

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.

112年度年報

中華民國113年3月30日刊印

一、本公司發言人姓名：林 清 樑

職 稱：資深副總經理

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：廖 俐 棋

職 稱：副總經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@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 — 台中市西區英才路 530 號 24 樓之 2

電話：(04)2301-2456

台南 — 台南市中西區永福路一段 189 號 5 樓 C1

電話：(06)220-7869

高雄 — 高雄市前鎮區中正二路 260 號 21 樓 A3 室

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

馬 君 廷

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>

壹、致股東報告書

一、112 年度營業結果	1
二、113 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	36
四、會計師公費資訊	84
五、更換會計師資訊	85
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	85
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	86
八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料	88
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	89

肆、募資情形

一、資本及股份	90
二、公司債辦理情形	95

三、特別股辦理情形	95
四、海外存託憑證辦理情形	95
五、員工認股權憑證辦理情形	95
六、限制員工權利新股辦理情形	95
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	95
八、資金運用計畫執行情形	95

伍、營運概況

一、業務內容	96
二、市場及產銷概況	100
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	106
四、環保支出資訊	107
五、勞資關係	107
六、資通安全管理	111
七、重要契約	112

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	113
二、最近五年度財務分析	117
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書	121
四、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	122
五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告	231
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	327

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	328
二、經營結果比較分析	329
三、最近年度現金流量變動之分析說明	330

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	330
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	330
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估	331
七、其他重要事項	333

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	334
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	350
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	350
四、其他必要補充說明事項	350
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	350

壹、致股東報告書

一、112 年度營業結果

(一)112 年度營業計畫實施成果

一一二外貿方面，受制於美歐各國資金緊縮、中國疫後復甦表現不如預期、地緣性戰爭衝突等干擾，使全球終端需求疲弱，並導致台灣經濟成長率在一一二年首季呈現連續衰退，所幸於第四季外銷量能復甦，且帶動民間投資信心；內需方面，已完全擺脫疫情干擾後呈擴張態勢，並成為全年支撐經濟表現的主軸。

一一二年因適逢國內大選年，房市在今年承受國內頻繁的打炒房政策壓抑，包含央行升息並加重信用管制、平均地權條例修法等，新案成交量反而於預售屋禁止轉售前出現明顯的買盤，下半年又因觀望的剛需買盤出籠支撐成交量，房地產成交價格也因成本高漲而維持價格格局。

本公司於一一二年推出新北「國泰民樂」、台中「國泰美禾」等新建案，由於產品規劃符合市場需求，銷售成績良好。在營收方面，入帳建案有：新北「國泰豐和」、「國泰豐碩」、台北「國泰華威 豐年」、桃園「國泰川青」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六十八億兩千九百一十五萬餘元。

(二)預算執行情形

112 年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)112 年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第 113-120 頁。

(四)研究發展狀況

原物料成本維持高檔係現階段房市共同面對的重要議題，故公司持續精進成本控制與提升組織效率，透過關注工料市場變化情形，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；此外，因消費者意識與產品資訊日益透明，在穩固本業前提下，持續整合數位轉型，創造產品服務價值，深化品牌效應。未來發展策略上，除了規劃設計與格局優勢，亦重視不同世代的訴求，反映於產品規劃上以更貼近客戶需求，並積極落實全面品質，導入三級品管制度、實施標準作業程序，並透過內外交流培養專業人才，提供消費者高品質的居住體驗。本公司於一一三年成立屆滿 60 週年，為舉辦相關慶祝活動，將透過品牌形象微電影及網路媒體推播等活動擴大與不同客群之接觸溝通，達到口碑行銷效益。另本公司長期致力於房地產景氣研究，持續與學術單位合作編製之「國泰房地產指數」，對市場中的新推案進行嚴格評估與分析，作為指數發展的依據，並出版調查報告供民眾作為購屋、投資決策的參考依據，成為國內房地產市場景氣趨勢的重要指標。

二、113 年度營業計畫概要

一一三年若通膨穩定的前提下，民間消費的內需方面仍有穩定表現；根據主計總處及主要經濟研究機構預測，一一三年國內經濟成長率約為 3.35%，受惠於國內實質負利率環

境、加上超額儲蓄水位充沛，且工料物價高懸、淨零政策亦將推升營建成本的前提下，預期房價較無下修空間；而持續到一一五年的「新青安貸款方案」將能刺激自住買盤，成為房市交易的基本量能，因此疫後仍有十分強勁的消費需求。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

一一三年適逢 60 周年，預計將推出台北內湖、新北中和、新莊、三重，台中與台南各一案，總計全台將推出六案，總推案金額逾 400 億，預計銷售額有望突破新高，並視景氣狀況調整推案節奏，持續以多元開發方式增加土地儲備，穩健朝綜合開發商前進。

受限工料高漲影響，本公司將持續布局精華區土地、慎選合作夥伴與遴選相關廠商，持續提供消費者優良的住宅選擇。疫後國旅爆發，國民更重視健康議題，因此不僅國建，在觀光事業、健康管理，疫後帶來的大量需求，地產集團將持續積極布局與擴大營收版圖。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1.邁向綜合開發商

展望過去三年來的努力，並回顧一一〇年設立的五年計劃目標，全面品質、擴大版圖、永續品牌，並以具體的行動方案，已在五年計畫的首年，建築本業創下逾 200 億亮眼佳績，第二年收購三井工程為國建子公司，地產集團版圖更加完整，另外，在過去幾年透過多元的開發方式，擴大開發規模與營收，同時積極儲備土地庫存，並與夥伴組成策略聯盟首次取得政府公辦都更案，另藉由商業設施合作等，增加複合式開發視野與機會。

2.厚積一甲子、永續創新局

一一三年為五年計劃的第四年，亦適逢國建六十週年，期待能讓國建朝穩定推案、穩健營收之綜合開發商前進，同時內部聚焦組織強化，透過成本的細緻優化、知識管理，將經驗有系統的整理與傳承。期許於公司邁入一甲子的同時，在跨部門合作的協調下，重視永續經營與人才培育，再創營收高峰與開拓新局，將地產集團資源整合，發揮最高綜效。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

- 1.深耕公司優良品牌價值
- 2.多元複合土地開發策略
- 3.優化產品規劃創造業績
- 4.落實知識管理數位轉型
- 5.強化客服穩固公司信譽
- 6.持續多角化轉投資經營

(二)長期發展策略

- 1.鞏固公司永續品牌價值
- 2.多角佈局綜合開發商機
- 3.規劃永續節能減碳建築
- 4.精進工程技術全面品質
- 5.有感售服提升居住水準
- 6.穩健多元事業營運成長

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 112 年底，全國住宅取得建照總樓地板面積較 111 年全年減少 23%，脫離連續六年的正成長。在土地交易量方面，同比衰退逾四成，創下六年來新低，受到資金緊縮因素影響，購地動能不足，可看出建商對於房市後續發展趨於保守謹慎的態度。另依國泰房地產指數季報研究顯示，112 年初受到升息及利空政策消息釋出等因素影響，買方觀望的態度下，使成交量創五年來新低；然而受惠央行暫緩升息、房貸利多政策及出口復甦的帶動下，國內房市於下半年回溫，回補上半年量能不足的缺口，消退價量背離的衰退疑慮，全年表現則呈價漲量縮格局。展望 113 年，隨新年度的出口明確復甦，國內房價有望維持向上的動能，又近期房市受惠於房貸利多政策的帶動，在回歸到自住需求的住宅房市表現，預期仍能維持價緩漲、量穩的格局。

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，土地價格持續攀升；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，尤以台北地區近年建商推案多以都更及危老改建為主。

(二)法規環境方面

1.都計法規方面

政府持續投注力量健全都市更新、危老重建相關政策，除111年行政院已核定的危老租稅優惠年限延長至116年之外，內政部亦已提出危老條例修正草案，希望提升公有財產參與危老重建計畫的效率，使近年各縣市政府受理危老案件大幅增加，另112年亦針對都更案件推出稅賦優惠，皆將加速地方都更重建進行及市容美化。

2.其他法規方面

近年因行政院鑑於住宅市場價格浮動、預售屋紅單交易頻傳等現象，陸續推出之「健全房地產市場方案」、「實價登錄2.0」等政策，在112年初更針對預售屋轉售、私法人購屋等方面加強管制，通過「平均地權條例」修正案，希望藉此消弭投資客炒作空間，達到穩定房市之目的。幸有「新青安房貸」於112年中推出的政策利多，使調控政策對於房市的影響效果趨弱，並將房市需求導向以剛性買盤為主。惟央行對於資金鬆綁的時程未定、且「國房稅2.0」亦將於113年7月正式實施，對於房市的抑制效果將持續追蹤觀察。

(三)總體經營環境方面

112 年度六都買賣移轉棟數為 24.6 萬棟，年減 23%，連續兩年衰退，然而建築及

住宅貸款餘額雖成長趨緩，但總數仍續創歷史新高，整體交易量仍維持自 105 年築底後的高檔。惟全球央行步入升息循環後，買氣持續緊縮，使未來房地產進入本波多頭以來首次明顯的冷靜階段。

展望 113 年，國際情勢方面，預期進入降息循環的步調、加上穩定的就業表現，將使美國經濟以溫和成長的基調前進，同步帶動主要國家的表現，預計來年全球成長仍屬穩健；國內情勢方面，整體出口金額重返正成長，足見商品庫存去化已至尾聲，主計總處預估台灣 113 年出口值將會增加，將讓台灣經濟走出 112 年的低基期，台經院預估 GDP 成長率將持續正成長。

整體而言，在國內物價浮動不大，台灣央行利率持續維持不變的背景下，五大行庫新承作房貸金額年增率持續攀升，顯示剛需買盤已逐步出籠，對低總價的住宅產品挹注穩定的成交動能。展望 2024 年，在經濟動能表現持續走揚的預期下，因仍處實質負利率的環境，資金配置需求仍在，預期房市續朝正向發展。

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。

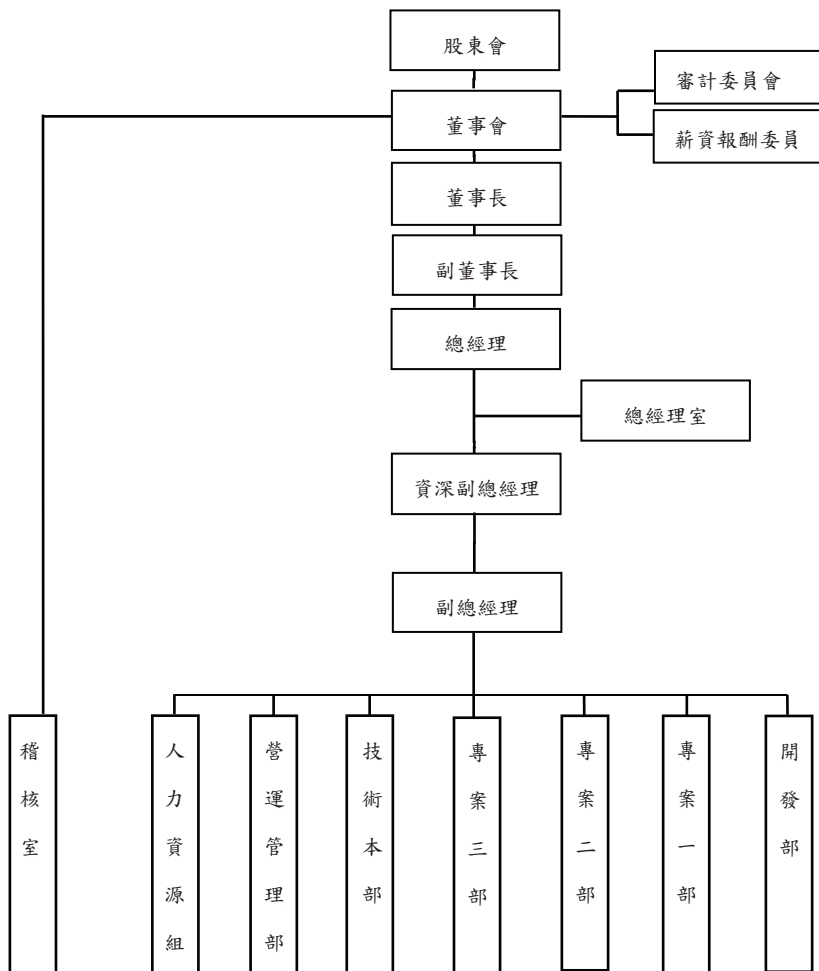
在轉投資方面，94 年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於 100 年 7 月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，為擴大品牌價值，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別成立國泰健康管理顧問(股)公司、國泰商旅(股)公司、國泰飯店管理顧問事業(股)公司、杏保醫網(股)公司、杏德(股)公司、杏霖(股)公司，另於 109 年收購霖園公寓大廈管理維護(股)公司及 111 年收購三井工程(股)公司，以利降低成本、提升競爭力，並與日本三井不動產集團轉投資之台灣三井不動產(股)公司合資成立不動產開發公司（109 年設立金華置業地產(股)公司及板南置業開發(股)公司、110 年設立三重置業地產(股)公司、111 年設立竹崙置業開發(股)公司），並透過投資三雄啦咭寶都(股)公司股權，以期強化商業運營經驗，擴大經營版圖。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與平台，透過數據化健康分析，設計並導入新形態健康服務發展、推動各項健康促進服務，以擴大能量；醫療診所事業，持續拓點建置完備健康產業服務，結合健檢、醫美、產後、診所四合一的客製化服務串接，進駐新竹打造智慧健康生態圈，致力成為一家具備預防醫學專業與創新科技結合的健康管理顧問公司；旅館事業，為強化垂直整合、專業分工，成立國泰餐飲事業(股)公司，以擴大飯店管理顧問和餐飲事業版圖，持續透過多元行銷整合，深耕品牌價值，提升顧客忠誠度；展望未來，本公司積極掌握趨勢脈動，朝綜合開發商發展，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)掌理內部稽核工作之計劃、督導及執行。
- (2)查核及評估內部控制制度之有效運作及提供改進建議。
- (3)督導子公司之稽核業務。
- (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、毛利及進度等目標擬定、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結案資料保管。
- (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)小客車採購、出租、標售、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (21)各單位法律事務之諮詢及專案支援。
- (22)涉外契約及其他法律文件之會簽及審議。
- (23)訴訟案件及非訟事務之協辦處理。
- (24)法令遵循管理及協助執行。
- (25)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。
- (26)辦理股東會、董事會及其他功能性委員會之議事作業。
- (27)掌理公司資訊系統架構之規劃、建置與管理。
- (28)協助各子公司資訊系統發展及整合集團資訊作業平台。
- (29)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。
- (30)執行各種應用系統之開發、維護、改善與整合事項。
- (31)規劃公司資訊系統、資訊安全教育訓練。
- (32)資訊安全管理之規劃、監控與執行。
- (33)資訊安全事件管理及改善追蹤。
- (34)投資性不動產租賃、出售專案擬定及執行。
- (35)投資性不動產例行新(續、退)租、稅捐保險、收款及管理維護執行。
- (36)投資性不動產新建及改建專案租賃相關業務執行。

