧問業。 17.管理顧問業。 18.其他顧問服務業。 19.資訊軟體服務業。 20.資料處理服務業。 21.電子資訊供應服務業。 22.生物技術服務業。 23.人力派遣業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				24.會議及展覽服務業。 25.租賃業。 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319號15樓	\$400,000	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。
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	107.01.05	台北市敦化南路二段319號15樓	\$750,000	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.飲料店業 14.餐館業 15.其他餐飲業 16.菸酒批發業 17.飲料批發業 18.食品什貨批發業 19.食品什貨、飲料零售業 20.菸酒零售業 21.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
Cathay Real Estate Holding Corporation	91.03.13	Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O.Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands	\$242,747 (USD 9,592)	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。
杏保醫網(股)公司	108.06.26	台北市敦化南路二段333號7樓	\$100,000	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. 化妝品批發業 6. 文教、樂器、育樂用品批發業 7. 其他批發業 8. 精密儀器批發業 9. 食品什貨、飲料零售業 10. 日常用品零售業 11. 化妝品零售業 12. 乙類成藥零售業 13. 文教、樂器、育樂用品零售業 14. 無店面零售業 15. 國際貿易業 16. 智慧財產權業 17. 一般投資業 18. 創業投資業 19. 不動產租賃業 20. 食品顧問業 21. 管理顧問業 22. 其他顧問服務業 23. 資訊軟體服務業 24. 資料處理服務業 25. 電子資訊供應服務業 26. 人力派遣業 27. 會議及展覽服務業 28. 租賃業 29. 仲介服務業 30. 醫療器材批發業 31. 醫療器材零售業 32. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
CCH Commercial Company Limited	101.03.09	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands	\$135,392 (USD 3,961)	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
Cathay Healthcare Management Limited	105.12.01	Sea Meadow House, Blackburne Highway Road Town Tortola, British Virgin Islands	\$103,122 (USD 3,400)	投資業。
Cathay Healthcare Management Limited	106.02.09	3-212 Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 30746, Seven Mile Beach Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands	\$103,122 (USD 3,400)	投資業。
杭州坤寧健康諮詢有限公司	106.05.02	浙江省杭州市拱墅區豐潭路 380 號銀泰城 4 幢 1513 室	\$103,122 (USD 3,400)	在拱墅區豐潭路從事非醫療性健康管理、健康諮詢，家政、攝影、生活類美容服務，及母嬰用品、日用百貨批發零售及相關配套服務。
杏德(股)公司	108.07.04	台北市敦化南路二段 333 號 7 樓	\$80,000	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. 化妝品批發業 6. 文教、樂器、育樂用品批發業 7. 精密儀器批發業 8. 其他批發業 9. 食品什貨、飲料零售業 10. 日常用品零售業 11. 化妝品零售業 12. 乙類成藥零售業 13. 文教、樂器、育樂用品零售業 14. 無店面零售業 15. 國際貿易業 16. 智慧財產權業 17. 一般投資業 18. 創業投資業 19. 不動產租賃業 20. 食品顧問業 21. 管理顧問業 22. 其他顧問服務業 23. 資訊軟體服務業 24. 資料處理服務業 25. 電子資訊供應服務業 26. 人力派遣業 27. 會議及展覽服務業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				28. 租賃業 29. 仲介服務業 30. 醫療器材批發業 31. 醫療器材零售業 32. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

