

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.

# 109年度年報

中華民國110年5月1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 — 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

台中 — 台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

台南 — 台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

高雄 — 高雄市中正三路 2 號 6 樓

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設(股)公司營運管理部財務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5311~5313

網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：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、109 年度營業結果              | 1 |
| 二、110 年度營業計劃概要            | 1 |
| 三、未來公司發展策略                | 2 |
| 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<br>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<br>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，其相互間之關係資料                                          | 74 |
| 九、公司及其子公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制<br>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                          | 216 |
| 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 | 305 |

## 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           | 306 |
| 二、經營結果比較分析           | 307 |
| 三、最近年度現金流量變動之分析說明    | 308 |
| 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 | 308 |

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 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····· | 308 |
| 六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估·····                | 309 |
| 七、其他重要事項·····                              | 311 |

## 捌、特別記載事項

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| 一、關係企業相關資料·····                                             | 312 |
| 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、109 年度營業結果

### (一)109 年度營業計畫實施成果

回顧 109 年度，全球景氣持續受 COVID-19 疫情影響，各國政府陸續封鎖政策嚴重衝擊景氣。國內防疫措施奏效，產能移回國內生產，受美中貿易衝擊之台商可加速回台或加碼在台投資，將使台灣整體就業環境更加穩定，輔以台幣強勢升值，均有助於帶動內需，109 年經濟成長率概估為 2.98%，與前一年度的 2.71% 相較，當前經濟屬「穩健成長」。

房地產方面，亦受惠於上述激勵，消費者購屋信心轉強，呈現價漲量增格局。台商資金回流，持續增加對商辦及工業用地需求。預期房市在政府打房措施發酵及實價登錄 2.0 修法通過後，投機性買盤將趨緩，房市交易仍以剛性需求為主。

109 年公司完成日商合資開發兩案，增加開發模式，且新推個案均創銷售佳績，存貨達歷年新低；推案面，設定更高目標銷售率，增加銷售業績，本公司於年中推出桃園「國泰川青」、新店「國泰豐碩」等新建案，由於產品貼近購屋者需求，均創銷售佳績，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：桃園「國泰水秀」、新竹「國泰禾」、台中「國泰 PLUS+」及高雄「國泰 O2 靚建築」等四個建案，以及前一年度已完工未交屋部分，統計全年營收合計為新台幣壹佰參拾參億參仟陸佰貳拾貳萬餘元。

### (二)預算執行情形

109 年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

### (三)109 年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第 99-106 頁。

### (四)研究發展狀況

現階段房市景氣呈現回溫格局，消費者意識與產品資訊日益透明，在穩固本業前提下，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，持續精進成本控制與提升組織效率，定期檢討標準營建成本與建材設備分級細緻化，以提升競爭能量；而面對新世代購屋族群，除了發揮規劃設計與格局優勢，積極落實全面品質，導入三級品管，穩定客戶口碑。因應銷售方式與媒體型態改變，除創造產品服務價值外，更積極經營品牌，於 55 週年起製作品牌形象微電影與不同客群溝通，透過時下網路媒體推撥，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。

## 二、110 年度營業計畫概要

展望 110 年國內房市在市場資金充沛的帶動下，雖新冠病毒肺炎禍延全球不少國家地區，但台商資金回流台灣，加速國內剛性需求購屋意願，有助於帶動內需。

### (一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

公司今年度經營方針將朝「五年深耕、十年新境」，「創造價值、深化品牌」著手，在穩固核心本業下，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。土開面將持續增加開發模式，展望今年除穩定儲備土地庫存，持續參與公辦都更，擴大開發區位；推案面，設定更高目標銷售率，增加銷售業績。

轉投資方面，健康管理及旅館事業均已穩健經營，商旅及健管去年分別開拓新據點及增加診所事業，接下來朝優化效益及持續拓點並行，提升服務能量，壯大事業版圖。公司未來發展策略將朝綜合開發商發展，多元開發方式與多角化經營，持續數位整合與轉型，對內提升工作效率、對外提升服務品質，厚實本業前提下，增加收益型資產，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。

本公司於 109 年度新案與興建中工地均創銷售佳績，存貨已降至歷史低點，並積極購入精華區土地，儲備土地庫存，因此，110 年將積極推出新案，設定更高的目標銷售率，期能增加銷售業績。本年度規劃於上半年推出桃園「國泰溪境」、三重「國泰和河」、南港「國泰悠陽」都更案、台北「敦南霖園」，中南部將推出台中「國泰 The Park」與台南與日商三井不動產合資案「UNi PARK」；下半年預計推出台中「仁平段」、南港「國泰悠境」、北投「文林北路」等九案，今年也將持續深耕土地儲備與轉型朝綜合開發商前進。

### (二)本公司今年度重要的產銷政策

#### 1.五年深耕

前一個五年致力於組織與作業流程優化，核心本業持續精進與系統化，並努力增加土地庫存，擴大營收，接下來五年將擴大開發區位，更多元的開發模式，積極參與商用與複合式開發，增加收益型資產開發，同時多角化經營轉投資事業，穩固品牌並創新發展，積極導入數位整合，創造產品服務加值，以五年深耕，為擴大未來的經營版圖蓄積競爭能量。

#### 2.十年新境

在穩健本業的前提下，住宅面對新世代購屋族群，除精進建築技術與設計實力，落實全面品質與客服優化，經營品牌傳承價值，同時累積收益型資產，創造穩定營收，培育公司骨幹人才，重視知識管理與經驗傳承；轉投資在新據點持續拓展下，營收、獲利漸增，集團共同努力壯大綜合開發商的經營版圖。

## 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.實用產品規劃創造業績

- 4.整合專業資源數位轉型
- 5.優化客服穩固公司信譽
- 6.穩健擴大多元事業佈局

## (二)長期發展策略

- 1.傳承公司永續品牌價值
- 2.多角佈局綜合開發商機
- 3.規劃永續安全節能建築
- 4.精進工程技術全面品質
- 5.永續售服提升居住水準
- 6.深化多元事業營運成長

# 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，截至 109 年第三季全國住宅取得建照總樓地板面積較 108 年增加 8.8%，且已連續四年正成長，在土地交易量方面，自 108 年起連續兩年突破 3,000 億元，分別為史上最高及次高表現，顯示建商對於房市保持樂觀，房市呈現復甦格局。另依國泰房地產指數季報研究顯示，109 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，目前房地產市場已呈現回溫且持續盤整中，整體態勢可望延續。未來仍將視全球新冠肺炎疫情發展、中美貿易關係、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

修正「都市危險及老舊建築物加速重建條例」並公布施行，包含鼓勵擴大重建計畫面積、增訂申請之時程獎勵、保障民眾權益等方向，使得各縣市政府受理危老案件大幅增加，亦加速地方都更重建進行及市容美化。

### 2.其他法規方面

行政院有鑑於近期房市價格浮動、預售屋紅單交易頻傳等現象，於109年12月實施「健全房地產市場方案」由國家發展委員會整合內政部、財政部、中央銀行與金管會，成立跨部會單位打擊炒房，主要方向為修正「平均地權條例」加速實價登錄 2.0 推動，完整揭露房市成交資訊，以及納管預售屋交易，限制紅單轉讓事項，以達穩定房地產市場之目的。

## (三)總體經營環境方面

109 年度全國買賣移轉棟數為 32.6 萬棟，年增率 8.7%，為近七年來新高，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 107 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，109 年度房地產整體市場回穩升溫之格局不變。

展望 110 年，國際情勢方面，目前新冠肺炎疫情仍屬嚴峻，惟疫苗開發有所進展，多國已實行施打疫苗方案，有望緩解疫情壓力，惟全球經濟復甦力道仍有待觀察；國內情勢方面，除需審慎以待肺炎疫情動向外，中央實行之房市政策亦需密切關注，預期未來一年需求仍以自住剛性買盤為主，預計房市呈現價量穩定態勢。

整體而言，109 年度各數據顯示房市回暖，房市表現較 108 年佳，呈現價漲量穩結構。價格面自 102 年高檔修正後，105 年起築底後，目前價格仍呈現高檔盤整，需求面則維持穩定，價格再修正之風險已低，惟肺炎疫情發展動向是否再次影響房市，後續將持續關注。

董事長：張 清 樾



## 貳、公司簡介

### 一、設立日期

民國 53 年 9 月 14 日創立，民國 53 年 12 月 1 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 53 年 6 月 1 日籌劃成立，致力於興建國民住宅，同年 7 月 3 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 54 年 3 月 5 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 56 年 10 月 28 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 91 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。

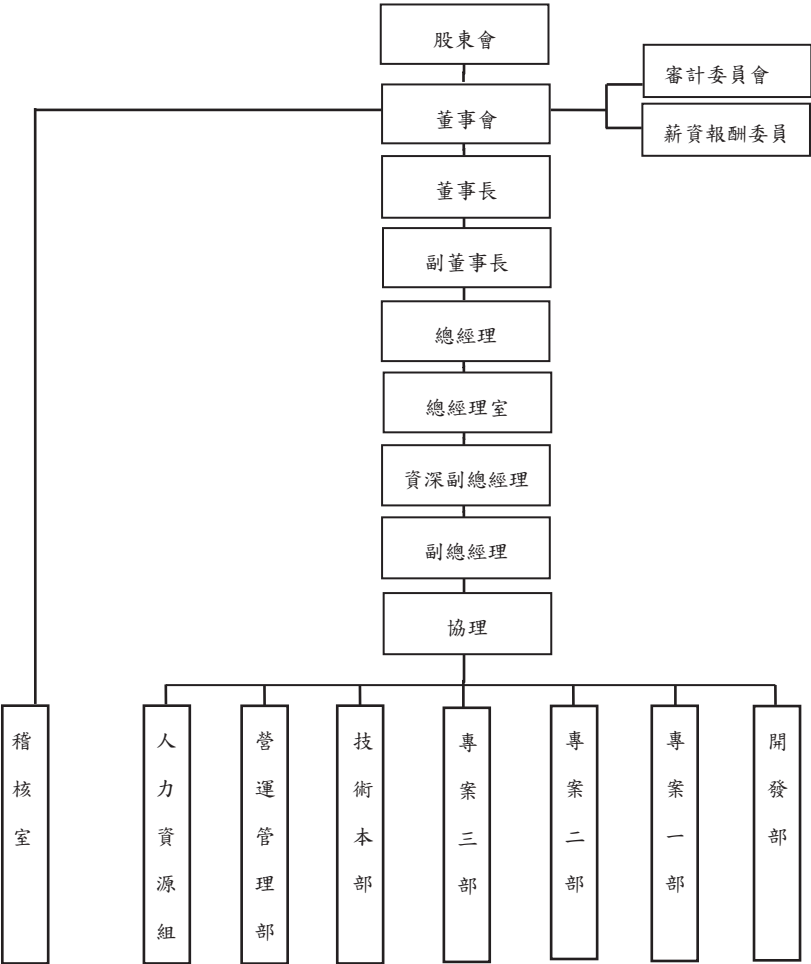
在轉投資方面，94 年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於 100 年 7 月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，並為擴大品牌價值，於 109 年與日本三井不動產集團轉投資之台灣三井不動產(股)公司合資設立不動產開發公司-金華置業地產(股)公司、板南置業開發(股)公司，及併入霖園公寓大廈管理維護(股)公司，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別成立國泰健康管理顧問(股)公司、國泰商旅(股)公司、國泰飯店管理顧問事業(股)公司、杏保醫網(股)公司。目前轉投資方面，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；醫療診所事業，持續拓點建置完備健康產業服務。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)

110 年 4 月 13 日

| 職稱<br>(註1) | 國籍<br>或註<br>冊地   | 姓 名                      | 性<br>別 | 選<br>任<br>日<br>期 | 任<br>期 | 初次選<br>任日期<br>(註2) | 連任時持有股份    |                  | 現在持有股數     |                  | 配偶、未成年子<br>女現在持有股份 |                  | 利用他人名<br>義持有股份 |                  | 主要經(學)歷<br>(註3)               | 目前兼任本公司及其<br>他公司之職務<br>(註4、5)                                                                                                                                                        | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人 |    |    |
|------------|------------------|--------------------------|--------|------------------|--------|--------------------|------------|------------------|------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|----|
|            |                  |                          |        |                  |        |                    | 股數         | 持<br>股<br>比<br>率 | 股數         | 持<br>股<br>比<br>率 | 股數                 | 持<br>股<br>比<br>率 | 股數             | 持<br>股<br>比<br>率 |                               |                                                                                                                                                                                      | 職稱                              | 姓名 | 關係 |
| 董事長        | 中<br>華<br>民<br>國 | 合昕實業(股)<br>公司<br>代表人：張清彪 | 男      | 109.06.12        | 3 年    | 106.06.16          | 22,000,000 | 1.90%            | 22,000,000 | 1.90%            | 0                  | 0                | 0              | 0                | 逢甲大學<br>建築系                   | 國泰建設(股)公<br>司董事長<br>國泰健康管理顧問<br>(股)公司董事長<br>國泰建設(股)公司董事<br>財團法人國泰建設文<br>化教育基金會董事長<br>杏保醫網(股)公司董<br>事長<br>杏德(股)公司董事長<br>杏霖(股)公司董事長<br>國泰慈壽基金會董事<br>台灣建業(股)公<br>司監察人<br>國泰醫療財團法人董<br>事 | 無                               |    |    |
|            |                  |                          |        |                  |        | 89.01.19           | 20,822     | 0                | 20,822     | 0                |                    |                  |                |                  |                               |                                                                                                                                                                                      |                                 |    |    |
| 董事         | 中<br>華<br>民<br>國 | 合昕實業(股)<br>公司<br>代表人：蔡宗諺 | 男      | 109.06.12        | 3 年    | 106.06.16          | 22,000,000 | 1.90%            | 22,000,000 | 1.90%            | 0                  | 0                | 0              | 0                | 美國舊金山<br>州立大學<br>公共行政管<br>理碩士 | 國泰建設(股)公<br>司資<br>深副總經理<br>國泰人壽保險(股)公<br>司董事<br>國泰健康管理顧問<br>(股)公司副董事長<br>杏保醫網(股)公司董<br>事<br>杏德(股)公司董事<br>杏霖(股)公司董事<br>良延實業(股)公司副<br>總經理                                              | 無                               |    |    |
|            |                  |                          |        |                  |        | 98.03.11           | 0          | 0                | 0          | 0                |                    |                  |                |                  |                               |                                                                                                                                                                                      |                                 |    |    |

| 職稱<br>(註1) | 國籍<br>或註<br>冊地 | 姓 名                                     | 性 別 | 選(就)任<br>日 期 | 任 期 | 初次選<br>任日期<br>(註2) | 選任時持有股份    |          | 現在持有股數     |          | 配偶、未成年子<br>女現在持有股份 |          | 利用他人名<br>義持有股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註3) | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務<br>(註4、5)                                                                                                                                            | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人<br>關係 |    |    |
|------------|----------------|-----------------------------------------|-----|--------------|-----|--------------------|------------|----------|------------|----------|--------------------|----------|----------------|----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----|----|
|            |                |                                         |     |              |     |                    | 股數         | 持股<br>比率 | 股數         | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 | 股數             | 持股<br>比率 |                 |                                                                                                                                                                          | 職稱                                    | 社名 | 關係 |
| 董事         | 中 華<br>民 國     | 合昕實業(股)<br>公司<br>代表人：李虹明                | 男   | 109.06.12    | 3 年 | 106.06.16          | 22,000,000 | 1.90%    | 22,000,000 | 1.90%    |                    |          |                |          | 文化大學<br>法律系     | 國泰建設(股)公司總<br>經理<br>國泰建築經理(股)公<br>司董事兼任總經理<br>國泰商旅(股)公司董<br>事長<br>國泰飯店管理顧問<br>事業(股)公司董事長<br>南港國際一(股)公司<br>董事長<br>南港國際二(股)公司<br>董事長<br>財團法人國泰建設<br>文化教育基金會董<br>事          | 無                                     |    |    |
|            |                |                                         |     |              |     |                    |            |          |            |          | 0                  | 0        | 0              | 0        |                 |                                                                                                                                                                          |                                       |    |    |
|            |                |                                         |     |              |     | 104.03.23          | 0          | 0        | 0          | 0        |                    |          |                |          |                 |                                                                                                                                                                          |                                       |    |    |
| 董事         | 中 華<br>民 國     | 財團法人國泰建<br>設(股)公司職工<br>福利委員會<br>代表人：林清標 | 男   | 109.06.12    | 3 年 | 106.06.16          | 2,754,800  | 0.24%    | 2,754,800  | 0.24%    |                    |          |                |          | 成功大學<br>建築系     | 國泰建設(股)公司<br>副總經理<br>國泰建築經理(股)公<br>司董事<br>國泰商旅(股)公司董<br>事<br>國泰飯店管理顧問<br>事業(股)公司董事<br>南港國際一(股)公司<br>董事<br>南港國際二(股)公司<br>董事<br>神坊資訊(股)公司監<br>察人<br>金華置業地產(股)公<br>司董事長兼總經理 | 無                                     |    |    |
|            |                |                                         |     |              |     |                    |            |          |            |          | 0                  | 0        | 0              | 0        |                 |                                                                                                                                                                          |                                       |    |    |
|            |                |                                         |     |              |     | 100.06.10          | 0          | 0        | 0          | 0        |                    |          |                |          |                 |                                                                                                                                                                          |                                       |    |    |

| 職稱<br>(註1) | 國籍<br>或註<br>冊地 | 姓 名                            | 性<br>別 | (選)任<br>日 期 | 任<br>期 | 初次選<br>任日期<br>(註2) | 選任時持有股份   |          | 現在持有股數    |          | 配偶、未成年子<br>女現在持有股份 |          | 利用他人名<br>義持有股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註3)      | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務<br>(註4、5)                                                                  | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人 |    |    |
|------------|----------------|--------------------------------|--------|-------------|--------|--------------------|-----------|----------|-----------|----------|--------------------|----------|----------------|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|----|
|            |                |                                |        |             |        |                    | 股數        | 持股<br>比率 | 股數        | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 | 股數             | 持股<br>比率 |                      |                                                                                                | 職稱                              | 姓名 | 關係 |
| 董事         | 中華<br>民國       | 財團法人國泰人<br>壽慈善基金會<br>代表人：董自立   | 男      | 109.06.12   | 3 年    | 106.06.16          | 5,941,332 | 0.51%    | 5,941,332 | 0.51%    |                    |          | 0              | 0        | 美國印地安<br>那大學<br>企管碩士 | 國泰建設(股)公司<br>資深副總經理<br>財團法人國泰建設<br>文化教育基金會<br>董事<br>台灣之星電信(股)公<br>司董事兼開發(股)<br>板南置業董事長兼總經<br>理 | 無                               |    |    |
|            |                |                                |        |             |        | 104.07.01          | 0         | 0        | 0         | 0        | 0                  | 0        | 0              |          |                      |                                                                                                |                                 |    |    |
| 董事         | 加拿<br>大        | 財團法人國泰建<br>設文化教育基金會<br>代表人：朱中強 | 男      | 109.06.12   | 3 年    | 106.06.16          | 2,353,690 | 0.20%    | 2,353,690 | 0.20%    |                    |          | 0              | 0        | 加拿大約克<br>大學<br>企管碩士  | 美豐紡織染廠(股)<br>公司董事長<br>美豐企業(股)公司董<br>事長<br>國泰人壽保險(股)公<br>司董事                                    | 無                               |    |    |
|            |                |                                |        |             |        | 88.05.19           | 11,719    | 0        | 11,719    | 0        | 0                  | 0        | 0              |          |                      |                                                                                                |                                 |    |    |

| 職稱<br>(註1) | 國籍<br>或註<br>冊地 | 姓 名 | 性<br>別 | 選(就)任<br>日 期 | 任 期 | 初次選<br>任日期<br>(註2) | 選任時持有股份 |          | 現在持有股數 |          | 配偶、未成年子女<br>現在持有股份 |          | 利用他人名<br>義持有股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註3) | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務<br>(註4、5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人 |    |    |  |
|------------|----------------|-----|--------|--------------|-----|--------------------|---------|----------|--------|----------|--------------------|----------|----------------|----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|----|--|
|            |                |     |        |              |     |                    | 股數      | 持股<br>比率 | 股數     | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 | 股數             | 持股<br>比率 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 職稱                              | 姓名 | 關係 |  |
| 獨立<br>董事   | 中 華<br>民 國     | 林秀玲 | 女      | 109/06/12    | 3 年 | 103/06/06          | 0       | 0        | 0      | 0        | 0                  | 0        | 0              | 0        | 台灣大學<br>法律系     | 達勝肆創業投資(股)<br>公司董事長<br>八庫投資(股)公司董<br>事長<br>智邦科技(股)公司獨<br>立董事<br>達勝貳創業投資(股)<br>公司董事<br>達勝財務顧問(股)公<br>司董事<br>達勝創業投資(股)公<br>司董事長<br>達勝壹乙創業投資<br>(股)公司董事長<br>達勝伍創業投資(股<br>份)公司董事<br>KHL Investment I<br>Limited (BVI) 董事<br>Scope Star<br>International Limited<br>(BVI) 董事<br>Gloss Victory<br>International Limited<br>(BVI) 董事 | 無                               |    |    |  |

| 職稱<br>(註1) | 國籍<br>或註<br>冊地 | 姓 名 | 性<br>別 | 選(競)任<br>日 期 | 任<br>期 | 初次選<br>任日期<br>(註2) | 還任時持有股份 |          | 現在持有股數 |          | 配偶、未成年子女<br>現在持有股份 |          | 利用他人名<br>義持有股份 |          | 主要經(學)歷<br>(註3)      | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務<br>(註4、5)                                                                                                   | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人 |    |    |
|------------|----------------|-----|--------|--------------|--------|--------------------|---------|----------|--------|----------|--------------------|----------|----------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|----|
|            |                |     |        |              |        |                    | 股數      | 持股<br>比率 | 股數     | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 | 股數             | 持股<br>比率 |                      |                                                                                                                                 | 職稱                              | 姓名 | 關係 |
| 獨立<br>董事   | 中 華<br>民 國     | 吳志偉 | 男      | 109/06/12    | 3 年    | 103.06.06          | 0       | 0        | 0      | 0        | 0                  | 0        | 0              | 0        | 美國加州<br>立大學<br>企管碩士  | 美國 Preferred Bank<br>獨立董事<br>至德投資(股)公司董<br>事長<br>台灣豐產工業(股)<br>公司董事<br>榮成紙業(股)公司董<br>事<br>博輝生物科技(股)公<br>司董事<br>麗豐房股份有限公<br>司獨立董事 | 無                               |    |    |
| 獨立<br>董事   | 中 華<br>民 國     | 張元宵 | 男      | 109/06/12    | 3 年    | 106.06.16          | 0       | 0        | 0      | 0        | 0                  | 0        | 0              | 0        | 美國南美以<br>美大學<br>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列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填下列表一。

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、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 110 年 4 月 13 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

110 年 4 月 13 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        | 不適用(國泰人壽保險股份有限公司創設基金 50%、國泰建設股份有限公司創設基金 50%)    |
| 財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 | 不適用(非公司組織，國泰建設依每月營收提撥福利金)                       |
| 財團法人國泰建設文化教育基金會      | 不適用(國泰人壽保險股份有限公司創設基金 97.5%、國泰建設股份有限公司創設基金 2.5%) |

- 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。
- 註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助者名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

110 年 4 月 13 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。
- 註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助者名稱及其出資或捐助比率。

## (一)董事及監察人資料(2)

110 年 4 月 13 日

| 姓名  | 條件 | 是否具有五年以上工作經驗<br>及下列專業資格                                            | 符合獨立性情形 (註 1)                                                                |                                             |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 兼任<br>其他<br>公開<br>發行<br>公司<br>獨立<br>董事<br>家數 |    |    |
|-----|----|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----------------------------------------------|----|----|
|     |    | 商務、法<br>務、財務<br>、會計或<br>公司業務<br>所須相關<br>科系之公<br>私立大專<br>院校講師<br>以上 | 法官、檢察<br>官、律師、<br>會計師或其<br>他與公司業<br>務所需之國<br>家考試及格<br>領有證書之<br>專門職業及<br>技術人員 | 商務、法<br>務、財務<br>、會計或<br>公司業務<br>所須之工<br>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、資深副總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月13日

| 職稱<br>(註1)     | 國籍   | 姓名  | 性別 | 選(就)<br>任日期 | 持有股份 |          | 配偶、未成年<br>子女持有股份 |          | 利用他人<br>名義持有<br>股份 |          | 主要<br>經<br>(學)<br>歷<br>(註2)                 | 目前兼任<br>其他公司<br>之職務                                                                                                                                                         | 具配偶或<br>二親等以<br>內關係之<br>經理人 |    |    |
|----------------|------|-----|----|-------------|------|----------|------------------|----------|--------------------|----------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|----|
|                |      |     |    |             | 股數   | 持股<br>比率 | 股數               | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>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<br>大學<br>法律<br>系                         | 國泰建築經<br>理(股)公司<br>董事兼任總<br>經理<br>國泰商旅<br>(股)公司<br>董事長<br>國泰飯店管<br>理顧問事業<br>(股)公司<br>董事長<br>南港國際一<br>(股)公司<br>董事長<br>南港國際二<br>(股)公司<br>董事長<br>財團法人國<br>泰建設文化<br>教育基金會<br>董事 | 無                           |    |    |
| 資深<br>副總<br>經理 | 中華民國 | 蔡宗諺 | 男  | 109.01.01   | 0    | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 美國<br>舊金<br>山州<br>立大<br>學公<br>行管<br>政碩<br>士 | 國泰人壽保<br>險(股)公司<br>董事<br>國泰健康管<br>理顧問(股)<br>公司副董事<br>長<br>良廷實業<br>(股)公司<br>副總經理<br>杏保醫網<br>(股)公司<br>董事<br>杏德(股)公<br>司董事<br>杏霖(股)公<br>司董事                                    | 無                           |    |    |

| 職稱<br>(註1)     | 國籍               | 姓名  | 性別 | 選(就)<br>任日期 | 持有股份 |          | 配偶、未成年<br>子女持有股份 |          | 利用他人<br>名義持有<br>股份 |          | 主要<br>經(學)<br>歷<br>(註2)          | 目前兼任<br>其他公司<br>之職務                                                                                                                                                                     | 具配偶或<br>二親等以<br>內關係之<br>經理人 |        |        |
|----------------|------------------|-----|----|-------------|------|----------|------------------|----------|--------------------|----------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|--------|
|                |                  |     |    |             | 股數   | 持股<br>比率 | 股數               | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 |                                  |                                                                                                                                                                                         | 職<br>稱                      | 姓<br>名 | 關<br>係 |
| 資深<br>副總<br>經理 | 中<br>華<br>民<br>國 | 董自立 | 男  | 109.01.01   | 0    | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 美國<br>印地<br>安那<br>大學<br>企管<br>碩士 | 財團法人國<br>泰建設文化<br>教育基金會<br>董事<br>台灣之星電<br>信(股)公司<br>董事<br>板南置業開<br>發(股)公司<br>董事長兼總<br>經理                                                                                                | 無                           |        |        |
| 副總<br>經理       | 中<br>華<br>民<br>國 | 林清標 | 男  | 109.01.01   | 0    | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 成功<br>大學<br>建築<br>系              | 國泰建築經<br>理(股)公司<br>董事<br>國泰商旅<br>(股)公司<br>董事<br>國泰飯店管<br>理顧問事業<br>(股)公司<br>董事<br>南港國際一<br>(股)公司<br>董事<br>南港國際二<br>(股)公司<br>董事<br>神坊資訊<br>(股)公司<br>監察人<br>金華置業地<br>產(股)公司<br>董事長兼總<br>經理 | 無                           |        |        |
| 協理             | 中<br>華<br>民<br>國 | 古尚杰 | 男  | 109.01.01   | 0    | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 淡江<br>大學<br>建築<br>系              | 板南置業開<br>發(股)公司<br>董事兼執行<br>長                                                                                                                                                           | 無                           |        |        |
| 協理             | 中<br>華<br>民<br>國 | 郭俊何 | 男  | 109.01.01   | 0    | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 台灣<br>科技<br>大學<br>營建<br>工程<br>碩士 | 板南置業開<br>發(股)公司<br>董事<br>金華置業地<br>產(股)公司<br>董事                                                                                                                                          | 無                           |        |        |

| 職稱<br>(註1)      | 國籍   | 姓名  | 性別 | 選(就)<br>任日期                    | 持有股份   |          | 配偶、未成年<br>子女持有股份 |          | 利用他人<br>名義持有<br>股份 |          | 主要<br>經<br>(學)<br>歷<br>(註2)                 | 目前兼任<br>其他公司<br>之職務                                                        | 具配偶或<br>二親等以<br>內關係之<br>經理人 |    |    |
|-----------------|------|-----|----|--------------------------------|--------|----------|------------------|----------|--------------------|----------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|----|
|                 |      |     |    |                                | 股數     | 持股<br>比率 | 股數               | 持股<br>比率 | 股數                 | 持股<br>比率 |                                             |                                                                            | 職稱                          | 姓名 | 關係 |
| 協理              | 中華民國 | 林俊安 | 男  | 109.01.01                      | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 台灣<br>大學<br>財務<br>金融<br>碩士                  | 國泰建築經<br>理(股)公司<br>監察人<br>板南置業開<br>發(股)公司<br>監察人<br>金華置業地<br>產(股)公司<br>監察人 | 無                           |    |    |
| 開發部<br>經理       | 中華民國 | 鄭國強 | 男  | 100.04.01<br>(109.07.01<br>退休) | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 政治<br>大學<br>地政<br>系                         | 無                                                                          | 無                           |    |    |
| 開發部<br>經理       | 中華民國 | 劉邦和 | 男  | 109.07.02                      | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 中央<br>大學<br>企管<br>碩士                        | 無                                                                          | 無                           |    |    |
| 專案一<br>部經理      | 中華民國 | 蕭嘉銘 | 女  | 104.07.01                      | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 成功<br>大學<br>建築<br>碩士                        | 無                                                                          | 無                           |    |    |
| 專案二<br>部經理      | 中華民國 | 彭斐藝 | 女  | 109.01.01                      | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 中國<br>工商<br>專科<br>學校<br>建築<br>工程<br>科       | 無                                                                          | 無                           |    |    |
| 專案三<br>部經理      | 中華民國 | 黃定騫 | 男  | 109.01.01                      | 14,000 | 0        | 100,000          | 0        | 0                  | 0        | 朝陽<br>科技<br>大學<br>建築<br>及都<br>市設<br>計碩<br>士 | 金華置業地<br>產(股)公司<br>董事兼執行<br>長                                              | 無                           |    |    |
| 稽核室<br>總稽核      | 中華民國 | 黃章耀 | 男  | 104.11.05                      | 30     | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 中興<br>大學<br>統計<br>系                         | 無                                                                          | 無                           |    |    |
| 營運<br>管理部<br>經理 | 中華民國 | 羅宥騏 | 女  | 107.03.16                      | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 政治<br>大學<br>會計<br>碩士                        | 無                                                                          | 無                           |    |    |
| 公司治<br>理主管      | 中華民國 | 顏妙如 | 女  | 108.4.25                       | 0      | 0        | 0                | 0        | 0                  | 0        | 東吳<br>大學<br>法律<br>系                         | 無                                                                          | 無                           |    |    |

- 註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。
- 註2：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3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、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。

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理、資深副總經理及副總經理之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

| 單位：新台幣仟元 |                      |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
|----------|----------------------|--------|---------------|----------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|------|---------------------------------|-----|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 職稱       | 姓名<br>(註1)           | 董事酬金   |               |          |               | A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10) |               | 兼任員工領取相關酬金    |               |                   |      | A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10) |     | 領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11) |      |                   |                   |
|          |                      | 報酬(註2) |               | 退職退休金(B) |               | 董事酬勞(C)(註3)               |               | 業務執行費用(D)(註4) |               | 薪資、獎金及特支費等(E)(註5) |      | 退職退休金(F)                        |     | 員工酬勞(G)(註6)               |      | 財務報告內所有公司(註7)股票金額 | 財務報告內所有公司(註7)股票金額 |
|          |                      | 本公司    | 財務報告內所有公司(註7) | 本公司      | 財務報告內所有公司(註7) | 本公司                       | 財務報告內所有公司(註7) | 本公司           | 財務報告內所有公司(註7) | 本公司               | 現金金額 | 股票金額                            | 本公司 | 現金金額                      | 股票金額 |                   |                   |
| 董事長      | 合昕實業(股)公司            |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
|          | 代表人：張清樾              |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
| 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              |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
|          | 財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 | 13,304 | 13,304        | 0        | 0             | 2,400                     | 1,169         | 1,169         | 24,051        | 24,051            | 0    | 0                               | 45  | 0                         | 45   | 0                 | 2.76%             |
| 董事       | 代表人：林清樾              |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   | 2.76%             |
|          | 財團法人國泰建設文化教育基金會      |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
| 董事       | 代表人：朱中強              |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
|          | 財團法人國泰人壽慈善基金會        |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |
| 董事       | 代表人：董自立              |        |               |          |               |                           |               |               |               |                   |      |                                 |     |                           |      |                   |                   |

單位：新台幣仟元

| 職稱                                                                                                                   | 姓名<br>(註1) | 董事酬金          |               |               |               | A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10) |               | 兼任員工領取相關酬金        |               |                       |      | A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10) | 領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11) |          |      |                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------------|------|---------------------------------|---------------------------|----------|------|-----------------|--|
|                                                                                                                      |            | 報酬(A)<br>(註2) |               | 退職退休金(B)      |               | 董事酬勞(C)<br>(註3)           |               | 業務執行費用(D)<br>(註4) |               | 薪資、獎金及特支費等(E)<br>(註5) |      |                                 |                           | 退職退休金(F) |      | 員工酬勞(G)<br>(註6) |  |
|                                                                                                                      |            | 本公司           |               | 本公司           |               | 本公司                       |               | 本公司               |               | 本公司                   |      |                                 |                           | 本公司      |      | 本公司             |  |
|                                                                                                                      |            | 財務報告內所有公司(註7) | 財務報告內所有公司(註7) | 財務報告內所有公司(註7) | 財務報告內所有公司(註7) | 財務報告內所有公司(註7)             | 財務報告內所有公司(註7) | 財務報告內所有公司(註7)     | 財務報告內所有公司(註7) | 現金金額                  | 股票金額 |                                 |                           | 現金金額     | 股票金額 |                 |  |
| 獨立董事                                                                                                                 | 林秀玲        |               |               |               |               |                           |               |                   |               |                       |      |                                 |                           |          |      |                 |  |
| 獨立董事                                                                                                                 | 吳志偉        |               |               |               |               |                           |               |                   |               |                       |      |                                 |                           |          |      |                 |  |
| 獨立董事                                                                                                                 | 張元富        |               |               |               |               |                           |               |                   |               |                       |      |                                 |                           |          |      |                 |  |
| 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。                                                                 |            |               |               |               |               |                           |               |                   |               |                       |      |                                 |                           |          |      |                 |  |

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。

酬金級距表

| 給付本公司各個董事酬金級距                     | 董 事 姓 名                                                                                                                |                                                                                                                        |                                                                                             |                                                                                             |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | 前四項酬金總額(A+B+C+D)                                                                                                       |                                                                                                                        | 前七項酬金總額<br>(A+B+C+D+E+F+G)                                                                  |                                                                                             |
|                                   | 本公司(註8)                                                                                                                | 財務報告內所有公司(註9)                                                                                                          | 本公司(註8)                                                                                     | 財務報告內所有公司(註9)                                                                               |
| 低於 1,000,000 元                    | 蔡宗諺、李虹、中<br>明、立、清、人<br>強、財、善、善<br>國、基、團、團<br>基、金、壽、善<br>法、人、壽、團<br>文、會、泰、財<br>化、國、泰、建<br>會、公、建、設<br>委、司、工、金<br>員、會、福、人 | 蔡宗諺、李虹、中<br>明、立、清、人<br>強、財、善、善<br>國、基、團、團<br>基、金、壽、善<br>法、人、壽、團<br>文、會、泰、財<br>化、國、泰、建<br>會、公、建、設<br>委、司、工、金<br>員、會、福、人 | 朱中強、財人團<br>法善國、善會、<br>慈團、基、善、泰<br>財設、金、化、育<br>基文、會、團、團<br>金法、國、財、建<br>(股)國、教、設、<br>福)委、司、工、 | 朱中強、財人團<br>法善國、善會、<br>慈團、基、善、泰<br>財設、金、化、育<br>基文、會、團、團<br>金法、國、財、建<br>(股)國、教、設、<br>福)委、司、工、 |
| 1,000,000(含)~2,000,000 元(不含)      | 林秀玲、吳志<br>偉、昕元(股)<br>合實業(股)<br>公業(股)<br>司業(股)                                                                          | 林秀玲、吳志<br>偉、昕元(股)<br>合實業(股)<br>公業(股)<br>司業(股)                                                                          | 林秀玲、吳志<br>偉、昕元(股)<br>合實業(股)<br>公業(股)<br>司業(股)                                               | 林秀玲、吳志<br>偉、昕元(股)<br>合實業(股)<br>公業(股)<br>司業(股)                                               |
| 2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)   | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                           |
| 3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)   | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 林清樾                                                                                         | 林清樾                                                                                         |
| 5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)  | 張清樾                                                                                                                    | 張清樾                                                                                                                    | 蔡宗諺、<br>董自立、<br>李虹明、<br>張清樾                                                                 | 蔡宗諺、<br>董自立、<br>李虹明、<br>張清樾                                                                 |
| 10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含) | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                           |
| 15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含) | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                           |
| 30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含) | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                           |
| 50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含) | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                           |
| 100,000,000 元以上                   | 0                                                                                                                      | 0                                                                                                                      | 0                                                                                           | 0                                                                                           |
| 總 計                               | 13                                                                                                                     | 13                                                                                                                     | 13                                                                                          | 13                                                                                          |

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

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

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為663仟元。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、資深副總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。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2,868仟元。

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

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

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

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

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

註12：109年度盈餘分派案業經110.4.28董事會決議，但未經股東會承認。

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

2.總經理、資深副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<br>(註1) | 薪資(A)<br>(註2) |                           | 退職退休金<br>(B) |                           | 獎金及特支<br>費等(C)<br>(註3) |                           | 員工酬勞金額 (D)<br>(註4) |          |                       |          | A、B、C 及 D<br>等四項總額占<br>稅後純益之比<br>例(%) (註8) |                           | 領取來自子<br>公司以外<br>轉投資或<br>事母公司<br>酬金(註<br>9) |
|----------------|------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|----------|-----------------------|----------|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
|                |            | 本公司           | 財務<br>報告內所有<br>公司<br>(註5) | 本公司          | 財務<br>報告內所有<br>公司<br>(註5) | 本公司                    | 財務<br>報告內所有<br>公司<br>(註5) | 本公司                |          | 財務報告內<br>所有公司<br>(註5) |          | 本公司                                        | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註5) |                                             |
|                |            |               |                           |              |                           |                        |                           | 現金<br>金額           | 股票<br>金額 | 現金<br>金額              | 股票<br>金額 |                                            |                           |                                             |
| 總經理            | 李虹明        | 12,264        | 12,264                    | 0            | 0                         | 11,787                 | 11,787                    | 45                 | 0        | 45                    | 0        | 1.62%                                      | 1.62%                     | 30                                          |
| 資深<br>副總<br>經理 | 蔡宗諺        |               |                           |              |                           |                        |                           |                    |          |                       |          |                                            |                           |                                             |
| 資深<br>副總<br>經理 | 董自立        |               |                           |              |                           |                        |                           |                    |          |                       |          |                                            |                           |                                             |
| 副總<br>經理       | 林清樑        |               |                           |              |                           |                        |                           |                    |          |                       |          |                                            |                           |                                             |

酬金級距表

| 給付本公司各個<br>總經理、資深副總經理及副總經理酬<br>金級距  | 總經理、資深副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)    | 林清樑               | 林清樑                |
| 5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)   | 蔡宗諺、董自立、李虹明       | 蔡宗諺、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                                 | 4                 | 4                  |

註1：總經理、資深副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、資深副總經理或副總經理應填列本表及上表(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理、資深副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、資深副總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工股權憑證、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2,868仟元。

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

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理、資深副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、資深副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、資深副總經理及副總經理。

- 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、資深副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、資深副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、資深副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、資深副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、資深副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、資深副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10：109年度盈餘分派案業經110.4.28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.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110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<br>(註5) | 總計  | 總額占稅後純<br>益之比例(%) |
|-------------|-----------------------|---------|------|--------------|-----|-------------------|
| 經<br>理<br>人 | 總經理                   | 李虹明     | 0    | 167          | 167 | 0.0113%           |
|             | 資深副總經理                | 蔡宗諺     |      |              |     |                   |
|             | 資深副總經理                | 董自立     |      |              |     |                   |
|             | 副總經理                  | 林清樑     |      |              |     |                   |
|             | 協理                    | 古尚杰     |      |              |     |                   |
|             | 協理                    | 郭俊何     |      |              |     |                   |
|             | 協理                    | 林俊安     |      |              |     |                   |
|             | 開發部經理<br>(109.7.2 升任) | 劉邦和     |      |              |     |                   |
|             | 開發部經理<br>(109.7.1 退休) | 鄭國強     |      |              |     |                   |
|             | 專案一部經理                | 蕭嘉銘     |      |              |     |                   |
|             | 專案二部經理                | 彭斐藝     |      |              |     |                   |
|             | 專案三部經理                | 黃定騫     |      |              |     |                   |
|             | 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、資深副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5：109年度盈餘分派案業經110.4.28董事會決議，但未經股東會承認。

4.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<br>(註1) | 薪資(A)<br>(註2) |                                                   | 退職退休金<br>(B) |                                                   | 獎金及特支<br>費等(C)<br>(註3) |                                                   | 員工酬勞金額(D)<br>(註4) |                  |                       |                  | A、B、C及D<br>等四項總額占<br>稅後純益之比<br>例(%) (註8) |                                                   | 有無領<br>取自<br>子公司<br>以外轉<br>投資酬<br>金(註9) |
|-----|------------|---------------|---------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|     |            | 本<br>公<br>司   | 財<br>務<br>報<br>告<br>內<br>所<br>有<br>公<br>司<br>(註5) | 本<br>公<br>司  | 財<br>務<br>報<br>告<br>內<br>所<br>有<br>公<br>司<br>(註5) | 本<br>公<br>司            | 財<br>務<br>報<br>告<br>內<br>所<br>有<br>公<br>司<br>(註5) | 本公司               |                  | 財務報告內<br>所有公司<br>(註5) |                  | 本<br>公<br>司                              | 財<br>務<br>報<br>告<br>內<br>所<br>有<br>公<br>司<br>(註5) |                                         |
|     |            |               |                                                   |              |                                                   |                        |                                                   | 現<br>金<br>金<br>額  | 股<br>票<br>金<br>額 | 現<br>金<br>金<br>額      | 股<br>票<br>金<br>額 |                                          |                                                   |                                         |
| 不適用 |            |               |                                                   |              |                                                   |                        |                                                   |                   |                  |                       |                  |                                          |                                                   |                                         |

5.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、資深副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、資深副總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：

本公司 109 年度及 108 年度支付董事、監察人、總經理、資深副總經理及副總經理之酬金總額各為 40,969 仟元及 39,510 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.76%及 2.88%。

(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。

### 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：109.1.1-109.6.11）

最近年度董事會開會 3 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

| 職稱       | 姓名 (註1)                              | 實際出(列)<br>席次數(B) | 委託出<br>席次數 | 實際出(列)席率<br>(%)【B/A】(註2) | 備註 |
|----------|--------------------------------------|------------------|------------|--------------------------|----|
| 董事長      | 合昕實業(股)公司<br>代表人：張清樾                 | 3                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 合昕實業(股)公司<br>代表人：蔡宗諺                 | 3                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 合昕實業(股)公司<br>代表人：李虹明                 | 3                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 財團法人國泰建設文化教育<br>基金會代表人：朱中強           | 3                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 財團法人國泰建設股份有限<br>公司職工福利委員會<br>代表人：林清樑 | 3                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 財團法人國泰人壽慈善基金<br>會代表人：董自立             | 3                | 0          | 100                      |    |
| 獨立<br>董事 | 林秀玲                                  | 3                | 0          | 100                      |    |
| 獨立<br>董事 | 吳志偉                                  | 3                | 0          | 100                      |    |
| 獨立<br>董事 | 張元宵                                  | 3                | 0          | 100                      |    |

第 19 屆董事（統計期間：109.6.12-109.12.31）

最近年度董事會開會 5 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

| 職稱       | 姓名 (註1)                              | 實際出(列)<br>席次數(B) | 委託出<br>席次數 | 實際出(列)席率<br>(%)【B/A】(註2) | 備註 |
|----------|--------------------------------------|------------------|------------|--------------------------|----|
| 董事長      | 合昕實業(股)公司<br>代表人：張清樾                 | 5                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 合昕實業(股)公司<br>代表人：蔡宗諺                 | 5                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 合昕實業(股)公司<br>代表人：李虹明                 | 5                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 財團法人國泰建設文化教育<br>基金會代表人：朱中強           | 5                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 財團法人國泰建設股份有限<br>公司職工福利委員會<br>代表人：林清樑 | 5                | 0          | 100                      |    |
| 董事       | 財團法人國泰人壽慈善基金<br>會代表人：董自立             | 5                | 0          | 100                      |    |
| 獨立<br>董事 | 林秀玲                                  | 5                | 0          | 100                      |    |
| 獨立<br>董事 | 吳志偉                                  | 4                | 1          | 80                       |    |
| 獨立<br>董事 | 張元宵                                  | 4                | 1          | 80                       |    |