(37)商辦市場資料蒐集分析及製作調查報告。

(38)投資性不動產修繕通報發包執行。

(39)投資性不動產設備定期維護更新執行。

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)

113 年 4 月 16 日

職稱 (註 1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註 2)	選(就)任 日 期 (註 2)	任 期	初次選 任日期 (註 3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股 份		利用他人名義持 有股份		主要經(學)歷 (註 4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 (註 5)		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
董事長	中 華 民 國	合昕實業 (股)公司 代表人： 張清樾	男 71~80	112.06.09	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					逢甲大學 建築系	國泰建築總理(股) 公司董事長 國泰健康管理顧問 (股)公司董事長 杏保醫網(股)公司 董事長 杏德(股)公司董事 長 杏霖(股)公司董事 長 杏長 台灣建築經理(股) 公司監察人 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事長 國泰醫療財團法人 董事			無
						89.01.19	20,822	0	20,822	0	0	0	0	0					
董事	中 華 民 國	合昕實業 (股)公司 代表人： 蔡宗諺	男 41~50	112.06.09	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					美國舊金山州 立大學 公共行政管理 碩士	國泰建設(股)公司 資深副總經理 國泰人壽保險(股) 公司董事 國泰健康管理顧問 (股)公司副董事長 杏保醫網(股)公司 董事 杏德(股)公司董事 杏霖(股)公司董事 良廷實業(股)公司 副總經理 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事			無
						98.03.11	0	0	0	0	0	0	0	0					

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股 份		利用他人名義持 有股份		主要經 (學)歷 (註4)	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人 (註5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			
董事	中 華 民 國	合昕實業 (股)公司 代表人： 李虹明	男 51-60	112.06.09	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					中國文 化大學 法律系	國泰建設(股)公司總 經理 國泰建築經理(股)公 司董事長兼總經理 國泰商旅(股)公司董 事長 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司董事長 國泰餐飲事業(股)公 司董事長 國泰國際一(股)公司 董事長 國泰國際二(股)公司 董事長 財團法人國泰建設文 化教育基金會董事 國泰慈善基金會董事	無
											0	0	0	0			
董事	中 華 民 國	財團法人 國泰建設 (股)公司 職工福利 委員會 代表人： 林清標	男 61-70	112.06.09	3 年	106.06.16	2,754,800	0.24%	2,754,800	0.24%					成功大 學 建築系	國泰建設(股)公司 資深副總經理 國泰建築經理(股)公 司董事 國泰商旅(股)公司董 事 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司董事 國泰餐飲事業(股)公 司董事 國泰國際一(股)公司 董事 國泰國際二(股)公司 董事 國泰神坊資訊(股)公 司董事 華置地產(股)公 司董事長兼總經理 華置集團開發(股)公 司董事長兼總經理 華置集團地產(股)公 司董事長兼總經理 華置集團開發(股)公 司董事長兼總經理 財團法人國泰建設文 化教育基金會董事	無
											0	0	0	0			

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股 份		利用他人名義持 有股份		主要經 (學)歷 (註4)	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註 (註 5)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事	中 華 民 國	財團法人壽 國泰人壽金 會 慈善基金 代表人： 莊琬華	女 51~60	112.06.09	3 年	106.06.16			5,941,332	0.51%					英國薩 里大學 國際酒 店管理 系	國泰商旅(股)公司董 事兼總經理 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司董事兼總 經理 國泰餐飲事業(股)公 司董事兼總經理 財團法人國泰建設文 化教育基金會董事	無			
						112.06.09			0	0	0	0	0	0	0	0	0			
董事	加 拿 大	財團法人 國泰建設 文化教育 基金會 代表人： 朱中強	男 61~70	112.06.09	3 年	106.06.16			2,353,690	0.20%					加拿大 約克大 學企管 碩士	美豐毛紡織染廠(股) 公司董事長 美豐企業(股)公司董 事長 國泰人壽保險(股)公 司董事	無			
						88.05.19			11,719	0	11,719	0	0	0	0	0	0	0		

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股 份		利用他人名義持 有股份		主要經 (學)歷 (註4)	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註 (註 5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中 華 民 國	張元宵	男 71~80	112.06.09	3 年	106.06.16		0	0	0	0	0	0	0	美國南 美以美 大學博 士	三商餐 飲(股) 公司獨 立董事		無		
獨立 董事	中 華 民 國	于祖康	男 71~80	112.06.09	3 年	112.06.09		0	0	0	0	0	0	0	中國文 化大學 金管系	友利實 業(股) 公司董 事長 友利電 子工業 (股)公 司董事 長 財團法 人子峰 文教基 金會董 事長 精舍科 技(股) 公司董 事 競泰(股) 公司董 事 財團法 人達源 教育基 金會董 事 財團法 人龍華 科技大 學董事		無		

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選就/任 日期	任 期	初次選 任日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股 份		利用他人名義持 有股份		主要經 (學)歷 (註4)	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			(註 5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中 華 民 國	李豐鯤	男 71~80	112.06.09	3年	112.06.09 註 97.06.13 至 106.06.15 擔任監察 人	0	0	0	0	0	0	0	0	中國文 化大學 法律系	財團法人中華民國衛 生保健基金會董事 財團法人中華民國奇 生蟲防治會董事			無	

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

註 2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如 41~50 歲或 51~60 歲。

註 3：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 4：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 5：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註 6：董事兼職情形以 113 年 4 月 16 日資料為準。

註 7：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

113 年 4 月 16 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，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

113 年 4 月 16 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，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

(一)董事及監察人資料(2)

113 年 4 月 16 日

1.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
張清樾 董事	專業資格： 具五年以上及多家 商務、法律、財務、 會計及公司業務所 需之工作經驗。且 具專門職業及技術 人員建築師資格。 經歷： 國泰建設(股)公司 董事長、國泰健康管 理顧問(股)公司董事 長、杏保醫網(股)公 司董事長、杏德(股) 公司董事長、杏霖 (股)公司董事長、台 灣建築經理(股)公司 監察人、財團法人國 泰建設文化教育基 金會董事長、國泰醫 療財團法人董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)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。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)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。 (4)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。 (5)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。 (6)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、法律、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。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法律、財務、會計等服務所取得之報酬金額：請參閱第 28-29 頁及 111 年度年報第 29-30 頁。	無
蔡宗諤 董事	專業資格： 具五年以上及多家 商務、法律、財務、 會計及公司業務所 需之工作經驗。 經歷： 國泰建設(股)公司 資深副總經理、國 泰人壽保險(股)公司 董事、國泰健康管理 顧問(股)公司副董事 長、杏保醫網(股)公 司董事、杏德(股)公 司董事、杏霖(股)公 司董事、良廷實業 (股)公司副總經理、 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)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。 (2)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。 (3)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。 (4)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、法律、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。 (5)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (6)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (7)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (8)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (9)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (10)最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法律、財務、會計等服務所取得之報酬金額：請參閱第 28-29 頁及 111 年度年報第 29-30 頁。	無

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
李虹明 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰建設(股)公司總經理、國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理、國泰商旅(股)公司董事長、國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事長、國泰餐飲事業(股)公司董事長、南港國際一(股)公司董事長、南港國際二(股)公司董事長、財團法人國泰建設文化教育基金會董事、國泰慈善基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)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。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)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。 (4)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。 (5)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。 (6)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、法務、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。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：請參閱第 28-29 頁及 111 年度年報第 29-30 頁。	無
林清樑 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰建設(股)公司資深副總經理、國泰建築經理(股)公司董事、國泰商旅(股)公司董事、國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事、國泰餐飲事業(股)公司董事、南港國際一(股)公司董事、南港國際二(股)公司董事、神坊資訊(股)公司董事、金華置業地產(股)公司董事長兼總經理、板南置業開發(股)公司董事長兼總經理、三重置業地產(股)公司董事長兼總經理、竹崙置業開發(股)公司董事長兼總經理、財團	(1)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。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)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。 (4)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。 (5)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。 (6)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、法務、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。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：請參閱第 28-29 頁及 111 年度年報第 29-30 頁。	無

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	法人國泰建設文化教育基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無		
莊琬華 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰商旅(股)公司董事兼總經理、國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事兼總經理、國泰餐飲事業(股)公司董事兼總經理、財團法人國泰建設文化教育基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)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。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)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。 (4)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。 (5)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。 (6)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、法務、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。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：請參閱第 28-29 頁及 111 年度年報第 29-30 頁。	無
朱中強 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 美豐毛紡織染廠(股)公司董事長、美豐企業(股)公司董事長、國泰人壽保險(股)公司董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非為公司或其關係企業之受僱人。 (2)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。 (3)非(1)所列之經理人或(2)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。 (4)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。 (5)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。 (6)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。 (7)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。 (8)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、法務、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。 (9)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (10)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (11)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (12)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公	無

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		司股份數及比重：無。 (13)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (14)最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：請參閱第 28-29 頁及 111 年度年報第 29-30 頁。	
張元宵 獨立董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗；具專門職業及技術人員律師資格；且具私立大專院以上講師資格。 經歷： 衛理法律事務所律師、東吳大學法學院副教授、三商餐飲(股)公司獨立董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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、法務、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。 (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。 (13)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (14)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (15)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (16)未於最近二年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務取得報酬。	1
于祖康 獨立董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗；具專門職業及技術人員律師資格；且具私立大專院以上講師資格。 經歷： 友利實業(股)公司董事長、友利電子工業(股)公司董事長、財團法人子峰文教基金會董事長、精金科技(股)公司董事、競泰(股)公司董事、財團法人龍華科技大學董事、財團法人達	(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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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、法務、財務、會計	無

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	源教育基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	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。 (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。 (13)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (14)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (15)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (16)未於最近二年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務取得報酬。	
李豐鯤 獨立董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗；具專門職業及技術人員律師資格；且具私立大專院以上講師資格。 經歷：財團法人中華民國衛生保健基金會董事、財團法人中華民國寄生蟲防治會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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、法務、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。 (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。 (13)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (14)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：無。 (15)未擔任與本公司有特定關係公司(依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (16)未於最近二年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務取得報酬。	無

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

A.董事會多元化：

本公司於「公司治理實務守則」第 22 條第 2 項及董事會相關辦法涵蓋多元化政策，目標透過董事會成員多元化，從不同立場角度思考判斷，以健全董事會結構並使公司治理更臻完善，多元化政策包含：

1. 董事遴選標準時接納不同國籍、年齡層、性別等：具非本國籍成員目標，目前 9 位董事，包括 1 位非中華民國國籍之成員，比例達 11%；跨不同年齡層目標，自 41 歲起每 10 歲為一級距，41~50 歲 1 位、51~60 歲 2 位、61~70 歲 2 位、71~80 歲 4 位，每一級距至少有 1 位，達成率 100%；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%。
2. 董事遴選標準時就專業資格經驗或背景：目標具備 2 種以上不同屬性，目前 9 位董事，每位皆具 2 種以上不同屬性之專業資格經驗或背景，比率達 100%。

B. 董事會獨立性：

本公司 9 位董事，獨立董事占 3 位，比重達 33%。並依法設置審計委員會並訂定相關組織規程，皆由獨立董事組成，故無監察人。

本公司董事及獨立董事選任方式採行累積投票制與候選人提名制，鼓勵股東參與，持有一定股數以上之股東得提出候選人名單，該候選人資格條件審查及有無違反公司法第三十條所列各款情事之確認事項，相關受理作業皆依法進行及公告，保障股東權益，以避免提名權遭壟斷或過於浮濫，保持獨立性。並訂有「董事會績效評估辦法」進行績效評估作業，透過執行單位、董事自評及各功能性委員會自評，確認無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事。最近期評估結果，董事間、獨立董事間、董事與獨立董事間，皆不具配偶或二親等以內之關係，符合相關法令要求；董事獨立性情形，請參閱第 18-22 頁。

(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

113 年 4 月 16 日

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要 經 (學) 歷 (註 2)	目前兼任 其他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係
總經理	中華民國	李虹明	男	104.03.01	0	0	0	0	0	0	中國 文化大學 法律系	國泰建築經 理(股)公司 董事兼任總 經理 國泰商旅 (股)公司 董事長 國泰飯店管 理顧問事業 (股)公司 董事長 國泰餐飲事 業(股)公司 董事長 南港國際一 (股)公司 董事長 南港國際二 (股)公司 董事長 財團法人國 泰建設文化 教育基金會 董事 國泰慈善基 金會董事	無		
資深 副總 經理	中華民國	蔡宗諺	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	美國 舊金山州 立大學公 共行政管 理碩士	國泰人壽保 險(股)公司 董事 國泰健康管 理顧問(股) 公司副董事 長 良廷實業 (股)公司 副總經理 杏保醫網 (股)公司 董事 杏德(股)公 司董事 杏霖(股)公 司董事 財團法人國 泰建設文化 教育基金會 董事	無		

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要 經 (學) 歷 (註 2)	目前兼任 其他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
資深 副總 經理	中 華 民 國	林清樑	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	成功 大學 建築 系	國泰建築經 理(股)公司 董事 國泰商旅 (股)公司 董事 國泰飯店管 理顧問事業 (股)公司 董事 國泰餐飲事 業(股)公司 董事 南港國際一 (股)公司 董事 南港國際二 (股)公司 董事 神坊資訊 (股)公司 董事 金華置業地 產(股)公司 董事長兼總 經理 板南置業開 發(股)公司 董事長兼總 經理 三重置業地 產(股)公司 董事長兼總 經理 竹崙置業開 發(股)公司 董事長兼總 經理 財團法人國 泰建設文化 教育基金會 董事	無		

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要 經 (學) 歷 (註 2)	目前兼任 其他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
副總經理	中華民國	古尚杰	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	淡江大學建築系	金華置業地產(股)公司董事 板南置業開發(股)公司董事兼執行長 三重置業地產(股)公司董事兼執行長 竹崙置業開發(股)公司董事兼執行長 財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無		
副總經理	中華民國	郭俊何	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	台灣科技大學營建工程碩士	板南置業開發(股)公司董事 金華置業地產(股)公司董事 三重置業地產(股)公司董事 竹崙置業開發(股)公司董事	無		
副總經理	中華民國	廖俐棋	女	112.07.19	0	0	0	0	0	0	政治大學經營管理碩士	國泰建築經理(股)公司監察人 板南置業開發(股)公司監察人 金華置業地產(股)公司監察人 三重置業地產(股)公司監察人 竹崙置業開發(股)公司監察人 三雄鳳山啦寶都(股)公司董事	無		

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要 經(學) 歷 (註 2)	目前兼任 其他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
開發部 協理	中華 民國	劉邦和	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	中央 大學 企管 碩士	無			無
專案 一部 協理	中華 民國	蕭嘉銘	女	112.07.19	0	0	0	0	0	0	成功 大學 建築 碩士	無			無
專案 二部 協理	中華 民國	彭斐藝	女	112.07.19	0	0	0	0	0	0	中國 工商 專科 學校 建築 工程 科	無			無
專案 三部 協理	中華 民國	張嘉倫	男	112.07.19	2,651	0	0	0	0	0	政治 大學 地政 系	金華置業地 產(股)公司 執行長			無
技術 本部 協理	中華 民國	張志強	男	113.02.01	0	0	0	0	0	0	中興 大學 土木 工程 碩士	無			無
稽核室 總稽核	中華 民國	楊博善	男	110.11.25	887	0	0	0	0	0	美國 阿拉 巴馬 州立 大學 企管 碩士	無			無
營運 管理部 協理	中華 民國	陳佳延	男	112.07.19	7	0	0	0	0	0	淡江 大學 企管 碩士	霖園公寓大 廈管理維護 (股)公司 董事			無
公司治 理主管	中華 民國	顏妙如	女	108.4.25	0	0	0	0	0	0	東吳 大學 法律 系	無			無

註 1：應包括總經理、資深副總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、資深副總經理或副總經理者，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：新台幣千元																			
職稱	姓名 (註1)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(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) (註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用(D) (註4)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G) (註6)		財務報告內所有公司(註7)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清槐																		
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺																		
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明																		
董事	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：林清樞	8,596	13,295	0	0	2,400	1,024	1,344	總額 12,020	總額 17,038	16,168	0	0	43	0	28,231	總額 33,249	0	0
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：朱中強								比例 0.56%	比例 0.79%	16,168	0				比例 1.30%	比例 1.54%		
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：莊婉華 (112.6.9就任)																		
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：董自立 (112.6.9卸任)																		

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)	兼任員工領取相關酬金				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司(註11)					
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)	薪資、獎金及特支費等(E)(註5)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註6)						
			本公司	財務報告內所有公司(註7)						本公司		財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)
獨立董事	于祖康 (112.6.9就任)						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)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	總額 4,859 比例 0.22%	總額 4,859 比例 0.22%	0
獨立董事	李豐範 (112.6.9就任)						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)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	總額 4,859 比例 0.22%	總額 4,859 比例 0.22%	0
獨立董事	張元宵	4,724	4,724	0	0	0	135	135	0	0	0	0	0	0	0	0
獨立董事	林秀玲 (112.6.9卸任)						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)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	總額 4,859 比例 0.22%	總額 4,859 比例 0.22%	0
獨立董事	吳志偉 (112.6.9卸任)						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)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	總額 4,859 比例 0.22%	總額 4,859 比例 0.22%	0
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資酬給付準則中，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(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)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 (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	蔡明宗、自、秀、豐、李 虹、中、志、團、李 標、朱、華、吳、康、財、人、會、國、教、財、建、職、工、福、利、會	蔡明宗、自、志、團、李 虹、中、志、團、李 標、朱、華、吳、康、財、人、會、國、教、財、建、職、工、福、利、會	莊玲于、錦國、基、法、文、會、國、公、委、 強、林、偉、李、法、慈、財、建、基、法、(股)、利、福、 中、志、團、壽、泰、育、團、設、工、 朱、華、吳、康、財、人、會、國、教、財、建、職、工、	林偉李、法、慈、財、建、基、法、(股)、利、福、 強、吳、康、財、人、會、國、教、財、建、職、工、 中、祖、和、泰、金、人、化、泰、司、員、 朱、玲、于、錦、國、基、法、文、會、國、公、委、
1,000,000(含)~2,000,000 元(不含)	張元宵、合昕 實業(股)公司	張元宵、合昕 實業(股)公司	張元宵、董實 立、合昕(股)公司	張元宵、董實 立、合昕(股)公司
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	蔡宗諺、 林清樾	蔡宗諺、 林清樾
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	張清樾	莊琬華、 張清樾	李虹明、 張清樾	莊琬華、 李虹明、 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	16	16	16	16

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、資深副總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-2)。

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

註3：係填列最近年度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978千元。

註5： 你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、支薪費、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」認列之新薪資費用，包括取得員工認股權證、限製員工權利新股及多參與金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有有公司支付該司機之相關報酬金額為1,857千元及公務車車費1,344千元。

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。

*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 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額 (D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額及 占稅後純益之 比例(%) (註8)		領取來自子公司以外 投資或事業公司 酬金(註9)
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司		財務報告內所有公司 (註5)		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	李虹明	16,317	16,376	0	0	10,548	10,548	87	0	87	0	總額 26,952 比例 1.25%	總額 27,011 比例 1.25%	0
資深副總經理	蔡宗諺													
資深副總經理	董自立 (111.11.12 退休)													
資深副總經理	林清樑													
副總經理	古尚杰													
副總經理	郭俊何													
副總經理	廖俐棋													

酬金級距表

給付本公司各個 總經理、資深副總經理及副總經理酬 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	董自立	董自立
2,000,000 元(含) ～ 3,500,000 元(不含)	廖俐棋	0
3,500,000 元(含) ～ 5,000,000 元(不含)	林清樑、蔡宗諺、古尚杰、 郭俊何	林清樑、蔡宗諺、古尚杰、 郭俊何、廖俐棋
5,000,000 元(含) ～ 10,000,000 元(不含)	李虹明	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	7	7

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1,857仟元及公務座車費用1,344仟元。
- 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。
- *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

113年4月16日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額 (註5)	總計	總額及占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總經理	李虹明	0	201	201	總額 201 比例 0.0093%
	資深副總經理	蔡宗諺				
	資深副總經理	林清樑				
	副總經理	古尚杰				
	副總經理	郭俊何				
	副總經理	廖俐棋				
	開發部協理	劉邦和				
	專案一部協理	蕭嘉銘				
	專案二部協理	彭斐藝				
	專案三部協理	張嘉倫				
	技術本部協理	張志強				
	稽核室總稽核	楊博善				
	營運管理部協理 (112.4.29 升任)	陳佳廷				
	營運管理部協理 (112.4.29 離職)	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。

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 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額及 占稅後純益之 比例(%) (註8)		有無領自 子公司轉 投資酬金 (註9)
		本公司	財務 報告內 所有公 司(註5)	本公司	財務 報告內 所有公 司(註5)	本公司	財務 報告內 所有公 司(註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
不適用														

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 112 年度及 111 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 43,831 仟元及 57,991 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.03%及 4.80%。

(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：本公司給付董事、總經理及副總經理之酬金，係依據本公司依「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」之規定，考量個別董事、經理人之職能及一般市場行情，並參酌其貢獻價值、績效考評及預期或實際已發生之風險等因素綜合考量給付之。

(A)「董事薪酬給付準則」(下稱本準則)規定董事酬金包括報酬、酬勞、交通費及其他津貼等

A. 報酬：本公司獨立董事、參與執行業務之董事(董事長/副董事長)得核給月固定報酬；參與執行業務之董事參酌該董事對公司營運參與程度、貢獻價值及同業通常水準核發月報酬，另比照經理人連結公司整體經營績效及當年度個人績效結果核發獎金，各項報酬皆呈送薪資報酬委員會審議，並經董事會核定後發給。

B. 酬勞：本公司董事酬勞依公司章程規定，於年度有獲利時，得按不超過當年度獲利 1%額度內，做為當年度董事之酬勞。

C. 交通費及其它津貼等均依本準則明訂之標準核給。

(B)本公司訂有「經理人薪酬給付準則」，經理人薪酬包含月薪、獎金、福利津貼等。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個人績效達成率及對公司績效貢獻度給付酬金。

(C)為健全公司治理制度，並有效督促董事及經理人克盡職責，本公司訂有「董事績效考評準則」及「經理人績效考評準則」，針對董事、經理人分別訂定董事會出席率、社會責任履行、業務、財務營運監督、內稽內控管控及年度目標達成、內部控制、領導管理能力等指標，依考評結果作為業務執行董事、經理人薪資調整

及獎金核發之依據，每年皆經薪資報酬委員會審視評估，呈董事會核定。

- (3)依本公司相關規定，薪資報酬委員會每三年定期檢視績效評核與薪資報酬給付相關辦法，另得視需求隨時檢討修訂之。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

第 19 屆董事（統計期間：112.1.1-112.6.8）

最近年度董事會開會 4 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註2)	備註
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清樾	4	0	100	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺	3	1	75	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明	4	0	100	
董事	財團法人國泰建設文化教育 基金會代表人：朱中強	4	0	100	
董事	財團法人國泰建設股份有限 公司職工福利委員會 代表人：林清樑	3	1	75	
董事	財團法人國泰人壽慈善基金 會代表人：董自立	4	0	100	
獨立 董事	林秀玲	2	2	50	
獨立 董事	吳志偉	4	0	100	
獨立 董事	張元宵	4	0	100	

第 20 屆董事（統計期間：112.6.9-112.12.31）

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) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註2)	備註
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清樾	5	0	100	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺	5	0	100	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明	5	0	100	
董事	財團法人國泰建設文化教育 基金會代表人：朱中強	5	0	100	
董事	財團法人國泰建設股份有限 公司職工福利委員會 代表人：林清樑	5	0	100	
董事	財團法人國泰人壽慈善基金 會代表人：莊琬華	5	0	100	
獨立 董事	張元宵	5	0	100	
獨立 董事	于祖康	5	0	100	
獨立 董事	李豐鯤	5	0	100	

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席(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	一一一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等	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、林秀玲、吳志偉、張元宵	一一一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、林清樾	一一一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
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
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
張清樾、蔡宗諺、李虹明、董自立、林清樾、朱中強	一一一年度員工及董事酬勞分配審議	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、林清樾、朱中強、張元宵	本公司第二十屆董事（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、林清樾、朱中強	解除本公司第二十屆董事（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
蔡宗諺、朱中強	本公司擬向關係人「國泰人壽保險股份有限公司」取得台北國際大樓及台南國泰置地廣場之使用權資產	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張元宵、于祖康、李豐鯤	委任本公司第五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、張元宵、于祖康、李豐鯤	一一二年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

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 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年一次	112 年 1 月 1 日起至 112 年 12 月 31 日止 。	董事會及各 功能性委員 會(包含審計 委員會及薪 資報酬委員 會)。	執行單位之 評估、各董 事及各功能 性委員會(包 含審計委員 會、薪資報 酬委員會) 成員自評 。	本公司董事會及功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)績效評估之衡量指標，應分別包含下列五大面向，就每一面向區分為「質化衡量指標」及「量化衡量指標」： 1. 對公司營運之參與程度。 2. 提升董事會(功能性委員會)決策品質。 3. 董事會(功能性委員會)組成與結構。 4. 董事(功能性委員會成員)之選任及持續進修。 5. 內部控制。

本公司董事績效考評內容包含監督「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、 董事會暨功能性委員會績效連結與評估結果：