註 1：實收資本額匯率係採用歷史匯率換算。

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	合昕實業(股)公司代表人：張清樾	22,000,000	1.90%
	董事 兼總經理	合昕實業(股)公司代表人：李虹明	22,000,000	1.90%
	董事	合昕實業(股)公司代表人：蔡宗諺	22,000,000	1.90%
	董事	財團法人國泰人壽慈善基金會代表人：董自立	5,941,332	0.51%
	董事	財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：朱中強	2,353,690	0.20%
	董事	財團法人國泰建設股份有限公司職工福利委員會代表人：林清樾	2,754,800	0.24%
	獨立董事	林秀玲	0	0
	獨立董事	吳志偉	0	0
	獨立董事	張元宵	0	0
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	46,750,000	85.00%
	董事 兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：陳崇佑	46,750,000	85.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺	46,750,000	85.00%
	監察人	國泰創業投資(股)公司代表人：吳明輝	8,250,000	15.00%
國泰商旅(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	40,000,000	100.00%
	董事 兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	40,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樾	40,000,000	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	40,000,000	100.00%
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	75,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	75,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	75,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	75,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	董事	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	9,591,891	100.00%
杏保醫網(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樑	10,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：陳崇佑	10,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺	10,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	10,000,000	100.00%
CCH Commercial Company Limited	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：許作興	7,758	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：董自立	7,758	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：林清樑	7,758	66.67%
Cathay Healthcare Management Limited	董事	國泰健康管理顧問(股)公司代表人：林清樑	170,000	100.00%
Cathay Healthcare Management Limited	董事長	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：陳崇佑	170,000	100.00%
	董事	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：董自立	170,000	100.00%
	董事	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：許作興	170,000	100.00%
杭州坤寧健康諮詢有限公司	董事長	國泰健康管理顧問(股)公司代表人：陳崇佑	0	0
	董事	國泰健康管理顧問(股)公司代表人：董自立	0	0
	董事	國泰健康管理顧問(股)公司代表人：林清樑	0	0
	監察人	國泰健康管理顧問(股)公司代表人：許作興	0	0
杏德(股)公司	董事長	杏保醫網(股)公司代表人：張清樑	8,000,000	100%
	董事兼總經理	杏保醫網(股)公司代表人：陳崇佑	8,000,000	100%
	董事	杏保醫網(股)公司代表人：蔡宗諺	8,000,000	100%
	監察人	杏保醫網(股)公司代表人：吳明輝	8,000,000	100%

5. 各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
國泰建設(股)公司	\$11,595,611	\$47,614,997	\$23,236,905	\$24,378,092	\$9,736,609	\$1,400,160	\$1,370,505	\$1.18
國泰建築經理(股)公司	50,000	130,381	12,731	117,650	66,804	41,023	33,460	6.69
國泰健康管理顧問(股)公司	550,000	1,517,514	835,764	681,750	610,881	193,419	109,864	2.00
國泰商旅(股)公司	400,000	3,673,283	3,520,412	152,871	826,513	(4,324)	(87,024)	(2.18)
國泰飯店管理顧問事業 (股)公司	750,000	3,233,256	2,673,302	559,954	425,215	(93,631)	(143,120)	(2.40)
Cathay Real Estate Holding Corporation (註)	242,747 (USD9,592)	14,314	4,865	9,449	-	(4,031)	29,290	2.18
杏保醫網(股)公司	100,000	99,426	447	98,979	-	(866)	(1,021)	(0.10)
CCH Commercial Company Limited (註)	3,961 (USD 135)	5,085	-	5,085	-	(189)	40,124	3,447.94
Cathay Healthcare Management Limited (註)	103,122 (USD 3,400)	14,004	-	14,004	-	-	(24,134)	(157.26)
Cathay Healthcare Management Limited (註)	103,122 (USD 3,400)	14,002	-	14,002	-	-	(24,134)	(157.26)
杭州坤寧健康諮詢有限公 司(註)	103,122 (USD 3,400)	16,666	6,746	9,920	20,832	(28,281)	(28,370)	-
杏德(股)公司	80,000	79,907	70	79,837	-	(182)	(163)	(0.02)

註：資本額、資產及負債匯率係採用民國 108 年 12 月 31 日美金兌新台幣匯率 30.201 元換算；損益匯率係採用民國 108 年度美金兌新台幣平均匯率 30.933 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. 國泰飯店管理顧問事業(股)公司：服務業。
6. Cathay Real Estate Holding Corporation：投資業。
7. 杏保醫網(股)公司：服務業。
8. CCH Commercial Company Limited：投資業。
9. Cathay Healthcare Management Limited：投資業。
10. Cathay Healthcare Management Limited：投資業。
11. 杭州坤寧健康諮詢有限公司：在拱墅區豐潭路從事非醫療性健康管理、健康諮詢，家政、攝影、生活類美容服務，及母嬰用品、日用百貨批發零售及相關配套服務。
12. 杏德(股)公司：服務業。

(2) 整體關係企業往來分工情形：

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

(二)關係報告書

1. 聲明書

聲明書

本公司一〇八年度（自108年1月1日至108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 九 年 三 月 十 九 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一〇八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：貴公司民國一〇八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一〇八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一〇八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

徐 榮 煌

會計師：

黃 建 澤

中華民國一〇九年三月十九日

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
合昕實業 (股)公司	代表人為本公司 董事長、總經理、董事	22,000,000	1.90%	0	董事長 董事兼總經理 董事	張清樾 李虹明 蔡宗諺

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

4. 交易往來情形

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

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

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

國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾