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。

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                 | 108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                     | 108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                     | 108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 |
| 張清樾、蔡宗諺、李虹明、董自立、林清樾、朱中強             | 108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 |
| 張清樾、蔡宗諺、李虹明、董自立、林清樾、朱中強、林秀玲、吳志偉、張元宵 | 本公司第十九屆董事(含獨立董事)候選人資格審議             | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |
| 張清樾、蔡宗諺、李虹明、董自立、林清樾、朱中強、林秀玲、吳志偉     | 解除本公司第十九屆董事(含獨立董事)競業禁止之限制           | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |
| 林秀玲、吳志偉、張元宵                         | 委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員                   | 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                     | 109年度獨立董事及實際參與業務執行董事薪酬評估暨核定         | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |
| 蔡宗諺、朱中強                             | 擬與國泰人壽保險股份有限公司合資設立太陽能專案公司案          | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |
| 李虹明                                 | 擬出售本公司預售建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 |
| 林清樾                                 | 擬處分台南市安平區金華段一三二地號土地予關係人金華置業地產股份有限公司 | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |
| 董自立、林清樾                             | 解除本公司經理人競業禁止之限制                     | 議案內容涉及左列董事 | 未參與討論及表決 |

三、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<br>(註1) | 評估期間<br>(註2)           | 評估範圍<br>(註3)     | 評估方式<br>(註4)               | 評估內容<br>(註5)                                                                                                                                                   |
|--------------|------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 每年一次         | 109年1月1日起至109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：<br>1. 對公司營運之參與程度。<br>2. 提升董事會(功能性委員會)決策品質。<br>3. 董事會(功能性委員會)組成與結構。<br>4. 董事(功能性委員會成員)之選任及持續進修。<br>5. 內部控制。 |

本公司董事績效評內容包含監督「公司業務執行」、「財務營運情形」、「內稽內控」、「風險管理、法令遵循運作」等主要職責指標及「公司履行企業社會責任」、「董事會出席率」等其他參考指標，經自評、覆評、核定等完成考評程序。

註1：係填列董事會評鑑之執行週期。

註2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間。

註3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

四、董事會績效連結與評估結果：

1.109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(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)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」。

109年度本公司董事會內部績效評估結果，為超越標準，並已提報本公司110年3月18日董事會報告，足以顯示本公司強化董事會及功能性委員會效能之成果。本公司已於公開資訊觀測站及公司網站揭露「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：

依本公司「董事績效考評準則」規範之指標、考評程序，就董事是否已確實履行董事職責評定結果，考評結果分為「合格」與「不合格」，109年董事考評結果皆為「合格」。

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。

## 五、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9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<br>項目<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>董事姓名 | 基本組成         |    |         |               |               |               | 專業經驗/<br>工作領域 |       |    |          |        |            | 背景         |            |    |    |    |      |      |   |   |
|---------------------------------------------------------|--------------|----|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|----|----------|--------|------------|------------|------------|----|----|----|------|------|---|---|
|                                                         | 國籍<br>註冊地（註） | 性別 | 兼任本公司員工 | 年 齡           |               |               | 獨立董事任期年資      |       | 地產 | 健管<br>醫療 | 飯店觀光事業 | 金控<br>銀行保險 | 資訊<br>電信媒體 | 製造<br>投資其他 | 商務 | 建築 | 法律 | 公共行政 | 企業管理 |   |   |
|                                                         |              |    |         | 31<br>至<br>45 | 46<br>至<br>60 | 61<br>至<br>75 | 三年以下          | 三年至九年 |    |          |        |            |            |            |    |    |    |      |      |   |   |
| 張清樾                                                     | 1            | 男  |         | 1<br>位        | 3<br>位        | 5<br>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：國籍／註冊地：1.中華民國，2.加拿大。

## (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。

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：109.1.1-109.6.11）

最近年度審計委員會開會 4 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 | 4         | 0      | 100               |    |
| 獨立董事 | 吳志偉 | 4         | 0      | 100               |    |
| 獨立董事 | 張元宵 | 4         | 0      | 100               |    |

註：

- (1)年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計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，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

第 2 屆審計委員會（統計期間：109.6.12-109.12.31）

最近年度審計委員會開會 3 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 | 3         | 0      | 100               |    |
| 獨立董事 | 吳志偉 | 3         | 0      | 100               |    |
| 獨立董事 | 張元宵 | 3         | 0      | 100               |    |

註：

- (1)年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計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，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

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<br>第14條之5所<br>列事項 | 未經審計委員會<br>通過，而經全體<br>董事三分之二以<br>上同意之議決事<br>項 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|
| 第十八屆<br>第十八次<br>109.1.21 | 1.擬與「霖園大廈都更案」關係人簽定都市更新合作開發契約                                  | ✓                       | ✕                                             |
|                          | 2.擬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                    | ✓                       | ✕                                             |
|                          | 審計委員會決議結果(109年1月21日)：<br>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：<br>由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第33頁) |                         |                                               |
| 第十八屆<br>第十九次<br>109.3.19 | 1.擬就本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇八年度內部控制制度聲明書」                      | ✓                       | ✕                                             |
|                          | 2.一〇八年度個體財務報告及合併財務報告                                          | ✓                       | ✕                                             |
|                          | 審計委員會決議結果(109年3月19日)：<br>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：<br>由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第33頁) |                         |                                               |
| 第十八屆<br>第二十次<br>109.4.23 | 1.本公司第十九屆董事(含獨立董事)候選人資格審議                                     | ✓                       | ✕                                             |
|                          | 2.解除本公司第十九屆董事(含獨立董事)競業禁止之限制                                   | ✓                       | ✕                                             |
|                          | 3.解除本公司第十九屆董事(含獨立董事)競業禁止之限制                                   | ✓                       | ✕                                             |

|                         |                                                               |   |   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|---|---|
|                         | 4.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                   | ✓ | ✕ |
|                         | 5.修正本公司「審計委員會組織規程」                                            | ✓ | ✕ |
|                         | 審計委員會決議結果(109年4月23日)：<br>第1案至第5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：<br>由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第33頁) |   |   |
|                         |                                                               |   |   |
| 第十九屆<br>第一次<br>109.6.24 | 1.委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員                                           | ✓ | ✕ |
|                         | 2.本公司擬與台灣三井不動產股份有限公司合資設立新公司案                                  | ✓ | ✕ |
|                         | 3.檢討本公司「審計委員會組織規程」                                            | ✓ | ✕ |
|                         | 審計委員會決議結果(109年6月24日)：<br>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：<br>由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第33頁) |   |   |
| 第十九屆<br>第三次<br>109.8.12 | 1.擬與台灣三井不動產股份有限公司合資設立板南置業開發股份有限公司案                            | ✓ | ✕ |
|                         | 2.擬與國泰人壽保險股份有限公司合資設立太陽能專案公司案                                  | ✓ | ✕ |
|                         | 3.擬將本公司桃園市桃園區「國泰川青」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬                    | ✓ | ✕ |
|                         | 審計委員會決議結果(109年8月12日)：<br>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：<br>由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第33頁) |   |   |

|                          |                                                               |   |   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|---|---|
| 第十九屆<br>第四次<br>109.11.12 | 1.一一〇年度更換會計師暨會計師簽證報酬審議                                        | ✓ | ✕ |
|                          | 2.擬出售本公司預售建案之房地及車位予關係人                                        | ✓ | ✕ |
|                          | 3.擬將本公司台北市大安區「霖園大廈都更案」舊屋拆除工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬               | ✓ | ✕ |
|                          | 4.擬處分台南市安平區金華段一三二地號土地予關係人金華置業地產股份有限公司                         | ✓ | ✕ |
|                          | 5.解除本公司經理人競業禁止之限制                                             | ✓ | ✕ |
|                          | 審計委員會決議結果(109年11月12日)：<br>第1案至第5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：<br>由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第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<br>姓名          | 議案內容                          | 應利益迴避<br>原因          | 參與表決<br>情形   |
|---------------------|-------------------------------|----------------------|--------------|
| 林秀玲、<br>吳志偉、<br>張元宵 | 本公司第十九屆董事(含獨立董事)<br>候選人資格審議   | 議案內容涉<br>及左列獨立<br>董事 | 未參與討<br>論及表決 |
| 林秀玲、<br>吳志偉         | 解除本公司第十九屆董事(含獨立董<br>事)競業禁止之限制 | 議案內容涉<br>及左列獨立<br>董事 | 未參與討<br>論及表決 |
| 林秀玲、<br>吳志偉、<br>張元宵 | 委任本公司第四屆薪資報酬委員會<br>成員         | 議案內容涉<br>及左列獨立<br>董事 | 未參與討<br>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稽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                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 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。<br>2.查核報告中關鍵查核事項溝通。<br>3.查核中所辨認之審計差異。<br>4.近期重要法令修正影響及IFRS更新說明。      | 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。<br>2.獨立董事建議：無 |
| 109.11.12 | 1.會計師查核獨立性聲明。<br>2.109年第3季集團之核閱範圍及會計師擬出具之核閱報告。<br>3.109年度預計查核項目及時程。<br>4.擬定109年度之關鍵查核事項溝通。<br>5.近期證管、稅務法令更新討論。 | 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。<br>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                                                       |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 109.03.19 | 1.108年全年稽核執行情形。<br>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。<br>2.發包審議作業流程交換意見與溝通。<br>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。<br>( <a href="http://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageRegulation">http://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageRegulation</a> ) | 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35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34頁「四、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？                                                      | √       |   | <p>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：</p> <p>獨立性：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.會計師事務所是否具一定規模？</li> <li>2.會計師連續提供審計服務年數是否未滿7年？</li> <li>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？</li> <li>4.會計師審計簽證公費是否合理？是否無「或有公費」約定？</li> <li>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？</li> <li>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？</li> </ol> <p>適任性：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.會計師事務所之聲譽是否良好？</li> <li>2.會計師資格是否具簽證資格？</li> <li>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？</li> <li>4.會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好？</li> <li>5.會計師是否有定期進修，並提供公司即時專業資訊？</li> <li>6.會計師與管理階層及內部稽核主管之互動是否良好？</li> </ol> <p>將上述評估結果提交審計委</p> | 無重大差異。               |

| 項 目                                                                                                                    | 運 作 情 形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                        | 是       | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|                                                                                                                        |         |   | 員會及董事會討論，作為董事會委任簽證會計師之參考。<br>最近二年度評估結果分別提報 108.11.13 及 109.11.12 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)？ | √       |   | <p>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。</p> <p>1.職權範圍包括：</p> <p>(1)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。</p> <p>(2)製作董事會及股東會議事錄。</p> <p>(3)協助董事就任及持續進修。</p> <p>(4)提供董事執行業務所需之資料。</p> <p>(5)協助董事遵循法令。</p> <p>(6)其他依公司章程或契約所訂定之事項等。</p> <p>2.當年度業務執行：</p> <p>(1)檢討相關辦法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●修訂審計委員會組織規程</li> <li>●修訂薪資報酬委員會組織規程</li> <li>●修訂董事薪酬給付準則</li> <li>●修訂董事績效考評準則</li> <li>●修訂董事會績效評估辦法</li> </ul> <p>(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5百萬美金，投保期間為109/06/18-110/06/18。</p> <p>(3)每年定期就董事會評鑑，並提報董事會報告。</p> <p>(4)辦理董事會及股東會之會議相關事宜。</p> <p>3.公司治理主管初任進修時數、課程內容：</p> <p>(1)年報關鍵訊息與責任解</p> | 無重大差異。               |

| 項 目                                                                               | 運 作 情 形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                   | 是       | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
|                                                                                   |         |   | <p>析；董監事觀點-時數3小時</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4)108年度防範內線交易宣導會-時數3小時</p> <p>(5)有效發揮董事職能宣導會-時數3小時</p> <p>(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</p> <p>(7)企業面對個資法，個資管理與資安控管須到位-時數2小時</p> <p>(8)109年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會-時數3小時</p> |                      |
| 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62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<br>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？                                              | √       |   | <p>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。</p> <p>(<a href="http://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageDirectors">http://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageDirectors</a>)</p>                                                                                                                            | 無重大差異。               |

| 項 目                                                                                                                                                  | 運 作 情 形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                      | 是       | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
| <p>(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?</p> <p>(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?</p> | √       |   | <p>指定專人蒐集公司資訊及揭露於網站，及落實發言人制度。</p> <p>√ 依申報期限規定公告。</p>                                                                                                                                                                                                                 | <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> |
| 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61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)                                                  | √       |   | <p>1.已改善情形：</p> <p>(1)將審計委員會及薪酬委員會年度工作重點彙整揭露於公司網站。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)參考國際人權公約，制訂並揭露保障人權政策與具體管理方案。</p> <p>2.優先加強事項與措施：</p> <p>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。</p> | 無重大差異。                      |

| 項 目                                                     | 運 作 情 形 |   |                                                                                                                                                                                      | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因                                   |
|---------------------------------------------------------|---------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                         | 是       | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                 |                                                        |
| 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。 |

(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

110年5月1日

| 身份別<br>(註1) | 條件<br><br>姓名 | 是否具有五年以上工作經驗<br>及下列專業資格                                    |                                                                              |                                             | 符合獨立性情形 (註2) |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 兼任<br>其他<br>公開<br>發行<br>公司<br>獨立<br>董事<br>家數 | 備<br>註 |
|-------------|--------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----------------------------------------------|--------|
|             |              | 商務、法務、<br>財務、會計<br>或公司業務<br>所須相關<br>科系之公私<br>立大專院校<br>講師以上 | 法官、檢察官<br>、律師、會計<br>師或其他與<br>公司業務所<br>需之國家考<br>試及格領有<br>證書之專門<br>職業及技術<br>人員 | 商務、法<br>務、財務<br>、會計或<br>公司業務<br>所須之工<br>作經驗 | 1            | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |                                              |        |
| 獨立<br>董事    | 林秀玲          |                                                            |                                                                              | ✓                                           | ✓            | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓  | 1                                            |        |
| 獨立<br>董事    | 吳志偉          |                                                            |                                                                              | ✓                                           | ✓            | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓  | 1                                            |        |
| 獨立<br>董事    | 張元宵          | ✓                                                          | ✓                                                                            | ✓                                           | ✓            | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓  | 無                                            |        |

註1：身分別請填列為董事、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

(1)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  
2次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：109.1.1-109.6.23)

| 職稱  | 姓名  | 實際出席<br>次數(B) | 委託出席<br>次數 | 實際出席率(%)<br>(B/A)<br>(註) | 備註 |
|-----|-----|---------------|------------|--------------------------|----|
| 召集人 | 林秀玲 | 2             | 0          | 100%                     |    |
| 委員  | 吳志偉 | 2             | 0          | 100%                     |    |
| 委員  | 張元宵 | 2             | 0          | 100%                     |    |

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。

本公司之第四屆薪資報酬委員會委員計3人。

第四屆委員任期：109年6月24日至112年6月11日，最近年度薪資報酬委員會開會  
1次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：109.6.24-109.12.31)

| 職稱  | 姓名  | 實際出席<br>次數(B) | 委託出席<br>次數 | 實際出席率(%)<br>(B/A)<br>(註) | 備註 |
|-----|-----|---------------|------------|--------------------------|----|
| 召集人 | 林秀玲 | 1             | 0          | 100%                     |    |
| 委員  | 吳志偉 | 0             | 1          | 0%                       |    |
| 委員  | 張元宵 | 1             | 0          | 100%                     |    |

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。

(2)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<br>第七次 | 109.1.21 | 1. 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<br>2. 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<br>3. 通過一〇八年度經理人之薪酬評估<br>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<br>公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第33頁)                                                      |
| 第三屆<br>第八次 | 109.3.19 | 1. 通過修正本公司「薪資報酬委員會組織規程」<br>2. 通過修正本公司「經理人績效考評準則」<br>3. 通過一〇八年度員工及董事酬勞分派審議<br>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<br>公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第33頁)                                                                          |
| 第四屆<br>第一次 | 109.7.16 | 1. 通過檢討本公司「薪資報酬委員會組織規程」<br>2. 通過檢討本公司「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」及「經理人績效考評準則」等辦法<br>3. 通過一〇九年度獨立董事及實際參與業務執行董事薪酬評估暨核定<br>4. 通過檢討本公司「董事會績效評估辦法」<br>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<br>公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過<br>(註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第33頁) |

### 3.其他應記載事項：

- (1)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。
- (2)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。

(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<br>摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| 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？ | √    | <p>本公司2019年企業社會責任報告書，有專章(第1章第1.2節，P19-22)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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3.對外揭露公司環境、社會、治理作為。</li> <li>4.監督官網設置企業社會責任專區平台。</li> <li>5.協助並協調公司及本會各專門小組窒礙難行事項。</li> <li>6.審核公司企業社會責任報告書。</li> </ol> <p>另，本公司109.03.19董事會通過本公司109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108年度履行企業社會責任實施成效檢討報告。</p> | 無重大差異。                   |
| 二、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？     | √    | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。109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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 無重大差異。                   |

| 項目                                                            | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 與上市上櫃公司<br>企業社會責任實<br>務守則差異情形<br>及原因 |
|---------------------------------------------------------------|------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                               | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |
| 三、環境議題                                                        |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |
| (一)公司是否依其產業特性<br>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。                               |
| (二)公司是否致力於提升<br>各項資源之利用效率，並使用對環境負荷<br>衝擊低之再生物料？               | √    |   | <p>公司為維護環境、關懷環保，各建築案使用對環境負荷衝擊低之建材設備：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.照明採用節能T5、LED燈具。</li> <li>2.設置雨水回收系統，並採用省水馬桶、龍頭等器具。</li> <li>3.設置節能感光控制及太陽能發電設備。</li> <li>4.傳統安定器改採電子式節能安定器。</li> <li>5.建築規劃增加開窗及導光。</li> <li>6.設備規劃增加通風及熱對流，利用自然通風換氣散熱。</li> <li>7.空調設備採用變頻節能主機。</li> <li>8.屋頂及庭園採植栽綠化設計。</li> <li>9.內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。</li> <li>10.大樓新建工程以取得綠建築證書為目標，109年度有3個建築取得綠建築候選證書或標章。</li> <li>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。</li> </ol> | 無重大差異。                               |
| (三)公司是否評估氣候變<br>遷對企業現在及未來的<br>潛在風險與機會，並採<br>取氣候相關議題之<br>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<br>企業社會責任實<br>務守則差異情形<br>及原因 |
|-----------------------------------------------------------------|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                 | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |
| (四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？ | √    |   | <p>公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4.裝置自動節電控制器，設定午休及下班關燈機制。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>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。</p> <p>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2019年企業社會報告書(P.77-79)。</p> | 無重大差異。                               |

| 項目                                                      | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 與上市上櫃公司<br>企業社會責任實<br>務守則差異情形<br>及原因 |
|---------------------------------------------------------|------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                         | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| 四、社會議題                                                  |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
| (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？                      | √    |   | 本公司遵循《聯合國世界人權宣言》、《聯合國商業與人權指導原則》、《聯合國全球盟約》與《聯合國國際勞動組織》等國際人權公約所揭櫫之原則，訂定本公司人權宣言，並據以辨識相關利害關係人，推動管理減緩措施，相關資料亦置於官網對內對外宣示。<br>本公司亦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」、「誠信經營守則」、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。                               |
| (二)公司是否訂定及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於員工薪酬？ | √    |   | 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(109/6/16、12/15)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。<br>2.本公司每年(109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(109/11/20、11/27)，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。<br>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。                                                                           | 無重大差異。                               |

| 項目                                                                | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 與上市上櫃公司<br>企業社會責任實<br>務守則差異情形<br>及原因 |
|-------------------------------------------------------------------|------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                   | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
|                                                                   |      |   | <p>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(7位),且備有一般常備藥品及相關醫療用品、急救設備(如:AED),以隨時因應員工於職場工作時之各項突發狀況。</p> <p>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。</p> <p>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。109年度全公司均無職業傷害案例。</p> |                                      |
| (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?                                        | √    |   | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                             | 無重大差異。                               |
| (五)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? | √    |   | <p>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。</p> <p>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2019年企業社會報告書(P.34-39)。</p>                                                                                                                                                                        | 無重大差異。                               |

| 項目                                                                          | 運作情形 |   |                                                                             | 與上市上櫃公司<br>企業社會責任實<br>務守則差異情形<br>及原因 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                             | 是    | 否 | 摘要說明                                                                        |                                      |
| (六)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。                               |
| 五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？ | √    |   | 本公司出版之企業社會責任報告書除依循GRI準則指引外，另參考行業補充標，以及聯合國永續發展目標等進行揭露，並經安永聯合會計師事務所進行資料的確信。   | 無重大差異。                               |
| 六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無差異，依守則執行相關運作。     |      |   |                                                                             |                                      |
| 七、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。                            |      |   |                                                                             |                                      |

註 1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註 3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

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<br>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，道德行為準則最新版本之修訂日為106.06.30，誠信經營守則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。(109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110.03.18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。<br>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                                                                                                                                                                                                                 |                                           |
| <p>(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？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>                                  | √    |   | <p>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。</p> <p>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。109 年度並辦理公司全員教育訓練講座，時數 1.5 小時，參與人數145人，強化誠信經營之行為相關資訊亦於公司官網之公司治理專區揭露。</p> | <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>               |
| <p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> | √    | √ | <p>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。109年無收取檢舉信函。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>                            | <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> |
| <p>四、加強資訊揭露</p> <p>(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？</p>                                                                                                           | √    |   | 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。                                    |
| <p>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。</p>                                                                                               |      |   |                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| <p>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，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。</p>                                            |      |   |                                                                                                                                                                                                                      |                                           |

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(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43、46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62頁，「(9)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：109.1.1-109.12.31）：

| 姓名  | 主辦單位                 | 課程名稱                        | 進修時數 |
|-----|----------------------|-----------------------------|------|
| 張清樾 | 社團法人中華公司治理協會         | 帶槍投靠會違反營業秘密法嗎？—營業秘密與公司治理    | 3    |
| 張清樾 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 109年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會    | 3    |
| 李虹明 | 社團法人中華公司治理協會         | 【CGP-進】機構投資人在企業提升公司治理中扮演之角色 | 3    |
| 李虹明 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 109年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會    | 3    |
| 蔡宗諺 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 109年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會    | 3    |
| 蔡宗諺 | 社團法人中華公司治理協會         | 【審委會系列課程】審計委員會如何落實財報        | 3    |
| 董自立 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會   | 3    |
| 董自立 | 臺灣證券交易所              | 2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會       | 3    |
| 朱中強 | 財團法人保險事業發展中心         | 董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管公司治理專題講座  | 3    |
| 朱中強 | 社團法人中華公司治理協會         | 董監資訊安全完全攻略                  | 3    |
| 林清樾 | 社團法人中華公司治理協會         | 公開發行公司董事之民刑事責任              | 3    |
| 林清樾 | 社團法人中華公司治理協會         | 如何運用影響力投資，提升企業價值            | 3    |

| 姓名  | 主辦單位          | 課程名稱                           | 進修時數 |
|-----|---------------|--------------------------------|------|
| 林秀玲 | 社團法人中華道領導文化總會 | 深化公司治理與企業社會責任文化                | 3    |
| 林秀玲 | 中華獨立董事協會      | 資安戰略對企業發展關鍵意義及資安治理與防護          | 3    |
| 吳志偉 | 社團法人中華公司治理協會  | 如何運用影響力投資，提升企業價值               | 3    |
| 吳志偉 | 社團法人中華公司治理協會  | 內線交易的防制                        | 3    |
| 張元宵 | 臺灣證券交易所       | 2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會          | 3    |
| 張元宵 | 社團法人中華公司治理協會  | 【審委會系列課程】審計委員會進階實務分享-併購審議與董事責任 | 3    |

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第309-311頁，「六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估」。

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

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

(9)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/<br>投資人/<br>金融機構 | >誠信經營<br>>經濟績效<br>>公司治理<br>>公司永續發展<br>>風險管理 | >秉持公平、誠信與透明之方式從事商業行為<br>>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<br>>長期穩定的股利政策，提供適當的投資報酬<br>>穩健的財務策略，維護良好的公司信用與營運<br>>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<br>>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<br>>電話：02-23779968#5311<br>>Email：<br>cape0301@cathay-red.com.tw<br>>定期舉辦CSR議題調查<br>>更新官網專區資訊<br>>每年召開股東會<br>>召開法說會<br>>公布每年年報／各季財報<br>>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                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢職業健康與安全</li> <li>➢勞資關係</li> <li>➢訓練與教育</li> <li>➢員工福利</li> <li>➢公司永續發展</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢安全衛生的工作環境</li> <li>➢促進員工健康及身心平衡</li> <li>➢確保及尊重人權</li> <li>➢建置透明暢通之溝通機制</li> <li>➢合法及公平的評價與待遇</li> <li>➢重視教育訓練</li> <li>➢多元員工福利及照顧方案</li> <li>➢關注人才培育與員工發展</li> <li>➢性別平等保護</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢聯絡窗口：<br/>營運管理部陳先生<br/>人力資源組趙先生</li> <li>➢電話：<br/>02-23779968#5352、<br/>#5110</li> <li>➢Email：<br/>jclassic@cathay-red.com.tw<br/>duke@cathay-red.com.tw</li> <li>➢定期舉辦CSR議題調查</li> <li>➢更新官網專區資訊</li> <li>➢舉辦勞資會議</li> <li>➢舉辦座談會、宣導會</li> <li>➢職員會議</li> </ul> |
| 客戶/<br>消費者                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢顧客健康與安全</li> <li>➢客戶滿意</li> <li>➢法規遵循</li> <li>➢客戶隱私</li> <li>➢創新研發</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢提供具市場競爭力及高品質的產品與服務。</li> <li>➢以四大保證「產權清楚，按圖施工、如期交屋、永續服務」提高客戶滿意度與客戶建立長期緊密且互信的夥伴關係。</li> <li>➢宣導全體員工遵守保密協議和員工面對客戶對應守則。</li> <li>➢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。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢聯絡窗口：技術本部陳小姐</li> <li>➢電話：02-23779968#5740</li> <li>➢Email：<br/>service@cathay-red.com.tw</li> <li>➢定期舉辦CSR議題調查</li> <li>➢更新官網專區資訊</li> <li>➢不定期顧客滿意度調查</li> <li>➢直接溝通</li> </ul>                                                                                |
| 合作夥伴<br>(供應商/<br>營造商/<br>代銷商) | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢供應商CSR宣導</li> <li>➢採購政策</li> <li>➢公司永續發展</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢了解並提供公司實行企業社會責任等相關協助。</li> <li>➢合法與公平交易。</li> <li>➢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。</li> </ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢聯絡窗口：總經理室程小姐</li> <li>➢電話：02-23779968#5800</li> <li>➢Email：<br/>CSR：<br/>csr@cathay-red.com.tw<br/>誠信：<br/>honest@cathay-red.com.tw</li> <li>➢定期舉辦CSR議題調查</li> <li>➢更新官網專區資訊</li> <li>➢不定期座談會／教育訓練</li> <li>➢定期供應商評鑑</li> <li>➢舉辦供應商觀摩會直接溝通</li> </ul>           |
| 政府機關                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢誠信經營</li> <li>➢法規遵循</li> <li>➢環境保護</li> <li>➢公共安全</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢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。</li> </ul>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢聯絡窗口：總經理室程小姐</li> <li>➢電話：02-23779968#5800</li> <li>➢Email：<br/>csr@cathay-red.com.tw</li> <li>➢定期舉辦CSR議題調查</li> <li>➢更新官網專區資訊</li> <li>➢公文往來</li> <li>➢不定期討論會議／審查會議</li> </ul>                                                                                  |

| 利害關係人   | 重要關注議題                                                                                                                  | 公司的主要責任                                                                                                                                                                      | 溝通管道                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 媒體      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢法規遵循</li> <li>➢經濟績效</li> <li>➢社會公益</li> <li>➢環境保護</li> <li>➢公共安全</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢保持對外溝通資訊的正確性與即時性，務求透明公開。</li> <li>➢維護公司品牌形象。</li> </ul>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢聯絡窗口：總經理室程小姐</li> <li>➢電話：02-23779968#5800</li> <li>➢Email：<br/>csr@cathay-red.com.tw</li> <li>➢定期舉辦CSR議題調查</li> <li>➢更新官網專區資訊</li> <li>➢不定期記者會</li> <li>➢產品發表會</li> </ul>                   |
| 社區居民／鄰房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢社區參與</li> <li>➢汗水與廢氣物排放</li> <li>➢社區衝擊</li> <li>➢社區發展</li> <li>➢社區公益</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢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。</li> <li>➢重視工地污染防治，減少施工粉塵</li> <li>➢暢通溝通管道，減少鄰損事件的發生。</li> <li>➢投入社區關懷、社區圖書館等公益方案。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢聯絡窗口：總經理室程小姐</li> <li>➢電話：02-23779968#5800</li> <li>➢Email：<br/>csr@cathay-red.com.tw</li> <li>➢定期舉辦CSR議題調查</li> <li>➢更新官網專區資訊</li> <li>➢鄰里拜會</li> <li>➢社區關懷活動</li> <li>➢負責人員現場溝通</li> </ul> |

## (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：110 年 3 月 19 日

本公司民國109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. 資訊與溝通，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 109 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 110 年 3 月 18 日董事會通過，出席董事 9 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國泰建設股份有限公司

董事長：張清樾

總經理：李虹明



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

| 股東會/董事會             | 日期       | 重 要 決 議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第十八屆<br>第十八次<br>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<br>2.通過一〇九年度業務目標<br>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<br>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<br>5.通過一〇八年度經理人之薪酬評估<br>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<br>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<br>8.通過公司組織規程修正<br>註：以上重要決議已執行。                                                                                                                              |
| 第十八屆<br>第十九次<br>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」<br>2.通過一〇九年度企業社會責任策略計畫<br>3.通過一〇八年度營業報告書<br>4.通過一〇八年度員工及董事酬勞分派審議<br>5.通過一〇八年度個體財務報告及合併財務報告<br>6.通過本公司董事任期屆滿改選<br>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<br>8.通過辦理轉投資子公司「Cathay Real Estate Holding Corporation (BVI)」解散案<br>9.通過修正本公司「董事會議事規範」<br>10.通過修正本公司「薪資報酬委員會組織規程」<br>11.通過修正本公司「公司治理實務守則」<br>12.通過修正本公司「經理人績效考評準則」<br>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<br>第二十次<br>董事會  | 109.4.23 | 1. 通過一〇八年度盈餘分派<br>2. 通過本公司第十九屆董事(含獨立董事)候選人資格審議<br>3. 通過解除本公司第十九屆董事(含獨立董事)競業禁止之限制<br>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<br>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<br>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」<br>7. 通過修正本公司「審計委員會組織規程」<br>註: 以上重要決議已執行。                                                                                       |
| 一〇九年<br>股東會          | 109.6.12 | 1. 通過一〇八年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。<br>2. 通過一〇八年度盈餘分派案。<br>3. 通過本公司董事任期屆滿改選案(共計九席董事)。<br>合昕實業股份有限公司代表人：張清樾、<br>合昕實業股份有限公司代表人：李虹明、<br>合昕實業股份有限公司代表人：蔡宗諺、<br>財團法人國泰人壽慈善基金會代表人：董自立、<br>財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：朱中強、<br>財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會代表人：林清樾、<br>林秀玲(獨立董事)、<br>吳志偉(獨立董事)、<br>張元宵(獨立董事)。<br>4. 通過解除本公司第19屆董事競業禁止之限制案。<br>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。 |
| 第十九屆<br>第一次<br>臨時董事會 | 109.6.12 | 1. 通過本公司第十九屆董事長選舉<br>註: 以上重要決議已執行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 第十九屆<br>第一次<br>董事會   | 109.6.24 | 1. 通過一〇八年度盈餘分派現金股利分配基準日<br>2. 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<br>3. 通過依據本公司章程第廿二條第六款規定之職權授權董事長全權處理<br>4. 通過委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員<br>5. 通過本公司與台灣三井不動產股份有限公司合資設立新公司案<br>6. 通過檢討本公司「審計委員會組織規程」<br>註: 以上重要決議已執行。                                                                                                                                                   |

| 股東會/董事會            | 日期        | 重 要 決 議                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第十九屆<br>第二次<br>董事會 | 109.7.16  | 1.通過檢討本公司「薪資報酬委員會組織規程」<br>2.通過檢討本公司「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」及「經理人績效考評準則」等辦法<br>3.通過一〇九年度獨立董事及實際參與業務執行董事薪酬評估暨核定<br>4.通過檢討本公司「董事會績效評估辦法」<br>註:以上重要決議已執行。                                                                              |
| 第十九屆<br>第三次<br>董事會 | 109.8.12  | 1.通過與台灣三井不動產股份有限公司合資設立板南置業開發股份有限公司案<br>2.通過與國泰人壽保險股份有限公司合資設立太陽能專案公司案<br>3.通過將本公司桃園市桃園區「國泰川青」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬<br>註:以上重要決議已執行。                                                                                                         |
| 第十九屆<br>第四次<br>董事會 | 109.11.12 | 1.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一〇年度稽核計劃」<br>2.通過一一〇年度更換會計師暨會計師簽證報酬審議<br>3.通過出售本公司預售建案之房地及車位予關係人<br>4.通過本公司台北市大安區「霖園大廈都更案」舊屋拆除工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬<br>5.通過處分台南市安平區金華段一三二地號土地予關係人金華置業地產股份有限公司<br>6.通過解除本公司經理人競業禁止之限制<br>註:以上重要決議已執行。              |
| 第十九屆<br>第五次<br>董事會 | 110.1.27  | 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<br>2.通過一一〇年度業務目標<br>3.通過一〇九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<br>4.通過一〇九年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估<br>註:以上重要決議已執行。                                                                                                   |
| 第十九屆<br>第六次<br>董事會 | 110.3.18  | 1.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇九年度內部控制制度聲明書」<br>2.通過一一〇年度企業社會責任策略計畫<br>3.通過一〇九年度營業報告書<br>4.通過一〇九年度員工及董事酬勞分派審議<br>5.通過一〇九年度個體財務報告及合併財務報告暨自行編製作業說明<br>6.通過訂定一一〇年股東常會召開事由：日期、地點、受理股東提案等相關事宜<br>7.通過修正本公司「章程」<br>8.通過修正本公司「股東會議事規則」<br>註:以上重要決議已執行。 |

| 股東會/董事會            | 日期       | 重 要 決 議                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第十九屆<br>第七次<br>董事會 | 110.4.28 | 1. 通過一〇九年度盈餘分派。<br>2. 通過解除本公司董事競業禁止之限制。<br>3. 通過本公司一一〇年股東常會議程。<br>4. 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」。<br>5. 通過出售本公司預售建案之房地及車位予關係人。<br>6. 通過將本公司桃園市桃園區「國泰溪境」新建工程委由關係人「三井工程股份有限公司」承攬。<br>7. 通過向關係人取得台北國際大樓、台中中港大樓及高雄中正大樓之使用權資產。<br>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   |       |       |      |      |        |     |                   | (1)關係企業合併營業報告書<br>(2)關係報告書                                   |
|            | 黃建澤   | 3,382 | 0     | 0    | 0    | 835    | 835 | 109.1.1~109.12.31 | (3)電腦控制環境評估<br>(4)股利政策<br>(5)年報審閱<br>(6)英文財報<br>(7)CSR 報告書確信 |

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                             | 109 年 度       |               | 當年度截至<br>110 年 5 月 1 日 止 |               |
|----------------|---------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                |                                 | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數            | 質押股數<br>增(減)數 |
| 董事長            | 合昕實業股份有限公司<br>代表人：張清樾           | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 董事             | 合昕實業股份有限公司<br>代表人：蔡宗諺           | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 董事             | 合昕實業股份有限公司<br>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<br>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<br>代表人：朱中強      | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 董事             | 財團法人國泰建設（股）公司職<br>工福利委員會代表人：林清樾 | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 獨立<br>董事       | 林秀玲                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 獨立<br>董事       | 吳志偉                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 獨立<br>董事       | 張元宵                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 10%<br>大股東     | 國泰人壽保險股份有限公司<br>職工退休基金管理委員會     | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 10%<br>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<br>副總<br>經理 | 蔡宗諺                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 資深<br>副總<br>經理 | 董自立                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 副總<br>經理       | 林清樾                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 協理             | 古尚杰                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 協理             | 郭俊何                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 協理             | 林俊安                             | 0             | 0             | 0                        | 0             |

| 職稱         | 姓 名 | 109 年 度       |               | 當年度截至<br>110 年 5 月 1 日 止 |               |
|------------|-----|---------------|---------------|--------------------------|---------------|
|            |     | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數            | 質押股數<br>增(減)數 |
| 營管部<br>經理  | 羅宥騏 | 0             | 0             | 0                        | 0             |
| 公司治<br>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，其相互間之關係資料

停止過戶日：110年4月13日，單位：股；%

| 姓名(註1)                             | 本人持有股份      |        | 配偶、未成年子女持有股份 |      | 利用他人名義合計持有股份 |      | 前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3) |          | 備註 |
|------------------------------------|-------------|--------|--------------|------|--------------|------|---------------------------------------------|----------|----|
|                                    | 股數          | 持股比率   | 股數           | 持股比率 | 股數           | 持股比率 | 名稱(或姓名)                                     | 關係       |    |
| 國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會<br>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<br>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<br>萬達投資股份有限公司                    | 董事長為同一人  |    |
|                                    | 0           | 0      |              |      |              |      |                                             |          |    |
| 富邦人壽保險股份有限公司<br>代表人：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<br>代表人：黃調貴            | 68,646,584  | 5.92%  | 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>霖園投資股份有限公司                    | 董事長為同一人  |    |
|                                    | 0           | 0      |              |      |              |      |                                             |          |    |
| 震昇實業股份有限公司<br>代表人：陳政治              | 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<br>代表人：黃思國            | 16,335,000  | 1.41%  | 0            | 0    | 0            | 0    | 無                                           | 無        |    |
|                                    | 0           | 0      |              |      |              |      |                                             |          |    |
| 花旗(台灣)商業銀行受託保管挪威中央銀行投資專戶           | 9,111,700   | 0.79%  | 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率。

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

**九、公司及其子公司、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**

110年3月31日 單位：股；%

| 轉 投 資 事 業<br>(註) | 本 公 司 投 資  |      | 董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資 |      | 綜 合 投 資    |      |
|------------------|------------|------|-------------------------|------|------------|------|
|                  | 股數         | 持股比例 | 股數                      | 持股比例 | 股數         | 持股比例 |
| 國泰建築經理(股)公司      | 5,000,000  | 100% | 0                       | 0    | 5,000,000  | 100% |
| 國泰健康管理顧問(股)公司    | 46,750,000 | 85%  | 0                       | 0    | 46,750,000 | 85%  |
| 國泰商旅(股)公司        | 65,000,000 | 100% | 0                       | 0    | 65,000,000 | 100% |
| 國泰飯店管理顧問事業(股)公司  | 75,000,000 | 100% | 0                       | 0    | 75,000,000 | 100% |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司  | 1,530,000  | 51%  | 0                       | 0    | 1,530,000  | 51%  |
| 杏保醫網(股)公司        | 15,000,000 | 100% | 0                       | 0    | 15,000,000 | 100% |
| 杏德(股)公司          | 0          | 0    | 8,000,000               | 100% | 8,000,000  | 100% |
| 杏霖(股)公司          | 0          | 0    | 7,600,000               | 100% | 7,600,000  | 100% |
| 金華置業地產(股)公司      | 40,800,000 | 51%  | 0                       | 0    | 40,800,000 | 51%  |
| 板南置業開發(股)公司      | 40,800,000 | 51%  | 0                       | 0    | 40,800,000 | 51%  |

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

| 年<br>月 | 發行<br>價格 | 核定股本        |               | 實收股本        |               | 備                                |                   | 註                               |
|--------|----------|-------------|---------------|-------------|---------------|----------------------------------|-------------------|---------------------------------|
|        |          | 股<br>數      | 金 額(元)        | 股<br>數      | 金 額(元)        | 股本來源                             | 以現金以外之財<br>產抵充股款者 |                                 |
| 53.12  | 10       | 10,000,000  | 100,000,000   | 10,000,000  | 100,000,000   | 現金設立                             | 無                 | 53年9月14日<br>經辦字第0731號           |
| 58.08  | 10       | 11,500,000  | 115,000,000   | 11,500,000  | 115,000,000   | 盈餘轉增資<br>發行新股 1,500,000 股        | 無                 | 58年(58)發字第 0559 號               |
| 59.12  | 10       | 11,960,000  | 119,600,000   | 11,960,000  | 119,600,000   | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 460,000 股     | 無                 | 59年9月29日<br>證管(59)發字第 0920 號    |
| 60.10  | 10       | 20,000,000  | 200,000,000   | 20,000,000  | 200,000,000   | 現金增資                             | 無                 | 60年6月4日<br>證管(60)發字第 0467 號     |
| 61.08  | 10       | 25,000,000  | 250,000,000   | 25,000,000  | 250,000,000   | 現金增資暨盈餘轉增資<br>發行新股 5,000,000 股   | 無                 | 61年6月20日<br>證管(61)發字第 0480 號    |
| 62.09  | 10       | 50,000,000  | 500,000,000   | 50,000,000  | 500,000,000   | 現金增資、盈餘暨資本公<br>積轉增資 25,000,000 股 | 無                 | 62年6月2日<br>證管(62)發字第 0656 號     |
| 63.09  | 10       | 55,250,000  | 552,500,000   | 55,250,000  | 552,500,000   | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 5,250,000 股   | 無                 | 63年8月17日<br>證管(63)一字第 1371 號    |
| 65.11  | 10       | 70,000,000  | 700,000,000   | 70,000,000  | 700,000,000   | 現金增資、盈餘轉增資<br>發行新股 14,750,000 股  | 無                 | 65年8月9日<br>證管(65)一字第 0991 號     |
| 67.09  | 10       | 110,000,000 | 1,100,000,000 | 110,000,000 | 1,100,000,000 | 現金增資、盈餘轉增資<br>發行新股 40,000,000 股  | 無                 | 67年6月20日<br>證管(67)一字第 0671 號    |
| 68.10  | 10       | 126,200,000 | 1,262,000,000 | 126,200,000 | 1,262,000,000 | 盈餘轉增資<br>發行新股 16,200,000 股       | 無                 | 68年9月6日<br>證管(68)一字第 28893 號    |
| 69.09  | 10       | 140,000,000 | 1,400,000,000 | 140,000,000 | 1,400,000,000 | 盈餘轉增資<br>發行新股 13,800,000 股       | 無                 | 69年7月7日<br>證管(69)一字第 0822 號     |
| 70.10  | 10       | 161,000,000 | 1,610,000,000 | 161,000,000 | 1,610,000,000 | 盈餘轉增資<br>發行新股 21,000,000 股       | 無                 | 70年8月10日<br>證管(70)一字第 0256 號    |
| 72.12  | 10       | 165,830,000 | 1,658,300,000 | 165,830,000 | 1,658,300,000 | 資本公積轉增資<br>發行新股 4,830,000 股      | 無                 | 72年11月16日<br>(72)台財證(一)第 2538 號 |
| 73.10  | 10       | 170,804,900 | 1,708,049,000 | 170,804,900 | 1,708,049,000 | 資本公積轉增資<br>發行新股 4,974,900 股      | 無                 | 73年10月1日<br>(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<br>發行新股 20,496,588 股       | 無 | 74 年 10 月 8 日<br>(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<br>發行新股 19,130,148 股  | 無 | 75 年 10 月 16 日<br>(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<br>發行新股 21,043,163 股       | 無 | 76 年 7 月 8 日<br>(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<br>發行新股 34,721,219 股       | 無 | 77 年 6 月 30 日<br>(77)台財證(一)第 08548 號       |
| 78.10  | 10 | 306,125,420   | 3,061,254,200  | 306,125,420   | 3,061,254,200  | 盈餘轉增資<br>發行新股 39,929,402 股       | 無 | 78 年 7 月 20 日<br>(78)台財證(一)第 25500 號       |
| 80.03  | 10 | 413,025,480   | 4,130,254,800  | 413,025,480   | 4,130,254,800  | 現金增資暨盈餘轉增資<br>發行新股 106,900,060 股 | 無 | 79 年 10 月 19 日<br>(79)台財證(一)第 02712 號      |
| 80.09  | 10 | 578,235,672   | 5,782,356,720  | 578,235,672   | 5,782,356,720  | 盈餘轉增資<br>發行新股 165,210,192 股      | 無 | 80 年 6 月 29 日<br>(80)台財證(一)第 01346 號       |
| 81.09  | 10 | 722,794,590   | 7,227,945,900  | 722,794,590   | 7,227,945,900  | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 144,558,918 股 | 無 | 81 年 6 月 30 日<br>(81)台財證(一)第 01463 號       |
| 82.09  | 10 | 867,353,507   | 8,673,535,070  | 867,353,507   | 8,673,535,070  | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 144,558,917 股 | 無 | 82 年 6 月 18 日<br>(82)台財證(一)第 01468 號       |
| 83.09  | 10 | 1,085,918,347 | 10,859,183,470 | 1,085,918,347 | 10,859,183,470 | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 218,564,840 股 | 無 | 83 年 6 月 24 日<br>(83)台財證(一)第 28893 號       |
| 84.09  | 10 | 1,303,102,016 | 13,031,020,160 | 1,303,102,016 | 13,031,020,160 | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 217,183,669 股 | 無 | 84 年 6 月 13 日<br>(84)台財證(一)第 35033 號       |
| 85.05  | 10 | 1,433,412,217 | 14,334,122,170 | 1,433,412,217 | 14,334,122,170 | 盈餘轉增資<br>發行新股 130,310,201 股      | 無 | 85 年 6 月 8 日<br>(85)台財證(一)第 36644 號        |
| 86.08  | 10 | 1,519,416,950 | 15,194,169,500 | 1,519,416,950 | 15,194,169,500 | 盈餘轉增資<br>發行新股 86,004,733 股       | 無 | 86 年 6 月 11 日<br>(86)台財證(一)第 46297 號       |
| 87.08  | 10 | 1,595,387,797 | 15,953,877,970 | 1,595,387,797 | 15,953,877,970 | 資本公積轉增資<br>發行新股 75,970,847 股     | 無 | 87 年 6 月 15 日<br>(87)台財證(一)第 51500 號       |
| 88.08  | 10 | 1,675,157,186 | 16,751,571,860 | 1,675,157,186 | 16,751,571,860 | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 79,769,389 股  | 無 | 88 年 6 月 9 日<br>(88)台財證(一)第 53897 號        |
| 90.04  | 10 | 1,675,157,186 | 16,751,571,860 | 1,619,823,186 | 16,198,231,860 | 第一次庫藏股份減資<br>55,334,000 股        | 無 | 90 年 2 月 8 日<br>(90)台財證(三)第 105264 號       |
| 90.11  | 10 | 1,619,823,186 | 16,198,231,860 | 1,606,107,186 | 16,061,071,860 | 第二次庫藏股份減資<br>13,716,000 股        | 無 | 90 年 10 月 9 日<br>(90)台財證(三)第 159903 號      |
| 91.01  | 10 | 1,606,107,186 | 16,061,071,860 | 1,570,971,186 | 15,709,711,860 | 第三次庫藏股份減資<br>35,136,000 股        | 無 | 90 年 11 月 29 日<br>(90)台財證(三)第 172262 號     |
| 91.12  | 10 | 1,570,971,186 | 15,709,711,860 | 1,567,186,186 | 15,671,861,860 | 第四次庫藏股份減資<br>3,785,000 股         | 無 | 91 年 12 月 11 日<br>(91)台財證(三)第 0910164510 號 |
| 92.09  | 10 | 1,656,515,798 | 16,565,157,980 | 1,656,515,798 | 16,565,157,980 | 盈餘暨資本公積轉增資<br>發行新股 89,329,612 股  | 無 | 92 年 7 月 17 日<br>(92)台財證(一)第 0920132017 號  |
| 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<br>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<br>(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