本公司依董事會通過修訂之「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，於每年12月進行年度之董事會及各功能性委員會(包含審計委員會、薪資報酬委員會)績效評估。

評估對象包含董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)績效表現。本公司董事會及各功能性委員會績效評估之衡量指標分別包含下列五大面向，就每一面向區分為「質化衡量指標」及「量化衡量指標」：

1、董事會績效評估面向：

- (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。

2、功能性委員會績效評估面向：

- (1)對公司營運之參與程度。
- (2)功能性委員會職責認知。
- (3)提升功能性委員會決策品質。
- (4)功能性委員會組成及成員選任。
- (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」。

112年度本公司董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)內部績效評估結果，皆為「超越標準」，並已提報本公司113年3月14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「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，並於年報及公司網站揭露董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)績效評估結果，以備查詢。

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 項目 董事姓名	基本組成							專業經驗/ 工作領域						背景									
	國籍 (註冊地) (註)	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資		地產	健管醫療	飯店觀光事業	金控銀行保險	資訊電信媒體	製造投資其他	商務	建築	法律	公共行政	企業管理			
				40至50	51至60	61至70	71至80	三年以下	三年至九年														
張清樾	1	男		1位	2位	2位	4位			✓	✓					✓	✓						
李虹明	1	男	✓							✓		✓	✓		✓	✓		✓					
蔡宗諺	1	男	✓							✓	✓		✓				✓				✓		
林清樑	1	男	✓							✓		✓	✓	✓		✓	✓						
莊琬華	1	女								✓		✓				✓							
朱中強	2	男								✓			✓		✓	✓							✓
張元宵	1	男									✓	✓				✓	✓		✓				✓
于祖康	1	男								✓		✓				✓	✓						✓
李豐鯤	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 111 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馬君廷會計師查核簽證，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。經本公司 112 年 3 月 14 日審委會審查通過後，提報本公司 112 年股東常會報告。

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。本公司對會計師之聘任係採一年一聘，一般而言，除列於「簽證會計師非確信服務之預先核准政策」之稅務相關服務或特別核准的項目外，簽證會計師事務所不得提供本公司其他服務。

簽證會計師公費應得到審計委員會的核准，為確保簽證會計師事務所的獨立性，審計委員會係參照會計師法第 47 條及會計師職業道德規範公報第 10 號「正直、公正客觀及獨立性」之內容及根據事務所提供之「審計品質指標」(Audit Quality Indicators, 以下簡稱 AQI)，就會計師之獨立性、專業性及適任性評估，檢視是否與本公司互為關係人、互有業務或財務利益關係及審計品質指標(AQIs, 包含專業性、品質控管、獨立性、監督及創新能力等五大構面)、會計師個人簡歷(包含相關經歷、專業資格及主要客戶)等項目，並要求簽證會計師出具超然獨立聲明書。

第2屆審計委員會（統計期間：112.1.1-112.6.8）

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1、註2)	備註
獨立董事	林秀玲	2	2	50	
獨立董事	吳志偉	4	0	100	
獨立董事	張元宵	4	0	100	

第3屆審計委員會（統計期間：112.6.9-112.12.31）

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1、註2)	備註
獨立董事	張元宵	3	0	100	
獨立董事	于祖康	3	0	100	
獨立董事	李豐鯤	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，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一) 證券交易法第14條之5所列事項，說明如下：

董事會	董事會議案內容	證券交易法 第14條之5所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事三分之二以 上同意之議決事 項
第十九屆 第十八次	1.解除本公司經理人競業禁止 之限制	✓	✗

董事會	董事會議案內容	證券交易法 第14條之5所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事三分之二以 上同意之議決事 項
112.1.17	2.修正本公司「股務單位內部 控制制度」及「股務單位內 部稽核實施細則」	✓	✕
	3.擬將本公司台中市北屯區 「國泰美禾」新建工程委由 子公司「三井工程股份有限 公司」承攬	✓	✕
	審計委員會決議結果(112.1.17)： 第1案至第3案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		
第十九屆 第十九次 112.2.24	1.擬就本公司呈報金融監督管 理委員會證券期貨局之「一 一一年度內部控制制度聲明 書」	✓	✕
	2.一一一年度營業報告書	✓	✕
	3.解除本公司經理人競業禁止	✓	✕
	4.擬出售本公司預售建案之房 地及車位予關係人	✓	✕
第十九屆 第二十次 112.3.14	審計委員會決議結果(112.2.24)： 第1案至第4案由出席獨立董事全體同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		
	1.一一一年度個體財務報告及 合併財務報告	✓	✕
	2.擬核准安永聯合會計師事務 所及其關係企業得執行本公 司及所屬子公司非確信（審 計）服務	✓	✕
第十九屆 第二十次 112.3.14	審計委員會決議結果(112.3.14)： 第1案至第2案由出席獨立董事全體同意照案通過		

董事會	董事會議案內容	證券交易法 第14條之5所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事三分之二以 上同意之議決事 項
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		
第十九屆 第二十一 次 112.4.27	1.一一一年度盈餘分派	✓	✗
	2.本公司第二十屆董事(含獨立董事)候選人資格審議	✓	✗
	3.解除本公司第二十屆董事(含獨立董事)競業禁止之限制	✓	✗
	4.本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」新增永續報告書編製與驗證之作業項目	✓	✗
	5.修正本公司「股務單位內部控制制度暨內部稽核實施細則」	✓	✗
	6.本公司新任財務、會計主管人事案	✓	✗
	7.本公司擬向關係人「國泰人壽保險股份有限公司」取得台北國際大樓及台南國泰置地廣場之使用權資產	✓	✗
	審計委員會決議結果(112.4.27)： 第1案至第7案由出席獨立董事全體同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		
第二十屆 第一次 112.6.21	1.擬核准安永聯合會計師事務所及其關係企業得執行本公司及所屬子公司非確信(審計)服務	✓	✗
	2.委任本公司第五屆薪資報酬委員會成員	✓	✗
	3.檢討本公司「審計委員會組織規程」	✓	✗
	4.擬出售本公司預售建案之房地及車位予關係人	✓	✗

董事會	董事會議案內容	證券交易法 第14條之5所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事三分之二以 上同意之議決事 項
	審計委員會決議結果(112.6.21)： 第1案至第4案由出席獨立董事全體同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		
第二十屆 第三次 112.8.9	1.修正本公司「內部控制制度」	✓	✗
	2.擬將本公司台北市松山區「敦北都更案」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	3.擬將本公司新北市新莊區「國泰·旭」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	4.擬將本公司新北市永和區「國泰民樂」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	審計委員會決議結果(112.8.9)： 第1案至第4案由出席獨立董事全體同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		
第二十屆 第四次 112.11.8	1.一一二年前三季合併財務報告	✓	✗
	審計委員會決議結果(112.11.8)： 第1案由出席獨立董事全體同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第38頁)		

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

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應

利益迴避原因以及參與表決情形。

獨立董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張元宵	本公司第二十屆董事（含獨立董事）候選人資格審議	議案內容涉及左列獨立董事	未參與討論及表決
張元宵、于祖康、李豐鯤	委任本公司第五屆薪資報酬委員會成員	議案內容涉及左列獨立董事	未參與討論及表決

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

1.本公司審計委員會由全體獨立董事組成，會計師每年至少一次對本公司財務狀況及內控查核等情形，於一般董事及管理階層不在場下，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	會議性質	溝通重點	溝通結果
112.3.14	董事會 會前會	1.會計師獨立性說明。 2.會計師說明111年財務報表查核作業，集團之查核範圍、溝通內部控制測試執行範圍、關係人之關係及交易、關鍵查核事項及客戶聲明書之內容客戶聲明書之內容，針對內部控制測試執行及結果報告。 3.111年度查核範圍及會計師擬出具之查核意見。 4.近期證管、稅務及公司治理等法令修正影響。	1.審計委員會通過111年度財務報表及提報董事會通過，並如期公告及申報。 2.獨立董事建議：無

2.本公司稽核主管每年至少一次，於一般董事及管理階層不在場下，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	會議性質	溝通重點	溝通結果
112.3.14	董事會 會前會	1.111年全年度稽核執行情形。	1.針對後續建議改善情形充分告知各獨立董事。 2.獨立董事建議：無

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已於109年3月19日修訂「公司治理實務守則」，並公佈於公開資訊觀測站及公司網站。 (http://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageRegulation)	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？	✓		本公司已訂定防範內線交易管理辦法及道德行為準則，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政策、具體管理目標及落實執行？	✓		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22-23頁。	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		✓	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	
能性委員會？				
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	√		本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估。請參閱第35及38-40頁。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		本公司對會計師之聘任係採一年一聘，於聘任時取得會計師之超然獨立聲明，及根據事務所提供之「審計品質指標」(Audit Quality Indicators, 以下簡稱AQI)，並評估在「專業性」、「品質控管」、「獨立性」、「監督」等構面表現作為評估委任簽證會計師之依據，簽證會計師之評估內容如下： 專業性： 1.會計師事務所及簽證會計師是否具有相當的查核經驗？ 2.會計師及事務所員工是否有足夠的教育訓練時數？ 3.事務所之流動率是否合理？及其他專業部門的支援性是否足夠？ 品質控管： 1.會計師簽證家數是否合理或負荷過重？ 2.案件品質管制複核(EQCR)複核情形及品管部門支援性是否足夠？ 獨立性： 1.會計師事務所提供非確信服務之比例是否適當？ 2.會計師事務所對個案之熟悉度？會計師是否連續提供審計服務未滿七年？ 監督： 1.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？	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	
			2.會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好? 將上述評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為董事會委任簽證會計師之參考。 最近二年度評估結果分別提報 111.11.9 及 113.3.14 董事會通過。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	√		本公司經108.4.25董事會決議通過由顏妙如擔任公司治理主管，負責公司治理事務情形。 1.職權範圍包括： (1)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 (2)製作董事會及股東會議事錄。 (3)協助董事就任及持續進修。 (4)提供董事執行業務所需之資料。 (5)協助董事遵循法令。 (6)其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 2.111及112年度業務執行： (1)檢討暨修正相關辦法 ●檢討審計委員會組織規程。 ●檢討薪資報酬委員會組織規程。 ●檢討董事會績效評估辦法。 ●檢討暨修正董事薪酬給付準則、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。 ●修正處理董事要求之標準作業程序。 ●修正企業永續發展守則及誠信經營守則。	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
			●修正董事會議事規範。 ●修正章程。 ●修正股東會議事規則。 ●修正董事選任程序。 (2)購買董事責任保險保險金額 5 百萬美金，投保期間 112.6.18-113.6.18。 (3)完成第 20 屆董事選舉。 (4)完成 112 年度董事會績效評估。 (5)辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 3.公司治理主管112年度進修時數、課程內容： (1)中華民國工商協進會企業韌性臺灣競爭力/3小時。 (2)財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 112年度防範內線交易宣導會/3小時。 (3)臺灣證券交易所國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇/6小時。 (4)金融監督管理委員會 第14屆臺北公司治理論壇/3小時。	
五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	√		請參閱第76-78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。

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	
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	√		本公司已架設網站(投資人專區、社會責任專區)，揭露公司財務業務及公司治理相關資訊。 (https://www.cathay-red.com.tw/tw/Investor/FinanceStatement) (http://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageDirectors)	無重大差異。
(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)？	√		指定專人蒐集公司資訊及揭露於中英文網站，及落實發言人制度。	無重大差異。
(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？		√	依申報期限規定公告。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	√		請參閱第74-79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優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)	√		1.已改善情形： (1)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。 (2)公司期中財務報告自112.11.8起皆經審計委員會同意，並提董事會討論決議。 2.優先加強事項與措施： (1)公司擬自113年度起受邀(自行)召開至少二次法人	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	
			說明會，且受評年度首尾兩次法人說明會間隔三個月以上。	
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？	V		本公司以四大保證深耕台灣房地產市場，故為了保障品牌價值，維護品牌價值、降低智財風險，提升公司競爭力，擬定智慧財產管理計畫，並規劃併同永續發展策略成效檢討每年向董事會報告。112年智慧財產管理計畫，併同履行企業永續發展實施成效檢討，於113.3.14呈報董事會。 智財權管理計畫內容包含： 1.專利：自110年導入迄今取得新型專利1件，未來將定期檢視專利現況及管理情形，並因應科技及經濟環境之快速發展，關注相關法規及未來發展情形，鼓勵同仁就其所屬業務研發創新，爭取及保護公司專利。 2.商標：已註冊商標總數66件，為落實商標管理，維護公司權益與管控風險，維持營運競爭優勢，本公司每年定期檢視盤點商標申請及維護狀況，並隨時配合業務發展需求，動態管理商標註冊及維運，有效保護本公司商標權與企業形象之識別。112年開設商標課程教育訓練，向全體同仁宣導實務案例及法律觀點。 3.著作權：與員工及外部廠商約定著作權歸屬，並不得侵害他人之著作權，以維護並管理本公司著作權。 4.營業秘密：於勞動契約、員工行為守則、道德行為準則及誠信經營守則等內部規範中，要求本公司人員對因履行業務直接或間接知悉之業	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	
			務資訊，應負保密義務，並透過資安管控以降低機密資料外洩風險，亦訂定外洩之通報機制以降低相關影響，資訊委外合約中並包含保密條款、罰則、損害賠償等相關約定，以確保合作廠商遵守保密義務。 本公司將持續依營運目標及發展策略，規劃專利、商標、著作權及營業秘密等智慧財產權之管理方針，以作為業務發展之強力後盾。	

(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

113 年 4 月 16 日

身分別 (註 1)	條件 姓名	專業資格與經驗 (註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公開發行 公司薪資報酬委員 會成員家數
獨立董事 (召集人)	張元宵	參閱第 21-22 頁。	參閱第 21-22 頁。	1
獨立董事	于祖康	參閱第 21-22 頁。	參閱第 21-22 頁。	0
獨立董事	李豐靨	參閱第 21-22 頁。	參閱第 21-22 頁。	0

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 OO 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)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 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：112.1.1-112.6.20)

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

(2)本公司之第五屆薪資報酬委員會委員計3人。

第五屆委員任期：112年6月21日至115年6月8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：112.6.21-112.12.31)

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	張元宵	1	0	100%	
委員	于祖康	1	0	100%	
委員	李豐鯤	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。

(3)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
第四屆 第七次	112.1.17	1.通過一一一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等 2.通過一一一年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估 3.通過一一一年度經理人之薪酬評估 決議結果:以上重要決議經委員會出席董事全體無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形，詳第37頁)
第四屆 第八次	112.3.14	1.通過一一一年度員工及董事酬勞分派審議 2.通過修正本公司「董事薪酬給付準則」 決議結果:以上重要決議經委員會出席董事全體無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形，詳第37頁)

薪資報酬委員	日期	重 要 決 議
第五屆 第一次	112.7.19	1.通過授檢討本公司「薪資報酬委員會組織規程」 2.通過檢討本公司「董事會績效評估辦法」 3.通過檢討暨修正本公司「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 4.通過一一二年獨立董事及實際參與業務執行董事薪酬評估暨核定 決議結果:以上重要決議經委員會出席董事全體無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第37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)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因						
	是	否	摘要說明							
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	√		為有效推動執行企業永續發展責任實施成效，本公司於103年成立CSR委員會，111年更名為「企業永續發展委員會」，設置主任委員一人，由本公司總經理擔任，委員由高階管理階層擔任。 委員會依據任務性質，分別成立「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會公益」五個專門小組，成員由本公司跨部門組成。定期召開會議，督導環境、經濟、社會面向行動，並進行跨部門溝通與永續趨勢追蹤，112年共召開兩次會議，另舉辦兩場永續工作坊向公司全體同仁宣導碳權趨勢與新知。每年檢視重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關績效，並擬定議題之目標方針。 「企業永續發展委員會」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。112年分別於2月24日及8月9日向董事會呈報111年度執行檢討報告及報告書出版報告。(112年履行企業永續發展實施成效檢討，於113.3.14呈報董事會。) 本公司董事會督導情形：委員會依實際執行狀況彙集 ESG 面向之短、中、長期策略計劃，呈核董事長，提報董事會議決，發揮董事會監督與管理功能，完整落實永續經營目標。	無重大差異。						
二、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？(註2)	√		本公司風險評估邊界以本公司為主，包含全台既有據點。永續報告範疇則涵蓋國泰建設股份有限公司，及合併報表中投資公司(國泰建築經理公司、國泰健康管理顧問公司、國泰飯店管理顧問事業公司、三井工程股份有限公司)之部分永續績效。 本公司111年永續報告書，有專章(第1章第1.1-1.3節，P18-38)鑑別營運過程中重要的內外部利害關係人，並綜觀經營策略與全球永續趨勢，以組織影響力為基礎，擬定衝擊清單，與利害關係人一同評估我們在經濟、環境、社會(人權)方面衝擊的顯著性，依據顯著性排序為重大主題，作為永續發展策略規劃的依據。以鑑別衝擊之「衝擊程度」再收斂為「治理面、環境面及社會面」等十項重大主題，並於爾後章節提出管理政策與方針。 <table><tr><th>重大議題</th><th>風險評估項目</th><th>說明</th></tr><tr><td>環境</td><td>環境衝擊及能源管理</td><td>1.秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」</td></tr></table>	重大議題	風險評估項目	說明	環境	環境衝擊及能源管理	1.秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」	無重大差異。
重大議題	風險評估項目	說明								
環境	環境衝擊及能源管理	1.秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」								

推動項目	執行情形(註 1)			與上市櫃公司永續發展情形及原因	
	是	否	摘要說明		
				綠建築 5 大政策。 2.永續委員會參考TCFD 指引與行業別建議、WBCSD 彙整之TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎進一步研擬後續的回應措施。 3.本公司遵循環保署「營建廢棄物管理策略」，落實營建工地工程廢棄物減量及分類作業，並訂定廢棄物處理流程管理。 4.本公司建案全面100%導入綠建築概念、建築模組化與BIM技術，奠下智慧建築之基石，導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 5.依據ISO14064-1定期盤查溫室氣體，同時實施節能減碳專案，達到有效能資源管理。 6.盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建案，營運據點耗用的所有能源，同時實施節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。	
			社會	職業安全	為降低職場災害發生與保障員工職業安全健康，國泰建設依照法令

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃公司永續發展差異原因
	是	否	摘要說明	
				訂定「女性勞工母性健康保護執行措施」、「異常工作負荷促發疾病預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「安全衛生管理計劃」等規範與措施。 每年定期舉辦員工健康講座，工地建立防範機制並制定管理辦法，創造安全的職場環境。
			建築品與安全	1.制定嚴謹供應商遴選與篩選流程評選商業夥伴，並全面要求供應商簽屬「企業社會責任條款」。 2.落實三級品管制度與營建標準作業程序，每季召開「新材料、新設備、新工法研討會」，分析最新技術結合市場需求，以精進產品設計確保建案品質。
			公司治理	客戶消費關係經營 1.本公司提出四大服務保證：「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」，與客戶建立長期緊密的信任關係。 2.購屋各階段主動進行客戶滿意度調查，並統計分析進一步回饋，以持續提升客戶服務體驗，落實本公司永續服務。 3.定期舉行社區關懷活動，並透過社群網站及客服APP深化客戶關係經營。 4.長期以來投入霖園圖書館、新住民

推動項目	執行情形(註1)				與上市上櫃公司永續發展實務守則及差異情形及原因
	是	否	摘要說明		
				二代關懷、捐血活動、國泰卓越獎助計畫、寒冬送暖活動及贊助偏鄉活動。	
			利害關係人溝通	本公司定期對內外利害關係人(客戶/消費者、員工、合作夥伴、政府機關、投資人、媒體、鄰房社區)進行重大性議題調查,並將結果揭露於永續報告書,透過重大主題分析問卷系統,邀請所有利害關係人一同針對衝擊項目之「規模範圍或嚴重程度」、「發生可能性」評估衝擊顯著性,依據填答結果,分析國泰建設對經濟、環境、社會(人權)所產生的顯著衝擊,並鑑別出每一類別利害關係人所關注的重大衝擊。建立各種溝通管道,回應並落實利害關係人對國泰建設的期待。	
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?	√		公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題,正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性;本公司屬建築投資業,並無營造廠資格,相關業務委由專業工程管理顧問公司,並設立「技術本部」負責管理有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等,積極推動節能減碳等實際環保活動,善盡企業應盡之社會責任。 公司自108年起持續依據ISO14064-1:2018規範每年進行溫室氣體盤查,追蹤減排成效並公開揭露於永續報告書及公司網站: http://cathayred-csr.com/ 。		無重大差異。
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生生物	√		因應世界永續、環保趨勢及企業社會責任,本公司積極導入綠建築、通用設計、全齡宅、環境保護等相關策略方案以建造環境友善空間;同時亦積極推動各項能源減量措施,選用高能源效率及節能設計之設備,降低企業及產品能源消耗,使能源使用效率最佳化。		無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃公司永續發展實務守則差異原因
	是	否	摘要說明	
料？			● 111年新建案導入綠建築比例達83%。 ● 112年新建案全面導入綠建築概念。 ● 111年新建案100%導入BIM技術，數位化模型資訊，減少施工錯誤的風險及能源使用。 ● 完成全棟大樓空調設備更新、環保電梯之汰換，提高節能效率。 ● 推動遠距視訊會議與會議無紙化，降低交通及造紙碳排放。 ● 100%聘用合格的清運廠商來處理相關建築廢棄物。 此外，完成全棟大樓空調設備更新、環保電梯之汰換，提高節能效率。遠距視訊會議、導入電子白板與會議無紙化之作業模式日趨成熟，對資源使用之效率與效能均有大幅提升。 公司為維護環境、關懷環保，各建案使用對環境負荷衝擊低之建材設備： 1.照明採用節能T5、LED燈具。 2.設置雨水回收系統，並採用省水馬桶、龍頭、公區感應龍頭等器具。 3.設置節能感光控制及太陽能發電設備。 4.傳統安定器改採電子式節能安定器。 5.建築規劃增加開窗及導光。 6.設備規劃增加通風及熱對流，利用自然通風換氣散熱。 7.空調設備採用變頻節能主機。 8.屋頂及庭園採植栽綠化設計。 9.內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。 10.大樓新建工程以取得綠建築證書為目標，111年度有6個建案取得綠建築候選證書或標章。 11.要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。 12.投資於節能或綠色能源相關之機器設備：112年度台中金融大樓更換節能電梯(4台)工程，每台電梯速度為300m/min，依電力回升裝置可節電46%(約833度)，電費一年總省約新台幣16~17千元。	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	√		本公司以「企業永續發展委員會」為最高永續執行單位，由總經理擔任主任委員，每年系統性地鑑別、評估氣候變遷相關風險與機會，探討其對於企業營運的財務衝擊，負責制定與推動企業社會責任政策、制度與落實相關計畫，定期向董事會報告環境相關執行績效。 董事會作為企業永續管理策略及作為的最高	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																		
	是	否	摘要說明																			
			監督單位，轄下之永續委員會與 5 大功能小組，為跨部門溝通、管理企業社會責任相關議題之平台，負責執行與推動重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關計畫，定期向董事會報告環境相關計畫執行績效。每年永續委員會參考 TCFD 指引與行業別建議、WBCSD 彙整之 TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎進一步研擬後續的回應措施。 本公司鑑別出氣候相關風險與機會，包含實體風險如颱風、洪水、旱災等極端氣候嚴重程度加劇；轉型風險如原物料成本上漲、提高溫室氣體排放定價、低碳技術轉型成本提升等。進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，彙整出對於國泰建設營運上可能造成的財務衝擊。 為此，本公司進一步研擬後續的回應措施，以溫室氣體盤查為首要任務，同時實施節能減碳專案，雙管齊下達到能源管理之目的。並承諾全面導入綠建築概念於新建案，並訂定相關綠色減量目標。後續將逐步整合氣候關風險與機會項目，訂定管理指標予目標作為成效評估依據，落實友善環境之責任。 本公司氣候變遷風險與機會分析詳細說明，已揭露於本公司永續報告書。 (http://cathayred-csr.com/download.html)																			
(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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	√		1.本公司北中南高四個營業據點110年完成 ISO 14064-1範疇一、二、三之盤查，並經會計師確信資料。111年擴大盤查範疇除包括北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、未出租大樓與未交屋建案。 最近2年溫室氣體排放量： 以下為本公司近兩年統計數據簡述： 溫室氣體排放量(單位：公噸) <table><tr><th>年 度</th><th>範疇一</th><th>範疇二</th><th>範疇三</th><th>總排放量 (公噸 CO₂e)</th><th>排放密 集度 (CO₂e/ 百萬營 收)</th></tr><tr><td>112</td><td>308.34</td><td>1,413.83</td><td>279.12</td><td>2,001.29</td><td>0.29</td></tr><tr><td>111</td><td>167.19</td><td>1,693.28</td><td>275.55</td><td>2,136.02</td><td>0.15</td></tr></table> 111年溫室氣體排放量合計為2,136.02 (CO₂e公噸)，溫室氣體排放密集度(CO₂e/百萬營收)為0.15，其中1,693.28噸CO₂e主要來自範疇二的電力排放，占前開排放量的79.27%；其次為範疇三組織使用的產品之間接溫室氣體排放(電力)為275.55噸CO₂e，占12.9%。(111年資料涵蓋範圍包含4個營業據點；接待中心共	年 度	範疇一	範疇二	範疇三	總排放量 (公噸 CO ₂ e)	排放密 集度 (CO ₂ e/ 百萬營 收)	112	308.34	1,413.83	279.12	2,001.29	0.29	111	167.19	1,693.28	275.55	2,136.02	0.15	無重大差異。
年 度	範疇一	範疇二	範疇三	總排放量 (公噸 CO ₂ e)	排放密 集度 (CO ₂ e/ 百萬營 收)																	
112	308.34	1,413.83	279.12	2,001.29	0.29																	
111	167.19	1,693.28	275.55	2,136.02	0.15																	