110年4月13日

| 股東結構<br>數量 | 政府機構  | 金融機構        | 其他法人        | 個人          | 外國機構<br>及外人 | 合 計           |
|------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 人 數        | 1     | 39          | 154         | 49,841      | 251         | 50,286        |
| 持有股數       | 26    | 196,603,158 | 640,649,814 | 226,084,172 | 96,223,889  | 1,159,561,059 |
| 持股比例       | 0.00% | 16.95%      | 55.25%      | 19.50%      | 8.30%       | 100.00%       |

## (三)股權分散情形

### 1.普通股股權分散情形

110年4月13日

| 持股分級                | 股東人數   | 持有股數 (股)      | 持股比例    |
|---------------------|--------|---------------|---------|
| 1 至 999             | 26,047 | 8,137,469     | 0.70%   |
| 1,000 至 5,000       | 16,635 | 38,718,338    | 3.34%   |
| 5,001 至 10,000      | 3,641  | 27,718,910    | 2.39%   |
| 10,001 至 15,000     | 1,210  | 15,280,968    | 1.32%   |
| 15,001 至 20,000     | 748    | 13,500,086    | 1.17%   |
| 20,001 至 30,000     | 679    | 17,019,932    | 1.47%   |
| 30,001 至 50,000     | 548    | 21,981,384    | 1.90%   |
| 50,001 至 100,000    | 395    | 28,781,559    | 2.48%   |
| 100,001 至 200,000   | 201    | 29,030,677    | 2.50%   |
| 200,001 至 400,000   | 87     | 23,674,712    | 2.04%   |
| 400,001 至 600,000   | 21     | 9,985,677     | 0.86%   |
| 600,001 至 800,000   | 11     | 7,900,734     | 0.68%   |
| 800,001 至 1,000,000 | 7      | 6,300,719     | 0.54%   |
| 1,000,001 以上        | 56     | 911,529,894   | 78.61%  |
| 合 計                 | 50,286 | 1,159,561,059 | 100.00% |

### 2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

110年4月13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<br>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                | 68,646,584  | 5.92%   |

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          |             | 108 年         | 109 年         | 單年度截至<br>110年5月1日(註8) |
|--------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------|
| 每股市價<br>(註1) | 最 高         | 30.35         | 22.40         | 22.70                 |
|              | 最 低         | 19.20         | 15.10         | 18.50                 |
|              | 平 均         | 23.73         | 19.58         | 20.36                 |
| 每股淨值<br>(註2) | 分 配 前       | 21.02         | 21.09         | 20.17                 |
|              | 分 配 後       | 20.02         | (註10)         | (註11)                 |
| 每股盈餘         | 加權平均股數(股)   | 1,159,561,059 | 1,159,561,059 | 1,159,561,059         |
|              | 每 股 盈 餘(註3) | 1.18          | 1.28          | (0.01)                |
| 每股股利         | 現 金 股 利     | 1             | (註10)         | (註11)                 |
|              | 無償配股        | 0             | (註10)         | (註11)                 |
|              | 盈餘配股        | 0             | (註10)         | (註11)                 |
|              | 資本公積配股      | 0             | (註10)         | (註11)                 |
| 投資報酬分析       | 累積未付股利(註4)  | 0             | 0             | 0                     |
|              | 本 益 比 (註5)  | 18.98         | 15.33         | (註11)                 |
|              | 本 利 比 (註6)  | 22.40         | (註10)         | (註11)                 |
|              | 現金股利殖利率(註7) | 4.46%         | (註10)         | (註11)                 |

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：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註8：每股淨值、每股盈餘為110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9：108、109年度經會計師查核，110年第1季經會計師核閱。

註10：109年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註11：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

109 年度盈餘分派案，業經本公司 110 年 4 月 28 日董事會決議：

本公司 109 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 109 年 6 月 12 日股東常會通過下列事項並執行完成：

(1)108 年度營業報告書及財務報表案。

(2)108 年度盈餘分派案。

執行情形：108 年盈餘分配，配發現金股利新台幣 1,159,561,059 元(每股配發新台幣 1 元)，109 年 7 月 21 日為除息基準日，109 年 8 月 11 日為發放日，完成股利發放。

(3)通過解除本公司董事競業禁止之限制案。

執行情形：同意解除張清樾董事、李虹明董事、蔡宗諺董事、朱中強董事、董自立董事、林清樑董事、林秀玲獨立董事及吳志偉獨立董事擔任所列公司職務競業禁止之限制，並於 109 年 6 月 12 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 109 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 110 年度之損益。
- 3.董事會(110.3.18)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 1,652 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。

#### 4.一〇九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 1,509 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 5) |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 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                             |                                        | 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 4)                         |                                        | 無                                   |
| 信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果                 |                                        | 無                                   |
| 附 其 他 權 利                             | 截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額 | 不適用                                 |
|                                       | 發行及轉換(交換或認股)辦法                         | 不適用                                 |
| 發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響 |                                        | 不適用                                 |
| 交換標的委託保管機構名稱                          |                                        | 無                                   |

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

註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3：屬海外公司債者填列。

註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註 5：屬私募者，應以顯著方式標示。

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

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：

本公司於 109 年 5 月 15 日取得霖園公寓大廈管理維護股份有限公司 41%之有表決權股份，致持股增加至 51%，對其具控制力。被併購公司之基本資料表詳下：

單位：新台幣仟元

|                      |         |                         |
|----------------------|---------|-------------------------|
| 公司名稱                 |         | 霖園公寓大廈管理維護股份有限公司        |
| 公司地址                 |         | 臺北市中山區松江路 152 號 2 樓     |
| 負責人                  |         | 潘慶明                     |
| 實收資本額                |         | 30,000                  |
| 主要營業項目               |         | 公寓大廈管理服務、人力派遣及停車場經營等業務。 |
| 主要產品                 |         | 公寓大廈管理服務、人力派遣及停車場經營等服務。 |
| 最近<br>年度<br>財務<br>資料 | 資產總額    | 373,113                 |
|                      | 負債總額    | 257,887                 |
|                      | 股東權益總額  | 115,226                 |
|                      | 營業收入    | 1,100,377               |
|                      | 營業毛利    | 109,033                 |
|                      | 營業損益    | 77,606                  |
|                      | 本期損益    | 62,913                  |
|                      | 每股盈餘(元) | 20.97                   |

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 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。

##### 2.109 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   | 464,413    | 3.32%   |
| 營建收入   | 11,356,913 | 81.27%  |
| 勞務提供收入 | 2,023,608  | 14.48%  |
| 其他營業收入 | 128,677    | 0.93%   |
| 合 計    | 13,973,611 | 100.00% |

### 3.本公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

本公司目前產品項目主要以投資興建電梯住宅大樓出售為主。在 110 年度上半年推出台北市南港區「國泰悠陽」與大安區「敦南霖園」、新北市三重區「國泰和河」、桃園市「國泰溪境」、台中市南屯區「國泰 The Park」與北屯區山西路建地、台南市安平區則是與日商三井合作之「UNi PARK」；下半年預計推出台北市南港區「國泰悠境」與北投區文林北路建地個案，並視景氣與市場狀況公開銷售。

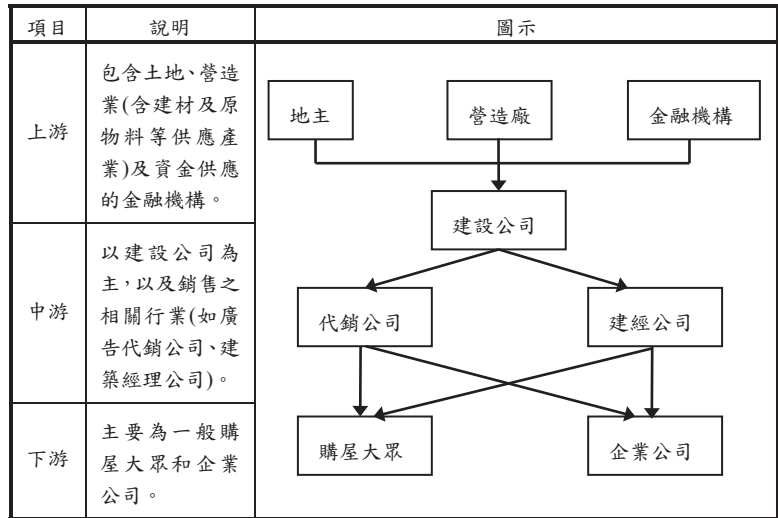
## (二)產業概況

### 1.產業之現況與發展

台灣房市近年因房價快速上揚而致民怨，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)，不動產市場短期投資客陸續退場，漸回歸自住買盤市場，在市場信心度不足下，105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，自106年起房市雖僅由自住需求支撐，惟賣方為求成交，亦同時修正價格，房價不再高不可攀，國內買賣移轉棟數開始逐年增加、建築及住宅貸款餘額也逐步攀升，109年又因全球新冠肺炎疫情肆虐，出入境受阻下，造成國內游資充沛，帶起一波買氣熱潮，國內買賣移轉棟數達餘32萬棟，年增8.7%，創下近七年新高。

整體房市供需方面：供給面部分，由於109年整體房市買氣優於108年，同業推案信心上升，預期110年將延續去年態勢，穩定新增供給量；需求面部分，去年剛性需求伴隨大量游資帶出一波房市熱潮，惟現下新冠肺炎疫情仍屬嚴峻，加上政府於去年底祭出房市健全政策，部分投資族群轉趨觀望，預期110年仍以自住買盤支撐，並與全球疫情緊密連動。總體觀之，110年房地產市場將延續109年態勢，呈現價量俱穩，並緊緊繫新冠肺炎疫情動向，未來疫情如有逐漸舒緩現象，或將為房市注入新一波活水。

## 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、環保與撙節工料，將成為未來優質建物重點。

### (4)社區生活機能完整性

未來新建社區將強調生活機能之完整性，除一般保全措施外，舉凡托嬰、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 91 年底起與學術單位編製「國泰房地產指數」，至 110 年已邁入第 19 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，落實全面品質及數位轉型，以永續服務來維繫及延續品牌價值。

##### (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，擴大開發區位，多元開發模式，積極參與商用與複合式開發，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，以消費者需求出發，考量客戶使用為主，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，豐富企劃內容、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，並結合集團資源以擴充客戶服務範圍，加強客服 APP 功能，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」，積極區隔產品市場，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，並與外商合資開發，另搭配以多元方式土地開發，如：爭取公辦都更、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，豐富企劃內容、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運用，加強客服 APP 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。

|    | 108 年   |            | 109 年   |            |
|----|---------|------------|---------|------------|
|    | 推出金額(億) | 30 天銷售率(%) | 推出金額(億) | 30 天銷售率(%) |
| 北市 | 1,790   | 12.41      | 2,386   | 10.67      |
| 新北 | 3,829   | 10.88      | 3,449   | 10.56      |
| 桃園 | 1,895   | 9.68       | 1,985   | 10.53      |
| 新竹 | 567     | 10.37      | 586     | 13.90      |
| 台中 | 1,820   | 13.88      | 1,913   | 12.90      |
| 台南 | 764     | 13.11      | 987     | 11.84      |
| 高雄 | 2,060   | 10.92      | 1,943   | 13.68      |
| 全國 | 12,725  | 11.51      | 13,249  | 11.84      |

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占有率概況，詳下表所示。

單位：新台幣仟元

| 公司名稱 | 108 年營業收入  |    | 109 年營業收入  |    |
|------|------------|----|------------|----|
|      | 金額         | 排名 | 金額         | 排名 |
| 冠德   | 8,117,436  | 11 | 27,181,548 | 1  |
| 遠雄建設 | 19,347,316 | 3  | 25,692,155 | 2  |
| 興富發  | 20,373,762 | 1  | 18,157,516 | 3  |
| 達欣工  | 10,760,885 | 6  | 15,112,348 | 4  |
| 國產   | 12,728,434 | 4  | 14,494,761 | 5  |
| 根基   | 11,362,618 | 5  | 14,103,408 | 6  |
| 國揚   | 1,393,666  | -  | 13,789,342 | 7  |
| 國建   | 9,736,609  | 8  | 13,336,228 | 8  |
| 中工   | 10,209,045 | 7  | 11,860,058 | 9  |
| 潤弘   | 8,773,188  | 10 | 11,530,175 | 10 |
| 華固建設 | 19,800,557 | 2  | 11,295,781 | 11 |
| 長虹   | 8,793,221  | 9  | 8,583,158  | 12 |
| 京城   | 5,804,813  | 15 | 8,489,962  | 13 |
| 太子   | 5,680,054  | 16 | 7,306,687  | 14 |
| 建國工程 | 4,756,126  | 18 | 6,753,748  | 15 |
| 新亞   | 7,313,749  | 13 | 6,299,072  | 16 |
| 皇翔   | 2,704,945  | 16 | 5,865,975  | 17 |
| 皇昌營造 | 5,335,865  | 17 | 5,665,968  | 18 |
| 總太   | 3,690,892  | 20 | 4,617,207  | 19 |
| 櫻花建  | 7,431,114  | 12 | 4,616,492  | 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 109 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量俱漲格局，市場回暖，整體房市表現較 108 年佳。展望 110 年市場趨勢，應能延續 109 年房市熱況，呈現價量皆穩態勢，惟全球肺炎疫情將是須持續關注之指標。

房地產市場供需方面，供給方面，去年成交量優於 108 年度，同業推案信心增加，預期今年將穩定新增供給量；需求方面，去年剛性需求伴隨大量游資使得需求量大增，帶起一波房市熱潮，然而因應此波熱潮，政府遂於年底頒布健全房市政策企圖抑制投資買盤，故預期 110 年仍持續以自住剛性買盤支撐。

整體而言，今年房地產成長性受國際肺炎疫情及國內政府健全房市政策因素影響，然在剛性買氣支撐下，預期供需將持穩。茲就影響今年度房地產市場經營之重要因素歸納如下：

#### (1)國際局勢

去年全球受新冠肺炎肆虐出入境受阻，台商資金回流使得國內游資充足，故於下半年帶起一波買氣。展望今年，態勢雖仍未明朗，惟疫苗研發等利多消息漸出，疫情可望逐步緩解，預期將為房市帶來激勵作用。

#### (2)政策方面

去年底政府頒布健全房市政策，主要為加速推動「實價登錄 2.0」、強化房市資訊透明度以及打擊預售市場不當炒房行為，未波及自住客群，且現階段利率尚屬低檔，預期 110 年房市仍持續以自用剛性需求撐盤。

#### (3)經濟成長率

主計處預估 110 年度經濟成長率為 4.64%。

#### (4)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估 110 年度核心消費者物價指數(CPI)全年增率將可達 1~1.5%。

### 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.國內目前利率持續低檔，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.各大建設動工及台商回流興建廠房，高需求使得原物料及工資上揚，使得營建成本提高。
- c.國際不確定因素仍多，包含新冠肺炎疫情、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

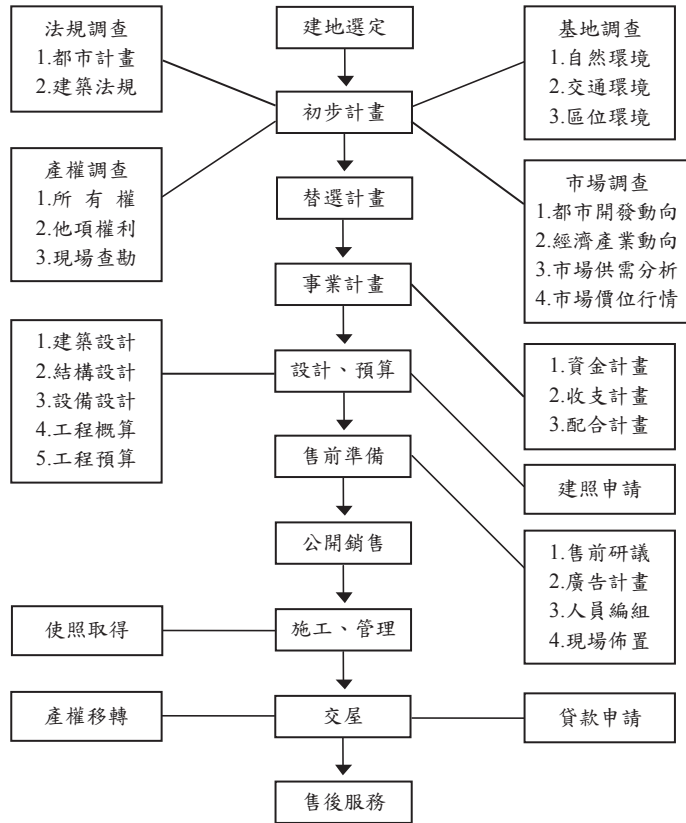
- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，以降低成本上揚之衝擊。
- b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(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買賣取得土地原料或與地主合建為主。另針對都市更新、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，係以市中心優質地段及重劃區土地為主，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，亦透過空地調查方式，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     | 108 年     |           |               |         | 109 年     |            |               |         | 110 年度截至前一季止 |           |                     |         |
|--------|-----------|-----------|---------------|---------|-----------|------------|---------------|---------|--------------|-----------|---------------------|---------|
|        | 名稱        | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱        | 金額         | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱           | 金額        | 占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1      | 三井工程(股)公司 | 1,467,349 | 19.22         | 關係企業    | 三井工程(股)公司 | 1,901,357  | 17.58         | 關係企業    | 三井工程(股)公司    | 550,310   | 30.10               | 關係企業    |
|        | 其他        | 6,168,178 | 80.78         |         | 其他        | 8,913,514  | 82.42         |         | 其他           | 1,278,074 | 69.90               |         |
|        | 進貨淨額      | 7,635,527 | 100.00        |         | 進貨淨額      | 10,814,871 | 100.00        |         | 進貨淨額         | 1,828,384 | 100.00              |         |
| 增減變動原因 | 在建工程款等    |           |               |         | 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

單位：新台幣仟元

| 項目     | 108 年 |           |                       |             | 109 年 |            |                       |             | 110 年度截至前一季止 |           |                             |             |
|--------|-------|-----------|-----------------------|-------------|-------|------------|-----------------------|-------------|--------------|-----------|-----------------------------|-------------|
|        | 名稱    | 金額        | 占全年度<br>銷貨淨額<br>比率(%) | 與發行人<br>之關係 | 名稱    | 金額         | 占全年度<br>銷貨淨額<br>比率(%) | 與發行人<br>之關係 | 名稱           | 金額        | 占當年度截至<br>前一季止銷貨<br>淨額比率(%) | 與發行人<br>之關係 |
| 1      | 無     |           |                       |             | 無     |            |                       |             | 無            |           |                             |             |
|        | 其他    | 9,736,609 | 100.00                |             | 其他    | 13,336,228 | 100.00                |             | 其他           | 2,087,511 | 100.00                      |             |
|        | 銷貨淨額  | 9,736,609 | 100.00                |             | 銷貨淨額  | 13,336,228 | 100.00                |             | 銷貨淨額         | 2,087,511 | 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<br>量值<br>主要商品<br>(或部門別) | 年度 |  | 108 年度 |    |           | 109 年度 |    |            |
|----------------------------|----|--|--------|----|-----------|--------|----|------------|
|                            |    |  | 產能     | 產量 | 產值        | 產能     | 產量 | 產值         |
| 住宅、店鋪、大廈等                  |    |  | -      | 一批 | 7,088,054 | -      | 一批 | 10,167,505 |
| 租 賃                        |    |  | -      | -  | 320,916   | -      | -  | 322,700    |
| 合 計                        |    |  | -      | 一批 | 7,408,970 | -      | 一批 | 10,490,205 |

## (六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

| 銷售<br>量值<br>主要商品<br>(或部門別) | 年度 |  | 108 年度 |           |     |   | 109 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                  |    |  | 327    | 9,296,499 | -   | - | 603    | 12,971,111 | -   | - |
| 租 賃                        |    |  | -      | 440,110   | -   | - | -      | 365,117    | -   | - |
| 其 他                        |    |  | -      | -         | -   | - | -      | -          | -   | - |
| 合 計                        |    |  | 327    | 9,736,609 | -   | - | 603    | 13,336,228 | -   | - |

## 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

| 年 度                        |      | 108 年度 | 109 度 | 當年度截至<br>110 年 4 月 30 日 |
|----------------------------|------|--------|-------|-------------------------|
| 員<br>工<br>人<br>數           | 職 員  | 141    | 148   | 147                     |
|                            | 合 計  | 141    | 148   | 147                     |
| 平 均 年 歲                    |      | 43.6   | 43.3  | 43.2                    |
| 平 均 服 務 年 資                |      | 13.18  | 12.9  | 12.85                   |
| 學<br>歷<br>分<br>布<br>比<br>率 | 博 士  | 0%     | 0%    | 0%                      |
|                            | 碩 士  | 32.6%  | 35.1% | 34.7%                   |
|                            | 大 專  | 61.7%  | 60.1% | 60.5%                   |
|                            | 高 中  | 5.7%   | 4.8%  | 4.8%                    |
|                            | 高中以下 | 0%     | 0%    | 0%                      |

## 四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不若製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司將繼續朝此一方向加強努力。
- (三)本公司在建築設計上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡棉力，也賦予建築活力。

## 五、勞資關係

### (一)員工福利措施

本公司向來注重和諧的勞資關係，對於員工之照顧除了合理待遇及各項在職教育外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生育、子女、教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查、家庭日活動等，使員工身心均能獲得保障；109 年累計支出員工相關福利經費為 31,629 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：

109 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 6,387.5 小時，總投入總費用為 1,355 仟元。

| 課程項目 | 受訓人次  | 總時數     |
|------|-------|---------|
| 專業訓練 | 696   | 4,605   |
| 通識訓練 | 286   | 1,024.5 |
| 職能發展 | 288   | 758     |
| 總計   | 1,270 | 6,387.5 |

### (三)退休制度及實施情形

「勞工退休金條例」施行後，凡於民國 94 年 7 月 1 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 94 年 7 月 1 日後到職之員工，則一律適用「勞工退休金條例」之退休金制度。「勞工退休金條例」施行後，本公司依法令成立之「勞工退休準備金監督委員會」仍照常運作，並每月提存適用「勞動基準法」退休金規定之員工薪資總額 2%為退休準備金，直至無適用「勞動基準法」退休金規定之員工為止；而對適用「勞工退休金條例」制度之員工，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。

### (四)勞資協議及員工權益維護情形

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

重要勞資協議：無。

### (五)員工持有專業證照之名稱及人數

| 證照種類      | 主辦單位            | 人數 |
|-----------|-----------------|----|
| 建築師       | 考試院             | 8  |
| 會計師       | 考試院             | 2  |
| 不動產經紀人    | 考試院             | 10 |
| 地政士       | 考試院             | 5  |
| 估價師       | 考試院             | 1  |
| 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  |

### (六)員工行為或倫理守則

為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司章程中訂定「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 71 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，盼其未來超群拔萃。長期支持公益，每年協辦新住民關懷活動、夏日捐血、兒童成長營、耶誕送暖等活動，持續以行動回饋社會。

##### 1.霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全台設置 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 476 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

每年暑假，國泰公益集團藉由舉辦營隊，拓展孩童多元視野，啟發探索自我，但因應疫情發展，暫停辦理第七屆圓夢計畫成果展暨成長營隊，改為在各校就近進行圓夢計畫成果展現。

#### (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

舉辦館內教學活動，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

為鼓勵高中職以上學生參與具體及符合現時性之特色研究與公益提案、具備特殊功績貢獻的在學學生，並獎助表現卓越之清貧高中學生安心求學，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，支持 TFT 招募及培訓偏鄉師資，鼓勵青年人才走進教室，為偏鄉孩子打造平等優質的教育環境，翻轉提升偏鄉教育品質。

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

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

## 六、重要契約

| 契約性質  | 當事人          | 契約起訖日期              | 主要內容                  | 限制條款 |
|-------|--------------|---------------------|-----------------------|------|
| 工程合約  | 三井工程股份有限公司   | 109.3.31-111.12.10  | 新北市新店區斯馨段 51 地號等 4 筆  | 無    |
|       | 三井工程股份有限公司   | 109.10.11-112.09.30 | 桃園市桃園區三民段 268 地號等 2 筆 | 無    |
| 不動產買賣 | 自然人          | 109.01.13           | 取得台南市安平區金華段建地         | 無    |
|       | 自然人          | 109.01.21           | 取得台中市北屯區仁平段建地         | 無    |
|       | 自然人          | 109.7.10            | 取得台北市北投區軟橋段建地         | 無    |
|       | 自然人          | 109.10.08           | 取得台北市文山區木柵段建地         | 無    |
|       | 自然人          | 109.10.21           | 取得台北市內湖區潭美段建地         | 無    |
|       | 金華置業地產股份有限公司 | 109.11.12           | 處分台南市安平區金華段建地         | 無    |

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一)簡明資產負債表資料

##### 1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

| 年度<br>項目    |     | 最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1) |              |              |              |              |
|-------------|-----|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|             |     | 105 年                   | 106 年        | 107 年        | 108 年        | 109 年        |
| 流動資產        |     | \$34,049,676            | \$32,827,177 | \$30,748,510 | \$31,458,872 | \$32,632,135 |
| 不動產、廠房及設備   |     | 84,896                  | 65,471       | 66,611       | 72,394       | 62,785       |
| 無形資產        |     | 786                     | 1,124        | 778          | 1,533        | 2,980        |
| 其他資產        |     | 14,582,738              | 13,793,973   | 15,876,202   | 16,082,198   | 16,414,808   |
| 資產總額        |     | 48,718,096              | 46,687,745   | 46,692,101   | 47,614,997   | 49,112,708   |
| 流動負債        | 分配前 | 11,064,521              | 11,487,107   | 17,372,072   | 18,172,212   | 19,240,553   |
|             | 分配後 | 12,803,863              | 12,878,580   | 19,807,150   | 19,331,773   | (註 2)        |
| 非流動負債       |     | 14,675,016              | 12,432,136   | 4,245,293    | 5,064,693    | 5,416,931    |
| 負債總額        | 分配前 | 25,739,537              | 23,919,243   | 21,617,365   | 23,236,905   | 24,657,484   |
|             | 分配後 | 27,478,879              | 25,310,716   | 24,052,443   | 24,396,466   | (註 2)        |
| 歸屬於母公司業主之權益 |     | 22,978,559              | 22,768,502   | 25,074,736   | 24,378,092   | 24,455,224   |
| 普通股股本       |     | 11,595,611              | 11,595,611   | 11,595,611   | 11,595,611   | 11,595,611   |
| 資本公積        |     | 10,407                  | 18,063       | 25,783       | 31,628       | 39,515       |
| 保留盈餘        | 分配前 | 11,064,867              | 10,770,163   | 13,373,271   | 12,311,946   | 12,646,352   |
|             | 分配後 | 9,325,525               | 9,378,690    | 10,938,193   | 11,152,385   | (註 2)        |
| 其他權益        |     | 307,674                 | 384,665      | 80,071       | 438,907      | 173,746      |
| 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 | 22,978,559              | 22,768,502   | 25,074,736   | 24,378,092   | 24,455,224   |
|             | 分配後 | 21,239,217              | 21,377,029   | 22,639,658   | 23,218,531   | (註 2)        |

註1：105年至109年度財務報表皆經會計師查核簽證；110年第1季無相關資訊。

註2：109年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：105年至109年度未曾辦理資產重估價。

## 2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

| 年度<br>項目    |     | 最近五年度財務資料    |              |              |              |              | 當年度截至<br>110年3月31日<br>財務資料<br>(註1) |
|-------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|
|             |     | 105年         | 106年         | 107年         | 108年         | 109年         |                                    |
| 流動資產        |     | \$34,984,049 | \$34,083,427 | \$32,529,906 | \$32,654,308 | \$36,552,869 | \$35,567,063                       |
| 不動產、廠房及設備   |     | 1,131,539    | 1,136,419    | 1,858,494    | 4,614,222    | 5,197,866    | 4,732,895                          |
| 無形資產        |     | 30,936       | 33,008       | 20,416       | 24,210       | 33,407       | 36,807                             |
| 其他資產        |     | 19,283,152   | 18,508,334   | 14,362,572   | 16,443,390   | 17,712,786   | 17,586,488                         |
| 資產總額        |     | 55,429,676   | 53,761,188   | 48,771,388   | 53,736,130   | 59,496,928   | 57,923,253                         |
| 流動負債        | 分配前 | 12,716,135   | 12,729,074   | 18,777,777   | 19,819,000   | 23,158,275   | 21,844,281                         |
|             | 分配後 | 14,455,477   | 14,120,547   | 21,212,855   | 20,978,561   | (註2)         | (註2)                               |
| 非流動負債       |     | 19,134,014   | 17,807,952   | 4,652,062    | 9,435,080    | 10,939,525   | 10,372,114                         |
| 負債總額        | 分配前 | 31,850,149   | 30,537,026   | 23,429,839   | 29,254,080   | 34,097,800   | 32,216,395                         |
|             | 分配後 | 33,589,491   | 31,928,499   | 25,864,917   | 30,413,641   | (註2)         | (註2)                               |
| 歸屬於母公司業主之權益 |     | 22,978,559   | 22,768,502   | 25,074,736   | 24,378,092   | 24,455,224   | 24,756,055                         |
| 普通股股本       |     | 11,595,611   | 11,595,611   | 11,595,611   | 11,595,611   | 11,595,611   | 11,595,611                         |
| 資本公積        |     | 10,407       | 18,063       | 25,783       | 31,628       | 39,515       | 39,391                             |
| 保留盈餘        | 分配前 | 11,064,867   | 10,770,163   | 13,373,271   | 12,311,946   | 12,646,352   | 12,635,475                         |
|             | 分配後 | 9,325,525    | 9,378,690    | 10,938,193   | 11,152,385   | (註2)         | (註2)                               |
| 其他權益        |     | 307,674      | 384,665      | 80,071       | 438,907      | 173,746      | 485,578                            |
| 庫藏股票        |     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0                                  |
| 非控制權益       |     | 600,968      | 455,660      | 266,813      | 103,958      | 943,904      | 950,803                            |
| 權益總額        | 分配前 | 23,579,527   | 23,224,162   | 25,341,549   | 24,482,050   | 25,399,128   | 25,706,858                         |
|             | 分配後 | 21,840,185   | 21,832,689   | 22,906,471   | 23,322,489   | (註2)         | (註2)                               |

註1：105年至109年度財務報表皆經會計師查核簽證；110年第1季經會計師核閱。

註2：109年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：105年至109年度未曾辦理資產重估價。

(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)

| <div> <div>年度</div> <div>項目</div> </div> | 最近五年度財務資料(註1) |              |              |             |              |
|------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|                                          | 105 年         | 106 年        | 107 年        | 108 年       | 109 年        |
| 營業收入                                     | \$17,408,316  | \$10,610,084 | \$12,812,525 | \$9,736,609 | \$13,336,228 |
| 營業毛利                                     | 4,467,141     | 2,354,577    | 3,268,503    | 2,327,639   | 2,846,023    |
| 營業損益                                     | 3,880,079     | 1,667,343    | 2,340,979    | 1,400,160   | 1,852,477    |
| 營業外收入及支出                                 | (340,346)     | (295,471)    | 1,493,829    | 104,527     | (204,241)    |
| 稅前淨利                                     | 3,539,733     | 1,371,872    | 3,834,808    | 1,504,687   | 1,648,236    |
| 繼續營業單位本期淨利                               | 3,017,907     | 1,444,638    | 3,609,611    | 1,370,505   | 1,483,980    |
| 停業單位損失                                   | 0             | 0            | 0            | 0           | 0            |
| 本期淨利(損)                                  | 3,017,907     | 1,444,638    | 3,609,611    | 1,370,505   | 1,483,980    |
| 本期其他綜合損益(稅後淨額)                           | (332,791)     | 76,991       | (335,754)    | 362,084     | (255,174)    |
| 本期綜合損益總額                                 | 2,685,116     | 1,521,629    | 3,273,857    | 1,732,589   | 1,228,806    |
| 淨利歸屬於母公司業主                               | 3,017,907     | 1,444,638    | 3,609,611    | 1,370,505   | 1,483,980    |
| 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                           | 2,685,116     | 1,521,629    | 3,273,857    | 1,732,589   | 1,228,806    |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益                           | 0             | 0            | 0            | 0           | 0            |
| 每股盈餘                                     | 2.06          | 1.25         | 3.11         | 1.18        | 1.28         |

註1：105年至109年度財務報表皆經會計師查核簽證；110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<br>項目           | 最近五年度財務資料    |              |              |              |              | 當年度截至<br>110年3月31日<br>財務資料<br>(註1) |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|
|                    | 105年         | 106年         | 107年         | 108年         | 109年         |                                    |
| 營業收入               | \$18,695,526 | \$12,270,182 | \$14,294,770 | \$11,623,928 | \$13,973,611 | \$2,759,948                        |
| 營業毛利               | 4,509,997    | 2,586,811    | 3,718,199    | 3,162,589    | 3,158,762    | 525,843                            |
| 營業損益               | 3,402,230    | 1,341,775    | 2,228,233    | 1,499,287    | 1,551,329    | 47,072                             |
| 營業外收入及支出           | (69,222)     | (150,297)    | 2,280,747    | 71,051       | 133,955      | (43,334)                           |
| 稅前淨利               | 3,333,008    | 1,191,478    | 4,508,980    | 1,570,338    | 1,685,284    | 3,738                              |
| 繼續營業單位本期淨利         | 2,838,245    | 1,241,625    | 4,241,797    | 1,400,358    | 1,516,787    | (3,978)                            |
| 停業單位損失             | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0                                  |
| 本期淨利(損)            | 2,838,245    | 1,241,625    | 4,241,797    | 1,400,358    | 1,516,787    | (3,978)                            |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額) | (423,429)    | 103,720      | (260,946)    | 331,893      | (256,312)    | 311,832                            |
| 本期綜合損益總額           | 2,414,816    | 1,345,345    | 3,980,851    | 1,732,251    | 1,260,475    | 307,854                            |
| 淨利歸屬於母公司<br>業主     | 3,017,907    | 1,444,638    | 3,609,611    | 1,370,505    | 1,483,980    | (10,877)                           |
| 淨利歸屬於非控制<br>權益     | (179,662)    | (203,013)    | 632,186      | 29,853       | 32,807       | 6,899                              |
| 綜合損益總額歸屬<br>於母公司業主 | 2,685,116    | 1,521,629    | 3,273,857    | 1,732,589    | 1,228,806    | 300,955                            |
| 綜合損益總額歸屬<br>於非控制權益 | (270,300)    | (176,284)    | 706,994      | (338)        | 31,669       | 6,899                              |
| 每股盈餘               | 2.06         | 1.25         | 3.11         | 1.18         | 1.28         | (0.01)                             |

註1：105年至109年度財務報表皆經會計師查核簽證；110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   |
|-----|------------|-------------|----------|
| 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 |
| 109 | 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

### (一) 國際財務報導準則(個體)

| 分析項目    |                  | 最近五年度財務分析(註1) |           |           |           |           |
|---------|------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|         |                  | 105 年         | 106 年     | 107 年     | 108 年     | 109 年     |
| 財務結構(%) | 負債占資產比率          | 52.83         | 51.23     | 46.30     | 48.80     | 50.21     |
|         | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 44,352.61     | 53,765.36 | 44,016.68 | 40,670.08 | 47,578.67 |
| 償債能力(%) | 流動比率             | 307.74        | 285.77    | 177.00    | 173.12    | 169.60    |
|         | 速動比率             | 37.00         | 33.11     | 26.70     | 27.07     | 28.19     |
|         | 利息保障倍數           | 13.23         | 5.85      | 16.48     | 7.23      | 8.76      |
| 經營能力    | 應收款項週轉率(次)       | 372.16        | 168.80    | 76.78     | 55.97     | 72.65     |
|         | 平均收現日數           | 0.98          | 2.16      | 4.75      | 6.52      | 5.02      |
|         | 存貨週轉率(次)         | 0.40          | 0.28      | 0.35      | 0.28      | 0.39      |
|         | 應付款項週轉率(次)       | 18.07         | 10.16     | 11.20     | 7.92      | 11.90     |
|         | 平均銷貨日數           | 912.50        | 1,303.57  | 1,042.85  | 1,303.57  | 935.89    |
|         | 不動產、廠房及設備週轉率(次)  | 199.39        | 141.12    | 194.01    | 140.09    | 197.31    |
|         | 總資產週轉率(次)        | 0.34          | 0.22      | 0.27      | 0.21      | 0.28      |
| 獲利能力    | 資產報酬率(%)         | 5.84          | 3.04      | 7.73      | 2.92      | 3.19      |
|         | 權益報酬率(%)         | 12.51         | 6.32      | 15.09     | 5.54      | 6.08      |
|         | 稅前純益占實收資本額比率(%)  | 30.53         | 11.83     | 33.07     | 12.98     | 14.21     |
|         | 純益率(%)           | 17.34         | 13.62     | 28.17     | 14.08     | 11.13     |
|         | 每股盈餘(元)          | 2.06          | 1.25      | 3.11      | 1.18      | 1.28      |
| 現金流量(%) | 現金流量比率           | 60.83         | 12.03     | 14.48     | 7.99      | 12.99     |
|         | 現金流量允當比率         | 54.67         | 67.36     | 70.74     | 113.43    | 134.77    |
|         | 現金再投資比率          | 24.08         | (1.39)    | 6.29      | (5.41)    | 7.06      |
| 槓桿度     | 營運槓桿度            | 1.11          | 1.22      | 1.15      | 1.23      | 1.22      |
|         | 財務槓桿度            | 1.00          | 1.00      | 1.00      | 1.01      | 1.04      |

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. 利息保障倍數增加 21%：係本期所得稅及利息費用前純益增加所致。
2. 應收款項週轉率增加 30%：係本期銷貨淨額增加所致。
3. 平均收現日數減少 23%：係本期應收款項週轉率增加所致。
4. 存貨週轉率增加 39%：係本期銷貨成本增加所致。
5. 應付款項週轉率(次)增加 50%：係本期銷貨成本增加所致。
6. 平均銷貨日數減少 28%：係本期存貨週轉率增加所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次)增加 41%：係本期銷貨淨額增加所致。
8. 總資產週轉率增加 33%：係本期銷貨淨額增加所致。
9. 純益率減少 21%：係本期銷貨淨額增加所致。
10. 現金流量比率增加 63%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。
11. 現金再投資比率增加 230%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

註1：110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)。

## (二) 國際財務報導準則(合併)

| 分析項目        |                      | 最近五年度財務分析 |          |          |          |        | 當年度截至<br>110年3月31日<br>財務資料 |
|-------------|----------------------|-----------|----------|----------|----------|--------|----------------------------|
|             |                      | 105年      | 106年     | 107年     | 108年     | 109年   |                            |
| 財務結構<br>(%) | 負債占資產比率              | 57.46     | 56.80    | 48.04    | 54.44    | 57.31  | 55.62                      |
|             | 長期資金占不動產、<br>廠房及設備比率 | 3,774.82  | 3,610.65 | 1,613.87 | 735.06   | 699.11 | 762.30                     |
| 償債能力<br>(%) | 流動比率                 | 275.12    | 267.76   | 173.24   | 164.76   | 157.84 | 162.82                     |
|             | 速動比率                 | 36.83     | 36.39    | 32.03    | 28.53    | 30.71  | 26.10                      |
|             | 利息保障倍數               | 7.51      | 3.02     | 12.73    | 5.02     | 5.54   | 0.74                       |
| 經營能力        | 應收款項週轉率(次)           | 91.32     | 47.94    | 36.74    | 29.33    | 34.49  | 28.99                      |
|             | 平均收現日數               | 3.99      | 7.61     | 9.93     | 12.44    | 10.58  | 12.59                      |
|             | 存貨週轉率(次)             | 0.44      | 0.33     | 0.39     | 0.32     | 0.39   | 0.31                       |
|             | 應付款項週轉率(次)           | 11.56     | 8.08     | 10.34    | 8.39     | 10.76  | 9.16                       |
|             | 平均銷貨日數               | 829.54    | 1,106.06 | 935.89   | 1,140.62 | 935.89 | 1,177.41                   |
|             | 不動產、廠房及設備<br>週轉率(次)  | 16.25     | 10.82    | 9.55     | 3.59     | 2.85   | 2.22                       |
|             | 總資產週轉率(次)            | 0.32      | 0.22     | 0.28     | 0.23     | 0.25   | 0.19                       |
| 獲利能力        | 資產報酬率(%)             | 5.15      | 2.65     | 8.48     | 2.95     | 2.99   | 0.31                       |
|             | 權益報酬率(%)             | 11.44     | 5.31     | 17.47    | 5.62     | 6.08   | 0.00                       |
|             | 稅前純益占實收資本<br>額比率(%)  | 28.74     | 10.28    | 38.89    | 13.54    | 14.53  | 0.13                       |
|             | 純益率(%)               | 15.18     | 10.12    | 29.67    | 12.05    | 10.85  | 0.00                       |
|             | 每股盈餘(元)              | 2.06      | 1.25     | 3.11     | 1.18     | 1.28   | (0.01)                     |
| 現金流量<br>(%) | 現金流量比率               | 49.82     | 7.55     | 13.47    | 11.52    | 7.78   | (4.11)                     |
|             | 現金流量允當比率             | 45.40     | 52.00    | 57.56    | 64.32    | 61.88  | 54.43                      |
|             | 現金再投資比率              | 21.74     | (2.78)   | 5.95     | (0.69)   | 2.68   | (3.76)                     |
| 槓桿度         | 營運槓桿度                | 1.27      | 1.68     | 1.40     | 1.68     | 1.64   | 7.49                       |
|             | 財務槓桿度                | 1.07      | 1.22     | 1.06     | 1.10     | 1.17   | (4.68)                     |

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. 存貨週轉率(次)增加 22%：係本期銷貨成本增加所致。
2. 應付款項週轉率(次)增加 28%：係本期銷貨成本增加所致。
3. 不動產、廠房及設備週轉率(次)減少 21%：係本期不動產、廠房及設備增加所致。
4. 現金流量比率減少 32%：係本期營業活動淨現金流量減少所致。
5. 現金再投資比率增加 488%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

#### 1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、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一〇九年度營業報告書、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 一 〇 年 四 月 二 十 八 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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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，對個體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個體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，請詳個體財務報表附註四及六。

#### 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，且營建用地對個體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個體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，請詳個體財務報表附註四、五及六。

#### **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. 對於國泰建設股份有限公司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一〇九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



中華民國一一〇年三月十八日

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 資 產  |                          |            | 一〇九年十二月三十一日  | 一〇八年十二月三十一日 |              |     |
|------|--------------------------|------------|--------------|-------------|--------------|-----|
| 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    | \$1,969,434  | 4           | \$1,638,228  | 4   |
| 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      | 2,437,036    | 5           | 2,454,341    | 5   |
| 1150 | 應收票據淨額                   | 四、六.3.20   | 31,527       | -           | 39,048       | -   |
| 1170 | 應收帳款淨額                   | 四、六.4.20、七 | 240,921      | 1           | 55,615       | -   |
| 1200 | 其他應收款                    | 七          | 13,009       | -           | 9,568        | -   |
| 1220 | 本期所得稅資產                  | 四          | -            | -           | 59           | -   |
| 130x | 存貨                       | 四、六.5、七    | 27,204,407   | 55          | 26,538,616   | 56  |
| 1410 | 預付款項                     |            | 2,928        | -           | 1,228        | -   |
| 1470 | 其他流動資產                   |            | 99,844       | -           | 50,409       | -   |
| 1480 | 取得合約之增額成本－流動             | 四、六.5.19   | 633,029      | 1           | 671,760      | 1   |
| 11xx | 流動資產合計                   |            | 32,632,135   | 66          | 31,458,872   | 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      | 2,074,071    | 4           | 2,234,695    | 5   |
| 1550 | 採用權益法之投資                 | 四、六.6      | 2,093,701    | 4           | 1,542,646    | 3   |
| 1600 | 不動產、廠房及設備                | 四、六.7、七    | 62,785       | -           | 72,394       | -   |
| 1755 | 使用權資產                    | 四、六.21、七   | 16,346       | -           | 38,373       | -   |
| 1760 | 投資性不動產淨額                 | 四、六.8      | 10,648,019   | 22          | 10,891,199   | 23  |
| 1780 | 無形資產                     | 四、六.9      | 2,980        | -           | 1,533        | -   |
| 1840 | 遞延所得稅資產                  | 四、六.25     | 330,426      | 1           | 428,022      | 1   |
| 1900 | 其他非流動資產                  | 六.10、七     | 1,252,245    | 3           | 947,263      | 2   |
| 15xx | 非流動資產合計                  |            | 16,480,573   | 34          | 16,156,125   | 34  |
| 1xxx | 資產總計                     |            | \$49,112,708 | 100         | \$47,614,997 | 100 |