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因												
	是	否	摘要說明													
			5處；倉庫共計3處；未出租大樓共計2處；未交屋建案共計10處)。 112年溫室氣體排放量合計為2,001.29 (CO₂e公噸)，溫室氣體排放密集度(CO₂e/百萬營收)為0.29，其中1,413.83噸CO₂e主要來自範疇二的電力排放，占前開排放量的70.64%；其次為範疇三組織使用的產品之間接溫室氣體排放(電力)為279.12噸CO₂e，占13.95%。(112年資料涵蓋範圍包含4個營業據點；接待中心共6處；倉庫共計3處；未出租大樓共計3處；未交屋建案共計12處)。 為持續達成國際減量趨勢，本公司積極推動各項能源減量措施，選用高能源效率及節能設計之設備，降低企業及產品能源消耗，使能源使用效率最佳化。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： ● 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。 ● 溫室氣體減量，訂定目標每年年增率減少3.21%，呼應2050淨零排放政策。 ● 持續管制事務用紙及各項印刷品用量，並推行無紙化措施。 ● 持續推行上班不打領帶不著西裝，辦公室溫度設定26度C。 ● 裝置自動節電控制器，設定午休及下班關燈機制。 ● 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。 ● 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。 ● 新購公務車一律採購環保低油耗之油電共用車款。 2.本公司長年關注水資源節能環保議題，從全面落实日常生活節約用水做起，經過107年全面更新空調設備後，用水量需求恢復原正常使用狀況，更因冰水主機效能提高，冷卻水塔用水量有較顯著減少，且幾年來公司大力宣導推動節約用水，員工均已能自我要求，隨手做好節約用水的習慣，本公司北中南高四個營業據點112年用水量為1,831(M³)。 最近2年用水量：(單位：立方公尺) <table><tr><th>年度</th><th>總用水量</th><th>密度(M³/百萬營收)</th><th>資料範圍</th></tr><tr><td>112</td><td>1,831</td><td>0.27</td><td>僅母公司</td></tr><tr><td>111</td><td>1,743</td><td>0.12</td><td>僅母公司</td></tr></table> 111年企業永續報告書(P.96-100) 羅列公司	年度	總用水量	密度(M ³ /百萬營收)	資料範圍	112	1,831	0.27	僅母公司	111	1,743	0.12	僅母公司	
年度	總用水量	密度(M ³ /百萬營收)	資料範圍													
112	1,831	0.27	僅母公司													
111	1,743	0.12	僅母公司													

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			相關之能源使用政策與辦公室空間綠色作為，亦加入子公司於營業據點之能源使用量、用水量及相關綠色行動作為揭露。 3.廢棄物：公司針對建案統計建築廢棄物與生活垃圾產出總重量，並嚴格控管廢棄物處理流程與處置，111年總重量為8,875噸，詳見111年企業社會報告書(P.67)。111年在建工地土木或建築廢棄物累計8,350.84(噸)、生活垃圾累計523.74(噸)。 4.108年導入ISO 14064-1:108版，進行內部110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。 5.依照金管會「上市櫃公司永續發展路徑圖」規定，本公司預計於113年完成第三方查證，完整確信資訊將於永續報告書揭露。	
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「國泰建設人權政策」，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。 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」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。113年度亦針對同仁實施「個資法」及「職場壓力源分析及紓壓實務」講座課程，總時數為312小時，分別共計116位及96位同仁完成訓練，佔全體同仁總人數的74%及62%。	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？	√		員工為公司最珍貴的資產，為營造幸福共融的職場環境，創造穩定的人才留任率，除提供符合市場之薪酬，同時輔以符合法令之假別，更打造健檢、旅遊、親子家庭等全方位員工福利措施，協助同仁達到工作與生活平衡，保障員工權益，相關措施及規定亦明確規範於工作規則中。另依員工待遇、員工考績及各項獎金支給辦法明確規範員工薪酬連結職位職責、績效成果及能力，同時連結公司經營狀況，並依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	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			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。 公司亦關注員工福利，包含團險、健康檢查、結婚與生育補助、社團活動等，期透過福利制度補足員工生活需求及提升員工之間的情感連結，強化員工歸屬感。	
(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(112.6.17、112.12.14)執行辦公環境檢測作業，包含燈光照度及CO2濃度的測定，以確實提供員工照明充足且空氣品質良好之優良職場環境。 2.本公司每年(112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(112年北中南高分五場次於11/13、11/14、11/20)，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心的最佳狀態。 3.本公司每月均就公務車輛嚴格執行自動檢查計劃，確實完成每日點檢與每月定檢之各項記錄，以確保員工使用公務車輛之安全無虞。 4.本公司於辦公場所內均配置有接受合格急救人員訓之同仁(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。 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。112年度全公司職業傷害1件，除提供緊急照護與相對應保障措施外，依醫囑提供公傷假，使員工能安心休養。 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。 7.火災件數1件。國泰和河112.7.15晚間B棟14樓牆面模板起火，幸無任何人員傷亡，受影響範圍結構安全鑑定結果為合格，並加強各工地安全管理。	無重大差異。
(四)公司是否為	√		公司長期規劃實施員工核心職能人格特質	無重大差異。

推動項目	執行情形(註 1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？			評測，及主管職能回饋評鑑，建立員工各項職涯能力資料庫，依職級與核心能力規劃要項，安排新進人員訓練、新進主管訓練、專職訓練等教育訓練，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。 公司員工透過多元途徑取得豐富學習資源，含在職訓練、工作輪調、外訓機會及研討會等，厚植員工專業實力。針對主管職級開辦主管領導力訓練專案，培養團隊領導技巧，優化企業整體競爭力。 接班人計劃，請參閱第78-79頁。 新進人員訓練課程16小時，共25人完訓，合計400小時。	
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	√		本公司均遵守相關法令及各項消費者保障之相關法規，並就客戶個資保密措施訂定嚴格保護辦法，由全體員工簽署。如消費者有任何權益申訴，均可透過公司網頁關係人專區信箱，或本公司服務部門，就消費者反應事項提供迅速的處理與回覆。 本公司積極落實保護消費者權益，也有專責單位處理客訴案件，並以永續服務承諾客戶，提供完善的驗交屋程序，提供房屋服務手冊，並定期至社區舉辦客戶關懷活動，相關作為詳 111 年永續報告書(P.45-50)。	無重大差異。
(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「企業永續發展守則」第二十三條第三款，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。 若供應商違反條款之規範，將要求限期改善，或解除、終止合約。主要供應商除透過公平遴選機制，每年亦有評選制度，如供應商未達標準，視情況進行輔導改善計畫或停權，以確保供應商品質。公司每年固定舉辦營造商觀摩會，打造溝通與業界交流的互動平台。112 年主要供應商簽署企業社會責任條款比例達 100%。	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，編製永續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	√		本公司出版之永續報告書除依循 GRI 準則指引、AA1000 當責性原則標準、SASB 與 TCFD 準則外，另參考臺灣證券交易所「上市公司編製與申報企業社會責任報告書作業辦法」、聯合國永續發展目標、經濟合作及發展組織 (Organization for Economic Cooperation and Development, OECD)、聯合國全球盟約原則 (United Nations Global Compact, UNGC)、ISO 26000 社會責任指引為揭露要點。並經安永聯合會計師事務所	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
信或保證意見？			進行資料的確信。	
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，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、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：請參閱第109-110頁，(八)企業責任及道德行為。				

註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。但有關推動項目一及二，上市上櫃公司應敘明永續發展之治理及督導架構，包含但不限於管理方針、策略與目標制定、檢討措施等。另敘明公司對營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策或策略，及其評估情形。

註2：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。

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
- 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。 - 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。 - 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 - 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。 - 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。 - 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。 - 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 - 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 - 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於1-1及1-2)。	- 本公司之董事會作為企業永續管理策略及作為的最高監督單位，董事會轄下設立之企業永續發展委員會(CS委員會)與5大功能小組，為跨部門溝通、管理企業社會責任相關議題之平台，負責執行與推動重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關計畫，定期向董事會報告環境相關計畫執行績效。每年由CS委員會參考氣候相關財務揭露(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)指引與行業別建議、世界企業永續發展委員會(WBCSD)彙整之TCFD應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎，進一步研擬後續的回應措施。 (短期)：溫室氣體盤查為有效管理溫室氣體排放量的第一步，亦是遵循TCFD架構重要的一環。國泰建設自2019年採用ISO 14064-1:2018最新標準進行的排放量盤查。盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建築，營運據點耗用的所有能源，同時實施節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。 (中期)：100%導入綠建築概念設計於新建案，並針對溫室氣體排放減量、廢棄物減量及用水量管理訂定減量目標。 (長期)：接續訂定相關的綠色減量目標，後續將逐步整合氣候相關風險與機會項目，訂定管理指標與目標作為成效評估依據，落實地球公民共創友善環境之責任。

項目	執行情形
	3.考量氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，本公司鑑別出包含實體風險如颱風、洪水、旱災等極端氣候嚴重程度加劇；評估轉型風險如原物料成本上漲、提高溫室氣體排放定價、低碳技術轉型成本提升等。進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，彙整出對於國泰建設營運上可能造成的財務衝擊。因應氣候變遷風險下而生的轉型契機，本公司由自身的能資源減量引領客戶，共同邁向低碳永續未來。我們以本體公司溫室氣體盤查為首要任務，接續訂定相關的綠色減量目標。後續將逐步整合氣相關風險與機會項目，訂定管理指標與目標作為成效評估依據，落實地球公民共創友善環境之責任。 4.氣候相關風險與機會議題鑑別辨識以 CS 委員會五大功能小組為首，針對各項風險與機會，評估可能性、衝擊程度、發生時間、財務衝擊。依據可能性、衝擊程度分析進行氣候相關風險與機會的重大性排序，依照衝擊程度、發生時間羅列重大的風險與機會，考量氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，針對重大的風險機會項目探討其對公司的潛在財務衝擊，以此為基礎，研擬後續回應措施，並整合於整體風險管理制度。 5.~7.：不適用。 8.本公司所設定之氣候相關目標及達成進度已揭露於 111 年度永續報告書 p.38。

1-1最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO₂e)、密集度(公噸 CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

項目	111 年	112 年
範疇一	167.19	308.34
範疇二	1,693.28	1,413.83
範疇三	275.55	279.12
總排放量(公噸 CO ₂ e)	2,136.02	2,001.29
密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)	0.15	0.29
資料涵蓋範圍	僅母公司	僅母公司

註 1：直接排放量(範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源)、能源間接排放量(範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放)及其他間接排放量(範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源)。

註 2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註 3：溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書 (Greenhouse Gas Protocol, GHG Protocol) 或國際標準組織 (International Organization for Standard-ization, ISO) 發布之 ISO 14064-1。

註 4：溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品/營業額計算，惟至少應敘明以營業額 (新臺幣百

萬元)計算之數據。

1-1-2溫室氣體確信資訊

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

項目	111 年	112 年
確信機構	略	台灣檢驗科技股份有限公司(SGS)
確信情形說明	略	完整確信資訊將於永續報告書揭露

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理，若公司未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，應註明「完整確信資訊將於永續報告書揭露」，若公司未編製永續報告書者，則應註明「完整確信資訊將揭露於公開資訊觀測站」，並於次一年度年報揭露完整之確信資訊。

註2：確信機構應符合臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心訂定之永續報告書確信機構相關規定。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

溫室氣體減量基準年	略(本公司預計於 114 年完成 113 年度合併財務報告之盤查)
基準年數據	略(本公司預計於 114 年完成 113 年度合併財務報告之盤查)
減量目標	國泰建設成立企業永續發展委員會，針對能資源與排放管理訂定短、中、長期目標。 短期(112 年): 溫室氣體排放量強度 ≤ 10.3 噸 CO ₂ e/人，新建案申請綠築標章比重 20%。 中期(114 年): 溫室氣體排放量強度 ≤ 9.8 噸 CO ₂ e/人，新建案申請綠築標章比重 30%。 長期(116 年): 溫室氣體排放量強度 ≤ 9.8 噸 CO ₂ e/人，新建案申請綠築標章比重 40%。 另外針對各建案，嚴謹統計建築廢棄物與生活垃圾產出量，並採減少廢棄物與揚塵的處理措施，達成減低溫室氣體排放目標。
管理策略	積極減量建築物日常使用時所產生的碳排放，於 105 年導入 ISO 14064-1 溫室氣體盤查系統，進一步於 108 年採用 ISO14064-1:2018 最新標準進行盤查。111 年擴大盤查範圍，盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建案，營運據點耗用的所有能源，同時實施節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。
具體行動計畫	國泰建設以環境、生態為本，從各建築生命週期階段探索綠建築的可能性，透過營造商觀摩會分享綠建築的經驗，並規劃部分建案獲得國內外的綠建築標章。國泰建設於 111 年起，全力導入綠建築的思維，深化建築生命週期對環境的貢獻力。持續不間斷地推動辦公職場節能行動，不光在內部進行公務車輛、事務機器等節能設備採購或租賃，外部亦與辦公所在大樓之業主達成電梯、空調等設備汰換更新之節能共識，同時亦進行內部強力宣導，以建立同仁減塑、節能的良好工作習慣。

目標達成情形	1. 導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 2. 因地制宜規劃高雄厝、台中宜居建築。 3. 100%採用建築資訊模型、建築模組化等新興科技提升建築營造效率。 4. 將施工中產生之可用廢棄物加以回收再利用。 5. 銷售案場重複使用（聯銷中心/美禾沿用 MOST 代銷中心）。 6. 數位轉型：導入客服 APP／線上建材設備選定系統。 7. 部分建築構件及材料於工廠預製完成，再運至建築工地現場以一體化組裝進行安裝，不僅能減緩工地周圍噪音及粉塵污染、降低建造時的風險，更可以減少施工時可能造成的原物料浪費或損失。
--------	---

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理。

註2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第10條第2項規定之令，資本額100億元以上之公司應於114年完成113年度合併財務報告之盤查，故基準年為113年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

(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 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，以及董事會與高階管理階層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。 112年度由所有高級主管簽署「遵循誠信經營政策聲明書」，聲明其將確實遵循臺灣證券交易所股份有限公司發布之《上市上櫃公司誠信經營守則》、國泰建設制定之《誠信經營守則》及相關誠信經營政策，以本於廉潔、透明及負責之經營理念，建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。	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)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(企業永續發展委員會)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106.6.30，誠信經營守則最新版本之修訂日為111.11.9。最新執行情形，詳請參閱公司網站。	無重大差異。
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	√		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。

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)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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。(112年誠信經營實施成效檢討，併同履行企業永續發展實施成效檢討，於113.3.14呈報董事會。)	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	√		依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司董事應秉持高度自律，對董事會所列議案，與其自身有利害關係時，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，若致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 另依據「道德行為準則」本公司董事及經理人等，為防止利益衝突，應以客觀及有效率的方式處理公務，且不得以其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬獲致不當利益。本公司與前述人員所屬之關係企業資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進（銷）貨往來之情事時，應特別注意防止利益衝突之情事，並透過公文、會議及內部溝通等管道，說明與本公司有無潛在之利益衝突。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、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，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	√		本公司之會計制度及內部控制制度遵循誠信經營原則設計及執行並應隨時檢討以確保其持續有效進行。公司內部自主稽核及定期會計師內控稽核均依正常程序運作。	無重大差異。

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	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√	誠信為本公司核心價值，每月於主管及內部部室會議中，各主管皆依本公司所制定之「誠信經營守則」向所屬員工進行教育訓練。本公司定期舉辦教育訓練講座向內部宣導誠信經營理念，112年12月向內部宣導誠信經營理念，以線上教材提供全體同仁進行教育訓練，本次教育訓練教材除公司誠信經營守則宣導外，另搭配法務部廉政署所製作之宣導影片，強化同仁在職場上應秉持誠信經營理念，不得要求或收受任何形式之不正當利益。本次教育訓練時數0.5小時，參與對象為公司全體員工。同時辦理宣達成效問卷調查，參與問卷調查之全體同仁瞭解且認同國泰建設誠信經營守則傳達之內容，有效強化誠信經營理念之落實。此外，於新進員工教育訓練課程中加入公司誠信經營宣導章節，傳達公司品牌理念及誠信經營精神。 本公司董事每年進修誠信經營相關課程，112年度進修有關防範內線交易課程，遵循證券交易法令，符合公司治理規範，參與人次7人，每堂3小時，進修時數共計21小時。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	√	任何人均可透過獨立檢舉信箱(honest@cathay-red.com.tw)或直接向本公司誠信經營專責單位(企業永續發展委員會)檢舉。112年無收取檢舉信函。	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	√	本公司誠信經營守則第十九條明訂有檢舉制度、吹哨條款及專責單位處理程序，具獨立及保密機制。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√	本公司誠信經營守則第十九條第二款明訂保護檢舉人之吹哨條款，檢舉人不會遭受不當處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露			
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	√	本公司已於網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊。	無重大差異。

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	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無重大差異，依守則執行相關運作。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）：本公司於111.11.09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。			

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107-108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47、51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75-78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：112.1.1-112.12.31）：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
張清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
李虹明	中華民國工商協進會	公司董事暨監察人研習-「企業韌性臺灣競爭力」	3
李虹明	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
蔡宗諺	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2030-2050綠色工業革命	3
蔡宗諺	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂-公司治理之綠能創新商業模式	3
莊琬華	社團法人中華公司治理協會	全球未來風險與永續轉型契機	3
莊琬華	臺灣證券交易所	國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
莊琬華	社團法人中華公司治理協會	董事會/高階管理者在ESG治理的角色與職責	3
莊琬華	社團法人中華公司治理協會	企業成長策略與外部創新	3
朱中強	臺灣證券交易所	國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	3
朱中強	社團法人中華公司治理協會	人工智慧大爆發：聊天機器人ChatGPT的技術發展與應用商機	3
林清樑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
林清樑	臺灣證券交易所	國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
張元宵	臺灣證券交易所	國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
于祖康	社團法人中華公司治理協會	資訊科技浪潮之董事會成員因應實務	3
于祖康	社團法人中華公司治理協會	ESG的趨勢及疫情環境談全球及台灣稅制改革及企業稅務治理	3
于祖康	社團法人中華公司治理協會	全球未來風險與永續轉型契機	3
于祖康	社團法人中華公司治理協會	新創公司如何進行股權規劃與組織架構設計	3
李豐鯤	臺灣證券交易所	國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第331-333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？

公司與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等)建立溝通管道，並於公司網站設置利害關係人專區，妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題，且每年定期(至少一年一次)將溝通內容重點報告至董事會。112年重要企業社會責任議題，併同履行企業永續發展實施成效檢討，於113.3.14呈報董事會。

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
股東/ 投資人/ 金融機構	➢ 誠信經營 ➢ 經濟績效 ➢ 公司治理 ➢ 公司永續發展 ➢ 風險管理	➢ 秉持公平、誠信與透明之方式從事商業行為 ➢ 適時提供即時、同步、正確之公司訊息，致力投資資訊之對稱揭露 ➢ 長期穩定的股利政策，提供適當的投資報酬 ➢ 穩健的財務策略，維護良好的公司信用與營運 ➢ 遵循主管機關之各項最新法令規範與政策修訂，迅速回應並調整公司資訊揭露形態與內容，以符合法規要求 ➢ 關注市場需求及景氣變化適時調整經營策略，鑑別公司財務及非財務風險並檢討因應對策	➢ 聯絡窗口：營運管理部蔡先生 ➢ 電話：02-23779968#5311 ➢ Email： cape0301@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 每年召開股東會 ➢ 召開法說會 ➢ 公布每年年報／各季財報 ➢ 即時重大訊息同步公開於證交所公開資訊觀測站，亦視情況需要不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明
員工	➢ 職業健康與安全 ➢ 勞資關係 ➢ 訓練與教育 ➢ 員工福利 ➢ 公司永續發展	➢ 安全衛生的工作環境 ➢ 促進員工健康及身心平衡 ➢ 確保及尊重人權 ➢ 建置透明暢通之溝通機制 ➢ 合法及公平的評價與待遇 ➢ 重視教育訓練 ➢ 多元員工福利及照顧方案 ➢ 關注人才培育與員工發展 ➢ 性別平等保護	➢ 聯絡窗口： ➢ 營運管理部林先生 ➢ 人力資源組趙先生 ➢ 電話： ➢ 02-23779968#5356、#5110 ➢ Email： yoho1030@cathay-red.com.tw duke@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 舉辦勞資會議 ➢ 舉辦座談會、宣導會 ➢ 職員會議

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
客戶/ 消費者	- 顧客健康與安全 - 客戶滿意 - 法規遵循 - 客戶隱私 - 創新研發	- 提供具市場競爭力及高品質的產品與服務。 - 以四大保證「產權清楚，按圖施工、如期交屋、永續服務」提高客戶滿意度與客戶建立長期緊密且互信的夥伴關係。 - 宣導全體員工遵守保密協議和員工面對客戶對應守則。 - 關注氣候變遷、人口老化等議題，投入節能減碳、全齡化、綠(含智慧)建築及掌握新建材、新工法及設計之發展。	- 聯絡窗口：技術本部陳小姐 - 電話：02-23779968#5740 - Email：service@cathay-red.com.tw - 定期舉辦CS議題調查 - 更新官網專區資訊 - 不定期顧客滿意度調查 - 直接溝通
合作夥伴 (供應商/ 營造商/ 代銷商)	- 供應商CS宣導 - 採購政策 - 公司永續發展	- 了解並提供公司實行企業社會責任等相關協助。 - 合法與公平交易。 - 了解環安衛注意事項與規範細節。與供應商建立長期互信的商業夥伴關係。	- 聯絡窗口：總經理室程小姐 - 電話：02-23779968#5800 - Email：csr@cathay-red.com.tw - CS：honest@cathay-red.com.tw - 誠信：honest@cathay-red.com.tw - 定期舉辦CS議題調查 - 更新官網專區資訊 - 不定期座談會／教育訓練 - 定期供應商評鑑 - 舉辦供應商觀摩會直接溝通
政府機關	- 誠信經營 - 法規遵循 - 環境保護 - 公共安全	作為良好企業公民，應遵循政府規範，配合政府政策，維持與政府良好的關係。	- 聯絡窗口：總經理室程小姐 - 電話：02-23779968#5800 - Email：csr@cathay-red.com.tw - 定期舉辦CS議題調查 - 更新官網專區資訊 - 公文往來 - 不定期討論會議／審查會議

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
媒體	➢法規遵循 ➢經濟績效 ➢社會公益 ➢環境保護 ➢公共安全	➢保持對外溝通資訊的正確性與即時性，務求透明公開。 ➢維護公司品牌形象。	➢聯絡窗口：總經理室程小姐 ➢電話：02-23779968#5800 ➢Email： csr@cathay-red.com.tw ➢定期舉辦CS議題調查 ➢更新官網專區資訊 ➢不定期記者會 ➢產品發表會
社區居民／鄰房	➢社區參與 ➢汙水與廢氣物排放 ➢社區衝擊 ➢社區發展 ➢社區公益	➢透過各種方式(例如鄰房鑑定、外牆清潔修繕等)保持與鄰房及社區居民的良好關係。 ➢重視工地污染防治，減少施工粉塵 ➢暢通溝通管道，減少鄰損事件的發生。 ➢投入社區關懷、社區圖書館等公益方案。	➢聯絡窗口：客戶服務組陳小姐 ➢電話：02-23779968#5740 ➢Email： csr@cathay-red.com.tw ➢定期舉辦CS議題調查 ➢更新官網專區資訊 ➢鄰里拜會 ➢社區關懷活動 ➢負責人員現場溝通

(10).董事成員及重要管理階層之接班規劃：

董事會成員：

本公司於公司章程明定董事選任採候選人提名制度，並依據本公司「董事選任程序」及「公司治理實務守則」所規定之董事會結構、多元化方針、專業性及能力等要求提名，並經董事會決議通過後，送請股東會選任之。

依本公司「公司治理實務守則」，本公司董事會之組成應考量公司營運架構、業務發展方向、未來發展趨勢，並就董事基本組成、專業經驗、知識與技能為多元化安排，且董事會應具備產業知識、營運判斷、會計及財務分析、經營管理、危機處理、國際市場觀、領導、決策、及風險管理等能力。

本公司董事成員接班人應具備前述知識、技能及素養，並認同本公司「誠信、當責、創新」之核心價值，為強化董事會多元性，並考量公司多角化經營及擴充事業版圖需要，延攬具經營管理背景及經驗之外部人士進入董事會。

此外，為持續強化董事職能以提升董事會效能，本公司參酌外部公司治理趨勢、公司業務發展方向、及主管機關各項要求，就董事執行職務相關職能，包括：財務會計、風險管理、法令遵循、資訊安全、公司治理及企業永續發展等，依董事各別狀況及需要提供相關課程安排，以協助董事會成員持續進修，提升董事會整體運作效能。

重要管理階層：

面對經營環境快速變遷的挑戰，本公司期許每一位同仁與主管皆能具備學習力、敏捷力、對話力與專業能力，透過培育發展旅程之推動，驅動各階層主管能力發展向組織發展目標

靠攏，持續強化職涯永續發展的動能，並以此為本，擘畫各類專業與管理訓練課程。

為確保重要管理階層板凳深度，提供企業永續經營之人力需求，對接班人選之評估，除考量其本身專業資格及經驗，同時考量對本公司企業文化的適配度、業務掌控的熟悉程度及對子公司管理的掌握度等面向，並透過內部人才的縱向(晉升)與橫向(輪調)流動，提升領導團隊之業務視野與策略格局，進而充實重要管理階層之接班人才庫。

執行情形：

1. 董事會成員進修情形詳如年報74-75頁。
2. 為強化主管領導管理職能，厚實各層級接班梯隊，增進部門、子公司業務的掌握，每月定期由董事長、總經理及各部門主管約15人共同參與主管會報。
3. 針對儲備組主管、組主管、部主管以至於高管，規劃「榮耀2501」領導力發展專案，包含領導特質測驗、管理課程、一對一輔導及研討報告等，112年共計完成約40人次23小時START WITH WHY、教練課程，另完成9人次約60小時的顧問一對一輔導，目前已從此計劃中升任多位主管。