(請參閱後附低體財務報表附註)

董事長：張清鵬



經理人：李虹明



會計主管：羅宵麒





單位：新臺幣千元

| 負債及權益 |                 |           | 一〇九年十二月三十一日  | 一〇八年十二月三十一日 |              |     |
|-------|-----------------|-----------|--------------|-------------|--------------|-----|
| 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  | \$6,610,000  | 13          | \$6,900,000  | 15  |
| 2110  | 應付短期票券          | 四、六.12    | 1,418,854    | 3           | 499,540      | 1   |
| 2130  | 合約負債－流動         | 四、六.19    | 4,421,199    | 9           | 3,526,415    | 8   |
| 2150  | 應付票據            |           | 60,802       | -           | 144,213      | -   |
| 2170  | 應付帳款            |           | 856,757      | 2           | 440,989      | 1   |
| 2180  | 應付帳款－關係人        | 七         | 49,026       | -           | 211,266      | -   |
| 2200  | 其他應付款           |           | 322,956      | 1           | 189,958      | -   |
| 2230  | 本期所得稅負債         | 四         | 21,588       | -           | 59,821       | -   |
| 2280  | 租賃負債－流動         | 四、六.21、七  | 12,317       | -           | 19,300       | -   |
| 2300  | 其他流動負債          |           | 67,054       | -           | 180,710      | -   |
| 2320  | 一年或一營業週期內到期長期負債 | 四、六.13.14 | 5,400,000    | 11          | 6,000,000    | 13  |
| 21xx  | 流動負債合計          |           | 19,240,553   | 39          | 18,172,212   | 38  |
|       | 非流動負債           |           |              |             |              |     |
| 2540  | 長期借款            | 四、六.14    | 5,229,741    | 11          | 4,799,510    | 10  |
| 2570  | 遞延所得稅負債         | 四、六.25    | 10,049       | -           | 10,049       | -   |
| 2580  | 租賃負債－非流動        | 四、六.21、七  | 2,100        | -           | 13,952       | -   |
| 2600  | 其他非流動負債         | 六.15、七    | 175,041      | -           | 241,182      | 1   |
| 25xx  | 非流動負債合計         |           | 5,416,931    | 11          | 5,064,693    | 11  |
| 2xxx  | 負債總計            |           | 24,657,484   | 50          | 23,236,905   | 49  |
|       | 權益              | 四         |              |             |              |     |
| 3100  | 股本              |           |              |             |              |     |
| 3110  | 普通股股本           | 六.16      | 11,595,611   | 24          | 11,595,611   | 24  |
| 3200  | 資本公積            | 六.17      | 39,515       | -           | 31,628       | -   |
| 3300  | 保留盈餘            | 六.18      |              |             |              |     |
| 3310  | 法定盈餘公積          |           | 4,489,507    | 9           | 4,352,457    | 9   |
| 3320  | 特別盈餘公積          |           | 504,189      | 1           | 504,189      | 1   |
| 3350  | 未分配盈餘           |           | 7,652,656    | 16          | 7,455,300    | 16  |
|       | 保留盈餘合計          |           | 12,646,352   | 26          | 12,311,946   | 26  |
| 3400  | 其他權益            |           | 173,746      | -           | 438,907      | 1   |
| 3xxx  | 權益總計            |           | 24,455,224   | 50          | 24,378,092   | 51  |
|       | 負債及權益總計         |           | \$49,112,708 | 100         | \$47,614,997 | 100 |

(請參閱後附低體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅育麒





民國一〇九年及一〇八年度十二月三十一日  
(金額除每股盈餘外，均以新台幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

| 代碼   | 項 目                                        | 附註                   | 一〇九年度        |      | 一〇八年度       |      |
|------|--------------------------------------------|----------------------|--------------|------|-------------|------|
|      |                                            |                      | 金 額          | %    | 金 額         | %    |
| 4000 | 營業收入                                       | 四、六.8.19.21、七        | \$13,336,228 | 100  | \$9,736,609 | 100  |
| 5000 | 營業成本                                       | 四、六.5.7.8.15.21.22、七 | (10,490,205) | (79) | (7,408,970) | (76) |
| 5900 | 營業毛利                                       |                      | 2,846,023    | 21   | 2,327,639   | 24   |
| 5910 | 未實現銷貨利益                                    |                      | (30,259)     | -    | -           | -    |
| 5920 | 已實現銷貨利益                                    |                      | 41           | -    | 41          | -    |
| 5950 | 營業毛利淨額                                     |                      | 2,815,805    | 21   | 2,327,680   | 24   |
| 6000 | 營業費用                                       | 四、六.7.8.15.21.22、七   |              |      |             |      |
| 6200 | 管理費用                                       |                      | (963,362)    | (7)  | (927,488)   | (10) |
| 6450 | 預期信用減損利益(損失)                               | 四、六.20               | 34           | -    | (32)        | -    |
|      | 營業費用合計                                     |                      | (963,328)    | (7)  | (927,520)   | (10) |
| 6900 | 營業利益                                       |                      | 1,852,477    | 14   | 1,400,160   | 14   |
| 7000 | 營業外收入及支出                                   | 四、六.23、七             |              |      |             |      |
| 7100 | 利息收入                                       |                      | 1,156        | -    | 2,613       | -    |
| 7010 | 其他收入                                       |                      | 178,979      | 1    | 175,854     | 2    |
| 7020 | 其他利益及損失                                    |                      | 87,799       | 1    | (13,254)    | -    |
| 7050 | 財務成本                                       |                      | (72,909)     | (1)  | (9,911)     | -    |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額                   | 四、六.6                | (399,266)    | (3)  | (50,775)    | (1)  |
|      | 營業外收入及支出合計                                 |                      | (204,241)    | (2)  | 104,527     | 1    |
| 7900 | 稅前淨利                                       |                      | 1,648,236    | 12   | 1,504,687   | 15   |
| 7950 | 所得稅(費用)利益                                  | 四、六.25               | (164,256)    | (1)  | (134,182)   | (1)  |
| 8200 | 本期淨利                                       |                      | 1,483,980    | 11   | 1,370,505   | 14   |
| 8300 | 其他綜合損益(淨額)                                 | 六.24.25              |              |      |             |      |
| 8310 | 不重分類至損益之項目                                 |                      |              |      |             |      |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數                                |                      | (733)        | -    | (6,710)     | -    |
| 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              |                      | (164,942)    | (1)  | 368,350     | 4    |
| 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——不重分類至損益之項目  |                      | (1,480)      | -    | 675         | -    |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅                             |                      | 146          | -    | 1,342       | -    |
| 8360 | 後續可能重分類至損益之項目                              |                      |              |      |             |      |
| 8380 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額——可能重分類至損益之項目 |                      | (88,165)     | (1)  | (1,573)     | -    |
|      | 本期其他綜合損益(稅後淨額)                             |                      | (255,174)    | (2)  | 362,084     | 4    |
| 8500 | 本期綜合損益總額                                   |                      | \$1,228,806  | 9    | \$1,732,589 | 18   |
|      | 每股盈餘(元)：                                   | 六.26                 | 稅後           |      | 稅後          |      |
| 9750 | 基本每股盈餘                                     |                      | \$1.28       |      | \$1.18      |      |
| 9850 | 稀釋每股盈餘                                     |                      | \$1.28       |      | \$1.18      |      |

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清鵬



經理人：李虹明



會計主管：羅宥賢



| 國泰商業銀行有限公司<br>民國一〇九年及一〇一〇年十二月三十一日 |                        |              |          |             |           |             |                           |                                           |                |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|----------|-------------|-----------|-------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| 代碼                                | 項 目                    | 股本           | 資本公積     | 保留盈餘        |           |             | 其他權益項目                    |                                           |                |
|                                   |                        |              |          | 法定盈餘公積      | 特別盈餘公積    | 未分配盈餘       | 國外營運機構<br>財務報表換算<br>之兌換差額 | 透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>量之金融資產未<br>實現評價(損)益 | 確定福利計畫<br>再衡量數 |
| A1                                | 民國108年1月1日餘額           | 3100         | 3200     | 3310        | 3320      | 3350        | 3410                      | 3420                                      | 3445           |
|                                   |                        | \$11,595,611 | \$25,783 | \$3,991,496 | \$504,189 | \$8,877,586 | \$89,738                  | \$ (33,607)                               | \$23,940       |
| B1                                | 107年度盈餘提撥及分配           | -            | -        | 360,961     | -         | (360,961)   | -                         | -                                         | -              |
| B5                                | 法定盈餘公積                 | -            | -        | -           | -         | (2,435,078) | -                         | -                                         | -              |
|                                   | 普通股現金股利                | -            | -        | -           | -         | -           | -                         | -                                         | (2,435,078)    |
| C17                               | 其他資本公積變動數              | -            | 5,845    | -           | -         | -           | -                         | -                                         | 5,845          |
| D1                                | 108年度淨利                | -            | -        | -           | -         | 1,370,505   | -                         | -                                         | -              |
| D3                                | 108年度其他綜合損益            | -            | -        | -           | -         | -           | (1,573)                   | 368,350                                   | -              |
| D5                                | 本期綜合損益總額               | -            | -        | -           | -         | 1,370,505   | (1,573)                   | 368,350                                   | (4,693)        |
| 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         |
| B1                                | 108年度盈餘提撥及分配           | -            | -        | 137,050     | -         | (137,050)   | -                         | -                                         | -              |
| B5                                | 法定盈餘公積                 | -            | -        | -           | -         | (1,159,561) | -                         | -                                         | -              |
|                                   | 普通股現金股利                | -            | -        | -           | -         | -           | -                         | -                                         | (1,159,561)    |
| C17                               | 其他資本公積變動數              | -            | 7,887    | -           | -         | -           | -                         | -                                         | 7,887          |
| D1                                | 109年度淨利                | -            | -        | -           | -         | 1,483,980   | -                         | -                                         | -              |
| D3                                | 109年度其他綜合損益            | -            | -        | -           | -         | -           | (88,165)                  | (164,943)                                 | (2,066)        |
| D5                                | 本期綜合損益總額               | -            | -        | -           | -         | 1,483,980   | (88,165)                  | (164,943)                                 | (2,066)        |
| Q1                                | 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具 | -            | -        | -           | -         | 9,987       | -                         | (9,987)                                   | -              |
| Z1                                | 民國109年12月31日餘額         | \$11,595,611 | \$39,515 | \$4,489,507 | \$504,189 | \$7,652,656 | \$-                       | \$156,565                                 | \$17,181       |

單位：新臺幣千元

(請參閱後附盈餘分配表附註)

董事長：張清池

經理人：李虹明

會計主管：羅賓琳

民國一〇九年及一〇一〇年一月一至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代碼     | 項 目                          | 一〇九年度       | 一〇八年度       |
|--------|------------------------------|-------------|-------------|
| AAAA   | 營業活動之現金流量                    |             |             |
| A10000 | 本期稅前淨利                       | \$1,648,236 | \$1,504,687 |
| A20000 | 調整項目：                        |             |             |
| A20100 | 折舊費用                         | 224,971     | 212,170     |
| A20200 | 攤銷費用                         | 877         | 734         |
| A20300 | 預期信用減損損失(利益)數                | (34)        | 32          |
| A20900 | 利息費用                         | 72,909      | 9,911       |
| A21200 | 利息收入                         | (1,156)     | (2,613)     |
| A21300 | 股利收入                         | (117,922)   | (97,167)    |
| A22400 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額 | 399,266     | 50,775      |
| A22500 | 處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)         | (972)       | (2,338)     |
| A23100 | 處分投資損失(利益)                   | (87,569)    | -           |
| A23900 | 未實現銷售利益(損失)                  | 30,259      | -           |
| A29900 | 其他項目                         | (2,575)     | -           |
| 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                   | 7,521       | (15,884)    |
| A31150 | 應收帳款(增加)減少                   | (185,272)   | 272,916     |
| A31180 | 其他應收款(增加)減少                  | (3,439)     | (7,374)     |
| A31200 | 存貨(增加)減少                     | (542,168)   | (540,272)   |
| A31230 | 預付款項(增加)減少                   | (1,700)     | 117,845     |
| A31240 | 其他流動資產(增加)減少                 | (49,435)    | 304,431     |
| A31270 | 取得合約之增額成本(增加)減少              | 38,731      | (190,163)   |
| A31990 | 其他營業資產(增加)減少                 | 61,809      | 242,278     |
| A32125 | 合約負債增加(減少)                   | 894,784     | (99,914)    |
| A32130 | 應付票據增加(減少)                   | (83,411)    | 53,828      |
| A32150 | 應付帳款增加(減少)                   | 415,767     | 48,539      |
| A32160 | 應付帳款—關係人增加(減少)               | (162,240)   | (379,268)   |
| A32180 | 其他應付款增加(減少)                  | 158,946     | (6,922)     |
| A32230 | 其他流動負債增加(減少)                 | (113,656)   | 66,051      |
| A33000 | 營運產生之現金流入                    | 2,602,527   | 1,542,282   |
| A33100 | 收取之利息                        | 1,154       | 1,307       |
| A33500 | 支付之所得稅                       | (104,687)   | (92,101)    |
| AAAA   | 營業活動之淨現金流入                   | 2,498,994   | 1,451,488   |
| 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                   | (1,119,247) | (400,000)   |
| B01900 | 處分採用權益法之投資                   | 8,796       | -           |
| B02400 | 採用權益法之被投資公司減資退回股款            | -           | 354,661     |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備                  | (17,561)    | (26,153)    |
| B02800 | 處分不動產、廠房及設備                  | 7,957       | 4,141       |
| B04500 | 取得無形資產                       | (2,324)     | (1,489)     |
| B05350 | 取得使用權資產                      | -           | (7,606)     |
| B06700 | 其他非流動資產增加                    | (304,982)   | -           |
| B06800 | 其他非流動資產減少                    | -           | 107,231     |
| B07600 | 收取之股利                        | 261,279     | 103,453     |
| BBBB   | 投資活動之淨現金(流出)流入               | (1,166,082) | 72,090      |
| CCCC   | 籌資活動之現金流量                    |             |             |
| C00200 | 短期借款減少                       | (290,000)   | (1,250,000) |
| C00500 | 應付短期票券增加                     | 919,314     | 499,540     |
| C01600 | 舉借長期借款                       | 3,729,741   | 4,799,510   |
| C01700 | 償還長期借款                       | (3,899,510) | (2,198,050) |
| C04020 | 租賃本金償還                       | (20,223)    | (9,677)     |
| C04400 | 其他非流動負債減少                    | (66,874)    | (2,722)     |
| C04500 | 發放現金股利                       | (1,159,561) | (2,435,078) |
| C05600 | 支付之利息                        | (214,164)   | (214,335)   |
| C09900 | 其他籌資活動                       | (429)       | -           |
| CCCC   | 籌資活動之淨現金流出                   | (1,001,706) | (810,812)   |
| EEEE   | 本期現金及約當現金增加數                 | 331,206     | 712,766     |
| E00100 | 期初現金及約當現金餘額                  | 1,638,228   | 925,462     |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額                  | \$1,969,434 | \$1,638,228 |

(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：羅宥麒



國泰建設股份有限公司

個體財務報表附註

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日  
及民國一〇八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109年度及108年度之個體財務報告業經董事會於民國110年3月18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109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，新準則及修正之首次適用對本公司並無重大影響。

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  | 利率指標變革—第二階段（國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正） | 民國110年1月1日      |

- (1) 利率指標變革—第二階段（國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正）

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

此最終階段之修正主要著重於利率指標變革對企業財務報表之影響，包括：

- A. 對於決定金融工具合約現金流量之基礎之變動中屬利率指標變革所要求者，不會除列或調整金融工具帳面金額，係以更新有效利率之方式反應可替代指標利率之變動；
- B. 當避險仍然符合避險會計之規定，不會僅因為變革所要求之變動而停止適用避險會計；及
- C. 對於因變革產生之新風險及如何管理過渡至替代指標利率，要求提供揭露資訊。

本公司評估以上自民國110年1月1日以後開始之會計年度適用之修正，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112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112年1月1日      |
| 4  | 對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號之修正，以及年度改善     | 民國111年1月1日      |
| 5  | 揭露倡議－會計政策(國際會計準則第1號之修正)                                             | 民國112年1月1日      |
| 6  | 會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)                                               | 民國112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

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

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。

(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)

此準則於民國 106 年 5 月發布後，另於民國 109 年 6 月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後 2 年(亦即由原先民國 110 年 1 月 1 日延後至民國 112 年 1 月 1 日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第 4 號「保險合約」)

(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。

(4) 對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第 3 號、國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 37 號之修正，以及年度改善

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

A. 更新對觀念架構之索引（國際財務報導準則第3號之修正）

此修正係藉由取代對財務報導之觀念架構的舊版索引，以2018年3月發布之最新版本索引更新國際財務報導準則第3號。另新增一項認列原則之例外，以避免因負債及或有負債產生可能的「第2日」利得或損失。此外，釐清針對不受取代架構索引影響之或有資產之既有指引。

B. 不動產、廠房及設備：意圖使用前之收益（國際會計準則第16號之修正）

此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。

C. 虧損性合約－履行合約之成本（國際會計準則第37號之修正）

此修正釐清企業於評估合約是否係屬虧損性時，應予計入之成本。

D. 2018-2020年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第1號之修正*

此修正簡化子公司於母公司之後成為首次適用者時，關於適用國際財務報導準則第1號之累積換算調整數衡量。

*國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正*

此修正釐清當企業評估金融負債之新合約條款或修改後條款是否與原始金融負債具有重大差異時所含括之費用。

*國際財務報導準則第16號「租賃」釋例之修正*

此係對釋例13承租人之權益改良相關之租賃誘因進行修正。

*國際會計準則第41號之修正*

此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規定，以使國際會計準則第41號之公允價值衡量之規定與其他國際財務報導準則之相關規定一致。

(5) 揭露倡議－會計政策（國際會計準則第1號之修正）

此修正係改善會計政策之揭露，以提供投資者及其他財務報表主要使用者更有用之資訊。

(6) 會計估計之定義（國際會計準則第8號之修正）

此修正直接定義會計估計，並對會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」進行其他修正，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

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

以上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，本公司評估新公布或修正準則、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109年度及108年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

##### 2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編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，以衡量公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

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

- (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。

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

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

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

#### 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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

#### 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：

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

- A. 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。

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

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

(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號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司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個體財務報表附註(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。

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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

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。

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

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。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

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

「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」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。

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。

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

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

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

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

## 12. 投資性不動產

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 | 4~50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

本公司於合約成立日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，本公司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。

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。

本公司對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本公司選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

#### 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。

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

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。

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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

#### 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覆核。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)採直線法攤提。

#### 15. 非金融資產之減損

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

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能

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

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為房地銷售，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。

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：

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

- (1) 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

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。

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；

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

- (2) 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。

## 20. 企業合併

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

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

收購者預計移轉之或有對價將以收購日之公允價值認列。被視為資產或負債之或有對價，其續後之公允價值變動將依國際財務報導準則第9號規定認列為當期損益或其他綜合損益之變動。惟或有對價如係分類為權益時，則在其最終於權益項下結清前，均不予以重新衡量。

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

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾—本公司為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售

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

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。

(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109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個體財務報表附註(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

|           | 109.12.31          | 108.12.31          |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 庫存現金及零用金  | \$291              | \$299              |
| 支票及活期存款   | 1,439,400          | 1,572,969          |
| 約當現金－短期票券 | 529,743            | 64,960             |
| 合 計       | <u>\$1,969,434</u> | <u>\$1,638,228</u> |

本公司之現金及約當現金未有提供質押或擔保之情形。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                                 | 109.12.31          | 108.12.31          |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具<br>投資－流動：  |                    |                    |
| 上市櫃公司股票                         | <u>\$2,437,036</u> | <u>\$2,454,341</u> |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具<br>投資－非流動： |                    |                    |
| 未上市櫃公司股票                        | <u>\$2,074,071</u> | <u>\$2,234,695</u> |

本公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供質押或擔保之情形。

本公司持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國109年度及108年度之股利收入相關資訊如下：

|                 | 109年度            | 108年度           |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 與資產負債表日仍持有之投資相關 | \$117,922        | \$97,167        |
| 與當期除列之投資相關      | -                | -               |
| 當期認列之股利收入       | <u>\$117,922</u> | <u>\$97,167</u> |

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

本公司考量投資策略出售並除列部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國109年度及108年度與除列相關資訊如下：

|                         | 109年度    | 108年度   |
|-------------------------|----------|---------|
| 於除列日之公允價值               | \$12,987 | \$4,975 |
| 由其他權益轉列保留盈餘之處分之累積利益(損失) | 9,987    | 3,248   |

3. 應收票據

|             | 109.12.31       | 108.12.31       |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 應收票據—因營業而發生 | \$31,527        | \$39,048        |
| 減：備抵損失      | -               | -               |
| 合 計         | <u>\$31,527</u> | <u>\$39,048</u> |

本公司之應收票據未有提供質押或擔保之情形。

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

|          | 109.12.31        | 108.12.31       |
|----------|------------------|-----------------|
| 應收帳款     | \$240,887        | \$46,170        |
| 減：備抵損失   | (10)             | (44)            |
| 小 計      | <u>240,877</u>   | <u>46,126</u>   |
| 應收帳款—關係人 | 44               | 9,489           |
| 減：備抵損失   | -                | -               |
| 小 計      | <u>44</u>        | <u>9,489</u>    |
| 合 計      | <u>\$240,921</u> | <u>\$55,615</u> |

本公司之應收帳款及應收帳款—關係人未有提供質押或擔保之情形。

本公司對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國109年及108年12月31日之總帳面金額分別為240,931千元及55,659千元，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。

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

5. 存 貨

|       | 109.12.31           | 108.12.31           |
|-------|---------------------|---------------------|
| 營建用地  | \$8,497,634         | \$7,146,181         |
| 在建房地  | 13,030,307          | 16,011,003          |
| 待售房地產 | 2,914,124           | 2,847,829           |
| 小 計   | 24,442,065          | 26,005,013          |
| 預付土地款 | 2,762,342           | 533,603             |
| 合 計   | <u>\$27,204,407</u> | <u>\$26,538,616</u> |

- (1) 上述民國109年度及108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，主係依據土地性質採用土地開發分析法、比較法或土地公告現值三種方式評估而得。土地開發分析法係根據土地法定用途、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。比較法係以鄰近地區類似土地之最近年度實際成交价格評估而得。公告現值係採內政部地政司公告之土地現值評估。
- (3) 重要工程之補充揭露事項如下：

| 工程別     | 工程合約總價<br>(預算成本，<br>不含土地款) | 已完工比例  |
|---------|----------------------------|--------|
| 文府硯     | \$1,309,062                | 67.00% |
| 國泰悅     | 1,029,794                  | 39.00% |
| 國泰Mega+ | 1,010,390                  | 30.00% |
| 國泰華威豐年  | 1,395,238                  | 12.00% |
| 國泰豐和    | 1,203,810                  | 23.00% |
| 利百代     | 2,471,512                  | 11.00% |
| 國泰川青    | 1,231,429                  | 2.00%  |

- (4) 本公司民國109年度及108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123,623千元及199,612千元；利息資本化前之利息費用總額為196,532千元及209,523千元。

本公司民國109年度及108年度之存貨借款資本化月利率分別為0.0628%~0.2763%及0.0976%~0.2019%。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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<br>(暨信託餘額)        | 受託人          | 受託期間                                      |
|------------------------|--------------|-------------------------------------------|
| 國泰悅<br>(14,520千元)      | 國泰世華<br>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<br>(57,336千元)      | 國泰世華<br>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<br>(45,312千元)     | 中國信託<br>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<br>(32,449千元)      | 國泰世華<br>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<br>(90,533千元)      | 國泰世華<br>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<br>(78,821千元)     | 國泰世華<br>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<br>(122,727千元)  | 國泰世華<br>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<br>(113,230千元)    | 國泰世華<br>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+<br>(102,069千元) | 國泰世華<br>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   |
| 國泰川青<br>(124,973千元)    | 國泰世華<br>商業銀行 | 自民國109年5月5日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止   |
| 國泰豐碩<br>(279,163千元)    | 國泰世華<br>商業銀行 | 自民國109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   |
| 國泰溪境<br>(0千元)          | 國泰世華<br>商業銀行 | 自民國109年11月9日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止  |

截至民國109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1,061,133千元，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109年度及108年度認列為費用之存貨營建成本分別為10,167,505千元及7,088,054千元，包括認列存貨跌價損失均為0千元。
- (7) 本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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                                | 109.12.31          |          | 108.12.31          |          |
|----------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                                        | 金額                 | 持股<br>比例 | 金額                 | 持股<br>比例 |
| 投資子公司：                                 |                    |          |                    |          |
| 國泰建築經理(股)公司                            | \$115,014          | 100%     | \$117,650          | 100%     |
| 國泰健康管理顧問(股)公司                          | 585,785            | 85%      | 579,491            | 85%      |
| 國泰商旅(股)公司                              | 132,418            | 100%     | 160,854            | 100%     |
| 國泰飯店管理顧問(股)公司                          | 332,026            | 100%     | 576,223            | 100%     |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | -                  | -        | 9,449              | 100%     |
| 杏保醫網(股)公司                              | 87,000             | 100%     | 98,979             | 100%     |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司                        | 58,767             | 51%      | -                  | -        |
| 金華置業地產(股)公司                            | 376,917            | 51%      | -                  | -        |
| 板南置業開發(股)公司                            | 405,774            | 51%      | -                  | -        |
| 合 計                                    | <u>\$2,093,701</u> |          | <u>\$1,542,646</u> |          |

投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

(1) 採用權益法之投資增減變動情形：

金華置業地產(股)公司及板南置業開發(股)公司於民國109年度設立；霖園公寓大廈管理維護(股)公司於民國109年5月本公司取得41%持股後，致持股增加至51%，對其具控制力。杏保醫網(股)公司於民國108年度設立。

Cathay Real Estate Holding Corporation已於民國109年8月辦理清算完結。

(2) 本公司於民國109年5月15日取得霖園公寓大廈管理維護(股)公司51%之有表決權股份，本交易收購對價及原持有之權益於收購日之公允價值，於收購日之公允價值低於被收購者之可辨認資產與承擔之負債公允價值，其差額則認為廉價購買利益，請詳附註六.27。

(3) 本公司採用權益法之投資未有提供質押或擔保之情形。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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

|                  | 109.12.31       | 108.12.31       |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 自用之不動產、廠房及設備     | \$5,713         | \$4,686         |
| 營業租賃出租之不動產、廠房及設備 | 57,072          | 67,708          |
| 合 計              | <u>\$62,785</u> | <u>\$72,394</u> |

(1) 自用之不動產、廠房及設備

|           | 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 | 1,346          | 1,829          | 19,449          | 15,657          | 38,281          |
| 增添        | -              | -              | 2,046           | 457             | 2,503           |
| 109.12.31 | <u>\$1,346</u> | <u>\$1,829</u> | <u>\$21,495</u> | <u>\$16,114</u> | <u>\$40,784</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 | -              | 376            | 19,449          | 13,770          | 33,595          |
| 折舊        | -              | 36             | 298             | 1,142           | 1,476           |
| 109.12.31 | <u>\$-</u>     | <u>\$412</u>   | <u>\$19,747</u> | <u>\$14,912</u> | <u>\$35,071</u> |
| 淨帳面金額：    |                |                |                 |                 |                 |
| 109.12.31 | <u>\$1,346</u> | <u>\$1,417</u> | <u>\$1,748</u>  | <u>\$1,202</u>  | <u>\$5,713</u>  |
| 108.12.31 | <u>\$1,346</u> | <u>\$1,453</u> | <u>\$-</u>      | <u>\$1,887</u>  | <u>\$4,686</u>  |

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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

|           | 運輸設備             |
|-----------|------------------|
| 成本：       |                  |
| 108.1.1   | \$107,676        |
| 增添        | 25,851           |
| 處分        | <u>(16,702)</u>  |
| 108.12.31 | 116,825          |
| 增添        | 15,058           |
| 處分        | <u>(13,725)</u>  |
| 109.12.31 | <u>\$118,158</u> |
| 折舊及減損：    |                  |
| 108.1.1   | \$46,965         |
| 折舊        | 17,051           |
| 處分        | <u>(14,899)</u>  |
| 108.12.31 | 49,117           |
| 折舊        | 18,709           |
| 處分        | <u>(6,740)</u>   |
| 109.12.31 | <u>\$61,086</u>  |
| 淨帳面金額：    |                  |
| 109.12.31 | <u>\$57,072</u>  |
| 108.12.31 | <u>\$67,708</u>  |

(3) 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。

(4) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(5) 本公司不動產、廠房及設備未有提供質押或擔保之情形。

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        |
| 自預付設備款轉入  | 77,133             | 115,279            | 192,412             |
| 處分        | <u>(100,068)</u>   | <u>(188,489)</u>   | <u>(288,557)</u>    |
| 108.12.31 | 7,153,543          | 6,194,362          | 13,347,905          |
| 增添—源自後續支出 | -                  | 15,327             | 15,327              |
| 處分        | <u>(17,101)</u>    | <u>(151,249)</u>   | <u>(168,350)</u>    |
| 109.12.31 | <u>\$7,136,442</u> | <u>\$6,058,440</u> | <u>\$13,194,882</u> |

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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                   | -           | 2,456,706   | 2,456,706    |
| 當年度折舊                       | -           | 181,371     | 181,371      |
| 處分                          | -           | (91,214)    | (91,214)     |
| 109.12.31                   | \$-         | \$2,546,863 | \$2,546,863  |
| 淨帳面金額：                      |             |             |              |
| 109.12.31                   | \$7,136,442 | \$3,511,577 | \$10,648,019 |
| 108.12.31                   | \$7,153,543 | \$3,737,656 | \$10,891,199 |
|                             |             | 109年度       | 108年度        |
| 投資性不動產之租金收入                 |             | \$338,788   | \$415,372    |
| 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 |             | (82,156)    | (105,881)    |
| 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  |             | (37,958)    | (13,024)     |
| 合 計                         |             | \$218,674   | \$296,467    |

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109年及108年12月31日分別為15,898,086千元及16,094,191千元，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。

本公司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     |
|-----------|----------|
| 成本：       |          |
| 108.1.1   | \$34,776 |
| 增添－單獨取得   | 1,489    |
| 處分        | (812)    |
| 108.12.31 | 35,453   |
| 增添－單獨取得   | 2,324    |
| 109.12.31 | \$37,777 |

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

|           | 電腦軟體     |
|-----------|----------|
| 攤銷及減損：    |          |
| 108.1.1   | \$33,998 |
| 攤銷        | 734      |
| 處分        | (812)    |
| 108.12.31 | 33,920   |
| 攤銷        | 877      |
| 109.12.31 | \$34,797 |
| 淨帳面金額：    |          |
| 109.12.31 | \$2,980  |
| 108.12.31 | \$1,533  |

認列無形資產之攤銷金額如下：

|      | 109年度 | 108年度 |
|------|-------|-------|
| 營業費用 | \$877 | \$734 |

#### 10. 其他非流動資產

|            | 109.12.31   | 108.12.31 |
|------------|-------------|-----------|
| 營建用地       | \$18,425    | \$18,425  |
| 預付設備款      | 3,441       | 1,431     |
| 存出保證金      | 1,214,115   | 911,143   |
| 其他非流動資產－其他 | 16,264      | 16,264    |
| 合 計        | \$1,252,245 | \$947,263 |

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                    | 109.12.31 | 108.12.31 | 交易<br>性質 | 交易<br>目的 | 保全措施           |
|----------------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------------|
| 台北縣三芝鄉後厝段<br>北勢子小段137-2地號等 | \$18,425  | \$18,425  | 買賣       | 投資<br>開發 | 設定抵押權以<br>及承諾書 |

#### 11. 短期借款

|         | 109.12.31   | 108.12.31   |
|---------|-------------|-------------|
| 無擔保銀行借款 | \$6,610,000 | \$6,650,000 |
| 擔保銀行借款  | -           | 250,000     |
| 合 計     | \$6,610,000 | \$6,900,000 |
| 利率區間    | 0.75%~0.89% | 0.85%~1.00% |

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

(1) 本公司截至民國109年及108年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為11,698,990千元及16,154,290千元。

(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

|         | 109.12.31          | 108.12.31        |
|---------|--------------------|------------------|
| 應付短期票券  | \$1,420,000        | \$500,000        |
| 減：未攤銷折價 | (1,146)            | (460)            |
| 淨 額     | <u>\$1,418,854</u> | <u>\$499,540</u> |
| 利率區間    | 0.29%~0.30%        | 0.43%            |

13. 應付公司債

|           | 109.12.31  | 108.12.31   |
|-----------|------------|-------------|
| 應付國內擔保公司債 | \$-        | \$3,000,000 |
| 減：一年內到期部分 | -          | (3,000,000) |
| 淨 額       | <u>\$-</u> | <u>\$-</u>  |

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

14. 長期借款

民國109年及108年12月31日長期借款明細如下：

| 借款性質     | 109.12.31                 | 利率(%)       | 償還期間及辦法                |
|----------|---------------------------|-------------|------------------------|
| 銀行信用借款   | \$9,900,000               | 0.85%~0.87% | 自民國108年7月至112年7月，到期還款。 |
| 應付信用長期票券 | 729,741                   | 0.29%       | 自民國109年8月至112年8月，到期還款。 |
| 小 計      | <u>10,629,741</u>         |             |                        |
| 減：一年內到期  | <u>(5,400,000)</u>        |             |                        |
| 合 計      | <u><u>\$5,229,741</u></u> |             |                        |

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

| 借款性質     | 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。  |
| 應付信用長期票券 | 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       | <u>\$4,799,510</u> |             |                         |

#### 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109年度及108年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為4,095千元及3,776千元。

##### 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109年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥549千元。

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

截至民國109年及108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8.3年及9.5年。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

|                 | 109年度          | 108年度          |
|-----------------|----------------|----------------|
| 當期服務成本          | \$6,400        | \$5,750        |
| 淨確定福利負債(資產)之淨利息 | 618            | 741            |
| 合 計             | <u>\$7,018</u> | <u>\$6,491</u> |

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

|                         | 109.12.31       | 108.12.31       | 108.1.1         |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 確定福利義務現值                | \$160,220       | \$168,903       | \$167,520       |
| 計畫資產之公允價值               | (80,971)        | (78,539)        | (82,081)        |
| 其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數 | <u>\$79,249</u> | <u>\$90,364</u> | <u>\$85,439</u> |

淨確定福利負債(資產)之調節：

|                | 確定福利<br>義務現值  | 計畫資產<br>公允價值   | 淨確定福利<br>負債(資產) |
|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| 108.1.1        | \$167,520     | \$(82,081)     | \$85,439        |
| 淨確定福利成本        |               |                |                 |
| 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      | 168,903       | (78,539)       | 90,364          |
| 淨確定福利成本        |               |                |                 |
| 當期服務成本         | 6,400         | -              | 6,400           |
| 利息費用(收入)       | 1,164         | (546)          | 618             |
| 小 計            | <u>7,564</u>  | <u>(546)</u>   | <u>7,018</u>    |

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

|                | 確定福利<br>義務現值 | 計畫資產<br>公允價值 | 淨確定福利<br>負債(資產) |
|----------------|--------------|--------------|-----------------|
| 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  | 5,114        | -            | 5,114           |
| 經驗調整           | (3,016)      | -            | (3,016)         |
| 確定福利資產再衡量數     | -            | (1,365)      | (1,365)         |
| 小計             | 2,098        | (1,365)      | 733             |
| 支付之福利          | (18,345)     | 5,939        | (12,406)        |
| 雇主提撥數          | -            | (6,460)      | (6,460)         |
| 109.12.31      | \$160,220    | \$(80,971)   | \$79,249        |

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

|         | 109.12.31 | 108.12.31 |
|---------|-----------|-----------|
| 折現率     | 0.32%     | 0.70%     |
| 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：

|            | 109年度        |              | 108年度        |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 確定福利<br>義務增加 | 確定福利<br>義務減少 | 確定福利<br>義務增加 | 確定福利<br>義務減少 |
| 折現率增加0.25% | \$-          | \$3,365      | \$-          | \$3,969      |
| 折現率減少0.25% | 3,365        | -            | 4,223        | -            |
| 預期薪資增加0.5% | 6,569        | -            | 8,107        | -            |
| 預期薪資減少0.5% | -            | 6,249        | -            | 7,601        |

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109年及108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。

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

17. 資本公積

|           | 109.12.31       | 108.12.31       |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 庫藏股票交易    | \$10,407        | \$10,407        |
| 其他－逾期末領股利 | 29,108          | 21,221          |
| 合 計       | <u>\$39,515</u> | <u>\$31,628</u> |

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。

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109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。

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

- C. 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。

- (4) 本公司於民國109年6月12日及民國108年6月14日之股東常會，分別決議民國108年度及107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) |       |
|---------|-----------|-----------|---------|-------|
|         | 108年度     | 107年度     | 108年度   | 107年度 |
| 法定盈餘公積  | \$137,050 | \$360,961 |         |       |
| 普通股現金股利 | 1,159,561 | 2,435,078 | \$1.0   | \$2.1 |

- (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

|         | 109年度               | 108年度              |
|---------|---------------------|--------------------|
| 客戶合約之收入 |                     |                    |
| 房地銷售    | \$12,971,111        | \$9,296,499        |
| 租賃收入    | 365,117             | 440,110            |
| 合 計     | <u>\$13,336,228</u> | <u>\$9,736,609</u> |

本公司之收入相關資訊如下：

##### (1) 收入細分

民國109年度

|      |                     |
|------|---------------------|
|      | 動產及不動產<br>投資開發部門    |
| 租 賃  | \$365,117           |
| 房地銷售 | 12,971,111          |
| 合 計  | <u>\$13,336,228</u> |

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

|         |                     |
|---------|---------------------|
|         | 動產及不動產<br>投資開發部門    |
| 收入認列時點： |                     |
| 於某一時點   | \$12,971,111        |
| 隨時間逐步滿足 | 365,117             |
| 合    計  | <u>\$13,336,228</u> |

民國108年度

|         |                    |
|---------|--------------------|
|         | 動產及不動產<br>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> |

(2) 合約餘額

合約負債－流動

|      |                    |                    |                    |
|------|--------------------|--------------------|--------------------|
|      | 109.12.31          | 108.12.31          | 108.1.1            |
| 銷售商品 | <u>\$4,421,199</u> | <u>\$3,526,415</u> | <u>\$3,626,329</u> |

本公司民國109年度及108年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

|            |               |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 109年度         | 108年度         |
| 期初餘額本期轉列收入 | \$(1,578,105) | \$(2,029,261) |
| 本期預收款增加    | 2,472,889     | 1,929,347     |

(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

|      |                  |                  |
|------|------------------|------------------|
|      | 109.12.31        | 108.12.31        |
| 銷售商品 | <u>\$633,029</u> | <u>\$671,760</u> |

本公司民國109年度及108年度取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為279,282千元及157,247千元。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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)

|                   | 109年度  | 108年度 |
|-------------------|--------|-------|
| 營業費用－預期信用減損損失(利益) |        |       |
| 應收帳款              | \$(34) | \$32  |

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，考量過往經驗將應收款項視為單一群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，於民國109年及108年12月31日評估備抵損失金額之相關說明如下：

109.12.31

|            | 未逾期<br>(註) | 逾期天數  |       |       |        |      |           |
|------------|------------|-------|-------|-------|--------|------|-----------|
|            |            | 1個月內  | 1-3個月 | 3-9個月 | 9-12個月 | 1年以上 | 合 計       |
| 總帳面金額      | \$271,610  | \$848 | \$-   | \$-   | \$-    | \$-  | \$272,458 |
| 損失率        | -          | 1.14% | -     | -     | -      | -    |           |
| 存續期間預期信用損失 | -          | 10    | -     | -     | -      | -    | 10        |
| 帳面金額       | \$271,610  | \$838 | \$-   | \$-   | \$-    | \$-  | \$272,448 |

108.12.31

|            | 未逾期<br>(註) | 逾期天數    |         |          |        |      |          |
|------------|------------|---------|---------|----------|--------|------|----------|
|            |            | 1個月內    | 1-3個月   | 3-9個月    | 9-12個月 | 1年以上 | 合 計      |
| 總帳面金額      | \$48,677   | \$1,735 | \$2,518 | \$41,777 | \$-    | \$-  | \$94,707 |
| 損失率        | -          | 0.01%   | 0.05%   | 0.10%    | -      | -    |          |
| 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 |

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

本公司民國109年度及108年度之應收票據及應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

|            | 應收票據 | 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   |
| 本期增加(迴轉)金額 | -    | (34) |
| 因無法收回而沖銷   | -    | -    |
| 109.12.31  | \$-  | \$10 |

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

21. 營業租賃

(1) 本公司為承租人

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

|       | 109.12.31       | 108.12.31       |
|-------|-----------------|-----------------|
| 土 地   | \$8,263         | \$15,513        |
| 房屋及建築 | 8,083           | 22,860          |
| 合 計   | <u>\$16,346</u> | <u>\$38,373</u> |

本公司民國 109 年度及 108 年度對使用權資產增添分別為 1,388 千元及 7,606 千元。

(b) 租賃負債

|       | 109.12.31       | 108.12.31       |
|-------|-----------------|-----------------|
| 租賃負債  | <u>\$14,417</u> | <u>\$33,252</u> |
| 流 動   | \$12,317        | \$19,300        |
| 非 流 動 | 2,100           | 13,952          |

本公司民國 109 年度及 108 年度租賃負債之利息費用請詳附註六.23(4)財務成本；民國 109 年及 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。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

|       | 109年度           | 108年度           |
|-------|-----------------|-----------------|
| 土 地   | \$7,250         | \$4,542         |
| 房屋及建築 | 16,165          | 7,443           |
| 合 計   | <u>\$23,415</u> | <u>\$11,985</u> |

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

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

|                                    | 109年度 | 108年度   |
|------------------------------------|-------|---------|
| 短期租賃之費用                            | \$278 | \$8,602 |
| 低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃<br>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<br>費用            | -     | -       |

截至民國 109 年及 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。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國 109 年度及 108 年度租賃之現金流出總額分別為 20,927 千元及 25,885 千元。

(2) 本公司為出租人

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。

|                                 | 109年度     | 108年度     |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| 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<br>租賃給付之相關收益 | \$365,117 | \$440,110 |

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109年及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：

|            | 109.12.31 | 108.12.31 |
|------------|-----------|-----------|
| 不超過一年      | \$210,897 | \$212,461 |
| 超過一年但不超過二年 | 210,037   | 210,897   |
| 超過二年但不超過三年 | 210,037   | 210,037   |

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

|            | 109.12.31          | 108.12.31          |
|------------|--------------------|--------------------|
| 超過三年但不超過四年 | 210,037            | 210,037            |
| 超過四年但不超過五年 | 210,037            | 210,037            |
| 超過五年       | 87,516             | 297,744            |
| 合 計        | <u>\$1,138,561</u> | <u>\$1,351,213</u> |

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

| 性<br>質<br>別<br>功<br>能<br>別 | 109年度       |             |           | 108年度       |             |           |
|----------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
|                            | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合計        | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合計        |
| 員工福利費用                     |             |             |           |             |             |           |
| 薪資費用                       | \$32,285    | \$155,055   | \$187,340 | \$33,914    | \$135,040   | \$168,954 |
| 勞健保費用                      | -           | 12,424      | 12,424    | -           | 12,489      | 12,489    |
| 退休金費用                      | -           | 11,113      | 11,113    | -           | 10,267      | 10,267    |
| 董事酬金                       | -           | 7,800       | 7,800     | -           | 7,755       | 7,755     |
| 折舊費用                       | 200,080     | 24,891      | 224,971   | 198,669     | 13,501      | 212,170   |
| 攤銷費用                       | -           | 877         | 877       | -           | 734         | 734       |

- (1) 本公司民國109年度及108年度之員工人數分別為148人及145人，其中未兼任員工之董事人數均為4人。
- (2) 本公司民國109年度及108年度平均員工福利費用分別為1,464千元及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』)。
- (3) 本公司民國109年度及108年度平均員工薪資費用分別為1,301千元及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』)，平均員工薪資費用調整增加8.60%(『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)。
- (4) 本公司設置審計委員會，並無設置監察人。
- (5) 本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：為能吸引、留任和激勵人才，謀公司永續經營與風險管控之平衡，本公司針對董事、經理人及員工薪酬，分別依「董事薪酬給付準則」、「經理人薪酬給付準則」及員工待遇辦法等相關規定，綜合考量個別董事、經理人及員工之職責及一般市場行情，並參酌個人貢獻價值、績效考評及預期或實際已發生之風險核付之，相關規定另依實際經營狀況及法令定期檢討調整。

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

(6) 員工酬勞及董監酬勞

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，民國109年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,652千元及2,400千元，民國108年度認列之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。上列員工酬勞及董事酬勞估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司於民國109年3月19日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,509千元及2,400千元，其與民國108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) 利息收入

|        | 109年度          | 108年度          |
|--------|----------------|----------------|
| 銀行存款利息 | \$726          | \$1,926        |
| 其他利息收入 | 430            | 687            |
| 合 計    | <u>\$1,156</u> | <u>\$2,613</u> |

(2) 其他收入

|         | 109年度            | 108年度            |
|---------|------------------|------------------|
| 股利收入    | \$117,922        | \$97,167         |
| 其他收入－其他 | 61,057           | 78,687           |
| 合 計     | <u>\$178,979</u> | <u>\$175,854</u> |

(3) 其他利益及損失

|                  | 109年度           | 108年度             |
|------------------|-----------------|-------------------|
| 處分及報廢不動產、廠房及設備利益 | \$972           | \$2,338           |
| 處分投資利益           | 87,569          | -                 |
| 其 他              | (742)           | (15,592)          |
| 合 計              | <u>\$87,799</u> | <u>\$(13,254)</u> |

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

(4) 財務成本

|         | 109年度           | 108年度          |
|---------|-----------------|----------------|
| 銀行借款之利息 | \$72,483        | \$9,734        |
| 租賃負債之利息 | 426             | 177            |
| 合 計     | <u>\$72,909</u> | <u>\$9,911</u> |

24. 其他綜合損益組成部分

民國109年度

|                                   | 當期<br>當期產生         | 重分類調整             | 其他<br>綜合損益         | 所得稅利益<br>(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                       | \$(733)            | \$-               | \$(733)            | \$146         | \$(587)            |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之權益工具投資未實現評價損益 | (164,942)          | -                 | (164,942)          | -             | (164,942)          |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業<br>及合資之其他綜合損益之份額 | (1,480)            | -                 | (1,480)            | -             | (1,480)            |
| 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<br>及合資之其他綜合損益之份額 | (596)              | (87,569)          | (88,165)           | -             | (88,165)           |
| 合 計                               | <u>\$(167,751)</u> | <u>\$(87,569)</u> | <u>\$(255,320)</u> | <u>\$146</u>  | <u>\$(255,174)</u> |

民國108年度

|                                   | 當期<br>當期產生       | 重分類調整      | 其他<br>綜合損益       | 所得稅利益<br>(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<br>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<br>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<br>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> |

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

25. 所得稅

所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

|                               | 109年度            | 108年度            |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 當期所得稅費用(利益)：                  |                  |                  |
| 當期應付所得稅                       | \$3,857          | \$59,927         |
| 當期繳納土增稅                       | 65,158           | 91,994           |
| 以前年度之當期所得稅於本期調整               | (2,501)          | -                |
| 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) | 97,742           | (17,739)         |
| 所得稅費用(利益)                     | <u>\$164,256</u> | <u>\$134,182</u> |

列於其他綜合損益之所得稅

|              | 109年度           | 108年度             |
|--------------|-----------------|-------------------|
| 遞延所得稅費用(利益)： |                 |                   |
| 確定福利計畫之再衡量數  | <u>\$ (146)</u> | <u>\$ (1,342)</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：

|                      | 109年度              | 108年度              |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 來自於繼續營業單位之稅前淨利       | <u>\$1,648,236</u> | <u>\$1,504,687</u> |
| 按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額 | \$329,647          | \$300,937          |
| 免稅收益之所得稅影響數          | (219,430)          | (266,524)          |
| 報稅上不可減除費用之所得稅影響數     | 118,072            | 23,208             |
| 遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數    | (130,547)          | (75,360)           |
| 未分配盈餘加徵所得稅           | 3,857              | 59,927             |
| 以前年度之當期所得稅於本期之調整     | (2,501)            | -                  |
| 當期土地增值稅              | <u>65,158</u>      | <u>91,994</u>      |
| 認列於損益之所得稅費用(利益)合計    | <u>\$164,256</u>   | <u>\$134,182</u>   |

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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109年度

|                             | 期初餘額             | 認列<br>於損益         | 認列<br>於其他<br>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           | (3,094)           | -                 | 93,652           |
| 投資性不動產折舊財稅差異                | 101,539          | (2,744)           | -                 | 98,795           |
| 不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息資本化       | 2,332            | (97)              | -                 | 2,235            |
| 採用權益法之投資                    | 64,158           | (64,158)          | -                 | -                |
| 未實現銷貨利益                     | 112              | 6,044             | -                 | 6,156            |
| 備抵損失                        | 1,400            | -                 | -                 | 1,400            |
| 備抵存貨跌價損失                    | 28,665           | (25,796)          | -                 | 2,869            |
| 淨確定福利負債－非流動                 | 13,751           | (2,222)           | 146               | 11,675           |
| 逾兩年應付費用轉收入                  | 7                | -                 | -                 | 7                |
| 未實現之廣告費                     | 119,312          | (5,675)           | -                 | 113,637          |
| 遞延所得稅利益/(費用)                |                  | <u>\$(97,742)</u> | <u>\$146</u>      |                  |
| 遞延所得稅資產/(負債)淨額              | <u>\$417,973</u> |                   |                   | <u>\$320,377</u> |

表達於資產負債表之資訊如下：

|         |                   |                   |
|---------|-------------------|-------------------|
| 遞延所得稅資產 | <u>\$428,022</u>  | <u>\$330,426</u>  |
| 遞延所得稅負債 | <u>\$(10,049)</u> | <u>\$(10,049)</u> |

民國108年度

|                             | 期初餘額        | 認列<br>於損益 | 認列<br>於其他<br>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) |

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

|                         |                  | 認列              | 於其他            |                  |
|-------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
|                         | 期初餘額             | 於損益             | 綜合損益           | 期末餘額             |
| 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          |
| 遞延所得稅利益/(費用)            |                  | <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> |

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 |
|------|-------------|-----------|-----------|---------|
|      |             | 109.12.31 | 108.12.31 |         |
| 107  | \$1,086,163 | \$262,954 | \$968,658 | 108~117 |

未認列之遞延所得稅資產

截至民國109年及108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52,591千元及193,732千元。

所得稅申報核定情形

本公司之營利事業所得稅申報業經稅捐稽徵機關核定至民國107年度。

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

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。

稀釋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加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

|                        | 109年度       | 108年度       |
|------------------------|-------------|-------------|
| (1) 基本每股盈餘             |             |             |
| 歸屬於本公司普通股持有人之淨利        | \$1,483,980 | \$1,370,505 |
| 基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)   | 1,159,561   | 1,159,561   |
| 基本每股盈餘(元)              | \$1.28      | \$1.18      |
| (2) 稀釋每股盈餘             |             |             |
| 歸屬於本公司普通股持有人之淨利        | \$1,483,980 | \$1,370,505 |
| 基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)   | 1,159,561   | 1,159,561   |
| 稀釋效果：                  |             |             |
| 員工酬勞－股票(仟股)            | 111         | 117         |
| 經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股) | 1,159,672   | 1,159,678   |
| 稀釋每股盈餘(元)              | \$1.28      | \$1.18      |

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。

27. 企業合併

霖園公寓大廈管理維護股份有限公司之收購

本公司於民國109年5月15日取得霖園公寓大廈管理維護股份有限公司(霖園公寓) 51%之有表決權股份，該公司主要從事公寓大廈管理服務、人力派遣及停車場經營等業務。本公司收購霖園公寓之原因在於發展智慧樓宇、停車場及不動產物管商機及增加轉投資收益。

本公司選擇以可辨認淨資產已認列金額之相對份額衡量霖園公寓之非控制權益。

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

霖園公寓之可辨認資產與負債於收購日之公允價值如下：

|               | <u>收購日之公允價值</u>         |
|---------------|-------------------------|
| 資產            |                         |
| 現金及約當現金       | \$202,436               |
| 應收帳款          | 58,249                  |
| 預付款項          | 386                     |
| 其他流動資產        | 5,000                   |
| 其他設備          | 236                     |
| 投資性不動產        | 9,480                   |
| 無形資產          | 169                     |
| 遞延所得稅資產       | 15,097                  |
| 其他非流動資產       | 1,753                   |
| 小計            | <u>292,806</u>          |
| 負債            |                         |
| 應付帳款          | 43,800                  |
| 其他應付款         | 26,696                  |
| 本期所得稅負債       | 10,520                  |
| 其他流動負債        | 2,201                   |
| 其他非流動負債       | 74,670                  |
| 小計            | <u>157,887</u>          |
| 可辨認淨資產之公允價值總計 | <u><u>\$134,919</u></u> |

廉價購買利益之金額如下：

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 收購對價                 | \$53,247                |
| 加：本公司原持有之權益於收購日之公允價值 | 12,987                  |
| 加：非控制權益之價值           | 66,110                  |
| 減：可辨認淨資產之公允價值        | <u>(134,919)</u>        |
| 廉價購買利益               | <u><u>\$(2,575)</u></u> |

收購之現金流量分析

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| 現金支付之對價    | \$53,247                  |
| 自子公司取得之淨現金 | <u>(202,436)</u>          |
| 收購之淨現金流量   | <u><u>\$(149,189)</u></u> |

自收購日(民國109年5月15日)至109年12月31日止，霖園公寓對本公司產生之繼續營業單位淨利為20,547千元。收購如發生於年初，則所產生之繼續營業單位淨利將為1,495,519千元。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

1. 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     |
| 國泰飯店管理顧問事業(股)公司(國泰飯店) | 子公司     |
| 金華置業地產(股)公司(金華置業)     | 子公司     |
| 板南置業開發(股)公司(板南置業)     | 子公司     |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓) | 子公司(註)  |
| 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   |
| 國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)   | 其他關係人   |
| 三井工程(股)公司(三井工程)       | 其他關係人   |
| 霖園投資(股)公司(霖園投資)       | 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   |

註：本公司於民國109年5月15日收購霖園公寓成為本公司之子公司。

2. 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

| 關係人名稱  | 交易性質 | 109年度       |             |       |          |
|--------|------|-------------|-------------|-------|----------|
|        |      | 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 | \$5,248,560 | \$1,217,710 | 0.05% | \$37     |
|        | 支票存款 | 3,492,959   | 110,652     | -     | -        |
|        | 證券帳戶 | 1,050,098   | 17,518      | 0.01% | 6        |
|        | 短期借款 | 250,000     | -           | 1.00% | (60)     |

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

| 關係人名稱  | 交易性質 | 108年度       |           |       |          |
|--------|------|-------------|-----------|-------|----------|
|        |      | 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)  |

(2) 進 貨

| 關係人名稱  | 交易性質    | 109年度              | 108年度              |
|--------|---------|--------------------|--------------------|
| 其他關係人： |         |                    |                    |
| 三井工程   | 大樓興建或擴建 | \$1,901,357        | \$1,467,349        |
| 國泰世華銀行 | 價金信託管理費 | 7,732              | 4,936              |
| 合 計    |         | <u>\$1,909,089</u> | <u>\$1,472,285</u> |

A. 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。

B. 截至民國109年及108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7,325,649千元及10,111,544千元。

(3) 銷 貨

A. 營建收入

| 關係人名稱 | 交易性質   | 109年度              | 108年度      |
|-------|--------|--------------------|------------|
| 子公司：  |        |                    |            |
| 金華置業  | 出售營建用地 | <u>\$1,614,198</u> | <u>\$-</u> |

本公司與關係人之交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

B. 租賃收入

| 關係人名稱  | 交易性質       | 109年度           | 108年度           |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| 子公司：   |            |                 |                 |
| 國泰商旅   | 出租辦公處所及小客車 | \$32,815        | \$31,555        |
| 國泰飯店   | 出租辦公處所及小客車 | 30,964          | 30,295          |
| 其他關係人： |            |                 |                 |
| 國泰人壽   | 出租辦公處所及小客車 | 7,977           | 8,057           |
| 國泰世華銀行 | 出租辦公處所及小客車 | 18,594          | 18,438          |
| 三井工程   | 出租小客車      | 2,641           | 3,388           |
| 合 計    |            | <u>\$92,991</u> | <u>\$91,733</u> |

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

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

(4) 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：

| 關係人名稱  | 109.12.31  | 108.12.31      |
|--------|------------|----------------|
| 其他關係人： |            |                |
| 南港國際一  | \$-        | \$3,696        |
| 南港國際二  | -          | 4,704          |
| 合    計 | <u>\$-</u> | <u>\$8,400</u> |

(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：

| 關係人名稱  | 109.12.31       | 108.12.31        |
|--------|-----------------|------------------|
| 其他關係人： |                 |                  |
| 三井工程   | <u>\$48,574</u> | <u>\$210,853</u> |

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

|        | 109.12.31      | 108.12.31       |
|--------|----------------|-----------------|
| 其他關係人： |                |                 |
| 國泰人壽   | <u>\$8,083</u> | <u>\$22,861</u> |

本公司民國109年度及108年度對國泰人壽增添使用權資產分別為1,388千元及30,304千元。

B. 租賃負債

|        | 109.12.31      | 108.12.31       |
|--------|----------------|-----------------|
| 其他關係人： |                |                 |
| 國泰人壽   | <u>\$8,168</u> | <u>\$22,920</u> |

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

C. 利息費用

|        | 109年度 | 108年度 |
|--------|-------|-------|
| 其他關係人： |       |       |
| 國泰人壽   | \$275 | \$177 |

(7) 其 他

A. 其他應收款

| 關係人名稱 | 性 質   | 109年度   | 108年度 |
|-------|-------|---------|-------|
| 子公司：  |       |         |       |
| 板南置業  | 業務委託費 | \$4,719 | \$-   |

B. 存出保證金

| 關係人名稱  | 交 易 性 質 | 109.12.31 | 108.12.31 |
|--------|---------|-----------|-----------|
| 其他關係人： |         |           |           |
| 國泰人壽   | 房租押金    | \$4,090   | \$3,959   |
| 霖園投資   | 合建保證金   | 8,000     | -         |
| 合 計    |         | \$12,090  | \$3,959   |

C. 存入保證金

| 關係人名稱  | 交 易 性 質 | 109.12.31 | 108.12.31 |
|--------|---------|-----------|-----------|
| 其他關係人： |         |           |           |
| 國泰世華銀行 | 房租押金    | \$4,446   | \$4,625   |

D. 在建工程

民國109年度本公司為施作霖園大廈都更案，支付霖園投資之地主搬遷費與租金補貼共3,960千元，帳列於存貨－在建工程項下。

民國108年度：無此情形。

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

(8) 什項收入

| 關係人名稱  | 交易性質      | 109年度           | 108年度           |
|--------|-----------|-----------------|-----------------|
| 子公司：   |           |                 |                 |
| 板南置業   | 業務委託費     | \$4,719         | \$-             |
| 其他關係人： |           |                 |                 |
| 國泰人壽   | 管理空維費、規劃費 | 3,445           | 4,280           |
| 國泰世華銀行 | 管理空維費、規劃費 | 4,852           | 4,846           |
| 南港國際一  | 顧問服務      | -               | 7,040           |
| 南港國際二  | 顧問服務      | -               | 8,960           |
| 合 計    |           | <u>\$13,016</u> | <u>\$25,126</u> |

(9) 營業成本

| 關係人名稱  | 交易性質        | 109年度           | 108年度           |
|--------|-------------|-----------------|-----------------|
| 子公司：   |             |                 |                 |
| 霖園公寓   | 出租大樓之管理、修繕費 | \$40,183        | \$38,656        |
| 其他關係人： |             |                 |                 |
| 國泰產險   | 出租大樓之保險費    | 6,041           | 6,182           |
| 合 計    |             | <u>\$46,224</u> | <u>\$44,838</u> |

(10) 營業費用

| 關係人名稱  | 交易性質   | 109年度          | 108年度           |
|--------|--------|----------------|-----------------|
| 其他關係人： |        |                |                 |
| 國泰人壽   | 承租辦公處所 | \$278          | \$16,162        |
| 三井工程   | 服務費用   | 2,410          | 10,901          |
| 合 計    |        | <u>\$2,688</u> | <u>\$27,063</u> |

(11) 財產交易

本公司向關係人購買財產之交易內容如下：

|        | 109年度   |                 |
|--------|---------|-----------------|
| 交易對象   | 標的物     | 購買價款            |
| 子公司：   |         |                 |
| 霖園公寓   | 大樓營業用設施 | \$15,327        |
| 其他關係人： |         |                 |
| 三井工程   | 霖園公寓股權  | 53,247          |
| 合 計    |         | <u>\$68,574</u> |

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

| 交易對象 | 108年度   | 購買價款    |
|------|---------|---------|
|      | 標的物     |         |
| 子公司： |         |         |
| 霖園公寓 | 大樓營業用設施 | \$7,759 |

(12) 本公司主要管理階層之獎酬

|        | 109年度    | 108年度    |
|--------|----------|----------|
| 短期員工福利 | \$36,049 | \$24,945 |
| 退職後福利  | 323      | 108      |
| 合 計    | \$36,372 | \$25,053 |

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

| 資產名稱   | 109.12.31    | 108.12.31    | 擔保債務內容    |
|--------|--------------|--------------|-----------|
| 存貨     | \$2,640,000  | \$3,897,159  | 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    | \$10,697,172 | \$11,954,331 |           |

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

除附註七.2.(2)所述外，截至民國109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9,037,011千元，尚未支付數計4,846,793千元。

2. 其他

截至民國109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40,505,300千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

|                      | 109.12.31   | 108.12.31   |
|----------------------|-------------|-------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | \$4,511,107 | \$4,689,036 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產：       |             |             |
| 現金及約當現金              | 1,969,143   | 1,637,929   |
| 應收票據                 | 31,527      | 39,048      |
| 應收帳款                 | 240,921     | 55,615      |
| 其他應收款                | 13,009      | 9,568       |
| 存出保證金                | 1,214,115   | 911,143     |
| 小計                   | 3,468,715   | 2,653,303   |
| 合計                   | \$7,979,822 | \$7,342,339 |

金融負債

|               | 109.12.31    | 108.12.31    |
|---------------|--------------|--------------|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： |              |              |
| 短期借款          | \$6,610,000  | \$6,900,000  |
| 應付短期票券        | 1,418,854    | 499,540      |
| 應付款項          | 1,289,541    | 986,426      |
| 應付公司債(含一年內到期) | -            | 3,000,000    |
| 長期借款(含一年內到期)  | 10,629,741   | 7,799,510    |
| 租賃負債          | 14,417       | 33,252       |
| 存入保證金         | 82,459       | 137,444      |
| 合計            | \$20,045,012 | \$19,356,172 |

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，本公司依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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，市場風險主要包括匯率風險、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

本公司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，本公司未對此進行避險。

本公司主要係於台灣境內從事各項營業服務，持有之外幣金額不重大，故本公司因外幣匯率變動產生之風險並不大。

#### 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109年度及108年度之損益將分別減少/增加8,029千元及7,400千元。

#### 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覆核及核准。

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

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本公司民國109年度及108年度之權益將增加/減少分別為206,400千元及218,560千元。

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十二.8。

#### 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。

本公司截至民國109年及108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，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

#### 5. 流動性風險管理

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

##### 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           |
|-----------|--------------|-------------|--------|-------|--------------|
| 109.12.31 |              |             |        |       |              |
| 借款        | \$13,533,145 | \$5,274,869 | \$-    | \$-   | \$18,808,014 |
| 應付款項      | 1,289,541    | -           | -      | -     | 1,289,541    |
| 租賃負債      | 12,317       | 2,100       | -      | -     | 14,417       |
| 存入保證金     | 24,093       | 38,609      | 11,467 | 8,290 | 82,459       |

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

108.12.31

|       |              |             |        |        |              |
|-------|--------------|-------------|--------|--------|--------------|
| 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      |

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國109年度之負債之調節資訊：

|           | 短期借款        | 應付短期票券      | 長期借款及應<br>付公司債(含一<br>年內到期) | 租賃負債     | 來自籌資活動<br>之負債總額 |
|-----------|-------------|-------------|----------------------------|----------|-----------------|
| 109.1.1   | \$6,900,000 | \$499,540   | \$10,799,510               | \$33,252 | \$18,232,302    |
| 現金流量      | (290,000)   | 919,314     | (169,769)                  | (20,649) | 438,896         |
| 非現金之變動    |             |             |                            |          |                 |
| 租賃負債之利息   | -           | -           | -                          | 426      | 426             |
| 其他(註)     | -           | -           | -                          | 1,388    | 1,388           |
| 109.12.31 | \$6,610,000 | \$1,418,854 | \$10,629,741               | \$14,417 | \$18,673,012    |

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

民國108年度之負債之調節資訊：

|           | 短期借款        | 應付短期票券    | 長期借款及應<br>付公司債(含一<br>年內到期) | 租賃負債     | 來自籌資活動<br>之負債總額 |
|-----------|-------------|-----------|----------------------------|----------|-----------------|
| 108.1.1   | \$8,150,000 | \$-       | \$8,198,050                | \$-      | \$16,348,050    |
| 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 | \$6,900,000 | \$499,540 | \$10,799,510               | \$33,252 | \$18,232,302    |

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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) 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之帳面金額為公允價值之合理近似值，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(包括上市櫃股票及債券等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(包括無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票等)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。

(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。

8. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

- 第一等級：於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。
- 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
- 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

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

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本公司未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

109.12.31

|                      | 第一等級        | 第二等級        | 第三等級      | 合 計         |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 以公允價值衡量之資產：          |             |             |           |             |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |             |             |           |             |
| 權益工具－股票              | \$2,437,036 | \$1,690,972 | \$383,099 | \$4,511,107 |

108.12.31

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

於民國109年度及108年度間，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

|           | 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量<br>股票 |
|-----------|---------------------------|
| 109.1.1   | \$317,845                 |
| 本期認列總損益：  |                           |
| 認列於其他綜合損益 | 78,241                    |
| 本期處分      | (12,987)                  |
| 109.12.31 | \$383,099                 |

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

|           | 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量 |
|-----------|---------------------|
|           | 股票                  |
| 108.1.1   | \$319,451           |
| 本期認列總損益：  |                     |
| 認列於其他綜合損益 | 3,369               |
| 本期處分      | (4,975)             |
| 108.12.31 | \$317,845           |

上述認列於損益之總利益中，截至民國109年及108年12月31日持有之股票相關之損益分別為75,136千元3,326千元。

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109年12月31日

|                                       | 評價技術 | 重大<br>不可觀察輸入值 | 量化資訊    | 輸入值與<br>公允價值關係                      | 輸入值與公允價值關係<br>之敏感度分析價值關係                 |
|---------------------------------------|------|---------------|---------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 金融資產：<br>透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>量之金融資產 |      |               |         |                                     |                                          |
| 股票                                    | 市場法  | 缺乏流通性折價       | 30%~50% | 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增加/減少34,998千元                |
|                                       | 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17,530千元 |

民國108年12月31日

|                                       | 評價技術 | 重大<br>不可觀察輸入值 | 量化資訊   | 輸入值與<br>公允價值關係                      | 輸入值與公允價值關係<br>之敏感度分析價值關係                 |
|---------------------------------------|------|---------------|--------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 金融資產：<br>透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>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增加/減少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個體財務報表附註(續)  
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司民國109年12月31日並未持有重大外幣金融資產及負債。

|           | 108.12.31 |        |         |
|-----------|-----------|--------|---------|
|           | 外幣        | 匯率(元)  | 新台幣     |
| 金融資產      |           |        |         |
| 採用權益法之投資： |           |        |         |
| 美金        | \$313     | 30.201 | \$9,449 |

10. 資本管理

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

| 編號 | 項 目                                | 附 表 |
|----|------------------------------------|-----|
| 1  | 資金貸與他人                             | 無   |
| 2  | 為他人背書保證                            | 無   |
| 3  | 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)   | 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         | 附表五 |
| 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      | 附表六 |
| 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  | 從事衍生工具交易                           | 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       | 附表七 |

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

2. 轉投資事業相關資訊

| 編號 | 項 目                                | 附 表 |
|----|------------------------------------|-----|
| 1  | 資金貸與他人                             | 無   |
| 2  | 為他人背書保證                            | 附表一 |
| 3  | 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)   | 附表八 |
| 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  | 從事衍生工具交易                           | 無   |
| 10 | 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊               | 附表九 |

3. 大陸投資資訊：詳附表十。

4. 主要股東資訊：詳附表十一。

十四、部門資訊

本公司依證券發行人財務報告編製準則第 22 條之規定得免編製，並已於合併財務報告揭露營運部門資訊。

附表一 為他人背書保證：

| 編號<br>(註1) | 背書保證者<br>公司名稱                                             | 被背書保證對象    |              | 對單一<br>企業背書<br>保證限額<br>(註3) | 本期最高背<br>書保證餘額<br>(註4) | 期末背書<br>保證餘額<br>(註5) | 實際動支<br>金額<br>(註6) | 以財產擔保<br>之背書保證<br>金額 | 累計背書保證金額<br>佔最近期財務報表<br>淨值之比率 | 背書保證<br>最高限額<br>(註3) | 屬母子公司<br>對子公司<br>背書保證<br>(註7) |                            | 屬對<br>大陸地區<br>背書保證<br>(註7) |
|------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|            |                                                           | 關係<br>(註2) | 公司名稱         |                             |                        |                      |                    |                      |                               |                      | 屬母子公司<br>對子公司<br>背書保證<br>(註7) | 屬對<br>大陸地區<br>背書保證<br>(註7) |                            |
| 1          | 國泰健康保險管理顧問股份有限公司                                          | 3          | 杭州坤寧健康諮詢有限公司 | \$206,747                   | \$28,508               | \$-                  | \$-                | \$-                  | 0.00%                         | \$413,494            | Y                             | N                          | Y                          |
| 備註         | 一、對個別對象背書保證之限額：689,157千元*50%<br>二、對背書保證最高限額：689,157千元*60% |            |              |                             |                        |                      |                    |                      |                               |                      |                               |                            |                            |

單位：新臺幣千元

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)發行人填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7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承擔工程需要之同業間或共同起進人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者的保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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<br>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—非流動 | 57,681,332  | 2,437,036 | 0.44%   | 2,437,036 |     |
| "         | 普 通 股<br>神防資訊(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 | 5,489,000   | 114,830   | 11.00%  | 114,830   |     |
| "         | 普 通 股<br>台灣之星(股)公司                    | 無           | "                        | 195,000,000 | 1,690,973 | 3.68%   | 1,690,973 |     |
| "         | 普 通 股<br>公誠興業(股)公司                    | 無           | "                        | 1,580,083   | -         | 3.23%   | -         |     |
| "         | 普 通 股<br>千豐投資(股)公司                    | 無           | "                        | 2,000,000   | 25,922    | 10.00%  | 25,922    |     |
| "         | 普 通 股<br>大江國際(股)公司                    | 無           | "                        | 3,448,276   | 92,965    | 1.72%   | 92,965    |     |
| "         | 普 通 股<br>Budworth Investments Limited | 無           | "                        | 30,314      | 45        | 3.33%   | 45        |     |
| "         | 普 通 股<br>南港國際一(股)公司                   | 其他關係人       | "                        | 7,485,000   | 74,828    | 4.99%   | 74,828    |     |
| "         | 普 通 股<br>南港國際二(股)公司                   | 其他關係人       | "                        | 7,485,000   | 74,508    | 4.99%   | 74,508    |     |

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繼續財務報表附註(續)  
(金額除另有註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表三 累積買建或賣出同一有價證券之金額達新臺幣二億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<br>(註1)  | 帳列科目    | 交易對象(註2) | 關係<br>(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  | 處分利益 | 金額        |
| 國泰建設(股)公司  | 股票：金融置業地產<br>(股)公司 | 採用權益法投資 | 註5       | 子公司        | -  | \$- | 40,800,000 | \$408,000 | -      | \$- | \$-  | \$408,000 |
| "          | 股票：板橋置業開發<br>(股)公司 | 採用權益法投資 | 註5       | 子公司        | -  | \$- | 40,800,000 | \$408,000 | -      | \$- | \$-  | \$408,000 |

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

註2：有價證券係列採用權益法之投資者，須係該被二個，餘皆免填。

註3：累計買建、賣出金額應依市價分開計算是否達二億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指等公司之實收資本額。除行人脫宗無加額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註5：係為初設購。

附表四 取得不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 取得不動產<br>之公司  | 財產名稱                     | 事實發生日     | 交易金額<br>(合約價) | 價格支付情形<br>(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<br>情形  | 其他約定<br>事項 |
|---------------|--------------------------|-----------|---------------|-----------------|------------|----|-------------------|----|-----------|----------------|------------|
|               |                          |           |               |                 |            |    | 所有人               | 金額 |           |                |            |
| 國泰建設<br>(股)公司 | 台南市安平區金華段132地號           | 109.01.13 | \$1,500,000   | 依合約分期支付         | 法人         | 無  | -                 | -  | 雙方協商議價    | 台南金華段<br>營建用地  | 無          |
| 國泰建設<br>(股)公司 | 台中市北屯區仁平段256地號等3筆(註)     | 109.01.21 | 1,518,151     | 依合約分期支付         | 自然人        | 無  | -                 | -  | 雙方協商議價    | 台中山西路<br>建地    | 無          |
| 國泰建設<br>(股)公司 | 台北市北投區敦倫段74地號            | 109.07.10 | 697,376       | 依合約分期支付         | 自然人        | 無  | -                 | -  | 雙方協商議價    | 台北市敦倫段<br>營建用地 | 無          |
| 國泰建設<br>(股)公司 | 台北市文山區木柵段三小段433地號等9<br>筆 | 109.09.30 | 1,399,701     | 依合約分期支付         | 自然人        | 無  | -                 | -  | 雙方協商議價    | 台北市木柵段<br>營建用地 | 無          |
| 國泰建設<br>(股)公司 | 台北市內湖區潭美段五小段12地號         | 109.10.21 | 1,160,998     | 依合約分期支付         | 法人及自<br>然人 | 無  | -                 | -  | 雙方協商議價    | 內湖區潭美段<br>營建用地 | 無          |

單位：新臺幣千元

註：原係於民國109年1月21日取得台中市北屯區永清段2.3等22筆土地，合約價款1,518,144千元，因土地重劃後面積變更合約價款調整為1,518,151千元，重劃後為北屯區仁平段256,257,273等3筆地號。

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

附表五 處分不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 單位：新臺幣千元  |                |           |          |             |             |         |          |             |     |          |             |        |
|-----------|----------------|-----------|----------|-------------|-------------|---------|----------|-------------|-----|----------|-------------|--------|
| 處分不動產之公司  | 財產名稱           | 事實發生日     | 原取得日期    | 帳面金額        | 交易金額(合約價)   | 價格收取情形  | 處分損益(註)  | 交易對象        | 關係  | 處分目的     | 價格決定之參考依據   | 其他約定事項 |
| 國泰建設(股)公司 | 台南市安平區金華段132地號 | 109.11.12 | 109.1.13 | \$1,583,939 | \$1,614,198 | 依合約分期支付 | \$30,259 | 金華置業地產(股)公司 | 子公司 | 配合公司營運計劃 | 不動產估價師之估價報告 | 無      |

註：處分損益認列為關係人間未實現銷貨毛利。

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

附表六 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 進(銷)貨之公司  |           | 交易對象名稱      | 關係          | 交易情形  |             |            |      | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 |      | 應付票據、帳款  |              | 備註               |
|-----------|-----------|-------------|-------------|-------|-------------|------------|------|-------------------|------|----------|--------------|------------------|
|           |           |             |             | 進(銷)貨 | 金額          | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單價                | 授信期間 | 餘額       | 佔總應付票據、帳款之比率 |                  |
| 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)公司 | 三井工程(股)公司   | 關係企業<br>子公司 | 在建工程  | \$1,901,357 | 17.58%     | 不適用  | \$-               | -    | \$48,574 | 5.03% (註)    | 興建高級住宅<br>獲取處分利益 |
|           |           | 金華置業地產(股)公司 |             | 營建用地  | 1,614,198   | 12.10%     | 不適用  | -                 | -    | -        | -            |                  |

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個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表八 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)(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<br>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<br>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<br>衡量之金融資產－非流動 | 15,000 | \$150 | 0.01% | \$150 |     |
| "         | 普 通 股<br>南港國際二(股)公司 | 其他關係人           | "                            | 15,000 | 149   | 0.01% | 149   |     |

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

單位：股；新臺幣千元

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

附表九 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  |                          | 股數         | 期末持有    |         | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>投資損益 | 備 註  |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|------------|---------|--------------------------|------------|---------|---------|---------------|---------------|------|
|                                            |                                               |                        |            | 本期期末    | 去年年底                     |            | 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<br>(USD 9,592) | -          | -       | \$-     | \$376         | \$376         | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 國泰建設管理(股)公司                                   | 中華民國                   | 建築管理業      | 50,000  | 50,000                   | 5,000,000  | 100.00% | 115,014 | 27,576        | 27,576        | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 國泰健康管理顧問(股)公司                                 | 中華民國                   | 顧問服務業      | 467,500 | 467,500                  | 46,750,000 | 85.00%  | 585,785 | 106,646       | 90,647        | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 國泰商旅(股)公司                                     | 中華民國                   | 服務業        | 650,000 | 400,000                  | 65,000,000 | 100.00% | 132,418 | (286,161)     | (278,435)     | 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 | 750,000                  | 75,000,000 | 100.00% | 332,026 | (257,350)     | (244,197)     | 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 | 100,000                  | 10,000,000 | 100.00% | 87,000  | (11,979)      | (11,979)      | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 森園公寓大廈管理維護(股)公司                               | 中華民國                   | 公寓大廈管理服務業  | 68,809  | -                        | 1,530,000  | 51.00%  | 58,767  | 40,288        | 註3            | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 金華置業地產(股)公司                                   | 中華民國                   | 住宅及大樓開發租賃業 | 408,000 | -                        | 40,800,000 | 51.00%  | 376,917 | (1,616)       | (824)         | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 板南置業開發(股)公司                                   | 中華民國                   | 住宅及大樓開發租賃業 | 408,000 | -                        | 40,800,000 | 51.00%  | 405,774 | (4,366)       | (2,227)       | 子公司  |
| 杏保醫網股份有限公司                                 | 杏德(股)公司                                       | 中華民國                   | 人力派遣及租賃    | 80,000  | 80,000                   | 8,000,000  | 100.00% | 74,328  | (5,509)       | (5,509)       | 孫公司  |
| 杏保醫網股份有限公司                                 | 杏雲(股)公司                                       | 中華民國                   | 人力派遣及租賃    | 26,000  | -                        | 2,600,000  | 100.00% | 25,796  | (204)         | (204)         | 孫公司  |
| 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<br>(USD 3,400)   | -          | -       | -       | -             | -             | 孫公司  |
| Cathay Real Estate Holding Corporation     | CCH Commercial Company Limited                | Cayman Islands         | 投資業        | -       | 2,641<br>(USD 90)        | -          | -       | -       | -             | -             | 孫公司  |
| Cathay Healthcare Management Limited (BVI) | Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) | Cayman Islands         | 商業管理業      | -       | 103,122<br>(USD 3,400)   | -          | -       | -       | -             | -             | 曾孫公司 |

單位：股；新臺幣千元；美金千元

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股比例」等欄，應依本公司所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次填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本公司所發行公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，應填寫本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，除得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

註3：不包含收購之本期損益。

附表十 赴大陸投資相關資訊彙總表：

| 大陸被投資公司<br>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               |                      | 本期期末自台灣匯出累積投資金額          | 被投資公司本期損益                | 本公司直接或間接投資之持股比例 | 本期認列投資(損)益(註二)  | 期末投資帳面價值 | 截至本期止已匯回投資收益 |
|----------------------|--------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|----------|--------------|
|                      |        |                          |                                         |                          | 匯出                    | 收回(註三)               |                          |                          |                 |                 |          |              |
| 台股管理諮詢(上海)有限公司       | 管理諮詢業  | \$225,604<br>(USD 7,300) | (二)<br>CCH REIM (HK)<br>Company Limited | \$8,945<br>(USD 300)     | \$-                   | \$8,945<br>(USD 300) | \$8,945<br>(USD 300)     | \$-                      | 0.00%           | \$-             | \$-      | -            |
| 杭州坤寧健康諮詢有限公司<br>(註三) | 顧問服務業  | \$115,827<br>(USD 3,820) | (一)                                     | \$103,122<br>(USD 3,400) | \$12,705<br>(USD 420) | \$-                  | \$115,827<br>(USD 3,820) | \$115,827<br>(USD 3,820) | 85%             | \$16,606<br>(二) | \$-      | -            |

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     | 經濟部投資審會核准投資金額                | 依經濟部投資審會規定赴大陸地區投資限額 |
| \$115,827<br>(USD 3,820) | \$4,053,324<br>(USD 142,182) | \$14,673,134        |

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、本期認列投資增損益欄中：

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

註三、目前解散清算中。

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

附表十一 主要股東資訊：

| 主要股東名稱                 | 股份 | 持有股數        | 持股比例   |
|------------------------|----|-------------|--------|
| 國泰人壽保險(股)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           |    | 72,200,584  | 6.22%  |

國泰建設股份有限公司  
重要會計項目明細表目錄

| 項 目                           | 編號/索引  |
|-------------------------------|--------|
| 資產、負債及權益項目明細表                 |        |
| 現金及約當現金明細表                    | 明細表1   |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表        | 明細表2   |
| 應收票據明細表                       | 明細表3   |
| 應收帳款明細表                       | 明細表4   |
| 存貨明細表                         | 明細表5   |
| 存貨－在建工程－房地明細表                 | 明細表5.1 |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表 | 明細表6   |
| 採用權益法之投資變動明細表                 | 明細表7   |
| 不動產、廠房及設備變動明細表                | 附註六.7  |
| 不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表            | 附註六.7  |
| 使用權資產變動明細表                    | 明細表8   |
| 使用權資產累計折舊變動明細表                | 明細表9   |
| 投資性不動產變動明細表                   | 附註六.8  |
| 投資性不動產累計折舊變動明細表               | 附註六.8  |
| 無形資產變動明細表                     | 附註六.9  |
| 遞延所得稅資產/負債明細表                 | 附註六.25 |
| 其他非流動資產明細表                    | 明細表10  |
| 短期借款明細表                       | 明細表11  |
| 應付短期票券明細表                     | 明細表12  |
| 合約負債明細表                       | 明細表13  |
| 應付票據明細表                       | 明細表14  |
| 應付帳款明細表                       | 明細表15  |
| 其他應付款明細表                      | 明細表16  |
| 租賃負債明細表                       | 明細表17  |
| 長期借款明細表                       | 明細表18  |
| 其他流動負債明細表                     | 明細表19  |
| 損益項目明細表                       |        |
| 營業收入明細表                       | 明細表20  |
| 營業成本明細表                       | 明細表21  |
| 營業費用明細表                       | 明細表22  |
| 其他收入明細表                       | 附註六.23 |
| 其他收益及費損淨額明細表                  | 附註六.23 |
| 財務成本明細表                       | 附註六.23 |
| 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表    | 附註六.22 |

國泰建設股份有限公司  
1.現金及約當現金明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目      | 摘 要                    | 金 額                | 備 註 |
|----------|------------------------|--------------------|-----|
| 庫存現金及零用金 |                        | \$291              |     |
| 銀行存款     |                        | 1,439,400          |     |
| 約當現金     | 到期日：110.1.8<br>利率：0.2% | 529,743            |     |
| 合 計      |                        | <u>\$1,969,434</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－流動明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

| 單位：股；新臺幣千元                             |      |            |            |           |     |             |            |         |             |     |
|----------------------------------------|------|------------|------------|-----------|-----|-------------|------------|---------|-------------|-----|
| 金融工具名稱                                 | 摘 要  | 股 數        | 面 值<br>(元) | 總 額       | 利 率 | 取 得<br>成 本  | 累 計<br>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<br>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        | \$42.25 | \$2,437,036 |     |

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目     | 摘 要        | 金 額             | 備 註                |
|---------|------------|-----------------|--------------------|
| 國泰豐格    | 房地款期票      | \$980           | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 國泰Plus+ | 房地款期票      | 1,981           |                    |
| 文 府 硯   | 房地款期票      | 500             |                    |
| 其 他     | 房地款期票及租金期票 | 28,066          |                    |
|         |            |                 |                    |
| 小 計     |            | 31,527          |                    |
| 減：備抵損失  |            | -               |                    |
| 淨 額     |            | <u>\$31,527</u> |                    |

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目         | 摘 要 | 金 額       | 備 註                |
|-------------|-----|-----------|--------------------|
| <u>非關係人</u> |     |           |                    |
| 房屋銷售款       |     | \$240,039 |                    |
| 其 他         |     | 848       | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 小 計         |     | 240,887   |                    |
| 減：備抵損失      |     | (10)      |                    |
| 淨 額         |     | 240,877   |                    |
| <u>關係人</u>  |     |           |                    |
| 其 他         |     | 44        | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 減：備抵損失      |     | -         |                    |
| 淨 額         |     | 44        |                    |
| 合 計         |     | \$240,921 |                    |

國泰建設股份有限公司

5.存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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 | \$8,497,634         | \$14,200,670        | 成本與淨變現價值孰低法評價              |
| 在建工程  |       | 13,030,307          | 20,554,731          | 成本與淨變現價值孰低法評價<br>請詳表5.1之明細 |
| 待售房地產 |       | 2,914,124           | 3,730,298           | 成本與淨變現價值孰低法評價              |
| 小 計   |       | 24,442,065          | 38,485,699          | 以成本列示，惟本公司待售房價均大於預估房地成本    |
| 預付土地款 |       | 2,762,342           | 2,762,342           |                            |
| 淨 額   |       | <u>\$27,204,407</u> | <u>\$41,248,041</u> |                            |

國泰建設股份有限公司

5.1.存貨－在建工程－房地明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 工程名稱    | 期初餘額                | 本期增加<br>工程成本       | 本期減少<br>完工轉出       | 期末餘額                | 備註 |
|---------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----|
| 國泰田     | \$1,435,625         | \$268,732          | \$-                | \$1,704,357         |    |
| 國泰朋     | 1,066,834           | 230,012            | -                  | 1,296,846           |    |
| 桃園市中路二段 | 1,958,826           | 19,039             | -                  | 1,977,865           |    |
| 利百代合建案  | 451,013             | 447,507            | -                  | 898,520             |    |
| 國泰上城    | 740,372             | 155,803            | -                  | 896,175             |    |
| 國泰禾     | 2,067,245           | 974,655            | 3,041,900          | -                   |    |
| 國泰Plus+ | 1,398,082           | 528,119            | 1,926,201          | -                   |    |
| 國泰Mega+ | 1,064,863           | 325,512            | -                  | 1,390,375           |    |
| 文府硯     | 1,878,793           | 432,638            | -                  | 2,311,431           |    |
| 國泰O2複建案 | 2,434,370           | 298,383            | 2,732,753          | -                   |    |
| 其他工程    | 1,514,980           | 1,866,526          | 826,768            | 2,554,738           |    |
| 合 計     | <u>\$16,011,003</u> | <u>\$5,546,926</u> | <u>\$8,527,622</u> | <u>\$13,030,307</u> |    |

國泰建設股份有限公司

6.透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

| 名 稱                         | 期初          |             | 本期增加 |     | 本期減少    |          | 未實現評價損益      |             | 期末餘額        |           | 提供擔保或質押情形 | 備註 |
|-----------------------------|-------------|-------------|------|-----|---------|----------|--------------|-------------|-------------|-----------|-----------|----|
|                             | 股數          | 公允價值        | 股數   | 金 額 | 股數      | 金 額      | 金 額          | 金 額         | 股數          | 公允價值      |           |    |
| 股票                          |             |             |      |     |         |          |              |             |             |           |           |    |
| 公誠興業(股)有限公司                 | 1,580,083   | \$-         | -    | \$- | -       | \$-      | \$-          | \$-         | 1,580,083   | \$-       | 無         |    |
| 大江國際(股)有限公司                 | 3,448,276   | 77,379      | -    | -   | -       | -        | 15,586       | 92,965      | 3,448,276   | 92,965    | "         |    |
| 千豐投資(股)有限公司                 | 2,000,000   | 26,160      | -    | -   | -       | -        | (238)        | 25,922      | 2,000,000   | 25,922    | "         |    |
| Budworth Investment Limited | 30,314      | 45          | -    | -   | -       | -        | -            | 45          | 30,314      | 45        | "         |    |
| 南港國際一(股)有限公司                | 7,485,000   | 74,957      | -    | -   | -       | -        | (129)        | 74,828      | 7,485,000   | 74,828    | "         |    |
| 南港國際二(股)有限公司                | 7,485,000   | 74,751      | -    | -   | -       | -        | (243)        | 74,508      | 7,485,000   | 74,508    | "         |    |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司             | 300,000     | 9,882       | -    | -   | 300,000 | 12,987   | 3,105        | -           | -           | -         | "         | 註1 |
| 神坊資訊(股)公司                   | 5,489,000   | 54,671      | -    | -   | -       | -        | 60,159       | 114,830     | 5,489,000   | 114,830   | "         |    |
| 台灣之星(股)公司                   | 195,000,000 | 1,916,850   | -    | -   | -       | -        | (225,877)    | 1,690,973   | 195,000,000 | 1,690,973 | "         |    |
| 合 計                         |             | \$2,234,695 |      | \$- |         | \$12,987 | \$ (147,637) | \$2,074,071 |             |           |           |    |

註1：本期減少為增加持股後取得對其控制力，轉列至採用權益法之投資。

國泰建設股份有限公司  
7.採用權益法之投資變動明細表  
民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

| 名 稱                                    | 期初餘額       |         | 本期增加       |                    | 本期減少      |                   | 期末餘額       |         | 市價或取得淨值 |                    | 提供擔保或質押情形 |     |
|----------------------------------------|------------|---------|------------|--------------------|-----------|-------------------|------------|---------|---------|--------------------|-----------|-----|
|                                        | 股數         | 持 股 比 例 | 股 數        | 金 額                | 股 數       | 金 額               | 股 數        | 持 股 比 例 | 單 價 (元) | 金 額                |           | 備 註 |
| 國泰建設管理(股)公司                            | 5,000,000  | 100.00% | -          | \$27,576 (註1)      | -         | \$20,212 (註2、註5)  | 5,000,000  | 100.00% | \$22.00 | \$115,014          | 無         |     |
| 國泰健康管理顧問(股)公司                          | 46,750,000 | 85.00%  | -          | 90,647 (註1)        | -         | 84,353 (註2、註3、註5) | 46,750,000 | 85.00%  | 12.53   | 585,785            | 無         |     |
| 國泰商販(股)公司                              | 40,000,000 | 100.00% | 25,000,000 | 250,000 (註4)       | -         | 278,436 (註1、註8)   | 65,000,000 | 100.00% | 1.81    | 132,418            | 無         |     |
| 國泰飯店管理顧問(股)公司                          | 75,000,000 | 100.00% | -          | -                  | -         | 244,197 (註1)      | 75,000,000 | 100.00% | 4.03    | 332,026            | 無         |     |
| Cathay Real Estate Holding Corporation | 9,591,891  | 100.00% | -          | -                  | 9,591,891 | 9,449 (註1、註3、註7)  | -          | -       | -       | -                  | 無         |     |
| 杏保醫網(股)公司                              | 10,000,000 | 100.00% | -          | -                  | -         | 11,979 (註1)       | 10,000,000 | 100.00% | 8.70    | 87,000             | 無         |     |
| 森園公寓大廈管理維護(股)公司                        | -          | -       | 1,530,000  | 89,358 (註1、註4、註6)  | -         | 30,591 (註2、註5)    | 1,530,000  | 51.00%  | 38.41   | 58,767             | 無         |     |
| 金華置業地產(股)公司                            | -          | -       | 40,800,000 | 408,000 (註4)       | -         | 31,083 (註1、註9)    | 40,800,000 | 51.00%  | 9.98    | 376,917            | 無         |     |
| 振南置業開發(股)公司                            | -          | -       | 40,800,000 | 408,000 (註4)       | -         | 2,226 (註1)        | 40,800,000 | 51.00%  | 9.95    | 405,774            | 無         |     |
| 合 計                                    |            |         |            | <u>\$1,273,581</u> |           | <u>\$722,526</u>  |            |         |         | <u>\$2,093,701</u> |           |     |

註1：依權益法列之投資(損)益及依與被投資公司間IFRS 16交易之(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司換單調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期確定溢利計算重衡量數。

註6：係認列收購之廉價購買利益。

註7：係本期清算。

註8：係本期金融工具評價損益調整。

註9：係認列未實現銷售(損)益。

國泰建設股份有限公司

8.使用權資產變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目   | 期初餘額            | 本期增加額          | 本期減少額      | 期末餘額            | 備註 |
|-------|-----------------|----------------|------------|-----------------|----|
| 土地    | \$20,055        | \$-            | \$-        | \$20,055        |    |
| 房屋及建築 | 30,303          | 1,388          | -          | 31,691          |    |
| 合 計   | <u>\$50,358</u> | <u>\$1,388</u> | <u>\$-</u> | <u>\$51,746</u> |    |

國泰建設股份有限公司

9.使用權資產累計折舊變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目   | 期 初 餘 額         | 本 期 增 加 額       | 本 期 減 少 額  | 期 末 餘 額         | 備 註 |
|-------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|-----|
| 土地    | \$4,542         | \$7,250         | \$-        | \$11,792        |     |
| 房屋及建築 | 7,443           | 16,165          | -          | 23,608          |     |
| 合 計   | <u>\$11,985</u> | <u>\$23,415</u> | <u>\$-</u> | <u>\$35,400</u> |     |

國泰建設股份有限公司  
10.其他非流動資產明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目         | 摘 要         | 金 額         | 備 註                |
|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| 存出保證金       |             |             |                    |
| <u>非關係人</u> |             |             |                    |
| 文山區木柵段合建案   | 保 證 金       | \$98,170    |                    |
| 南港利百代都更案    | 保 證 金       | 194,601     |                    |
| 北投大業路都更案    | 保 證 金       | 330,337     |                    |
| 新店斯馨段合建案(一) | 保 證 金       | 100,980     |                    |
| 新店斯馨段合建案(二) | 保 證 金       | 164,820     |                    |
| 其 他         |             | 313,117     | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 小 計         |             | \$1,202,025 |                    |
| <u>關係人</u>  |             |             |                    |
| 其 他         | 租賃押金及保證金    | 12,090      | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 小 計         |             | 12,090      |                    |
| 合 計         |             | 1,214,115   |                    |
| 營建用地        | 以第三人名義取得之農地 | 18,425      |                    |
| 預付設備款       |             | 3,441       |                    |
| 其他非流動資產－其他  |             | 16,264      |                    |
| 合 計         |             | \$1,252,245 |                    |

國泰建設股份有限公司

11.短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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 | 日商瑞穗銀行   | \$1,450,000        | 109/7~110/1  | 0.75%~0.89% | \$1,450,000 | 無     | 連帶保證人為張清樾 |
|      | 中國銀行     | 650,000            | 109/12~110/1 | 0.75%~0.89% | 1,500,000   | 無     | 連帶保證人為張清樾 |
|      | 日商三井住友銀行 | 860,000            | 109/10~110/3 | 0.75%~0.89% | 900,000     | 無     | 連帶保證人為張清樾 |
|      | 中國建設銀行   | 2,000,000          | 109/10~110/4 | 0.75%~0.89% | 3,000,000   | 無     | 連帶保證人為張清樾 |
|      | 全國農業金庫銀行 | 500,000            | 109/5~110/5  | 0.75%~0.89% | 500,000     | 無     | 連帶保證人為張清樾 |
|      | 華南銀行     | 1,150,000          | 109/8~110/8  | 0.75%~0.89% | 1,150,000   | 無     | 連帶保證人為張清樾 |
|      | 合計       | <u>\$6,610,000</u> |              |             |             |       |           |
|      |          |                    |              |             |             |       |           |

國泰建設股份有限公司

12.應付短期票券明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目  | 保證或承兌機構 | 契約期限          | 利率區間        | 金 額                |                |                    | 備註 |
|------|---------|---------------|-------------|--------------------|----------------|--------------------|----|
|      |         |               |             | 發行金額               | 未攤銷應付短期票券折價    | 帳面價值               |    |
| 短期票券 | 星展銀行    | 109.11~110.04 | 0.29%~0.30% | \$1,000,000        | \$921          | \$999,079          |    |
|      | 上海銀行    | 109.09~110.03 | 0.29%~0.30% | 420,000            | 225            | 419,775            |    |
|      | 合 計     |               |             | <u>\$1,420,000</u> | <u>\$1,146</u> | <u>\$1,418,854</u> |    |

國泰建設股份有限公司

13.合約負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目     | 摘 要       | 金 額                       | 備 註                |
|---------|-----------|---------------------------|--------------------|
| 預收房地款   |           |                           |                    |
| 國泰田     |           | \$362,022                 |                    |
| 國泰朋     |           | 335,296                   |                    |
| 國泰禾     |           | 523,949                   |                    |
| 國泰悅     |           | 305,170                   |                    |
| 國泰豐格    |           | 268,473                   |                    |
| 國泰上城    |           | 275,386                   |                    |
| 國泰豐碩    |           | 281,985                   |                    |
| 國泰華威豐年  |           | 237,331                   |                    |
| 國泰Mega+ |           | 283,118                   |                    |
| 文府硯     |           | 661,692                   |                    |
| 其 他     | 預收房地款及租金等 | 886,777                   | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 合 計     |           | <u><u>\$4,421,199</u></u> |                    |

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目         | 摘 要 | 金 額             | 備 註     |
|-------------|-----|-----------------|---------|
| 欣南天然氣股份有限公司 |     | \$4,392         |         |
| 其 他         |     | 56,410          | 各別餘額未超過 |
|             |     |                 | 本科目餘額5% |
| 合 計         |     | <u>\$60,802</u> |         |

國泰建設股份有限公司  
15.應付帳款明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

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 | \$76,273         |                    |
| 國泰禾          | 應付未付工地決算成本 | 328,742          |                    |
| 國泰水秀         | 應付未付工地決算成本 | 65,874           |                    |
| 國泰Plus+      | 應付未付工地決算成本 | 142,555          |                    |
| 國泰O2複建案      | 應付未付工地決算成本 | 73,326           |                    |
| 其 他          |            | 169,987          | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 合 計          |            | <u>\$856,757</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     | \$48,574         |                    |
| 其 他          |            | 452              | 各別餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 合 計          |            | <u>\$49,026</u>  |                    |

國泰建設股份有限公司

16.其他應付款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目     | 摘 要 | 金 額              | 備 註     |
|---------|-----|------------------|---------|
| 應付薪資及獎金 |     | \$62,912         |         |
| 應付佣金    |     | 58,436           |         |
| 租賃成本    |     | 16,610           |         |
| 應付股利    |     | 47,662           |         |
| 應退股款    |     | 30,090           |         |
| 應付營業稅   |     | 78,887           |         |
| 其 他     |     | 28,359           | 各別餘額未超過 |
|         |     |                  | 本科目餘額5% |
| 合 計     |     | <u>\$322,956</u> |         |

國泰建設股份有限公司

17.租賃負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目   | 摘要   | 租賃期間                | 折現率         | 期末餘額            | 備註 |
|-------|------|---------------------|-------------|-----------------|----|
| 土地    | 廣告用地 | 108.08.01~111.07.31 | 1.62%       | \$6,249         |    |
| 房屋及建築 | 辦公大樓 | 108.07.01~110.06.30 | 1.57%~1.64% | 8,168           |    |
| 合 計   |      |                     |             | <u>\$14,417</u> |    |
| 流 動   |      |                     |             | <u>\$12,317</u> |    |
| 非 流 動 |      |                     |             | 2,100           |    |
| 合 計   |      |                     |             | <u>\$14,417</u> |    |

國泰建設股份有限公司

18.長期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 債權人     | 摘 要 | 借款金額                      | 契約期限          | 利 率         | 抵押或擔保 | 備 註       |
|---------|-----|---------------------------|---------------|-------------|-------|-----------|
| 彰化銀行    |     | \$2,400,000               | 108.07~110.07 | 0.85%~0.87% | 無     | 連帶保證人為張清樞 |
| 華南銀行    |     | 6,000,000                 | 109.07~112.07 | 0.85%~0.87% | 無     | 連帶保證人為張清樞 |
| 遠東商銀    |     | 1,500,000                 | 108.07~111.07 | 0.85%~0.87% | 無     | 連帶保證人為張清樞 |
| 上海銀行    |     | 729,741                   | 109.08~112.08 | 0.29%       | 無     | 連帶保證人為張清樞 |
| 小 計     |     | <u>10,629,741</u>         |               |             |       |           |
| 減：一年內到期 |     | <u>(5,400,000)</u>        |               |             |       |           |
| 合 計     |     | <u><u>\$5,229,741</u></u> |               |             |       |           |

國泰建設股份有限公司  
19.其他非流動負債明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目                  | 摘 要                 | 金 額       | 備 註                |
|----------------------|---------------------|-----------|--------------------|
| 淨確定福利負債              |                     | \$79,249  |                    |
| 存入保證金                |                     |           |                    |
| <u>非關係人</u>          |                     |           |                    |
| 英屬蓋曼群島商<br>家庭傳媒(股)公司 | 房屋押金                | 12,237    |                    |
| 鼎泰豐小吃店<br>股份有限公司     | 房屋押金                | 6,000     |                    |
| 其 他                  | 房屋押金                | 58,038    | 各戶餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 小 計                  |                     | 76,275    |                    |
| <u>關係人</u>           |                     |           |                    |
| 國泰世華銀行               | 房屋押金                | 4,446     |                    |
| 其 他                  | 房屋押金                | 1,738     | 各戶餘額未超過<br>本科目餘額5% |
| 小 計                  |                     | 6,184     |                    |
| 小 計                  |                     | 82,459    |                    |
| 其他負債                 | 遞延貸項－聯屬公司間<br>未實現利益 | 13,333    |                    |
| 合 計                  |                     | \$175,041 |                    |

## 20.營業收入明細表

單位：新臺幣千元

213

## 21.營業成本明細表

單位：新臺幣千元

214

國泰建設股份有限公司

22.營業費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 項 目      | 摘 要  | 金 額              | 備 註                |
|----------|------|------------------|--------------------|
| 推銷費用     | 廣告費等 | \$569,850        |                    |
| 薪資支出     |      | 175,509          |                    |
| 稅 捐      |      | 85,597           |                    |
| 預期信用減損利益 |      | (34)             |                    |
| 其他費用     |      | 132,406          | 各項費用未超過<br>本科目餘額5% |
| 合 計      |      | <u>\$963,328</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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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，請詳財務報表附註附註四.17及六.18。

#### 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，請詳財務報表附註四.9、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一〇九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一〇九年度及一〇八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



中華民國一一〇年三月十八日

單位：新臺幣千元

| 資 產  |                          |            | 一〇九年十二月三十一日  |     | 一〇八年十二月三十一日  |     |
|------|--------------------------|------------|--------------|-----|--------------|-----|
| 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    | \$3,395,624  | 6   | \$2,123,443  | 4   |
| 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      | 2,437,036    | 4   | 2,454,341    | 5   |
| 1150 | 應收票據淨額                   | 四、六.3.19   | 32,406       | -   | 40,032       | -   |
| 1170 | 應收帳款淨額                   | 四、六.4.19、七 | 471,478      | 1   | 266,410      | -   |
| 1200 | 其他應收款                    |            | 30,590       | -   | 32,220       | -   |
| 1220 | 本期所得稅資產                  | 四          | 61           | -   | 145          | -   |
| 130x | 存貨                       | 四、六.5、七    | 28,989,058   | 48  | 26,551,128   | 50  |
| 1410 | 預付款項                     |            | 451,391      | 1   | 448,484      | 1   |
| 1470 | 其他流動資產                   | 七          | 112,196      | -   | 66,345       | -   |
| 1480 | 取得合約之增額成本－流動             | 四、六.5.18   | 633,029      | 1   | 671,760      | 1   |
| 11xx | 流動資產合計                   |            | 36,552,869   | 61  | 32,654,308   | 61  |
|      | 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      | 2,074,370    | 3   | 2,234,994    | 4   |
| 1600 | 不動產、廠房及設備                | 四、六.6      | 5,197,866    | 9   | 4,614,222    | 9   |
| 1755 | 使用權資產                    | 四、六.20、七   | 5,133,962    | 9   | 4,032,193    | 7   |
| 1760 | 投資性不動產淨額                 | 四、六.7      | 8,369,250    | 14  | 8,644,878    | 16  |
| 1780 | 無形資產                     | 四、六.8      | 33,407       | -   | 24,210       | -   |
| 1840 | 遞延所得稅資產                  | 四、六.24     | 479,335      | 1   | 544,270      | 1   |
| 1900 | 其他非流動資產                  | 六.9、七      | 1,655,869    | 3   | 987,055      | 2   |
| 15xx | 非流動資產合計                  |            | 22,944,059   | 39  | 21,081,822   | 39  |
| 1xxx | 資產總計                     |            | \$59,496,928 | 100 | \$53,736,130 | 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：羅宥翊



單位：新臺幣千元

| 負債及權益 |                 |           | 一〇九年十二月三十一日  |     | 一〇八年十二月三十一日  |     |
|-------|-----------------|-----------|--------------|-----|--------------|-----|
| 代碼    | 會計項目            | 附註        | 金額           | %   | 金額           | %   |
|       | 流動負債            |           |              |     |              |     |
| 2100  | 短期借款            | 四、六.10、七  | \$7,351,000  | 12  | \$7,263,000  | 14  |
| 2110  | 應付短期票券          | 四、六.11    | 3,090,501    | 5   | 1,034,540    | 2   |
| 2130  | 合約負債—流動         | 四、六.18    | 4,506,622    | 8   | 3,575,923    | 7   |
| 2150  | 應付票據            |           | 60,802       | -   | 144,213      | -   |
| 2170  | 應付帳款            |           | 1,028,322    | 2   | 513,373      | 1   |
| 2180  | 應付帳款—關係人        | 七         | 50,716       | -   | 213,133      | -   |
| 2200  | 其他應付款           |           | 1,163,616    | 2   | 501,797      | 1   |
| 2230  | 本期所得稅負債         | 四         | 56,243       | -   | 84,308       | -   |
| 2280  | 租賃負債—流動         | 四、六.20、七  | 349,495      | 1   | 290,712      | 1   |
| 2300  | 其他流動負債          |           | 100,958      | -   | 198,001      | -   |
| 2320  | 一年或一營業週期內到期長期負債 | 四、六.12.13 | 5,400,000    | 9   | 6,000,000    | 11  |
| 21xx  | 流動負債合計          |           | 23,158,275   | 39  | 19,819,000   | 37  |
|       | 非流動負債           |           |              |     |              |     |
| 2540  | 長期借款            | 四、六.13    | 5,509,741    | 9   | 5,102,682    | 9   |
| 2570  | 遞延所得稅負債         | 四、六.24    | 10,049       | -   | 10,049       | -   |
| 2580  | 租賃負債—非流動        | 四、六.20、七  | 5,160,464    | 9   | 4,082,899    | 8   |
| 2600  | 其他非流動負債         | 六.14、七    | 259,271      | -   | 239,450      | -   |
| 25xx  | 非流動負債合計         |           | 10,939,525   | 18  | 9,435,080    | 17  |
| 2xxx  | 負債總計            |           | 34,097,800   | 57  | 29,254,080   | 54  |
|       | 歸屬於母公司業主之權益     | 四         |              |     |              |     |
| 3100  | 股本              |           |              |     |              |     |
| 3110  | 普通股股本           | 六.15      | 11,595,611   | 20  | 11,595,611   | 22  |
| 3200  | 資本公積            | 六.16      | 39,515       | -   | 31,628       | -   |
| 3300  | 保留盈餘            | 六.17      |              |     |              |     |
| 3310  | 法定盈餘公積          |           | 4,489,507    | 7   | 4,352,457    | 8   |
| 3320  | 特別盈餘公積          |           | 504,189      | 1   | 504,189      | 1   |
| 3350  | 未分配盈餘           |           | 7,652,656    | 13  | 7,455,300    | 14  |
|       | 保留盈餘合計          |           | 12,646,352   | 21  | 12,311,946   | 23  |
| 3400  | 其他權益            |           | 173,746      | -   | 438,907      | 1   |
| 31xx  | 歸屬於母公司業主之權益總計   |           | 24,455,224   | 41  | 24,378,092   | 46  |
| 36xx  | 非控制權益           | 六.17      | 943,904      | 2   | 103,958      | -   |
| 3xxx  | 權益總計            |           | 25,399,128   | 43  | 24,482,050   | 46  |
|       | 負債及權益總計         |           | \$59,496,928 | 100 | \$53,736,130 | 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：羅賓琪



單位：新臺幣千元

| 代 碼  | 項 目                           | 附註                 | 一〇九年度        |      | 一〇八年度        |      |
|------|-------------------------------|--------------------|--------------|------|--------------|------|
|      |                               |                    | 金 額          | %    | 金 額          | %    |
| 4000 | 營業收入                          | 四、六.7.18.20、七      | \$13,973,611 | 100  | \$11,623,928 | 100  |
| 5000 | 營業成本                          | 六.5.7.8.14.20.21、七 | (10,814,849) | (77) | (8,461,339)  | (73) |
| 5900 | 營業毛利                          |                    | 3,158,762    | 23   | 3,162,589    | 27   |
| 6000 | 營業費用                          | 六.7.8.14.20.21、七   |              |      |              |      |
| 6200 | 管理費用                          |                    | (1,607,467)  | (12) | (1,663,270)  | (14) |
| 6450 | 預期信用減損利益(損失)                  | 四、六.19             | 34           | -    | (32)         | -    |
|      | 營業費用合計                        |                    | (1,607,433)  | (12) | (1,663,302)  | (14) |
| 6900 | 營業利益                          |                    | 1,551,329    | 11   | 1,499,287    | 13   |
| 7000 | 營業外收入及支出                      | 四、六.22、七           |              |      |              |      |
| 7100 | 利息收入                          |                    | 3,083        | -    | 4,665        | -    |
| 7010 | 其他收入                          |                    | 276,733      | 2    | 180,394      | 2    |
| 7020 | 其他利益及損失                       |                    | 73,854       | 1    | 27,322       | -    |
| 7050 | 財務成本                          |                    | (219,715)    | (2)  | (141,330)    | (1)  |
|      | 營業外收入及支出合計                    |                    | 133,955      | 1    | 71,051       | 1    |
| 7900 | 稅前淨利                          |                    | 1,685,284    | 12   | 1,570,338    | 14   |
| 7950 | 所得稅(費用)利益                     | 四、六.24             | (168,497)    | (1)  | (169,980)    | (2)  |
| 8200 | 本期淨利                          |                    | 1,516,787    | 11   | 1,400,358    | 12   |
| 8300 | 其他綜合損益(淨額)                    | 六.23.24            |              |      |              |      |
| 8310 | 不重分類至損益之項目                    |                    |              |      |              |      |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數                   |                    | (3,934)      | -    | (5,937)      | -    |
| 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 |                    | (164,942)    | (1)  | 368,350      | 3    |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅                |                    | 786          | -    | 1,187        | -    |
| 8360 | 後續可能重分類至損益之項目                 |                    |              |      |              |      |
| 8361 | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額             |                    | (88,222)     | (1)  | (30,917)     | -    |
| 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     |                    | -            | -    | (790)        | -    |
|      | 一可能重分類至損益之項目                  |                    |              |      |              |      |
|      | 本期其他綜合損益(稅後淨額)                |                    | (256,312)    | (2)  | 331,893      | 3    |
| 8500 | 本期綜合損益總額                      |                    | \$1,260,475  | 9    | \$1,732,251  | 15   |
| 8600 | 淨利歸屬於：                        |                    |              |      |              |      |
| 8610 | 母公司業主                         |                    | \$1,483,980  | 11   | \$1,370,505  | 12   |
| 8620 | 非控制權益                         |                    | 32,807       | -    | 29,853       | -    |
|      |                               |                    | \$1,516,787  | 11   | \$1,400,358  | 12   |
| 8700 | 綜合損益總額歸屬於：                    |                    |              |      |              |      |
| 8710 | 母公司業主                         |                    | \$1,228,806  | 9    | \$1,732,589  | 15   |
| 8720 | 非控制權益                         |                    | 31,669       | -    | (338)        | -    |
|      |                               |                    | \$1,260,475  | 9    | \$1,732,251  | 15   |
|      | 每股盈餘(元)：                      | 六.25               | 稅後           |      | 稅後           |      |
| 9750 | 基本每股盈餘                        |                    | \$1.28       |      | \$1.18       |      |
| 9850 | 稀釋每股盈餘                        |                    | \$1.28       |      | \$1.18       |      |

(請參閱後附合併財務報表附註)

民國一〇九年及一〇八年度十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代 碼                    |  | 項 目          |          | 華南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 | 其他權益項目       | 合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價變動 | 確定福利計畫再衡量數   | 總計 |       |  |      |  |
| A1                     |  | 3100         | 3200     | 3310            | 3320      | 3350        | 3410     | 3420       | 3445              | 31XX         | 36XX                   | 3XXX         |    |       |  |      |  |
| 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 | \$(33,607) | \$23,940          | \$25,074,736 | \$266,813              | \$25,341,549 |    |       |  |      |  |
| B1                     |  | -            | -        | 360,961         | -         | (360,961)   | -        | -          | -                 | -            | -                      | -            |    |       |  |      |  |
| B5                     |  | -            | -        | -               | -         | (2,435,078) | -        | -          | -                 | -            | -                      | (2,435,078)  |    |       |  |      |  |
| C17                    |  | -            | 5,845    | -               | -         | -           | -        | -          | -                 | 5,845        | -                      | 5,845        |    |       |  |      |  |
| D1                     |  | -            | -        | -               | -         | 1,370,505   | -        | -          | -                 | 1,370,505    | 29,853                 | 1,400,358    |    |       |  |      |  |
| D3                     |  | -            | -        | -               | -         | -           | (1,573)  | 368,350    | (4,693)           | 362,084      | (30,191)               | 331,893      |    |       |  |      |  |
| D5                     |  | -            | -        | -               | -         | 1,370,505   | (1,573)  | 368,350    | (4,693)           | 1,732,589    | (38)                   | 1,732,251    |    |       |  |      |  |
| O1                     |  | -            | -        | -               | -         | -           | -        | -          | -                 | -            | (162,517)              | (162,517)    |    |       |  |      |  |
| Q1                     |  | -            | -        | -               | -         | 3,248       | -        | (3,248)    | -                 | -            | -                      | -            |    |       |  |      |  |
| 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具 |  | -            | -        | -               | -         | -           | -        | -          | -                 | -            | -                      | -            |    |       |  |      |  |
| 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   |    |       |  |      |  |
| B1                     |  | -            | -        | 137,050         | -         | (137,050)   | -        | -          | -                 | -            | -                      | -            |    |       |  |      |  |
| B5                     |  | -            | -        | -               | -         | (1,159,561) | -        | -          | -                 | (1,159,561)  | -                      | (1,159,561)  |    |       |  |      |  |
| C17                    |  | -            | 7,887    | -               | -         | -           | -        | -          | -                 | 7,887        | -                      | 7,887        |    |       |  |      |  |
| D1                     |  | -            | -        | -               | -         | 1,483,980   | -        | -          | -                 | 1,483,980    | 32,807                 | 1,516,787    |    |       |  |      |  |
| D3                     |  | -            | -        | -               | -         | -           | (88,165) | (164,943)  | (2,066)           | (255,174)    | (1,138)                | (256,312)    |    |       |  |      |  |
| D5                     |  | -            | -        | -               | -         | 1,483,980   | (88,165) | (164,943)  | (2,066)           | 1,228,806    | 31,669                 | 1,260,475    |    |       |  |      |  |
| O1                     |  | -            | -        | -               | -         | -           | -        | -          | -                 | -            | 808,277                | 808,277      |    |       |  |      |  |
| 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具 |  | -            | -        | -               | -         | 9,987       | -        | (9,987)    | -                 | -            | -                      | -            |    |       |  |      |  |
| 民國109年12月31日餘額         |  | \$11,595,611 | \$39,515 | \$4,489,507     | \$504,189 | \$7,652,656 | \$-      | \$156,565  | \$17,181          | \$24,455,221 | \$943,904              | \$25,399,125 |    |       |  |      |  |

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清魁

經理人：李虹明

會計主管：羅有琪

| 代碼     | 項 目                        | 一〇九年度       | 一〇八年度       |
|--------|----------------------------|-------------|-------------|
| AAAA   | 營業活動之現金流量                  |             |             |
| A10000 | 本期稅前淨利                     | \$1,685,284 | \$1,570,338 |
| A20000 | 調整項目：                      |             |             |
| A20100 | 折舊費用                       | 888,272     | 756,620     |
| A20200 | 攤銷費用                       | 14,587      | 12,310      |
| A20300 | 預期信用減損損失(利益)數              | (34)        | 32          |
| A20900 | 利息費用                       | 219,715     | 141,330     |
| A21200 | 利息收入                       | (3,083)     | (4,665)     |
| A21300 | 股利收入                       | (117,922)   | (97,167)    |
| A22500 | 處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)       | 9,195       | 2,496       |
| A22600 | 不動產、廠房及設備轉列費用數             | -           | 51          |
| A22800 | 處分無形資產損失(利益)               | 973         | -           |
| A23100 | 處分投資損失(利益)                 | (87,423)    | (45,221)    |
| A29900 | 其他項目                       | (2,575)     | -           |
| 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                 | 7,626       | (15,823)    |
| A31150 | 應收帳款(增加)減少                 | (146,785)   | 197,192     |
| A31180 | 其他應收款(增加)減少                | (7,311)     | 390,837     |
| A31200 | 存貨(增加)減少                   | (2,313,894) | (540,491)   |
| A31230 | 預付款項(增加)減少                 | (2,522)     | 62,545      |
| A31240 | 其他流動資產(增加)減少               | (40,851)    | 315,810     |
| A31270 | 取得合約之增額成本(增加)減少            | 38,731      | (190,163)   |
| A31990 | 其他營業資產(增加)減少               | 64,522      | 242,278     |
| A32125 | 合約負債增加(減少)                 | 930,699     | (75,689)    |
| A32130 | 應付票據增加(減少)                 | (83,411)    | 53,828      |
| A32150 | 應付帳款增加(減少)                 | 471,148     | 51,988      |
| A32160 | 應付帳款—關係人增加(減少)             | (162,417)   | (382,577)   |
| A32180 | 其他應付款增加(減少)                | 661,071     | (102,098)   |
| A32230 | 其他流動負債增加(減少)               | (99,390)    | 75,270      |
| A33000 | 營運產生之現金流入                  | 1,924,205   | 2,419,031   |
| A33100 | 收取之利息                      | 3,229       | 4,708       |
| A33500 | 支付之所得稅                     | (126,180)   | (139,618)   |
| AAAA   | 營業活動之淨現金流入                 | 1,801,254   | 2,284,121   |
| 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                 | 8,795       | 1,748       |
| B02200 | 對子公司之收購(扣除所取得之現金)          | 149,189     | -           |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備                | (950,540)   | (508,922)   |
| B02800 | 處分不動產、廠房及設備                | 8,446       | 6,341       |
| B04500 | 取得無形資產                     | (24,242)    | (11,623)    |
| B05350 | 取得使用權資產                    | -           | (7,606)     |
| B06700 | 其他非流動資產增加                  | (642,408)   | -           |
| B06800 | 其他非流動資產減少                  | -           | 89,166      |
| B07600 | 收取之股利                      | 117,922     | 97,167      |
| BBBB   | 投資活動之淨現金流出                 | (1,332,838) | (395,877)   |
| CCCC   | 籌資活動之現金流量                  |             |             |
| C00100 | 短期借款增加                     | 88,000      | -           |
| C00200 | 短期借款減少                     | -           | (1,452,000) |
| C00500 | 應付短期票券增加                   | 2,055,961   | 774,540     |
| C01600 | 舉借長期借款                     | 4,009,741   | 5,102,682   |
| C01700 | 償還長期借款                     | (4,202,682) | (2,605,285) |
| C04020 | 租賃本金償還                     | (308,628)   | (229,542)   |
| C04400 | 其他非流動負債減少                  | (58,782)    | (1,077)     |
| C04500 | 發放現金股利                     | (1,159,561) | (2,435,078) |
| C05600 | 支付之利息                      | (361,382)   | (346,439)   |
| C05800 | 非控制權益變動                    | 742,167     | (162,517)   |
| C09900 | 其他籌資活動                     | (429)       | -           |
| CCCC   | 籌資活動之淨現金流入(流出)             | 804,405     | (1,354,716) |
| DDDD   | 匯率變動對現金及約當現金之影響            | (640)       | (30,242)    |
| EEEE   | 本期現金及約當現金增加數               | 1,272,181   | 503,286     |
| E00100 | 期初現金及約當現金餘額                | 2,123,443   | 1,620,157   |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額                | \$3,395,624 | \$2,123,443 |

(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：羅賓麒



國泰建設股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國一〇九年一月一日至十二月三十一日  
及民國一〇八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109年度及108年度之合併財務報告業經董事會於民國110年3月18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109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，新準則及修正之首次適用對本集團並無重大影響。

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  | 利率指標變革—第二階段(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正) | 民國110年1月1日      |

- (1) 利率指標變革—第二階段(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正)

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)

此最終階段之修正主要著重於利率指標變革對企業財務報表之影響，包括：

- A. 對於決定金融工具合約現金流量之基礎之變動中屬利率指標變革所要求者，不會除列或調整金融工具帳面金額，係以更新有效利率之方式反應可替代指標利率之變動；
- B. 當避險仍然符合避險會計之規定，不會僅因為變革所要求之變動而停止適用避險會計；及
- C. 對於因變革產生之新風險及如何管理過渡至替代指標利率，要求提供揭露資訊。

本集團評估以上自民國110年1月1日以後開始之會計年度適用之修正，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112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112年1月1日      |
| 4  | 對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號之修正，以及年度改善     | 民國111年1月1日      |
| 5  | 揭露倡議－會計政策(國際會計準則第1號之修正)                                             | 民國112年1月1日      |
| 6  | 會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)                                               | 民國112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

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)

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。

(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，包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)

此準則於民國 106 年 5 月發布後，另於民國 109 年 6 月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後 2 年(亦即由原先民國 110 年 1 月 1 日延後至民國 112 年 1 月 1 日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第 4 號「保險合約」)

(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。

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) 對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號之修正，以及年度改善

A. 更新對觀念架構之索引（國際財務報導準則第3號之修正）

此修正係藉由取代對財務報導之觀念架構的舊版索引，以2018年3月發布之最新版本索引更新國際財務報導準則第3號。另新增一項認列原則之例外，以避免因負債及或有負債產生可能的「第2日」利得或損失。此外，釐清針對不受取代架構索引影響之或有資產之既有指引。

B. 不動產、廠房及設備：意圖使用前之收益（國際會計準則第16號之修正）

此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。

C. 虧損性合約－履行合約之成本（國際會計準則第37號之修正）

此修正釐清企業於評估合約是否係屬虧損性時，應予計入之成本。

D. 2018-2020年國際財務報導準則之改善

*國際財務報導準則第1號之修正*

此修正簡化子公司於母公司之後成為首次適用者時，關於適用國際財務報導準則第1號之累積換算調整數衡量。

*國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正*

此修正釐清當企業評估金融負債之新合約條款或修改後條款是否與原始金融負債具有重大差異時所包括之費用。

*國際財務報導準則第16號「租賃」釋例之修正*

此係對釋例13承租人之權益改良相關之租賃誘因進行修正。

*國際會計準則第41號之修正*

此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規定，以使國際會計準則第41號之公允價值衡量之規定與其他國際財務報導準則之相關規定一致。

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)

(5) 揭露倡議－會計政策（國際會計準則第1號之修正）

此修正係改善會計政策之揭露，以提供投資者及其他財務報表主要使用者更有用之資訊。

(6) 會計估計之定義（國際會計準則第8號之修正）

此修正直接定義會計估計，並對會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」進行其他修正，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

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，本集團評估新公布或修正準則、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109年度及108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。

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露或權利，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

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

- 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。

(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  |           |
|--------|----------------------------------------|----------------|-----------|-----------|
|        |                                        |                | 109.12.31 | 108.12.31 |
| 本公司    | 國泰建築經理(股)公司<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(以下簡稱子公司杏保醫網)            | 醫療器材批發業        | 100.00%   | 100.00%   |
| 本公司    | Cathay Real Estate Holding Corporation | 一般貿易<br>及各項投資業 | -         | 100.00%   |
| 本公司    | 霖園公寓大廈管理維護(股)公司<br>(以下簡稱子公司霖園公寓)       | 公寓大廈管理服務業      | 51.00%    | -         |
| 本公司    | 金華置業地產(股)公司<br>(以下簡稱子公司金華置業)           | 住宅及大樓開發<br>租售業 | 51.00%    | -         |

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

| 投資公司名稱                                        | 子公司名稱                                         | 主要業務           | 所持有權益百分比  |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|-----------|-----------|
|                                               |                                               |                | 109.12.31 | 108.12.31 |
| 本公司                                           | 板南置業開發(股)公司<br>(以下簡稱子公司板南置業)                  | 住宅及大樓開發<br>租賃業 | 51.00%    | -         |
| 杏保醫網(股)公司                                     | 杏德(股)公司<br>(以下簡稱子公司杏德)                        | 人力派遣及租賃<br>業   | 100.00%   | 100.00%   |
| 杏保醫網(股)公司                                     | 杏霖(股)公司<br>(以下簡稱子公司杏霖)                        | 人力派遣及租賃<br>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<br>投資業 | -         | 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%   |
| Cathay Real Estate Holding Corporation        | CCH Commercial Company Limited                | 投資業            | -         | 66.67%    |
| Cathay Healthcare Management Limited (BVI)    | Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) | 商業管理業          | -         | 100.00%   |
| Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) | 杭州坤寧健康諮詢有限公司                                  | 顧問服務業          | -         | (註1)      |

註1：子公司國泰健康管理為業務發展之需，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：杏霖、金華置業及板南置業於民國109年度設立，本集團自設立日取得控制起納入合併個體；霖園公寓於民國109年5月本集團取得41%持股後，致持股增加至51%，對其具控制力並自收購日起納入合併個體。

本期合併財務報表減少之子公司：CCH Commercial Company Limited、Cathay Real Estate Holding Corporation、Cathay Healthcare Management Limited (BVI)、Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)及杭州坤寧健康諮詢有限公司辦理解散清算，本集團自清算開始日起喪失對上述子公司之控制並自該日起未納入合併個體。

A. 於喪失控制日資產及負債之分析如下：

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 現金及約當現金 | \$11,978        |
| 其他應收款   | 494             |
| 其他應付款   | (446)           |
| 處分之淨資產  | <u>\$12,026</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)

B.除列子公司之利益(損失)

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| 喪失控制日剩餘投資之公允價值 | \$11,880        |
| 處分之淨資產         | (12,026)        |
| 換算調整數          | 87,569          |
| 處分利益           | <u>\$87,423</u> |

4. 外幣交易

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

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

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

- (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。

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)

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

#### 7. 現金及約當現金

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

#### 8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第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。

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) 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

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

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，惟續後變成信用減損者，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。

(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。

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

- B. 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。

### (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。

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

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(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。

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)

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

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

#### 10. 存貨

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。

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

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

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

本集團於每一報導期間結束日依國際會計準則第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

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)

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 | 1～25年          |
| 其他設備  | 2～26年          |

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

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

### 13. 投資性不動產

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 | 1～50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

本集團於合約成立日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。

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。

本集團對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本集團選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

##### 本集團為承租人

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。

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)

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。

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。

#### 本集團為出租人

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。

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。

#### 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(一年至六年)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。

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

## 17. 收入認列

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

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列為當期費用。

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)

18. 借款成本

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

19. 退職後福利計畫

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

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

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

未分配盈餘加徵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。

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。

21. 企業合併

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

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)

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

收購者預計移轉之或有對價將以收購日之公允價值認列。被視為資產或負債之或有對價，其續後之公允價值變動將依國際財務報導準則第9號規定認列為當期損益或其他綜合損益之變動。惟或有對價如係分類為權益時，則在其最終於權益項下結清前，均不予以重新衡量。

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

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

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製合併財務報表時，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，市場參與者間在有序序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本集團尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。

(3) 退職後福利計畫

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

(4) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅

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)

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109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

|           | 109.12.31          | 108.12.31          |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 庫存現金及零用金  | \$4,365            | \$5,152            |
| 支票及活期存款   | 2,639,666          | 1,922,906          |
| 定期存款      | 221,850            | 88,500             |
| 約當現金－短期票券 | 529,743            | 106,885            |
| 合 計       | <u>\$3,395,624</u> | <u>\$2,123,443</u> |

本集團之現金及約當現金未有提供質押或擔保之情形。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                      | 109.12.31          | 108.12.31          |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 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>\$2,437,036</u> | <u>\$2,454,341</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>\$2,074,370</u> | <u>\$2,234,994</u> |

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

本集團之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供質押或擔保之情形。

本集團持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國109年度及108年度之股利收入相關資訊如下：

|                 | 109年度            | 108年度           |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 與資產負債表日仍持有之投資相關 | \$117,922        | \$97,167        |
| 與當期除列之投資相關      | -                | -               |
| 當期認列之股利收入       | <u>\$117,922</u> | <u>\$97,167</u> |

本集團考量投資策略出售並除列部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國109年度及108年度與除列相關資訊如下：

|                         | 109年度    | 108年度   |
|-------------------------|----------|---------|
| 於除列日之公允價值               | \$12,987 | \$4,975 |
| 由其他權益轉列保留盈餘之處分之累積利益(損失) | 9,987    | 3,248   |

### 3. 應收票據

|             | 109.12.31       | 108.12.31       |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 應收票據—因營業而發生 | \$32,406        | \$40,032        |
| 減：備抵損失      | -               | -               |
| 合 計         | <u>\$32,406</u> | <u>\$40,032</u> |

本集團之應收票據未有提供質押或擔保之情形。

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，請詳附註六.19，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

|          | 109.12.31        | 108.12.31        |
|----------|------------------|------------------|
| 應收帳款     | \$466,068        | \$253,454        |
| 減：備抵損失   | (10)             | (44)             |
| 小 計      | <u>466,058</u>   | <u>253,410</u>   |
| 應收帳款—關係人 | 5,420            | 13,000           |
| 減：備抵損失   | -                | -                |
| 小 計      | <u>5,420</u>     | <u>13,000</u>    |
| 合 計      | <u>\$471,478</u> | <u>\$266,410</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)

本集團之應收帳款及應收帳款一關係人未有提供質押或擔保之情形。

本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國109年及108年12月31日之總帳面金額分別為471,488千元及266,454千元，備抵損失相關資訊，請詳附註六.19，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

## 5. 存 貨

|       | 109.12.31    | 108.12.31    |
|-------|--------------|--------------|
| 營建用地  | \$10,081,987 | \$7,146,181  |
| 在建房地  | 13,215,355   | 16,011,003   |
| 待售房地產 | 2,914,124    | 2,847,829    |
| 其 他   | 15,250       | 12,512       |
| 小 計   | 26,226,716   | 26,017,525   |
| 預付土地款 | 2,762,342    | 533,603      |
| 合 計   | \$28,989,058 | \$26,551,128 |

(1) 上述民國109年度及108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，主係依據土地性質採用土地開發分析法、比較法或土地公告現值三種方式評估而得。土地開發分析法係根據土地法定用途、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。比較法係以鄰近地區類似土地之最近年度實際成交價格評估而得。公告現值係採內政部地政司公告之土地現值評估。

(3) 重要工程之補充揭露事項如下：

| 工程別     | 工程合約總價<br>(預算成本，<br>不含土地款) | 已完工比例  |
|---------|----------------------------|--------|
| 文府硯     | \$1,309,062                | 67.00% |
| 國泰悅     | 1,029,794                  | 39.00% |
| 國泰Mega+ | 1,010,390                  | 30.00% |
| 國泰華威豐年  | 1,395,238                  | 12.00% |
| 國泰豐和    | 1,203,810                  | 23.00% |
| 利百代     | 2,471,512                  | 11.00% |
| 國泰川青    | 1,231,429                  | 2.00%  |

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)

- (4) 本集團民國109年度及108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124,036千元及199,612千元；利息資本化前之利息費用總額為343,751千元及340,942千元。

本集團民國109年度及108年度之存貨借款資本化月利率分別為0.0383%~0.2763%及0.0976%~0.2019%。

- (5) 本集團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<br>(暨信託餘額)        | 受託人          | 受託期間                                      |
|------------------------|--------------|-------------------------------------------|
| 國泰悅<br>(14,520千元)      | 國泰世華<br>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<br>(57,336千元)      | 國泰世華<br>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<br>(45,312千元)     | 中國信託<br>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<br>(32,449千元)      | 國泰世華<br>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<br>(90,533千元)      | 國泰世華<br>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<br>(78,821千元)     | 國泰世華<br>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<br>(122,727千元)  | 國泰世華<br>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<br>(113,230千元)    | 國泰世華<br>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+<br>(102,069千元) | 國泰世華<br>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   |
| 國泰川青<br>(124,973千元)    | 國泰世華<br>商業銀行 | 自民國109年5月5日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止   |
| 國泰豐碩<br>(279,163千元)    | 國泰世華<br>商業銀行 | 自民國109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   |
| 國泰溪境<br>(0千元)          | 國泰世華<br>商業銀行 | 自民國109年11月9日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止  |

截至民國109年12月31日止，本集團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，另本集團依上述信託契約而受管理之資金餘額為1,061,133千元，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。

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

(6) 本集團民國109年度及108年度認列為費用之存貨營建成本分別為8,583,459千元及7,088,054千元，包括認列存貨跌價損失均為0千元。

(7) 本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

(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. 不動產、廠房及設備

|                  | 109.12.31          | 108.12.31          |
|------------------|--------------------|--------------------|
| 自用之不動產、廠房及設備     | \$4,656,443        | \$4,050,958        |
| 營業租賃出租之不動產、廠房及設備 | 541,423            | 563,264            |
| 合 計              | <u>\$5,197,866</u> | <u>\$4,614,222</u> |

### (1) 自用之不動產、廠房及設備

|           | 土地                 | 房屋及建築              | 租賃改良               | 其他設備             | 未完工程<br>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 | 1,616,689          | 1,178,465          | 1,508,124          | 504,624          | 220,219          | 5,028,121          |
| 增添        | -                  | 2,713              | 525,159            | 61,035           | 309,881          | 898,788            |
| 透過企業合併取得  | -                  | -                  | -                  | 236              | -                | 236                |
| 處分        | -                  | -                  | (1,535)            | (4,682)          | -                | (6,217)            |
| 移轉        | -                  | -                  | 30,790             | 18,351           | (74,139)         | (24,998)           |
| 匯率變動之影響   | -                  | -                  | -                  | (32)             | -                | (32)               |
| 109.12.31 | <u>\$1,616,689</u> | <u>\$1,181,178</u> | <u>\$2,062,538</u> | <u>\$579,532</u> | <u>\$455,961</u> | <u>\$5,895,898</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 | -                  | 283,498            | 369,031            | 324,634          | -                | 977,163            |
| 折舊        | -                  | 43,692             | 153,237            | 70,188           | -                | 267,117            |
| 處分        | -                  | -                  | (663)              | (4,143)          | -                | (4,806)            |
| 匯率變動之影響   | -                  | -                  | -                  | (19)             | -                | (19)               |
| 109.12.31 | <u>\$-</u>         | <u>\$327,190</u>   | <u>\$521,605</u>   | <u>\$390,660</u> | <u>\$-</u>       | <u>\$1,239,455</u> |

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

|           | 土地          | 房屋及建築     | 租賃改良        | 其他設備      | 未完工程<br>及待驗設備 | 合計          |
|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|---------------|-------------|
| 淨帳面金額：    |             |           |             |           |               |             |
| 109.12.31 | \$1,616,689 | \$853,988 | \$1,540,933 | \$188,872 | \$455,961     | \$4,656,443 |
| 108.12.31 | \$1,616,689 | \$894,967 | \$1,139,093 | \$179,990 | \$220,219     | \$4,050,958 |

(2) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備

|           | 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)  |
| 108.12.31 | 376,877   | 385,803   | 116,824   | 879,504   |
| 增添        | 4,080     | 32,614    | 15,058    | 51,752    |
| 處分        | (2,953)   | (15,767)  | (13,724)  | (32,444)  |
| 109.12.31 | \$378,004 | \$402,650 | \$118,158 | \$898,812 |
| 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)  |
| 108.12.31 | 113,112   | 154,012   | 49,116    | 316,240   |
| 折舊        | 17,087    | 21,567    | 18,709    | 57,363    |
| 處分        | (340)     | (9,135)   | (6,739)   | (16,214)  |
| 109.12.31 | \$129,859 | \$166,444 | \$61,086  | \$357,389 |
| 淨帳面金額：    |           |           |           |           |
| 109.12.31 | \$248,145 | \$236,206 | \$57,072  | \$541,423 |
| 108.12.31 | \$263,765 | \$231,791 | \$67,708  | \$563,264 |

(3) 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。

(4) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(5) 本集團不動產、廠房及設備未有提供質押或擔保之情形。

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)

7. 投資性不動產

|           | 土地                 | 建築物                | 使用權資產            | 合計                  |
|-----------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 成本：       |                    |                    |                  |                     |
| 108.1.1   | \$7,183,789        | \$6,270,045        | \$-              | \$13,453,834        |
| 處分        | (100,068)          | (188,489)          | -                | (288,557)           |
| 移轉        | (1,538,209)        | (1,061,357)        | (註) 306,104      | (2,293,462)         |
| 108.12.31 | 5,545,512          | 5,020,199          | 306,104          | 10,871,815          |
| 增添—源自後續支出 | -                  | 12,615             | -                | 12,615              |
| 透過企業合併取得  | 7,851              | 1,629              | -                | 9,480               |
| 處分        | (17,102)           | (151,249)          | -                | (168,351)           |
| 109.12.31 | <u>\$5,536,261</u> | <u>\$4,883,194</u> | <u>\$306,104</u> | <u>\$10,725,559</u> |
| 折舊及減損：    |                    |                    |                  |                     |
| 108.1.1   | \$-                | \$2,321,669        | \$-              | \$2,321,669         |
| 當年度折舊     | -                  | 181,691            | -                | 181,691             |
| 處分        | -                  | (46,279)           | -                | (46,279)            |
| 移轉        | -                  | (283,121)          | (註) 52,977       | (230,144)           |
| 108.12.31 | -                  | 2,173,960          | 52,977           | 2,226,937           |
| 當年度折舊     | -                  | 137,832            | 82,754           | 220,586             |
| 處分        | -                  | (91,214)           | -                | (91,214)            |
| 109.12.31 | <u>\$-</u>         | <u>\$2,220,578</u> | <u>\$135,731</u> | <u>\$2,356,309</u>  |
| 淨帳面金額：    |                    |                    |                  |                     |
| 109.12.31 | <u>\$5,536,261</u> | <u>\$2,662,616</u> | <u>\$170,373</u> | <u>\$8,369,250</u>  |
| 108.12.31 | <u>\$5,545,512</u> | <u>\$2,846,239</u> | <u>\$253,127</u> | <u>\$8,644,878</u>  |

註：適用IFRS 16之新增。

|                             | 109年度            | 108年度            |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 投資性不動產之租金收入                 | \$276,738        | \$356,034        |
| 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 | (71,444)         | (94,251)         |
| 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  | (37,958)         | (13,024)         |
| 合計                          | <u>\$167,336</u> | <u>\$248,759</u> |

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。本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國109年及108年12月31日分別為13,017,633千元及13,215,287千元，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。

本集團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. 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         | (812)     | -       | (812)     |
| 移轉－預付設備款轉入 | 4,355     | 126     | 4,481     |
| 匯率變動之影響    | (1)       | -       | (1)       |
| 108.12.31  | 140,889   | 4,861   | 145,750   |
| 增添－單獨取得    | 23,745    | 497     | 24,242    |
| 透過企業合併取得   | 169       | -       | 169       |
| 處分         | (1,995)   | -       | (1,995)   |
| 移轉－預付設備款轉入 | 346       | -       | 346       |
| 109.12.31  | \$163,154 | \$5,358 | \$168,512 |
| 攤銷及減損：     |           |         |           |
| 108.1.1    | \$106,254 | \$3,789 | \$110,043 |
| 攤銷         | 11,989    | 321     | 12,310    |
| 報廢         | (812)     | -       | (812)     |
| 匯率變動之影響    | (1)       | -       | (1)       |
| 108.12.31  | 117,430   | 4,110   | 121,540   |
| 攤銷         | 14,317    | 270     | 14,587    |
| 處分         | (1,022)   | -       | (1,022)   |
| 109.12.31  | \$130,725 | \$4,380 | \$135,105 |
| 淨帳面金額：     |           |         |           |
| 109.12.31  | \$32,429  | \$978   | \$33,407  |
| 108.12.31  | \$23,459  | \$751   | \$24,210  |

認列無形資產之攤銷金額如下：

|      | 109年度    | 108年度    |
|------|----------|----------|
| 營業費用 | \$12,243 | \$8,329  |
| 營業成本 | 2,344    | 3,981    |
| 合 計  | \$14,587 | \$12,310 |

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. 其他非流動資產

|            | 109.12.31          | 108.12.31        |
|------------|--------------------|------------------|
| 營建用地       | \$18,425           | \$18,425         |
| 預付設備款      | 32,851             | 1,431            |
| 存出保證金      | 1,533,892          | 941,709          |
| 其他金融資產     | 46,400             | -                |
| 其他非流動資產－其他 | 24,301             | 25,490           |
| 合 計        | <u>\$1,655,869</u> | <u>\$987,055</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       | 109.12.31       | 108.12.31       | 交易<br>性質 | 交易<br>目的 | 保全措施   |
|---------------|-----------------|-----------------|----------|----------|--------|
| 台北縣三芝鄉後厝段     |                 |                 | 買賣       | 投資       | 設定抵押權以 |
| 北勢子小段137-2地號等 | <u>\$18,425</u> | <u>\$18,425</u> |          | 開發       | 及承諾書   |

10. 短期借款

|         | 109.12.31          | 108.12.31          |
|---------|--------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$7,351,000        | \$7,013,000        |
| 擔保銀行借款  | -                  | 250,000            |
| 合 計     | <u>\$7,351,000</u> | <u>\$7,263,000</u> |
| 利率區間    | 0.75%~1.25%        | 0.85%~1.26%        |

(1) 本集團截至民國109年及108年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為12,767,990千元及17,540,290千元。

(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。

11. 應付短期票券

|         | 109.12.31          | 108.12.31          |
|---------|--------------------|--------------------|
| 應付短期票券  | \$3,097,000        | \$1,035,000        |
| 減：未攤銷折價 | (6,499)            | (460)              |
| 淨 額     | <u>\$3,090,501</u> | <u>\$1,034,540</u> |
| 利率區間    | 0.29%~0.70%        | 0.43%~1.42%        |

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

12. 應付公司債

|           | 109.12.31 | 108.12.31   |
|-----------|-----------|-------------|
| 應付國內擔保公司債 | \$-       | \$3,000,000 |
| 減：一年內到期部分 | -         | (3,000,000) |
| 淨 額       | \$-       | \$-         |

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。

13. 長期借款

民國109年及108年12月31日長期借款明細如下：

| 借款性質     | 109.12.31    | 利率(%)       | 償還期間及辦法                |
|----------|--------------|-------------|------------------------|
| 銀行信用借款   | \$10,180,000 | 0.85%~1.00% | 自民國108年7月至112年7月，到期還款。 |
| 應付信用長期票券 | 729,741      | 0.29%       | 自民國109年8月至112年8月，到期還款。 |
| 小 計      | 10,909,741   |             |                        |
| 減：一年內到期  | (5,400,000)  |             |                        |
| 合 計      | \$5,509,741  |             |                        |

| 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 | 0.90%~1.18% | 自民國108年1月至111年7月，到期還款。  |
| 應付信用長期票券 | 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 |             |                         |

14. 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109年度及108年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為33,609千元及29,438千元。

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109年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥1,807千元。

截至民國109年及108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12.9年及14.2年。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

|                 | 109年度    | 108年度   |
|-----------------|----------|---------|
| 當期服務成本          | \$14,965 | \$7,587 |
| 淨確定福利負債(資產)之淨利息 | 1,265    | 811     |
| 合 計             | \$16,230 | \$8,398 |

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：

|                             | 109.12.31 | 108.12.31 | 108.1.1   |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 確定福利義務現值                    | \$381,746 | \$184,927 | \$182,065 |
| 計畫資產之公允價值                   | (208,248) | (86,541)  | (89,715)  |
| 其他非流動負債－淨確定福利<br>負債(資產)之帳列數 | \$173,498 | \$98,386  | \$92,350  |

淨確定福利負債(資產)之調節：

|                | 確定福利<br>義務現值 | 計畫資產<br>公允價值 | 淨確定福利<br>負債(資產) |
|----------------|--------------|--------------|-----------------|
| 108.1.1        | \$182,065    | \$(89,715)   | \$92,350        |
| 淨確定福利成本        |              |              |                 |
| 當期服務成本         | 7,587        | -            | 7,587           |
| 利息費用(收入)       | 1,656        | (845)        | 811             |
| 小計             | 9,243        | (845)        | 8,398           |
| 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             | 12,301       | (6,364)      | 5,937           |
| 支付之福利          | (18,682)     | 14,650       | (4,032)         |
| 雇主提撥數          | -            | (4,267)      | (4,267)         |
| 108.12.31      | 184,927      | (86,541)     | 98,386          |
| 透過企業合併取得       | 201,190      | (106,421)    | 94,769          |
| 淨確定福利成本        |              |              |                 |
| 當期服務成本         | 14,965       | -            | 14,965          |
| 利息費用(收入)       | 2,573        | (1,308)      | 1,265           |
| 小計             | 17,538       | (1,308)      | 16,230          |
| 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  | 12,566       | -            | 12,566          |
| 經驗調整           | (3,347)      | -            | (3,347)         |
| 確定福利資產再衡量數     | -            | (5,285)      | (5,285)         |
| 小計             | 9,219        | (5,285)      | 3,934           |
| 支付之福利          | (31,128)     | 18,272       | (12,856)        |
| 雇主提撥數          | -            | (26,965)     | (26,965)        |
| 109.12.31      | \$381,746    | \$(208,248)  | \$173,498       |

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：

|         | 109.12.31   | 108.12.31   |
|---------|-------------|-------------|
| 折現率     | 0.26%~0.38% | 0.66%~0.78% |
| 預期薪資增加率 | 0.50%~2.50% | 1.00%~2.50% |

每一重大精算假設之敏感度分析：

|            | 109年度        |              | 108年度        |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 確定福利<br>義務增加 | 確定福利<br>義務減少 | 確定福利<br>義務增加 | 確定福利<br>義務減少 |
| 折現率增加0.25% | \$-          | \$7,887      | \$-          | \$4,404      |
| 折現率減少0.25% | 7,913        | -            | 4,694        | -            |
| 預期薪資增加0.5% | 15,628       | -            | 9,021        | -            |
| 預期薪資減少0.5% | -            | 14,854       | -            | 8,447        |

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。

#### 15. 普通股

截至民國109年及108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。

#### 16. 資本公積

|           | 109.12.31 | 108.12.31 |
|-----------|-----------|-----------|
| 庫藏股票交易    | \$10,407  | \$10,407  |
| 其他—逾期末領股利 | 29,108    | 21,221    |
| 合 計       | \$39,515  | \$31,628  |

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)

17. 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109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109年6月12日及民國108年6月14日之股東常會，分別決議民國108年度及107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) |       |
|---------|-----------|-----------|---------|-------|
|         | 108年度     | 107年度     | 108年度   | 107年度 |
| 法定盈餘公積  | \$137,050 | \$360,961 |         |       |
| 普通股現金股利 | 1,159,561 | 2,435,078 | \$1.0   | \$2.1 |

- (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六.21。

- (6) 非控制權益

|                    | 109年度            | 108年度            |
|--------------------|------------------|------------------|
| 期初餘額               | \$103,958        | \$266,813        |
| 歸屬於非控制權益之本期淨利      | 32,807           | 29,853           |
| 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  | (57)             | (30,134)         |
| 確定福利計畫之再衡量數        | (1,351)          | (57)             |
| 與不重分類之項目相關之所得稅     | 270              | -                |
| 未按持股比例認購子公司增資發行之股份 | 3,000            | -                |
| 子公司現金減資            | -                | (150,720)        |
| 子公司發放股利            | (43,138)         | (11,797)         |
| 新設立子公司之非控制權益       | 850,110          | -                |
| 子公司清算              | (1,695)          | -                |
| 期末餘額               | <u>\$943,904</u> | <u>\$103,958</u> |

18. 營業收入

|         | 109年度               | 108年度               |
|---------|---------------------|---------------------|
| 客戶合約之收入 |                     |                     |
| 房地銷售收入  | \$11,356,913        | \$ 9,296,499        |
| 勞務提供收入  | 2,023,608           | 1,717,128           |
| 其他營業收入  | 128,677             | 71,054              |
| 小計      | <u>13,059,198</u>   | <u>11,084,681</u>   |
| 租賃收入    | <u>464,413</u>      | <u>539,247</u>      |
| 合計      | <u>\$13,973,611</u> | <u>\$11,623,928</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)

本集團之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國109年度

|         | 動產及不動產<br>投資開發部門    | 其他部門               | 合 計                 |
|---------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 租 賃     | \$300,594           | \$163,819          | \$464,413           |
| 房地銷售    | 11,356,913          | -                  | 11,356,913          |
| 提供勞務    | -                   | 2,023,608          | 2,023,608           |
| 銷售商品    | -                   | 68,154             | 68,154              |
| 其 他     | -                   | 60,523             | 60,523              |
| 合 計     | <u>\$11,657,507</u> | <u>\$2,316,104</u> | <u>\$13,973,611</u> |
| 收入認列時點： |                     |                    |                     |
| 於某一時點   | \$11,356,913        | \$2,152,285        | \$13,509,198        |
| 隨時間逐步滿足 | 300,594             | 163,819            | 464,413             |
| 合 計     | <u>\$11,657,507</u> | <u>\$2,316,104</u> | <u>\$13,973,611</u> |

民國108年度

|         | 動產及不動產<br>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           |
| 提供勞務    | -                  | 1,717,128          | 1,717,128           |
| 銷售商品    | -                  | 70,341             | 70,341              |
| 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> |

(2) 合約餘額

合約負債－流動

|      | 109.12.31          | 108.12.31          | 108.1.1            |
|------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 銷售商品 | \$4,421,199        | \$3,526,415        | \$3,626,329        |
| 提供勞務 | 85,423             | 49,508             | 25,283             |
| 合 計  | <u>\$4,506,622</u> | <u>\$3,575,923</u> | <u>\$3,651,612</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109年度及108年度之合約負債餘額重大變動之說明如下：

|            | 109年度          | 108年度          |
|------------|----------------|----------------|
| 期初餘額本期轉列收入 | \$ (1,591,868) | \$ (2,042,240) |
| 本期預收款增加    | 2,522,567      | 1,966,551      |

(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

|      | 109.12.31 | 108.12.31 |
|------|-----------|-----------|
| 銷售商品 | \$633,029 | \$671,760 |

本集團民國109年度及108年度取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為279,282千元及157,247千元。

19. 預期信用減損損失(利益)

|                   | 109年度   | 108年度 |
|-------------------|---------|-------|
| 營業費用－預期信用減損損失(利益) |         |       |
| 應收帳款              | \$ (34) | \$32  |

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)採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。民國109年12月31日因不同客戶群並無顯著不同損失型態，因此不區分群組，民國108年12月31日考量交易對手信用等級、區域及產業等因素區分群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失。評估備抵損失金額之相關說明如下：

109.12.31

|            | 未逾期<br>(註) | 逾期天數  |       |       |        |      | 合 計       |
|------------|------------|-------|-------|-------|--------|------|-----------|
|            |            | 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      | \$503,046  | \$848 | \$-   | \$-   | \$-    | \$-  | \$503,894 |
| 損失率        | -          | 1.14% | -     | -     | -      | -    |           |
| 存續期間預期信用損失 | -          | 10    | -     | -     | -      | -    | 10        |
| 帳面金額       | \$503,046  | \$838 | \$-   | \$-   | \$-    | \$-  | \$503,884 |

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

| 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%    | -      | -    |           |
| 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        | -         | -       | -       | -        | -      | -    |           |
| 存續期間預期信用損失 | -         | -       | -       | -        | -      | -    | -         |
| 小 計        | 2,299     | -       | -       | -        | -      | -    | 2,299     |
| 帳面金額       | \$260,456 | \$1,735 | \$2,516 | \$41,735 | \$-    | \$-  | \$306,442 |

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

本集團民國109年及108年12月31日之應收票據及應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

|            | 應收票據 | 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   |
| 本期增加(迴轉)金額 | -    | (34) |
| 因無法收回而沖銷   | -    | -    |
| 109.12.31  | \$-  | \$10 |

## 20. 營業租賃

### (1) 本集團為承租人

本集團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1年至20年間。

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)

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

|       | 109.12.31          | 108.12.31          |
|-------|--------------------|--------------------|
| 土 地   | \$8,264            | \$15,513           |
| 房屋及建築 | 5,125,698          | 4,016,680          |
| 合 計   | <u>\$5,133,962</u> | <u>\$4,032,193</u> |

本集團民國109年度及108年度對使用權資產增添分別為1,444,976千元及46,431千元。

(b) 租賃負債

|       | 109.12.31          | 108.12.31          |
|-------|--------------------|--------------------|
| 租賃負債  | <u>\$5,509,959</u> | <u>\$4,373,611</u> |
| 流 動   | \$349,495          | \$290,712          |
| 非 流 動 | 5,160,464          | 4,082,899          |

本集團民國109年度及108年度租賃負債之利息費用請詳附註六.22(4)財務成本；民國109年及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。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

|       | 109年度            | 108年度            |
|-------|------------------|------------------|
| 土 地   | \$7,249          | \$4,542          |
| 房屋及建築 | 335,957          | 320,897          |
| 合 計   | <u>\$343,206</u> | <u>\$325,439</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)

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

|                                    | 109年度   | 108年度    |
|------------------------------------|---------|----------|
| 短期租賃之費用                            | \$6,588 | \$98,327 |
| 低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃之<br>低價值資產租賃之費用) | 605     | 1,550    |
| 不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用                | 30,516  | 4,971    |

截至民國109年及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。

本集團於民國109年度，對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，認列於其他收入計27,445千元，以反映已適用相關實務權宜作法所產生之租賃給付變動。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國109年度及108年度租賃之現金流出總額分別為480,667千元及459,489千元。

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。

(2) 本集團為出租人

本集團對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.7。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。

|                                 | 109年度     | 108年度     |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| 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<br>給付之相關收益 | \$464,559 | \$539,247 |

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六.6。本集團簽訂營業租賃合約，民國109年及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：

|            | 109.12.31          | 108.12.31          |
|------------|--------------------|--------------------|
| 不超過一年      | \$298,600          | \$289,634          |
| 超過一年但不超過二年 | 297,227            | 287,267            |
| 超過二年但不超過三年 | 288,051            | 286,097            |
| 超過三年但不超過四年 | 286,095            | 284,910            |
| 超過四年但不超過五年 | 286,095            | 283,143            |
| 超過五年       | 234,309            | 511,739            |
| 合 計        | <u>\$1,690,377</u> | <u>\$1,942,790</u> |

21. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

| 功能別<br>性質別 | 109年度       |             |           | 108年度       |             |           |
|------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
|            | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合計        | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合計        |
| 員工福利費用     |             |             |           |             |             |           |
| 薪資費用       | \$478,920   | \$356,402   | \$835,322 | \$340,947   | \$323,889   | \$664,836 |
| 勞健保費用      | 48,633      | 32,260      | 80,893    | 29,896      | 28,833      | 58,729    |
| 退休金費用      | 27,189      | 22,650      | 49,839    | 18,369      | 19,467      | 37,836    |
| 其他員工福利費用   | 24,046      | 21,447      | 45,493    | 24,919      | 20,036      | 44,955    |
| 折舊費用       | 429,148     | 459,124     | 888,272   | 512,178     | 244,442     | 756,620   |
| 攤銷費用       | 2,344       | 12,243      | 14,587    | 3,981       | 8,329       | 12,310    |

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，民國109年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,652千元及2,400千元，民國108年度認列之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。上列員工酬勞及董事酬勞估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

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

本公司於民國109年3月19日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,509千元及2,400千元，其與民國108年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

22. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

|        | 109年度          | 108年度          |
|--------|----------------|----------------|
| 銀行存款利息 | \$1,766        | \$3,979        |
| 其他利息收入 | 1,317          | 686            |
| 合 計    | <u>\$3,083</u> | <u>\$4,665</u> |

(2) 其他收入

|         | 109年度            | 108年度            |
|---------|------------------|------------------|
| 股利收入    | \$117,922        | \$97,167         |
| 租金收入    | 146              | -                |
| 廉價購買利益  | 2,575            | -                |
| 其他收入－其他 | 156,090          | 83,227           |
| 合 計     | <u>\$276,733</u> | <u>\$180,394</u> |

(3) 其他利益及損失

|                  | 109年度           | 108年度           |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | \$(9,195)       | \$(2,496)       |
| 處分投資利益           | 87,423          | 45,221          |
| 處分無形資產損失         | (973)           | -               |
| 淨外幣兌換利益          | 70              | 223             |
| 其 他              | (3,471)         | (15,626)        |
| 合 計              | <u>\$73,854</u> | <u>\$27,322</u> |

(4) 財務成本

|         | 109年度            | 108年度            |
|---------|------------------|------------------|
| 銀行借款之利息 | \$85,384         | \$23,837         |
| 租賃負債之利息 | 134,331          | 117,493          |
| 合 計     | <u>\$219,715</u> | <u>\$141,330</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)

23. 其他綜合損益組成部分

民國109年度

|                                   | 當期產生               | 當期<br>重分類調整       | 其他<br>綜合損益         | 所得稅<br>利益(費用) | 稅後金額               |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 不重分類至損益之項目：                       |                    |                   |                    |               |                    |
| 確定福利計畫之再衡量數                       | \$(3,934)          | \$-               | \$(3,934)          | \$786         | \$(3,148)          |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量<br>之權益工具投資未實現評價損益 | (164,942)          | -                 | (164,942)          | -             | (164,942)          |
| 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<br>換差額             | (653)              | (87,569)          | (88,222)           | -             | (88,222)           |
| 合 計                               | <u>\$(169,529)</u> | <u>\$(87,569)</u> | <u>\$(257,098)</u> | <u>\$786</u>  | <u>\$(256,312)</u> |

民國108年度

|                                   | 當期產生             | 當期<br>重分類調整      | 其他<br>綜合損益       | 所得稅<br>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<br>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<br>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<br>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> |

24. 所得稅

所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

|                                   | 109年度            | 108年度            |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| 當期所得稅費用(利益)：                      |                  |                  |
| 當期應付所得稅                           | \$25,022         | \$104,832        |
| 當期繳納土增稅                           | 65,158           | 91,995           |
| 以前年度之當期所得稅於本期之調整                  | (2,501)          | 3                |
| 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<br>延所得稅費用(利益) | 80,818           | (26,850)         |
| 所得稅費用(利益)                         | <u>\$168,497</u> | <u>\$169,980</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)

認列於其他綜合損益之所得稅

|              | 109年度   | 108年度     |
|--------------|---------|-----------|
| 遞延所得稅費用(利益)： |         |           |
| 確定福利計畫之再衡量數  | \$(786) | \$(1,187) |

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：

|                      | 109年度       | 108年度       |
|----------------------|-------------|-------------|
| 來自於繼續營業單位之稅前淨利       | \$1,685,284 | \$1,570,338 |
| 按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額 | \$337,057   | \$290,496   |
| 免稅收益之所得稅影響數          | (303,394)   | (266,525)   |
| 報稅上不可減除費用之所得稅影響數     | 117,295     | 23,214      |
| 遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數    | (48,996)    | (29,130)    |
| 未分配盈餘加徵所得稅           | 3,878       | 59,927      |
| 以前年度之當期所得稅於本期之調整     | (2,501)     | 3           |
| 當期土地增值稅              | 65,158      | 91,995      |
| 認列於損益之所得稅費用(利益)合計    | \$168,497   | \$169,980   |

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國109年度

|                             | 期初餘額       | 認列於損益    | 認列於其他<br>綜合損益 | 合併產生   | 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     | (3,094)  | -             | -      | 93,652     |
| 投資性不動產折舊財稅差異                | 101,539    | (2,747)  | -             | 74     | 98,866     |
| 不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息資本化       | 2,332      | (97)     | -             | -      | 2,235      |
| 採用權益法之投資                    | 70,897     | (70,897) | -             | -      | -          |
| 集團內個體間未實現利益                 | 112        | 6,044    | -             | -      | 6,156      |
| 備抵損失                        | 1,400      | -        | -             | -      | 1,400      |
| 備抵存貨跌價損失                    | 28,665     | (25,795) | -             | -      | 2,870      |
| 淨確定福利負債－非流動                 | 15,356     | (551)    | 786           | 15,023 | 30,614     |
| 逾兩年應付費用轉收入                  | 7          | -        | -             | -      | 7          |

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)

|                | 期初餘額              | 認列於其他             |              |                 | 期末餘額              |
|----------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|-------------------|
|                |                   | 認列於損益             | 綜合損益         | 合併產生            |                   |
| 未實現之廣告費        | 119,312           | (5,675)           | -            | -               | 113,637           |
| 未實現之修繕費用       | 524               | -                 | -            | -               | 524               |
| 未使用課稅損失        | 107,380           | 21,994            | -            | -               | 129,374           |
| 遞延所得稅利益/(費用)   |                   | <u>\$(80,818)</u> | <u>\$786</u> | <u>\$15,097</u> |                   |
| 遞延所得稅資產/(負債)淨額 | <u>\$534,221</u>  |                   |              |                 | <u>\$469,286</u>  |
| 表達於資產負債表之資訊如下： |                   |                   |              |                 |                   |
| 遞延所得稅資產        | <u>\$544,270</u>  |                   |              |                 | <u>\$479,335</u>  |
| 遞延所得稅負債        | <u>\$(10,049)</u> |                   |              |                 | <u>\$(10,049)</u> |

民國108年度

|                             | 期初餘額              | 認列於其他綜          |                |  | 期末餘額              |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|----------------|--|-------------------|
|                             |                   | 認列於損益           | 合損益            |  |                   |
| 暫時性差異                       |                   |                 |                |  |                   |
| 投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本－土增稅 | \$(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             | 2,429             | (97)            | -              |  | 2,332             |
| 一利息資本化                      |                   |                 |                |  |                   |
| 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           |
| 遞延所得稅利益/(費用)                |                   | <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)

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 |
|------|-----------|--------------------|--------------------|---------|
|      |           | 109.12.31          | 108.12.31          |         |
| 101  | \$16,888  | \$16,888           | \$16,888           | 111     |
| 102  | 65,058    | 65,058             | 65,058             | 112     |
| 103  | 77,749    | 77,749             | 77,749             | 113     |
| 104  | 183,168   | 183,168            | 183,168            | 114     |
| 105  | 268,254   | 268,254            | 268,254            | 115     |
| 106  | 448,004   | 165,360            | 165,360            | 116     |
| 107  | 1,230,615 | 368,694            | 1,074,398          | 117     |
| 108  | 273,928   | 244,232            | 244,394            | 118     |
| 109  | 615,480   | 615,684            | -                  | 119     |
| 合 計  |           | <u>\$2,005,087</u> | <u>\$2,095,269</u> |         |

未認列之遞延所得稅資產

截至民國109年及108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269,699千元及349,980千元。

所得稅申報核定情形

截至民國109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107年度 |
| 子公司－國泰建經   | 核定至民國108年度 |
| 子公司－國泰健康管顧 | 核定至民國107年度 |
| 子公司－國泰商旅   | 核定至民國106年度 |
| 子公司－國泰飯店管理 | 核定至民國107年度 |
| 子公司－杏保醫網   | 核定至民國108年度 |
| 子公司－杏德     | 核定至民國108年度 |
| 子公司－霖園公寓   | 核定至民國107年度 |

子公司－金華置業、板南置業及孫公司杏霖，為民國109年度設立，截至民國109年12月31日止，尚未申報所得稅。

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. 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。

稀釋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加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

|                        | 109年度       | 108年度       |
|------------------------|-------------|-------------|
| (1) 基本每股盈餘             |             |             |
| 歸屬於母公司普通股持有人之淨利        | \$1,483,980 | \$1,370,505 |
| 基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)   | 1,159,561   | 1,159,561   |
| 基本每股盈餘(元)              | \$1.28      | \$1.18      |
| (2) 稀釋每股盈餘             |             |             |
| 歸屬於母公司普通股持有人之淨利        | \$1,483,980 | \$1,370,505 |
| 基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)   | 1,159,561   | 1,159,561   |
| 稀釋效果：                  |             |             |
| 員工酬勞一股票(仟股)            | 111         | 117         |
| 經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股) | 1,159,672   | 1,159,678   |
| 稀釋每股盈餘(元)              | \$1.28      | \$1.18      |

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。

26. 企業合併

霖園公寓大廈管理維護股份有限公司之收購

本集團於民國109年5月15日取得霖園公寓大廈管理維護股份有限公司(霖園公寓)51%之有表決權股份，該公司主要從事公寓大廈管理服務、人力派遣及停車場經營等業務。本集團收購霖園公寓之原因在於發展智慧樓宇、停車場及不動產物管商機及增加轉投資收益。

本集團選擇以可辨認淨資產已認列金額之相對份額衡量霖園公寓之非控制權益。

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)

霖園公寓之可辨認資產與負債於收購日之公允價值如下：

|               | <u>收購日之公允價值</u>  |
|---------------|------------------|
| 資產            |                  |
| 現金及約當現金       | \$202,436        |
| 應收帳款          | 58,249           |
| 預付款項          | 386              |
| 其他流動資產        | 5,000            |
| 其他設備          | 236              |
| 投資性不動產        | 9,480            |
| 無形資產          | 169              |
| 遞延所得稅資產       | 15,097           |
| 其他非流動資產       | 1,753            |
| 小計            | <u>292,806</u>   |
| 負債            |                  |
| 應付帳款          | 43,800           |
| 其他應付款         | 26,696           |
| 本期所得稅負債       | 10,520           |
| 其他流動負債        | 2,201            |
| 其他非流動負債       | 74,670           |
| 小計            | <u>157,887</u>   |
| 可辨認淨資產之公允價值總計 | <u>\$134,919</u> |

廉價購買利益之金額如下：

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 收購對價                 | \$53,247         |
| 加：本集團原持有之權益於收購日之公允價值 | 12,987           |
| 加：非控制權益之價值           | 66,110           |
| 減：可辨認淨資產之公允價值        | <u>(134,919)</u> |
| 廉價購買利益               | <u>\$(2,575)</u> |

收購之現金流量分析

|            |                    |
|------------|--------------------|
| 現金支付之對價    | \$53,247           |
| 自子公司取得之淨現金 | <u>(202,436)</u>   |
| 收購之淨現金流量   | <u>\$(149,189)</u> |

自收購日(民國109年5月15日)至109年12月31日止，霖園公寓對本集團產生之繼續營業單位淨利為40,288千元。合併如發生於年初，則所產生之繼續營業單位收入將為14,374,378千元，且繼續營業單位淨利將為1,539,412千元。

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)

27. 其他

本集團子公司國泰商旅及國泰飯店業務受新冠肺炎疫情影響，致營業收入及獲利減少，管理階層持續關注事件對公司之影響並以調整營運策略及開源節流因應，以減少新冠肺炎疫情造成之衝擊。

七、關係人交易

於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

1. 關係人之名稱及關係

| 關 係 人 名 稱             | 與 本 公 司 之 關 係 |
|-----------------------|---------------|
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓) | 子公司(註)        |
| 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         |
| 國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)   | 其他關係人         |
| 三井工程(股)公司(三井工程)       | 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         |
| 霖園投資股份有限公司(霖園投資)      | 其他關係人         |

註：本集團於民國109年5月15日收購霖園公寓成為本集團之子公司，並自收購日起納入合併個體。

2. 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

(1) 銀行存款及短期借款

|        |      | 109年度       |             |             | 利息收入  |
|--------|------|-------------|-------------|-------------|-------|
| 關係人名稱  | 交易性質 | 最高金額        | 期末金額        | 利率區間        | (支出)  |
| 其他關係人： |      |             |             |             |       |
| 國泰世華銀行 | 活期存款 | \$8,659,764 | \$2,678,656 | 0.01%~0.05% | \$108 |
|        | 支票存款 | 3,508,379   | 113,095     | -           | -     |
|        | 證券帳戶 | 1,050,098   | 17,518      | 0.01%       | 6     |
|        | 定期存款 | 321,200     | 268,250     | 0.50%~1.02% | 1,434 |
|        | 短期借款 | 250,000     | -           | 1.00%       | (60)  |

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年度       |             |             | 利息收入<br>(支出) |
|--------|------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 關係人名稱  | 交易性質 | 最高金額        | 期末金額        | 利率區間        |              |
| 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     | 1.00%       | (1,160)      |

(2) 進 貨

| 關係人名稱  | 交易性質    | 109年度              | 108年度              |
|--------|---------|--------------------|--------------------|
| 其他關係人： |         |                    |                    |
| 三井工程   | 大樓興建或擴建 | \$1,901,357        | \$1,467,349        |
| 國泰世華銀行 | 價金信託管理費 | 7,732              | 4,936              |
| 合 計    |         | <u>\$1,909,089</u> | <u>\$1,472,285</u> |

A. 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。

B. 截至民國109年及108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7,325,649千元及10,111,544千元。

(3) 銷 貨

A. 租賃收入

| 關係人名稱  | 交易性質       | 109年度           | 108年度           |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| 其他關係人： |            |                 |                 |
| 國泰人壽   | 出租辦公處所及小客車 | \$7,977         | \$8,057         |
| 國泰世華銀行 | 出租辦公處所及小客車 | 18,594          | 18,438          |
| 三井工程   | 出租小客車      | 2,641           | 3,388           |
| 合 計    |            | <u>\$29,212</u> | <u>\$29,883</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及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

B. 勞務提供收入

| 關係人名稱  | 109年度            | 108年度           |
|--------|------------------|-----------------|
| 其他關係人： |                  |                 |
| 國泰人壽   | \$526,239        | \$41,358        |
| 國泰世華銀行 | 60,408           | 20,097          |
| 神坊資訊   | 2,245            | 4,529           |
| 國泰產險   | 3,203            | 929             |
| 合    計 | <u>\$592,095</u> | <u>\$66,913</u> |

係子公司國泰健康管顧提供健康檢查服務之收入、子公司國泰商旅提供住房服務之收入及子公司霖園公寓技術、維修服務之收入等。

(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：

| 關係人名稱  | 109.12.31      | 108.12.31      |
|--------|----------------|----------------|
| 其他關係人： |                |                |
| 國泰世華銀行 | \$4,686        | \$300          |
| 南港國際一  | -              | 3,696          |
| 南港國際二  | -              | 4,704          |
| 合    計 | <u>\$4,686</u> | <u>\$8,700</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：

| 關係人名稱  | 109.12.31       | 108.12.31        |
|--------|-----------------|------------------|
| 其他關係人： |                 |                  |
| 三井工程   | <u>\$48,574</u> | <u>\$210,853</u> |

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

|        | 109.12.31          | 108.12.31          |
|--------|--------------------|--------------------|
| 其他關係人： |                    |                    |
| 國泰人壽   | <u>\$5,073,435</u> | <u>\$4,175,150</u> |

本集團民國109及108年度對國泰人壽增添使用權資產分別為1,272,946千元及185,758千元。

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)

B. 租賃負債

|        | 109.12.31          | 108.12.31          |
|--------|--------------------|--------------------|
| 其他關係人： |                    |                    |
| 國泰人壽   | <u>\$5,253,645</u> | <u>\$4,267,238</u> |

C. 利息費用

|        | 109年度            | 108年度            |
|--------|------------------|------------------|
| 其他關係人： |                  |                  |
| 國泰人壽   | <u>\$112,717</u> | <u>\$115,075</u> |

D. 其他收入

|        | 109年度           | 108年度      |
|--------|-----------------|------------|
| 其他關係人： |                 |            |
| 國泰人壽   | <u>\$27,445</u> | <u>\$-</u> |

係收取因新型冠狀病毒肺炎大流行而發生之相關租金減讓。

(7) 其 他

A. 存出保證金

| 關係人名稱  | 性 質   | 109.12.31       | 108.12.31       |
|--------|-------|-----------------|-----------------|
| 其他關係人： |       |                 |                 |
| 國泰人壽   | 房租押金  | \$33,748        | \$22,707        |
| 霖園投資   | 合建保證金 | 8,000           | -               |
| 合計     |       | <u>\$41,748</u> | <u>\$22,707</u> |

B. 存入保證金

| 關係人名稱  | 性 質  | 109.12.31      | 108.12.31      |
|--------|------|----------------|----------------|
| 其他關係人： |      |                |                |
| 國泰世華   | 房租押金 | <u>\$4,446</u> | <u>\$4,625</u> |

C. 其他流動資產－受限制資產

| 關係人名稱  | 性 質         | 109.12.31      | 108.12.31  |
|--------|-------------|----------------|------------|
| 其他關係人： |             |                |            |
| 國泰人壽   | 工程保證款、履約保證金 | <u>\$6,250</u> | <u>\$-</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)

D. 在建工程

民國109年度本集團為施作霖園大廈都更案，支付霖園投資之地主搬遷費與租金補貼共3,960千元，帳列於存貨－在建工程項下。

民國108年度：無此情形。

(8) 什項收入

| 關係人名稱  | 交易性質      | 109年度          | 108年度           |
|--------|-----------|----------------|-----------------|
| 其他關係人： |           |                |                 |
| 國泰人壽   | 管理空維費、規劃費 | \$3,445        | \$4,280         |
| 國泰世華銀行 | 管理空維費、規劃費 | 4,852          | 4,846           |
| 南港國際一  | 顧問服務      | -              | 7,040           |
| 南港國際二  | 顧問服務      | -              | 8,960           |
| 合計     |           | <u>\$8,297</u> | <u>\$25,126</u> |

(9) 營業成本

| 關係人名稱  | 交易性質                   | 109年度           | 108年度            |
|--------|------------------------|-----------------|------------------|
| 子公司    |                        |                 |                  |
| 霖園公寓   | 出租大樓之管理、修繕費            | \$13,390        | \$38,656         |
| 其他關係人： |                        |                 |                  |
| 國泰產險   | 出租大樓之保險費               | 6,041           | 6,182            |
| 國泰人壽   | 承租大樓之租金管理費<br>(國泰健康管理) | 62,066          | 69,490           |
| 國泰人壽   | 保險費                    | 3,190           | 1,502            |
| 國泰人壽   | 營業相關之雜費                | 7,704           | -                |
| 神坊資訊   | 營業相關之雜費                | 5,603           | 3,677            |
| 合計     |                        | <u>\$97,994</u> | <u>\$119,507</u> |

(10) 營業費用

| 關係人名稱  | 交易性質     | 109年度           | 108年度           |
|--------|----------|-----------------|-----------------|
| 其他關係人： |          |                 |                 |
| 國泰人壽   | 保險及銷售費用  | \$16,986        | \$16,317        |
| 國泰世華   | 銷售費用、郵電費 | 1,390           | 3,040           |
| 三井工程   | 服務費用     | -               | 10,901          |
| 華卡企業   | 派駐司機、交通費 | 4,827           | 3,655           |
| 合計     |          | <u>\$23,203</u> | <u>\$33,913</u> |

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

(11) 財產交易

| 109年度  |         |          |
|--------|---------|----------|
| 交易對象   | 標的物     | 購買價款     |
| 其他關係人： |         |          |
| 三井工程   | 霖園公寓股權  | \$53,247 |
| 108年度  |         |          |
| 交易對象   | 標的物     | 購買價款     |
| 子公司：   |         |          |
| 霖園公寓   | 大樓營業用設施 | \$7,759  |

(12) 本集團主要管理階層之獎酬

|        | 109年度    | 108年度    |
|--------|----------|----------|
| 短期員工福利 | \$71,496 | \$57,424 |
| 退職後福利  | 1,351    | 1,186    |
| 合 計    | \$72,847 | \$58,610 |

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

| 資產名稱   | 109.12.31    | 108.12.31    | 擔保債務內容      |
|--------|--------------|--------------|-------------|
| 可轉讓定存單 | \$7,470      | \$-          | 工程保證款、履約保證金 |
| 存 貨    | 4,080,000    | 3,897,159    | 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    | \$12,144,642 | \$11,954,331 |             |

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

除附註七.2.(2)所述外，截至民國109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9,037,011千元，尚未支付數計4,846,793千元。

2. 其他

截至民國109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47,905,300千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

|                      | 109.12.31   | 108.12.31   |
|----------------------|-------------|-------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | \$4,511,406 | \$4,689,335 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產：       |             |             |
| 現金及約當現金              | 3,391,259   | 2,118,291   |
| 應收票據                 | 32,406      | 40,032      |
| 應收帳款                 | 471,478     | 266,410     |
| 其他應收款                | 30,590      | 32,220      |
| 存出保證金                | 1,533,892   | 941,709     |
| 小計                   | 5,459,625   | 3,398,662   |
| 合計                   | \$9,971,031 | \$8,087,997 |

金融負債

|               | 109.12.31    | 108.12.31    |
|---------------|--------------|--------------|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： |              |              |
| 短期借款          | \$7,351,000  | \$7,263,000  |
| 應付短期票券        | 3,090,501    | 1,034,540    |
| 應付款項          | 2,303,456    | 1,372,516    |
| 應付公司債(含一年內到期) | -            | 3,000,000    |
| 長期借款(含一年內到期)  | 10,909,741   | 8,102,682    |
| 租賃負債          | 5,509,959    | 4,373,611    |
| 存入保證金         | 85,773       | 141,063      |
| 合計            | \$29,250,430 | \$25,287,412 |

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。

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，市場風險主要包括匯率風險、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。

本集團主要係於台灣境內從事各項營業服務，持有之外幣金額不重大，故本集團因外幣匯率變動產生之風險並不大。

#### 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109年及108年之損益將分別減少/增加10,442千元及8,298千元。

#### 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。

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)

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本集團民國109年度及108年度之權益將增加/減少分別為206,400千元及218,560千元。

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十二.8。

#### 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109年及108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、銀行借款及發行公司債等合約以維持財務彈性。下表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

##### 非衍生金融負債

|           | 短於一年         | 二至三年        | 四至五年    | 五年以上      | 合計           |
|-----------|--------------|-------------|---------|-----------|--------------|
| 109.12.31 |              |             |         |           |              |
| 借款        | \$15,945,792 | \$5,553,569 | \$-     | \$-       | \$21,499,361 |
| 應付款項      | 2,303,456    | -           | -       | -         | 2,303,456    |
| 租賃負債(註)   | 349,495      | 693,565     | 598,553 | 3,868,346 | 5,509,959    |
| 存入保證金     | 27,407       | 38,609      | 11,467  | 8,290     | 85,773       |

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)

|           | 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(註)   | 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      |

註：下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

109.12.31

|      | 到期期間      |             |             |             |           | 合計          |
|------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
|      | 短於一年      | 一至五年        | 六至十年        | 十至十五年       | 十五年以上     |             |
| 租賃負債 | \$349,495 | \$1,292,118 | \$1,664,277 | \$1,486,703 | \$717,366 | \$5,509,959 |

108.12.31

|      | 到期期間      |             |             |             |           | 合計          |
|------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
|      | 短於一年      | 一至五年        | 六至十年        | 十至十五年       | 十五年以上     |             |
| 租賃負債 | \$290,712 | \$1,044,832 | \$1,241,550 | \$1,316,146 | \$480,371 | \$4,373,611 |

## 6. 來自籌資活動之負債之調節

民國109年度之負債之調節資訊：

|           | 長期借款及應付公司債(含一年內到期) |             |              |             | 來自籌資活動之負債總額  |
|-----------|--------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|           | 短期借款               | 應付短期票券      | 租賃負債         |             |              |
| 109.1.1   | \$7,263,000        | \$1,034,540 | \$11,102,682 | \$4,373,611 | \$23,773,833 |
| 現金流量      | 88,000             | 2,055,961   | (192,941)    | (442,959)   | 1,508,061    |
| 非現金之變動    |                    |             |              |             |              |
| 租賃負債之利息   | -                  | -           | -            | 134,331     | 134,331      |
| 其他(註)     | -                  | -           | -            | 1,444,976   | 1,444,976    |
| 109.12.31 | \$7,351,000        | \$3,090,501 | \$10,909,741 | \$5,509,959 | \$26,861,201 |

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

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)

民國108年度之負債之調節資訊：

|           | 長期借款及應付公司債(含一年內到期) |                    |                     |                    | 來自籌資活動之負債總額         |
|-----------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|           | 短期借款               | 應付短期票券             | 租賃負債                |                    |                     |
| 108.1.1   | \$8,715,000        | \$260,000          | \$8,605,285         | \$4,404,063        | \$21,984,348        |
| 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>\$11,102,682</u> | <u>\$4,373,611</u> | <u>\$23,773,833</u> |

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

## 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

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。本集團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之帳面金額為公允價值之合理近似值，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(包括上市櫃股票及債券等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(包括無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票等)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。

### (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。

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. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級：於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本集團未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

109.12.31

|                      | 第一等級        | 第二等級        | 第三等級      | 合計          |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 以公允價值衡量之資產：          |             |             |           |             |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |             |             |           |             |
| 權益工具－股票              | \$2,437,036 | \$1,690,972 | \$383,398 | \$4,511,406 |

108.12.31

|                      | 第一等級        | 第二等級        | 第三等級      | 合計          |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 以公允價值衡量之資產：          |             |             |           |             |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |             |             |           |             |
| 權益工具－股票              | \$2,454,341 | \$1,916,850 | \$318,144 | \$4,689,335 |

於民國109年度及108年度間，本集團重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

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

重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

|             | 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量<br>股票 |
|-------------|---------------------------|
| 109.1.1     | \$318,144                 |
| 109年度認列總損益： |                           |
| 認列於其他綜合損益   | 78,241                    |
| 本期處分        | (12,987)                  |
| 109.12.31   | \$383,398                 |
|             | 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量<br>股票 |
| 108.1.1     | \$319,751                 |
| 108年度認列總損益： |                           |
| 認列於其他綜合損益   | 3,368                     |
| 本期處分        | (4,975)                   |
| 108.12.31   | \$318,144                 |

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國109及108年12月31日持有之股票相關之損益分別為75,136千元及3,325千元。

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109年12月31日

|                              | 重大<br>評價技術 | 不可觀察輸入值   | 量化資訊    | 輸入值與<br>公允價值關係                | 輸入值與公允價值關係<br>之敏感度分析價值關係                          |
|------------------------------|------------|-----------|---------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| 金融資產：                        |            |           |         |                               |                                                   |
| 透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>量之金融資產 |            |           |         |                               |                                                   |
| 股票                           | 市場法        | 缺乏流通性折價   | 30%~50% | 缺乏流通性之程度越<br>高，公允價值估計數<br>越低  | 當缺乏流通性之百分比上升<br>增加/減少 34,998千元                    |
|                              | 資產法        | 類似公司股票本益比 | 0%~30%  | 類似公司股票本益比<br>越高，公允價值估計<br>數越高 | 當類似公司股票本益比上升<br>(下降)10%，對本公司損益將<br>增加/減少 17,560千元 |

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)

民國108年12月31日

|                                       | 重大   |           | 輸入值與<br>公允價值關係 | 輸入值與公允價值關係<br>之敏感度分析價值關係                                   |
|---------------------------------------|------|-----------|----------------|------------------------------------------------------------|
|                                       | 評價技術 | 不可觀察輸入值   | 量化資訊           |                                                            |
| 金融資產：<br>透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>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%，對本公司權益將增加/減少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當類似公司股票本益比上升越高，公允價值估計(下降)10%，對本公司損益將增加/減少18,609千元 |

### 9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

民國109年及108年12月31日並未持有重大外幣金融資產及負債。

### 10. 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(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)   | 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         | 附表五 |
| 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      | 附表六 |
| 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  | 從事衍生工具交易                           | 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       | 附表七 |

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

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(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)   | 附表八 |
| 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  | 從事衍生工具交易                           | 無   |
| 10 | 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊               | 附表九 |

3. 大陸投資資訊：詳附表十。

4. 主要股東資訊：詳附表十一。

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，並採與合併財務報表中營業損益一致之方式衡量。然而，合併財務報表之所得稅係以集團為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

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

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

下表列示本集團民國109年度及108年度營運部門損益相關之資訊：

民國109年度

|            | 動產及不動產<br>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   | \$11,657,507        | \$2,316,104         | \$-                   | \$13,973,611        |
| 部門間收入      | 1,678,721           | 447,411             | (2,126,132)           | -                   |
| 收入合計       | <u>\$13,336,228</u> | <u>\$2,763,515</u>  | <u>\$ (2,126,132)</u> | <u>\$13,973,611</u> |
| 部門損益       | <u>\$1,648,236</u>  | <u>\$ (360,151)</u> | <u>\$397,199</u>      | <u>\$1,685,284</u>  |
| 利息收入       | \$1,156             | \$1,927             | \$-                   | \$3,083             |
| 利息費用       | 72,909              | 173,881             | (27,075)              | 219,715             |
| 折舊及攤銷      | 225,848             | 733,910             | (56,899)              | 902,859             |
| 採用權益法之投資損益 | (399,266)           | (5,336)             | 404,602               | -                   |
| 處分投資損益     | 87,569              | (146)               | -                     | 87,423              |
| 股利收入       | 117,922             | -                   | -                     | 117,922             |

民國108年度

|            | 動產及不動產<br>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> |
| 部門損益       | <u>\$1,504,687</u> | <u>\$ (59,504)</u> | <u>\$125,155</u>   | <u>\$1,570,338</u>  |
| 利息收入       | \$2,613            | \$2,052            | \$-                | \$4,665             |
| 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            | -                   |
| 處分投資損益     | -                  | 45,221             | -                  | 45,221              |
| 股利收入       | 97,167             | -                  | -                  | 97,167              |

非流動資產資本支出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。

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)

下表列示本集團民國109年及108年12月31日營運部門資產及負債相關之資訊：

|               | 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         |
| 109.12.31部門資產 | \$49,112,708 | \$13,552,249 | \$(3,168,029) | \$59,496,928 |
| 108.12.31部門資產 | \$47,614,997 | \$8,797,840  | \$(2,676,707) | \$53,736,130 |

|               | 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         |
| 109.12.31部門負債 | \$24,657,484 | \$10,429,394 | \$(989,078)   | \$34,097,800 |
| 108.12.31部門負債 | \$23,236,905 | \$7,054,337  | \$(1,037,162) | \$29,254,080 |

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅後淨利及總資產採用一致之衡量方式，故無須調節。

## 2. 地區別資訊

本集團民國109年度及108年度國外營運機構之收入及資產皆未達營業收入及資產總額10%以上。

## 3. 主要客戶資訊

本集團民國109年度及108年度均無對單一客戶銷售淨額占各該年度合併銷售收入淨額10%以上之情形。

附表一 為他人背書保證：

| 編號<br>(註1) | 背書保證者<br>公司名稱                                            | 被背書保證對象    |              | 對單一<br>企業背書<br>保證限額<br>(註3) | 本期最高背<br>書保證餘額<br>(註4) | 期末背書<br>保證餘額<br>(註5) | 實際動支<br>金額<br>(註6) | 以財產擔保<br>之背書保證<br>金額 | 累計背書保證金額<br>佔最近期財務報表<br>淨值之比率 | 背書保證<br>最高限額<br>(註3) | 屬對<br>屬大陸地區<br>背書保證<br>(註7)  |                       |
|------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|
|            |                                                          | 關係<br>(註2) | 公司名稱         |                             |                        |                      |                    |                      |                               |                      | 屬子公司<br>對母公司<br>背書保證<br>(註7) | 屬大陸地區<br>背書保證<br>(註7) |
| 1          | 國泰健康保險管理顧問股份有限公司                                         |            | 杭州坤寧健康諮詢有限公司 | 3                           | \$28,508               | \$-                  | \$-                | \$-                  | 0.00%                         | \$413,494            | Y                            | Y                     |
| 備註         | 一、對個別對象背書保證之限額：689,157千元*50%<br>二、背書保證最高限額：689,157千元*60% |            |              |                             |                        |                      |                    |                      |                               |                      |                              |                       |

單位：新臺幣千元

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)發行人填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7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司間。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承擔工程需要之同業間或共同起進人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者的保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

| 持有之公司     | 有價證券種類及名稱(註)                          | 與有價證券發行人之關係 | 帳 列 科 目                  | 期 末         |           |         | 備 註       |
|-----------|---------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-----------|---------|-----------|
|           |                                       |             |                          | 股數(單位數)     | 帳 面 金 額   | 持 股 比 例 | 公 允 價 值   |
| 國泰建設(股)公司 | 普 通 股<br>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—非流動 | 57,681,332  | 2,437,036 | 0.44%   | 2,437,036 |
| "         | 普 通 股<br>神防資訊(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 | 5,489,000   | 114,830   | 11.00%  | 114,830   |
| "         | 普 通 股<br>台灣之星(股)公司                    | 無           | "                        | 195,000,000 | 1,690,973 | 3.68%   | 1,690,973 |
| "         | 普 通 股<br>公誠興業(股)公司                    | 無           | "                        | 1,580,083   | -         | 3.23%   | -         |
| "         | 普 通 股<br>千豐投資(股)公司                    | 無           | "                        | 2,000,000   | 25,922    | 10.00%  | 25,922    |
| "         | 普 通 股<br>大江國際(股)公司                    | 無           | "                        | 3,448,276   | 92,965    | 1.72%   | 92,965    |
| "         | 普 通 股<br>Budworth Investments Limited | 無           | "                        | 30,314      | 45        | 3.33%   | 45        |
| "         | 普 通 股<br>南港國際一(股)公司                   | 其他關係人       | "                        | 7,485,000   | 74,828    | 4.99%   | 74,828    |
| "         | 普 通 股<br>南港國際二(股)公司                   | 其他關係人       | "                        | 7,485,000   | 74,508    | 4.99%   | 74,508    |

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)  
(金額除另有註明外，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臺幣二億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<br>(註1)  | 收列科目    | 交易對象(註2) | 關係<br>(註2) | 期初 |     | 買入(註3)     |           | 賣出(註3) |     | 處分利益 |     | 期末         |           |
|-----------|--------------------|---------|----------|------------|----|-----|------------|-----------|--------|-----|------|-----|------------|-----------|
|           |                    |         |          |            | 股數 | 金額  | 股數         | 金額        | 股數     | 售價  | 金額   | 金額  | 股數         | 金額        |
| 國泰建設(股)公司 | 股票：金豐置業地產<br>(股)公司 | 採用權益法投資 | 註5       | 子公司        | -  | \$- | 40,800,000 | \$408,000 | -      | \$- | \$-  | \$- | 40,800,000 | \$408,000 |
| "         | 股票：聚鼎置業開發<br>(股)公司 | 採用權益法投資 | 註5       | 子公司        | -  | \$- | 40,800,000 | \$408,000 | -      | \$- | \$-  | \$- | 40,800,000 | \$408,000 |

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

註2：有價證券係列採用權益法之投資者，須視該證二欄，敘明其種類。

註3：累計買進、賣出金額應依市價分開計算是否達二億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指等公司之實收資本額。除行人脫宗無細額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註5：係為初認購。

單位：股；新臺幣千元

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

附表四 取得不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 取得不動產之公司  | 財產名稱                 | 事實發生日     | 交易金額<br>(合約價) | 價格支付情形<br>(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 |           |                |        |
| 國泰建設(股)公司 | 台南市安平區金華段132地號       | 109.01.13 | \$1,500,000   | 依合約分期支付         | 法人         | 無  | -                 | -      | 雙方協商議價    | 台南金華段<br>營建用地  | 無      |
| 國泰建設(股)公司 | 台中市北屯區仁平段256地號等3筆(註) | 109.01.21 | 1,518,151     | 依合約分期支付         | 自然人        | 無  | -                 | -      | 雙方協商議價    | 台中山西路<br>建地    | 無      |
| 國泰建設(股)公司 | 台北市北投區敦倫段74地號        | 109.07.10 | 697,376       | 依合約分期支付         | 自然人        | 無  | -                 | -      | 雙方協商議價    | 台北市敦倫段<br>營建用地 | 無      |
| 國泰建設(股)公司 | 台北市文山區木柵段三小段433地號等9筆 | 109.09.30 | 1,399,701     | 依合約分期支付         | 自然人        | 無  | -                 | -      | 雙方協商議價    | 台北市木柵段<br>營建用地 | 無      |
| 國泰建設(股)公司 | 台北市內湖區潭美段五小段112地號    | 109.10.21 | 1,160,998     | 依合約分期支付         | 法人及自<br>然人 | 無  | -                 | -      | 雙方協商議價    | 內湖區潭美段<br>營建用地 | 無      |

單位：新臺幣千元

註：原係於民國109年1月21日取得台中市北屯區永清段2-3等22筆土地，合約價款1,518,144千元，因土地重劃後面積變更合約價款調整為1,518,151千元，重劃後為北屯區仁平段256,257,273等3筆地號。

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，均以新臺幣仟元為單位)

附表五 處分不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 單位：新臺幣千元  |                |           |          |             |             |         |          |             |     |          |             |        |
|-----------|----------------|-----------|----------|-------------|-------------|---------|----------|-------------|-----|----------|-------------|--------|
| 處分不動產之公司  | 財產名稱           | 事實發生日     | 原取得日期    | 帳面金額        | 交易金額(合約價)   | 價格收取情形  | 處分損益(註)  | 交易對象        | 關係  | 處分目的     | 價格決定之參考依據   | 其他約定事項 |
| 國泰建設(股)公司 | 台南市安平區金華段132地號 | 109.11.12 | 109.1.13 | \$1,583,939 | \$1,614,198 | 依合約分期支付 | \$30,259 | 金華置業地產(股)公司 | 子公司 | 配合公司營運計劃 | 不動產估價師之估價報告 | 無      |

註：處分損益認列為關係人間未實現銷貨毛利。

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

附表六 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 進(銷)貨<br>之公司           | 交易對象名稱                   | 關係          | 交易情形         |                          |                  |            | 交易條件與一般交易<br>不同之情形及原因 |        | 應付票據、帳款       |                  | 備註               |
|------------------------|--------------------------|-------------|--------------|--------------------------|------------------|------------|-----------------------|--------|---------------|------------------|------------------|
|                        |                          |             | 進(銷)貨        | 金額                       | 估總進(銷)貨<br>之比率   | 授信期間       | 單價                    | 授信期間   | 餘額            | 估總應付票據、<br>帳款之比率 |                  |
| 國泰建設(股)公司<br>國泰建設(股)公司 | 三井工程(股)公司<br>金華置業地產(股)公司 | 關係企業<br>子公司 | 在建工程<br>營建用地 | \$1,901,357<br>1,614,198 | 17.58%<br>11.55% | 不適用<br>不適用 | \$-<br>-              | -<br>- | \$48,574<br>- | 4.26% (註)<br>-   | 興建高級住宅<br>獲取處分利益 |

註：此係合併財務報表之應付票據及帳款。

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

附表七：母子公司間業務關係重要交易及往來情形如下：

| 編號<br>(註一) | 交易人名稱     | 交易往來對象          | 與交易人之關係<br>(註二) | 科目       | 交易往來情形    |       | 佔合併總資產或總資產之比率<br>(註三) |
|------------|-----------|-----------------|-----------------|----------|-----------|-------|-----------------------|
|            |           |                 |                 |          | 金額        | 交易條件  |                       |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰城市管理顧問事業(股)公司 | 1               | 總務收入     | \$209     | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰城市管理顧問事業(股)公司 | 1               | 營業費用-管理費 | 95        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰城市管理顧問事業(股)公司 | 1               | 營業費用-其他費 | 182       | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰城市管理顧問事業(股)公司 | 1               | 其他收入     | 13,334    | 按一般條件 | 0.03%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰城市管理顧問事業(股)公司 | 1               | 總務收入     | 41        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 總務收入     | 1,800     | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 其他收入     | 22        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 其他收入     | 18        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-管理費 | 28        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-管理費 | 1,059     | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-管理費 | 95        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-管理費 | 1,038     | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-其他費 | 617       | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-其他費 | 60        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業費用-其他費 | 26,701    | 按一般條件 | 0.19%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 其他收入     | 1,486     | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 其他收入     | 1,486     | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 其他收入     | 40        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 其他收入     | 1,634,198 | 按一般條件 | 11.55%                |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業收入     | 1,634,198 | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業收入     | 30,259    | 按一般條件 | 0.23%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業收入     | 4,719     | 按一般條件 | 0.03%                 |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業收入     | 29        | 按一般條件 | -                     |
| 0          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 1               | 營業收入     | 23        | 按一般條件 | -                     |
| 1          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業收入     | 12,431    | 按一般條件 | 0.02%                 |
| 1          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業收入     | 326       | 按一般條件 | -                     |
| 1          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業收入     | 41        | 按一般條件 | -                     |
| 1          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業收入     | 1,800     | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 106       | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 46        | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 209       | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 277       | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 1,059     | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 1,800     | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 502       | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 26,701    | 按一般條件 | 0.19%                 |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 1,486     | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 1,486     | 按一般條件 | 0.01%                 |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 66        | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 1,044,198 | 按一般條件 | 2.71%                 |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 4,719     | 按一般條件 | 0.03%                 |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 29        | 按一般條件 | -                     |
| 2          | 國泰建設(股)公司 | 國泰建設(股)有限公司     | 2               | 營業費用-管理費 | 23        | 按一般條件 | -                     |

註一：母子公司間之業務往來事項應分別於帳體註明，帳體之填寫方法如下：

- 母子公司間。
- 非母子公司間，但係往來對象為關係企業成員。
  - 往來對象為關係企業成員，請於帳體註明「關係企業成員」。
  - 往來對象為關係企業成員，請於帳體註明「關係企業成員」。
  - 往來對象為關係企業成員，請於帳體註明「關係企業成員」。
- 非母子公司間，且非關係企業成員，請於帳體註明「非關係企業成員」。

註二：往來對象名稱請於帳體註明，以關係企業成員為限，請於帳體註明「關係企業成員」。

註三：往來金額請於帳體註明，以關係企業成員為限，請於帳體註明「關係企業成員」。

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)

附表八 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)(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<br>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<br>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<br>衡量之金融資產—非流動 | 15,000 | \$150 | 0.01% | \$150 |     |
| "         | 普 通 股<br>南港國際二(股)公司 | 其他關係人           | "                            | 15,000 | 149   | 0.01% | 149   |     |

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

單位：股；新臺幣千元

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

附表九 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  |                          | 股數         | 期末持有    |         | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>投資損益 | 備 註  |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|------------|---------|--------------------------|------------|---------|---------|---------------|---------------|------|
|                                            |                                               |                        |            | 本期期末    | 去年年底                     |            | 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<br>(USD 9,592) | -          | -       | \$-     | \$376         | \$376         | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 國泰建設管理(股)公司                                   | 中華民國                   | 建築管理業      | 50,000  | 50,000                   | 5,000,000  | 100.00% | 115,014 | 27,576        | 27,576        | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 國泰健康管理顧問(股)公司                                 | 中華民國                   | 顧問服務業      | 467,500 | 467,500                  | 46,750,000 | 85.00%  | 585,785 | 106,646       | 90,647        | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 國泰商務(股)公司                                     | 中華民國                   | 服務業        | 650,000 | 400,000                  | 65,000,000 | 100.00% | 132,418 | (286,161)     | (278,435)     | 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 | 750,000                  | 75,000,000 | 100.00% | 332,026 | (257,350)     | (244,197)     | 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 | 100,000                  | 10,000,000 | 100.00% | 87,000  | (11,979)      | (11,979)      | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 森園公寓大廈管理維護(股)公司                               | 中華民國                   | 公寓大廈管理服務業  | 68,809  | -                        | 1,530,000  | 51.00%  | 58,767  | 40,288        | 註3            | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 金華置業地產(股)公司                                   | 中華民國                   | 住宅及大樓開發租賃業 | 408,000 | -                        | 40,800,000 | 51.00%  | 376,917 | (1,616)       | (824)         | 子公司  |
| 國泰建設(股)公司                                  | 板南置業開發(股)公司                                   | 中華民國                   | 住宅及大樓開發租賃業 | 408,000 | -                        | 40,800,000 | 51.00%  | 405,774 | (4,366)       | (2,227)       | 子公司  |
| 杏保醫網股份有限公司                                 | 杏德(股)公司                                       | 中華民國                   | 人力派遣及租賃    | 80,000  | 80,000                   | 8,000,000  | 100.00% | 74,328  | (5,509)       | (5,509)       | 孫公司  |
| 杏保醫網股份有限公司                                 | 杏雲(股)公司                                       | 中華民國                   | 人力派遣及租賃    | 26,000  | -                        | 2,600,000  | 100.00% | 25,796  | (204)         | (204)         | 孫公司  |
| 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<br>(USD 3,400)   | -          | -       | -       | -             | -             | 孫公司  |
| Cathay Real Estate Holding Corporation     | CCH Commercial Company Limited                | Cayman Islands         | 投資業        | -       | 2,641<br>(USD 90)        | -          | -       | -       | -             | -             | 孫公司  |
| Cathay Healthcare Management Limited (BVI) | Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) | Cayman Islands         | 商業管理業      | -       | 103,122<br>(USD 3,400)   | -          | -       | -       | -             | -             | 曾孫公司 |

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股比例」等欄，應依本公司所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次填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本公司所發行公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，應填寫本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，除得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

註3：不包含收購前之本期限損益。

附表十 赴大陸投資相關資訊彙總表：

| 單位：新臺幣千元，美金千元    |        |                          |                                         |                          |                       |                      |                          |                 |                 |
|------------------|--------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 大陸被投資公司名稱        | 主要營業項目 | 實收資本額                    | 投資方式(註一)                                | 本期期初自台灣匯出累積投資金額          | 本期匯出或收回               |                      | 本期期末自台灣匯出累積投資金額          | 被投資公司本期損益       | 本公司直接或間接投資之持股比例 |
|                  |        |                          |                                         |                          | 匯出                    | 收回(註三)               |                          |                 |                 |
| 大陸被投資公司          |        |                          |                                         |                          |                       |                      |                          | 本期認列投資(損益)(註二)  | 期末投資帳面價值        |
| 台霖管理諮詢(上海)有限公司   | 管理諮詢業  | \$225,604<br>(USD 7,300) | (二)<br>CCH REIM (HK)<br>Company Limited | \$8,945<br>(USD 300)     | \$-                   | \$8,945<br>(USD 300) | \$115,827<br>(USD 3,820) | \$-             | 0.00%           |
| 杭州坤寧健康諮詢有限公司(註三) | 顧問服務業  | \$115,827<br>(USD 3,820) | (一)                                     | \$103,122<br>(USD 3,400) | \$12,705<br>(USD 420) | \$-                  | \$115,827<br>(USD 3,820) | \$16,606<br>(二) | 85%             |

|                          |                              |                    |
|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| 本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額     | 經濟部投資會核准投資金額                 | 依經濟部投資會規定赴大陸地區投資限額 |
| \$115,827<br>(USD 3,820) | \$4,053,324<br>(USD 142,182) | \$14,673,134       |

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益欄中：

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

註三、目前解散清算中。

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)

附表十一 主要股東資訊：

| 主要股東名稱                 | 股份 | 持有股數        | 持股比例   |
|------------------------|----|-------------|--------|
| 國泰人壽保險(股)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           |    | 72,200,584  | 6.22%  |

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                                                                                                                                   | 108 年度     | 109 年度     | 差 異       |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|---------|
|                                                                                                                                             |            |            | 金額        | %       |
| 流動資產                                                                                                                                        | 32,654,308 | 36,552,869 | 3,898,561 | 11.94%  |
| 不動產、廠房及設備                                                                                                                                   | 4,614,222  | 5,197,866  | 583,644   | 12.65%  |
| 無形資產                                                                                                                                        | 24,210     | 33,407     | 9,197     | 37.99%  |
| 其他資產                                                                                                                                        | 16,443,390 | 17,712,786 | 1,269,396 | 7.72%   |
| 資產總額                                                                                                                                        | 53,736,130 | 59,496,928 | 5,760,798 | 10.72%  |
| 流動負債                                                                                                                                        | 19,819,000 | 23,158,275 | 3,339,275 | 16.85%  |
| 非流動負債                                                                                                                                       | 9,435,080  | 10,939,525 | 1,504,445 | 15.95%  |
| 負債總額                                                                                                                                        | 29,254,080 | 34,097,800 | 4,843,720 | 16.56%  |
| 股本                                                                                                                                          | 11,595,611 | 11,595,611 | 0         | 0.00%   |
| 資本公積                                                                                                                                        | 31,628     | 39,515     | 7,887     | 24.94%  |
| 保留盈餘                                                                                                                                        | 12,311,946 | 12,646,352 | 334,406   | 2.72%   |
| 其他權益                                                                                                                                        | 438,907    | 173,746    | (265,161) | -60.41% |
| 非控制權益                                                                                                                                       | 103,958    | 943,904    | 839,946   | 807.97% |
| 權益總額                                                                                                                                        | 24,482,050 | 25,399,128 | 917,078   | 3.75%   |
| (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：<br>無形資產：主係電腦軟體增加所致。<br>資本公積：主係逾期股利轉入所致。<br>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損失增加所致。<br>非控制權益：主係非控制權益增加所致。 |            |            |           |         |
| (二)上述變動之影響：無重大影響。                                                                                                                           |            |            |           |         |
| (三)未來因應計畫：無。                                                                                                                                |            |            |           |         |

## 二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

| 項 目 \ 年 度                                                                                                                                                                                                                                                     | 108 年度      | 109 年度       | 差 異         |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                               |             |              | 金額          | %        |
| 營業收入                                                                                                                                                                                                                                                          | 11,623,928  | 13,973,611   | 2,349,683   | 20.21%   |
| 營業成本                                                                                                                                                                                                                                                          | (8,461,339) | (10,814,849) | (2,353,510) | 27.81%   |
| 營業毛利                                                                                                                                                                                                                                                          | 3,162,589   | 3,158,762    | (3,827)     | -0.12%   |
| 營業費用                                                                                                                                                                                                                                                          | (1,663,302) | (1,607,433)  | 55,869      | -3.36%   |
| 營業利益                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,499,287   | 1,551,329    | 52,042      | 3.47%    |
| 營業外收益及費損                                                                                                                                                                                                                                                      | 71,051      | 133,955      | 62,904      | 88.53%   |
| 稅前淨利                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,570,338   | 1,685,284    | 114,946     | 7.32%    |
| 所得稅(費用)利益                                                                                                                                                                                                                                                     | (169,980)   | (168,497)    | 1,483       | -0.87%   |
| 本期淨利                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,400,358   | 1,516,787    | 116,429     | 8.31%    |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額)                                                                                                                                                                                                                                            | 331,893     | (256,312)    | (588,205)   | -177.23% |
| 本期綜合損益總額                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,732,251   | 1,260,475    | (471,776)   | -27.23%  |
| <p>(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動達百分之二十以上之主要原因：</p> <p>營業收入：房地銷售收入增加所致。</p> <p>營業成本：房地銷售成本增加所致。</p> <p>營業外收益及費損：其他收入增加所致。</p> <p>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損失增加所致。</p> <p>本期綜合損益總額：本期其他綜合損失增加所致。</p> <p>(二)上述變動之影響：無重大影響。</p> <p>(三)未來因應計畫：無。</p> |             |              |             |          |

### 三、最近年度現金流量變動之分析說明

- (一)營業活動之現金流入 1,801,254 仟元：主係存貨增加、合約負債及其他應付款增加所致。
- (二)投資活動之現金流出 1,332,838 仟元：主係取得不動產、廠房及設備所致。
- (三)籌資活動之現金流入 804,405 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<br>餘額                               | 全年來自營業<br>活動淨現金流量 | 全年現金<br>流出量  | 現金剩餘<br>(不足)數額 | 現金不足額之補救措施 |      |
|------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|------------|------|
|                                          |                   |              |                | 投資計畫       | 融資計畫 |
| 3,395,624                                | 9,103,694         | (10,237,395) | 2,261,923      | -          | -    |
| 未來一年度現金流量變動情形分析：                         |                   |              |                |            |      |
| 1.預計110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110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

為擴大品牌價值，與日本三井不動產集團轉投資之台灣三井不動產(股)公司合資設立不動產開發公司-金華置業地產(股)公司、板南置業開發(股)公司，透過雙方建築規劃設計及施工品質技術交流，合作開發建案；此外增加霖園公寓大廈管理維護(股)公司持股及增資國泰商旅(股)公司，合計投入約新台幣 11.2 億元，占本公司淨值約 4.58%，無重大影響。預期藉由轉投資多元發展，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、都更開發及與國際知名不動產業者合資設立不動產開發公司外，並拓展生活產業如健康照護管理、飯店經營、電子商務、5G 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

109 年度權益法認列投資損失為新台幣 4 億元，主要認列飯店營運損失，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 1.18 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

受到全球 COVID-19 疫情影響，全球需求下滑、經濟成長減緩、失業率攀高，國際金融市場大幅震盪，雖各國政府迅速降息減輕企業利息負擔及穩定股市，但防疫管制措施，仍衝擊各國在地經濟，未來投資計劃將持續拓展醫療健康產業及尋求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，評估增設健檢中心、產後護理之家營業據點，預計內湖、新竹之產後護理之家及新竹健檢中心於 110 年底開業，擴大營收規模，提供優質多元化服務。

#### 2.診所通路事業

基於民眾對醫療保健需求日益重視，未來將運用集團資源，打造健保診所通路體系，拓展完備健康產業服務，去年已在台北市信義路設立診所通路據點，預計 110 年底於新竹增設診所據點。

#### 3.飯店事業

提高現有 Hotel Cozzi 台北民生館、忠孝館、台南西門館、高雄中山館、Madison Taipei 及 Marriott 台北國泰萬怡飯店、桃園 Cozzi Blu 飯店之服務品質及知名度，開源節流提供多元服務，提升經營績效。

## 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：因應 109 年新冠肺炎疫情影響全球，央行降息一碼期盼增加市場流動性，並舒緩疫情衝擊我國經貿表現。展望今年，肺炎疫情仍屬嚴峻，國內央行利率政策是否調整將持續關注，惟現階段利率處於歷史低檔水準，對於不動產市場買氣仍具激勵作用。
- 2.匯率方面：109 年度台幣對升值 5.61%，兌美元匯率攀近 23 年來新高，惟基本上由於房地產多屬內需型產業，故匯率變動對房地產之直接影響較小。
- 3.通貨膨脹：109 年因受國際原油價格下跌衝擊，以及疫情影響國內消費緊縮，物價指數罕見年減 0.23%，惟目前國內對疫情控制尚屬得宜，通膨情形尚屬溫和，且公司亦充分蒐集土地相關資訊及原物料價格，因此對公司影響不大。
- 4.原物料方面：109 年除六都住宅工地量增外，又因應台商回流擴廠、各地公共工程陸續動工，大量需求帶動原物料及工資上漲，工程成本預期將較往年提升。
- 5.因應措施：本公司對上述各項經濟指標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，原物料部分亦嚴控營建成本，同時兼顧營建品質及完工時程，因應整體情勢之變化，以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：

無。

(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 1,051 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 93 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、不定期進行社交工程演練、主機弱點掃描，以確保公司、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。**



## 2. 各關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元

| 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。<br>2.百貨公司業。<br>3.小客車租賃業。<br>4.停車場經營業。<br>5.住宅及大樓開發租售業。<br>6.工業廠房開發租售業。<br>7.特定專業區開發業。<br>8.投資興建公共建設業。<br>9.新市鎮、新社區開發業。<br>10.區段徵收及市地重劃代辦業。<br>11.都市更新重建業。<br>12.都市更新整建維護業。<br>13.建築經理業。<br>14.不動產買賣業。<br>15.不動產租賃業。<br>16.管理顧問業。<br>17.其他顧問服務業。<br>18.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。                                                     |
| 國泰建築經理(股)公司   | 94.03.11  | 台北市敦化南路二段218號2樓 | \$50,000     | 1.建築經理業。<br>2.不動產買賣業。<br>3.不動產租賃業。<br>4.投資顧問業。<br>5.管理顧問業。<br>6.仲介服務業。<br>7.都市更新重建業。<br>8.都市更新整建維護業。<br>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。<br>2.電腦設備安裝業。<br>3.食品什貨批發業。<br>4.日常用品批發業。<br>5.化粧品批發業。<br>6.文教、樂器、育樂用品批發業。<br>7.其他批發業。<br>8.食品什貨、飲料零售業。<br>9.日常用品零售業。<br>10.化粧品零售業。<br>11.乙類成藥零售業。<br>12.文教、樂器、育樂用品零售業。<br>13.國際貿易業。<br>14.餐館業。<br>15.智慧財產權業。<br>16.食品顧問業。<br>17.管理顧問業。<br>18.其他顧問服務業。<br>19.資訊軟體服務業。<br>20.資料處理服務業。<br>21.電子資訊供應服務業。<br>22.生物技術服務業。<br>23.人力派遣業。 |

| 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。<br>25.租賃業。<br>26.仲介服務業。<br>27.美容美髮服務業。<br>28.瘦身美容業。<br>29.競技及休閒運動場館業。<br>30.醫療器材批發業。<br>31.醫療器材零售業。<br>32.不動產租賃業。<br>33.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。                                                                                                                                 |
| 國泰商旅(股)公司       | 101.03.27 | 台北市敦化南路二段319 號 15 樓 | \$650,000 | 1.一般旅館業。<br>2.食品顧問業。<br>3.管理顧問業。<br>4.藝術品諮詢顧問業。<br>5.產品設計業。<br>6.景觀、室內設計業。<br>7.花藝設計業。<br>8.人力派遣業。<br>9.超級市場業。<br>10.便利商店業。<br>11.國際貿易業。<br>12.住宅及大樓開發租售業。<br>13.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。                                                                                                     |
| 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<br>2.食品顧問業<br>3.管理顧問業<br>4.藝術品諮詢顧問業<br>5.產品設計業<br>6.景觀、室內設計業<br>7.花藝設計業<br>8.人力派遣業<br>9.超級市場業<br>10.便利商店業<br>11.國際貿易業<br>12.住宅及大樓開發租售業<br>13.飲料店業<br>14.餐館業<br>15.其他餐飲業<br>16.菸酒批發業<br>17.飲料批發業<br>18.食品什貨批發業<br>19.食品什貨、飲料零售業<br>20.菸酒零售業<br>21.觀光旅館業<br>22.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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|-----------|-----------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司 | 89.07.01  | 台北市中山區松江路152號2樓 | \$30,000                               | 1.公寓大廈管理服務業<br>2.人力派遣業<br>3.停車場經營業<br>4.租賃住宅代管業<br>5.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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<br>2.電腦設備安裝業<br>3.食品什貨批發業<br>4.日常用品批發業<br>5.化妝品批發業<br>6.文教、樂器、育樂用品批發業<br>7.精密儀器批發業<br>8.其他批發業<br>9.食品什貨、飲料零售業<br>10.日常用品零售業<br>11.化妝品零售業<br>12.乙類成藥零售業<br>13.文教、樂器、育樂用品零售業<br>14.無店面零售業<br>15.國際貿易業<br>16.智慧財產權業<br>17.一般投資業<br>18.創業投資業<br>19.不動產租賃業<br>20.食品顧問業<br>21.管理顧問業<br>22.其他顧問服務業<br>23.資訊軟體服務業<br>24.資料處理服務業<br>25.電子資訊供應服務業<br>26.人力派遣業<br>27.會議及展覽服務業<br>28.租賃業<br>29.仲介服務業<br>30.醫療器材批發業<br>31.醫療器材零售業<br>32.西藥批發業<br>33.西藥零售業<br>34.一般廣告服務業<br>35.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。 |
| 杏德(股)公司         | 108.07.04 | 台北市敦化南路二段333號7樓 | \$83,000<br>(包括普通股\$80,000及特別股\$3,000) | 1.化妝品製造業<br>2.電腦設備安裝業<br>3.食品什貨批發業<br>4.日常用品批發業<br>5.化妝品批發業                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| 企業名稱    | 設立日期      | 地 址             | 實收資本額    | 主要營業或生產項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|-----------|-----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |           |                 |          | 6.文教、樂器、育樂用品批發業<br>7.精密儀器批發業<br>8.其他批發業<br>9.食品什貨、飲料零售業<br>10.日常用品零售業<br>11.化妝品零售業<br>12.乙類成藥零售業<br>13.文教、樂器、育樂用品零售業<br>14.無店面零售業<br>15.國際貿易業<br>16.智慧財產權業<br>17.一般投資業<br>18.創業投資業<br>19.不動產租賃業<br>20.食品顧問業<br>21.管理顧問業<br>22.其他顧問服務業<br>23.資訊軟體服務業<br>24.資料處理服務業<br>25.電子資訊供應服務業<br>26.人力派遣業<br>27.會議及展覽服務業<br>28.租賃業<br>29.仲介服務業<br>30.醫療器材批發業<br>31.醫療器材零售業<br>32.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業<br>33.競技及休閒運動場館業<br>34.運動訓練業<br>35.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |
| 杏霖(股)公司 | 109.02.13 | 台北市敦化南路二段333號7樓 | \$26,000 | 1.化粧品製造業<br>2.電腦設備安裝業<br>3.食品什貨批發業<br>4.日常用品批發業<br>5.化粧品批發業<br>6.文教、樂器、育樂用品批發業<br>7.精密儀器批發業<br>8.其他批發業<br>9.食品什貨、飲料零售業<br>10.日常用品零售業<br>11.化粧品零售業<br>12.乙類成藥零售業<br>13.文教、樂器、育樂用品零售業<br>14.無店面零售業<br>15.國際貿易業<br>16.智慧財產權業<br>17.一般投資業<br>18.創業投資業<br>19.不動產租賃業<br>20.食品顧問業<br>21.管理顧問業<br>22.其他顧問服務業<br>23.資訊軟體服務業                                                                                                                               |

| 企業名稱        | 設立日期      | 地 址                | 實收資本額     | 主要營業或生產項目                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------|--------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |           |                    |           | 24.資料處理服務業<br>25.電子資訊供應服務業<br>26.人力派遣業<br>27.會議及展覽服務業<br>28.租賃業<br>29.仲介服務業<br>30.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務                                                                                                                                                                           |
| 金華置業地產(股)公司 | 109.08.19 | 台北市大安區敦化南路2段218號2樓 | \$800,000 | 1.住宅及大樓開發租售業<br>2.工業廠房開發租售業<br>3.特定專業區開發業<br>4.投資興建公共建設業<br>5.新市鎮、新社區開發業<br>6.區段徵收及市地重劃代辦業<br>7.都市更新重建業<br>8.都市更新整建維護業<br>9.建築經理業<br>10.不動產買賣業<br>11.不動產租賃業<br>12.管理顧問業<br>13.其他顧問服務業<br>14.停車場經營業<br>15.國際貿易業<br>16.無店面零售業<br>17.耐火材料批發業<br>18.百貨公司業<br>19.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |
| 板南置業開發(股)公司 | 109.09.26 | 台北市大安區敦化南路2段218號2樓 | \$800,000 | 1.住宅及大樓開發租售業<br>2.工業廠房開發租售業<br>3.特定專業區開發業<br>4.投資興建公共建設業<br>5.新市鎮、新社區開發業<br>6.區段徵收及市地重劃代辦業<br>7.都市更新重建業<br>8.都市更新整建維護業<br>9.建築經理業<br>10.不動產買賣業<br>11.不動產租賃業<br>12.管理顧問業<br>13.其他顧問服務業<br>14.停車場經營業<br>15.無店面零售業<br>16.百貨公司業<br>17.國際貿易業<br>18.耐火材料批發業<br>19.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |

### 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<br>(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%  |
|               | 董事兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：李虹明             | 5,000,000  | 100%  |
|               | 董事     | 國泰建設(股)公司代表人：林清樾             | 5,000,000  | 100%  |
|               | 監察人    | 國泰建設(股)公司代表人：吳明輝             | 5,000,000  | 100%  |
| 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%   |
|               | 董事兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：陳崇佑             | 46,750,000 | 85%   |
|               | 副董事長   | 國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺             | 46,750,000 | 85%   |
|               | 監察人    | 國泰創業投資(股)公司代表人：吳明輝           | 8,250,000  | 15%   |
| 國泰商旅(股)公司     | 董事長    | 國泰建設(股)公司代表人：李虹明             | 65,000,000 | 100%  |
|               | 董事兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：莊琬華             | 65,000,000 | 100%  |
|               | 董事     | 國泰建設(股)公司代表人：林清樾             | 65,000,000 | 100%  |
|               | 監察人    | 國泰建設(股)公司代表人：許作興             | 65,000,000 | 100%  |

| 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 | 董事長     | 國泰建設(股)公司代表人：李虹明      | 75,000,000 | 100%    |
|                 | 董事兼總經理  | 國泰建設(股)公司代表人：莊琬華      | 75,000,000 | 100%    |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：林清樑      | 75,000,000 | 100%    |
|                 | 監察人     | 國泰建設(股)公司代表人：許作興      | 75,000,000 | 100%    |
| 霖園公寓大廈管理維護(股)公司 | 董事長兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：潘慶明      | 1,530,000  | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：高穎祥      | 1,530,000  | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：徐婉芝      | 1,530,000  | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰人壽保險(股)公司代表人：石敏宏    | 1,470,000  | 49%     |
|                 | 董事      | 國泰人壽保險(股)公司代表人：簡怡慧    | 1,470,000  | 49%     |
|                 | 監察人     | 鄭旭峯                   | 0          | 0       |
| 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%    |
|                 | 董事兼總經理  | 國泰建設(股)公司代表人：陳崇佑      | 10,000,000 | 100%    |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺      | 10,000,000 | 100%    |
|                 | 監察人     | 國泰建設(股)公司代表人：吳明輝      | 10,000,000 | 100%    |
| 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     | 吳明輝                   | 0          | 0       |
| 杏霖(股)公司         | 董事長     | 杏保醫網(股)公司代表人：張清樑      | 2,600,000  | 100%    |
|                 | 董事兼總經理  | 杏保醫網(股)公司代表人：陳崇佑      | 2,600,000  | 100%    |
|                 | 董事      | 杏保醫網(股)公司代表人：蔡宗諺      | 2,600,000  | 100%    |
|                 | 監察人     | 杏保醫網(股)公司代表人：吳明輝      | 2,600,000  | 100%    |
| 金華置業地產(股)公司     | 董事長兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：林清樑      | 40,800,000 | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：郭俊何      | 40,800,000 | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：黃定騫      | 40,800,000 | 51%     |
|                 | 董事      | 台灣三井不動產(股)公司代表人：小野浩史  | 39,200,000 | 49%     |
|                 | 董事      | 台灣三井不動產(股)公司代表人：大森敬四郎 | 39,200,000 | 49%     |
|                 | 監察人     | 林俊安                   | 0          | 0       |
|                 | 監察人     | 木原健介                  | 0          | 0       |
|                 |         |                       |            |         |
| 板南置業開發(股)公司     | 董事長兼總經理 | 國泰建設(股)公司代表人：董自立      | 40,800,000 | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：郭俊何      | 40,800,000 | 51%     |
|                 | 董事      | 國泰建設(股)公司代表人：古尚杰      | 40,800,000 | 51%     |

| 企 業 名 稱 | 職 稱 | 姓名或代表人                    | 持 有 股 份    |      |
|---------|-----|---------------------------|------------|------|
|         |     |                           | 股 數        | 持股比例 |
|         | 董事  | 台灣三井不動產(股)公司代表人：<br>小野浩史  | 39,200,000 | 49%  |
|         | 董事  | 台灣三井不動產(股)公司代表人：<br>大森敬四郎 | 39,200,000 | 49%  |
|         | 監察人 | 林俊安                       | 0          | 0    |
|         | 監察人 | 木原健介                      | 0          | 0    |

5. 各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元

| 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<br>(稅後) | 每股盈餘<br>(元)(稅後) |
|---------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-----------------|
| 國泰建設(股)公司           | \$11,595,611          | \$49,112,708 | \$24,657,484 | \$24,455,224 | \$13,336,228 | \$1,852,477 | \$1,483,980  | \$1.28          |
| 國泰建築經理(股)公司         | 50,000                | 128,103      | 13,089       | 115,014      | 63,472       | 33,871      | 27,576       | 5.52            |
| 國泰健康管理顧問(股)公司       | 550,000               | 1,525,350    | 836,193      | 689,157      | 575,935      | 146,461     | 106,646      | 1.94            |
| 國泰商旅(股)公司           | 650,000               | 3,463,864    | 3,346,512    | 117,352      | 513,174      | (246,958)   | (286,161)    | (6.76)          |
| 國泰飯店管理顧問事業<br>(股)公司 | 750,000               | 5,014,059    | 4,712,098    | 301,961      | 505,460      | (246,637)   | (257,350)    | (3.43)          |
| 霖園公寓大廈管理維護<br>(股)公司 | 30,000                | 373,113      | 257,887      | 115,226      | 1,100,377    | 77,606      | 62,913       | 20.97           |
| 杏保醫網(股)公司           | 100,000               | 117,650      | 30,650       | 87,000       | 358          | (6,006)     | (11,979)     | (1.20)          |
| 杏德(股)公司             | 80,000(普)<br>3,000(特) | 108,014      | 30,686       | 77,328       | 725          | (5,301)     | (5,509)      | (0.69)          |
| 杏霖(股)公司             | 26,000                | 25,872       | 76           | 25,796       | -            | (233)       | (204)        | (0.08)          |
| 金華置業地產(股)公司         | 800,000               | 1,994,595    | 1,196,211    | 798,384      | -            | (2,026)     | (1,616)      | (0.02)          |
| 板南置業開發(股)公司         | 800,000               | 801,629      | 5,995        | 795,634      | -            | (5,476)     | (4,366)      | (0.05)          |

## 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. 霖園公寓大廈管理維護(股)公司：公寓大廈管理服務業。
7. 杏保醫網(股)公司：醫療器材批發業。
8. 杏德(股)公司：人力派遣及租賃業。
9. 杏霖(股)公司：人力派遣及租賃業。
10. 金華置業地產(股)公司：住宅及大樓開發租售業。
11. 板南置業開發(股)公司：住宅及大樓開發租售業。

### (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

本公司一〇九年度（自 109 年 1 月 1 日至 109 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 一 〇 年 三 月 十 八 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一〇九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：貴公司民國一〇九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一〇九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一〇九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



中華民國一一〇年三月十八日

### 3. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

| 控制公司<br>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<br>董事、監察人或經理人之情形 |                   |
|---------------|-----------------------|--------------|----------|----------|---------------------------|-------------------|
|               |                       | 持有股數         | 持股<br>比例 | 設質<br>股數 | 職 稱                       | 姓 名               |
| 合昕實業<br>(股)公司 | 代表人為本公司<br>董事長、總經理、董事 | 22,000,000   | 1.90%    | 0        | 董事長<br>董事兼總經理<br>董事       | 張清樾<br>李虹明<br>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