(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：113 年 3 月 15 日

本公司民國112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 112 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 113 年 3 月 14 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
第十九屆 第十八次 董事會	112.1.17	1.通過授權董事長於新台幣六〇〇億元額度內向各金融機構辦理授信。 2.通過一一二年度業務目標。 3.通過一一一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等。 4.通過一一一年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估。 5.通過一一一年度經理人之薪酬評估。 6.通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 7.通過修正本公司「股務單位內部控制制度」及「股務單位內部稽核實施細則」。 8.通過將本公司台中市北屯區「國泰美禾」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 註:以上重要決議已執行。
第十九屆 第十九次 董事會	112.2.24	1.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一一年度內部控制制度聲明書」。 2.通過一一二年度企業永續發展策略計畫。 3.通過一一一年度營業報告書。 4.通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 5.通過出售本公司預售建案之房地及車位予關係人。 註:以上重要決議已執行。
第十九屆 第二十次 董事會	112.3.14	1.通過一一一年度員工及董事酬勞分派審議。 2.通過一一一年度個體財務報告及合併財務報告。 3.通過核准安永聯合會計師事務所及其關係企業得執行本公司及所屬子公司非確信（審計）服務。 4.通過本公司董事任期屆滿改選。 5.通過訂定一一二年度股東常會召開事由：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。 6.通過修正本公司「董事薪酬給付準則」。 註:以上重要決議已執行。
第十九屆 第二十一次 董事會	112.4.27	1.通過一一一年度盈餘分派。 2.通過本公司第二十屆董事（含獨立董事）候選人資格審議。 3.通過解除本公司第二十屆董事（含獨立董事）競業禁止之限制。 4.通過本公司一一二年度股東常會議程。 5.通過修正本公司「處理董事要求之標準作業程序」。 6.通過本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」新增永續報告書編製與驗證之作業項目。 7.通過修正本公司「股務單位內部控制制度暨內部稽核實施細則」。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
		8.通過本公司新任財務、會計主管人事案。 9.通過本公司擬向關係人「國泰人壽保險股份有限公司」取得台北國際大樓及台南國泰置地廣場之使用權資產。 註:以上重要決議已執行。
一一二年股東會	112.6.9	1.通過一一二年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。 2.通過一一二年度盈餘分派案。 3.通過本公司董事任期屆滿改選案(共計九席董董事)。 合昕實業股份有限公司代表人：張清樾、 合昕實業股份有限公司代表人：李虹明、 合昕實業股份有限公司代表人：蔡宗諺、 財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：朱中強、 財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會代表人：林清樑、 財團法人國泰人壽慈善基金會代表人：莊琬華、 張元宵(獨立董事) 于祖康(獨立董事) 李豐鯤(獨立董事) 4.通過解除本公司第 20 屆董事競業禁止之限制案。 註:以上事項經股東會決議通過,其執行情形請參閱第 94 頁股東會決議執行情形。
第二十屆第一次臨時董事會	112.6.9	1.通過本公司第二十屆董事長選舉。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆第一次董事會	112.6.21	1.通過訂定本公司一一一年度盈餘分派現金股利分配基準日。 2.通過授權董事長於新台幣六〇〇億元額度內向各金融機構辦理授信。 3.通過依據公司章程第二十二條第六款規定之職權授權董事長全權處理。 4.通過核准安永聯合會計師事務所及其關係企業得執行本公司及所屬子公司非確信(審計)服務。 5.通過委任本公司第五屆薪資報酬委員會成員。 6.通過檢討本公司「審計委員會組織規程」。 7.通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 8.通過出售本公司預售建案之房地及車位予關係人。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆第二次董事會	112.7.19	1.通過檢討本公司「薪資報酬委員會組織規程」。 2.通過檢討本公司「董事會績效評估辦法」。 3.通過修正本公司組織規程及組織系統表。 4.通過檢討暨修正本公司「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。 5.通過一一二年獨立董事及實際參與業務執行董事薪酬評估暨核定。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆第三次	112.8.9	1.通過本公司授權董事長投保「董監事及經理人責任保險」。 2.通過修正本公司「內部控制制度」。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
董事會		3.通過將本公司台北市松山區「敦北都更案」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 4.通過將本公司新北市新莊區「國泰·旭」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 5.通過將本公司新北市永和區「國泰民樂」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第四次 董事會	112.11.8	1.通過一一二年前三季合併財務報告。 2.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一三年度稽核計劃」。 3.通過訂定本公司「關係人相互間財務業務相關作業規範」。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第五次 董事會	113.1.24	1.通過授權董事長於新台幣六○○億元額度內向各金融機構辦理授信。 2.通過一一三年度業務目標。 3.通過一一二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等。 4.通過一一二年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估。 5.通過一一二年度經理人之薪酬評估。 6.通過修正本公司「董事會績效評估辦法」。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第六次 董事會	113.3.14	1.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一二年度內部控制制度聲明書」。 2.通過一一三年度企業永續發展策略計畫。 3.通過一一二年度營業報告書。 4.通過一一二年度員工及董事酬勞分派審議。 5.通過一一二年度個體財務報告及合併財務報告。 6.通過自一一三年度起更換為勤業眾信聯合會計師事務所，並委任該所會計師辦理財務、稅務簽證等業務。 7.通過訂定本公司暨子公司之簽證會計師非確信服務之預先核准政策。 8.通過訂定一一三年股東常會召開事由：日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 9.通過修正本公司「內部控制制度」、「內部稽核實施細則」。 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：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計、財務 主管	羅宥騏	107.03.16	112.04.28	會計、財務主管羅宥騏離職，改由陳佳延先生擔任會計、財務主管。

四、會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師 事務所 名稱	會計師 姓名	會計師 查核期間 (註)	審計公費	非審計公費	合計	備註
安永 聯合 會計 師事 務所	徐榮煌	112.1.1~ 112.12.31	\$2,950	\$1,407，項目包含年度稅務簽證、直接扣抵法覆核、移轉訂價報告、電腦控制環境評估。	\$4,357	
	馬君廷					

註：本年度本公司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。非審計公費並應附註說明其服務內容。

(一)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。

(二)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：

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	113 年 3 月 14 日提報董事會討論通過，自 113 年度起更換會計師事務所及簽證會計師。		
更 換 原 因 及 說 明	配合集團策略發展、內部管理需求及強化公司治理之國際趨勢，變更會計師事務所及簽證會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情 況 \ 當 事 人	會 計 師	委 任 人
	主動終止委任		
	不再接受(繼續)委任		委任屆期，本公司不再繼續委任。
最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與 發 行 人 有 無 不 同 意 見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	✓	
說明			
其他揭露事項（本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者）	無		

(二)關於繼任會計師

事 務 所 名 稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會 計 師 姓 名	林淑婉、邵志明
委 任 之 日 期	113 年 3 月 14 日提報董事會討論通過，自 113 年度起更換會計師事務所及簽證會計師。
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三) 前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：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	112 年 度		當年度截至 113 年 3 月 30 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	合昕實業股份有限公司 代表人：張清樾	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：李虹明	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會 會代表人：朱中強	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設（股）公司職 工福利委員會代表人：林清樑	0	0	0	0
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：莊琬華	0	0	0	0
獨立 董事	張元宵	0	0	0	0
獨立 董事	于祖康	0	0	0	0
獨立 董事	李豐鯤	0	0	0	0
10% 大股東	國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	0	0	0	0
10% 大股東	萬寶開發股份有限公司	0	0	0	0
總經理	李虹明	0	0	0	0
資深 副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
資深 副總 經理	林清樑	0	0	0	0
副總 經理	古尚杰	0	0	0	0
副總 經理	郭俊何	0	0	0	0
營管部 協理	陳佳延(112.04.28 就任)	7	0	0	0
開發部 協理	劉邦和	0	0	0	0

職稱	姓 名	112 年 度		當年度截至 113 年 3 月 30 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
技術本部協理	張志強(113.02.01 就任)	0	0	0	0
專案一部協理	蕭嘉銘	0	0	0	0
專案二部協理	彭斐藝	0	0	0	0
專案三部協理	張嘉倫	2,651	0	0	0
公司治理主管	顏妙如	0	0	0	0

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情形：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

停止過戶日：113年4月16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 代表人：王麗秋	288,067,626	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
	0	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	204,114,882	17.60%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0							
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：熊明河	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 代表人：林翁全	54,094,814	4.67%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0							
合昕實業股份有限公司 代表人：黃中佑	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	18,701,652	1.61%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0							
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	17,500,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
台灣人壽保險股份有限公司 代表人：鄭泰克	16,335,000	1.41%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
邱念邦	13,939,000	1.20%	0	0	0	0	無	無	
	0	0							
渣打託管 i Shares 新興市場 ETF	8,825,900	0.76%	0	0	0	0	無	無	

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

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

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

九、公司及其子公司、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

113年3月30日 單位：股；%

轉 投 資 事 業 (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%
三井工程(股)公司	120,000,000	100%	0	0	120,000,000	100%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1,530,000	51%	0	0	1,530,000	51%
國泰商旅(股)公司	25,000,000	100%	0	0	25,000,000	100%
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	60,000,000	100%	0	0	60,000,000	100%
國泰餐飲事業(股)公司	0	0	11,500,000	100%	11,500,000	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85%	0	0	46,750,000	85%
杏保醫網(股)公司	35,000,000	100%	0	0	35,000,000	100%
杏德(股)公司	0	0	12,000,000	100%	12,000,000	100%
杏霖(股)公司	0	0	14,000,000	100%	14,000,000	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	58,650,000	51%	0	0	58,650,000	51%
三重置業地產(股)公司	183,480,000	66%	0	0	183,480,000	66%
竹崙置業開發(股)公司	20,400,000	51%	0	0	20,400,000	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 月	核定股本		實收股本		備 註	
	股 數	金 額(元)	股 數	金 額(元)	以現金以外之財產抵充股款者	其 他
53.12	10,000,000	100,000,000	10,000,000	100,000,000	無	53 年 9 月 14 日 經新字第 0731 號
58.08	11,500,000	115,000,000	11,500,000	115,000,000	無	58 年 5 月 28 日 證管(58)發字第 0559 號
59.12	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	無	59 年 9 月 29 日 證管(59)發字第 0920 號
60.10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	無	60 年 6 月 4 日 證管(60)發字第 0467 號
61.08	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	無	61 年 6 月 20 日 證管(61)發字第 0480 號
62.09	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	無	62 年 6 月 2 日 證管(62)發字第 0656 號
63.09	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	無	63 年 8 月 17 日 證管(63)一字第 1371 號
65.11	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	無	65 年 8 月 9 日 證管(65)一字第 0991 號
67.09	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	無	67 年 6 月 20 日 證管(67)一字第 0671 號
68.10	126,200,000	1,262,000,000	126,200,000	1,262,000,000	無	68 年 9 月 6 日 證管(68)一字第 28893 號
69.09	140,000,000	1,400,000,000	140,000,000	1,400,000,000	無	69 年 7 月 7 日 證管(69)一字第 0822 號
70.10	161,000,000	1,610,000,000	161,000,000	1,610,000,000	無	70 年 8 月 10 日 證管(70)一字第 0256 號
72.12	165,830,000	1,658,300,000	165,830,000	1,658,300,000	無	72 年 11 月 16 日 (72)台財證(一)第 2538 號
73.10	170,804,900	1,708,049,000	170,804,900	1,708,049,000	無	73 年 10 月 1 日 (73)台財證(一)第 2778 號

74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 10 月 8 日 (74)台財證(一)第 14836 號
75.12	10	210,431,636	2,104,316,360	210,431,636	2,104,316,360	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75)台財證(一)第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76)台財證(一)第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資 發行新股 34,772,219 股	無	77 年 6 月 30 日 (77)台財證(一)第 08548 號
78.10	10	306,125,420	3,061,254,200	306,125,420	3,061,254,200	盈餘轉增資 發行新股 39,929,402 股	無	78 年 7 月 20 日 (78)台財證(一)第 25500 號
80.03	10	413,025,480	4,130,254,800	413,025,480	4,130,254,800	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 106,900,060 股	無	79 年 10 月 19 日 (79)台財證(一)第 02712 號
80.09	10	578,235,672	5,782,356,720	578,235,672	5,782,356,720	盈餘轉增資 發行新股 163,210,192 股	無	80 年 6 月 29 日 (80)台財證(一)第 01346 號
81.09	10	722,794,590	7,227,945,900	722,794,590	7,227,945,900	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,918 股	無	81 年 6 月 30 日 (81)台財證(一)第 01463 號
82.09	10	867,353,507	8,673,535,070	867,353,507	8,673,535,070	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,917 股	無	82 年 6 月 18 日 (82)台財證(一)第 01468 號
83.09	10	1,085,918,347	10,859,183,470	1,085,918,347	10,859,183,470	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 218,564,840 股	無	83 年 6 月 24 日 (83)台財證(一)第 28893 號
84.09	10	1,303,102,016	13,031,020,160	1,303,102,016	13,031,020,160	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 217,183,669 股	無	84 年 6 月 13 日 (84)台財證(一)第 35033 號
85.05	10	1,433,412,217	14,334,122,170	1,433,412,217	14,334,122,170	盈餘轉增資 發行新股 130,310,201 股	無	85 年 6 月 8 日 (85)台財證(一)第 36644 號
86.08	10	1,519,416,950	15,194,169,500	1,519,416,950	15,194,169,500	盈餘轉增資 發行新股 86,004,733 股	無	86 年 6 月 11 日 (86)台財證(一)第 46297 號
87.08	10	1,595,387,797	15,953,877,970	1,595,387,797	15,953,877,970	資本公積轉增資 發行新股 75,970,847 股	無	87 年 6 月 15 日 (87)台財證(一)第 51500 號
88.08	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,675,157,186	16,751,571,860	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 79,769,389 股	無	88 年 6 月 9 日 (88)台財證(一)第 53897 號
90.04	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,619,823,186	16,198,231,860	第一次庫藏股份減資 55,334,000 股	無	90 年 2 月 8 日 (90)台財證(三)第 105264 號
90.11	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,606,107,186	16,061,071,860	第二次庫藏股份減資 13,716,000 股	無	90 年 10 月 9 日 (90)台財證(三)第 159903 號
91.01	10	1,606,107,186	16,061,071,860	1,570,971,186	15,709,711,860	第三次庫藏股份減資 35,136,000 股	無	90 年 11 月 29 日 (90)台財證(三)第 172262 號
91.12	10	1,570,971,186	15,709,711,860	1,567,186,186	15,671,861,860	第四次庫藏股份減資 3,785,000 股	無	91 年 12 月 11 日 (91)台財證(三)第 0910164510 號
92.09	10	1,656,515,798	16,565,157,980	1,656,515,798	16,565,157,980	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92)台財證(一)第 0920132017 號
105.10	10	2,000,000,000	20,000,000,000	1,159,561,059	11,595,610,590	現金減資 496,954,739 股	無	105 年 7 月 28 日 金管證發字第 1050028001 號

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

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

113年4月16日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人 數	1	40	158	52,880	257	53,336
持有股數	48,932	97,211,821	643,376,144	321,078,425	97,845,737	1,159,561,059
持股比例	0.01%	8.38%	55.48%	27.69%	8.44%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

113年4月16日

持股分級	股東人數	持有股數 (股)	持股比例
1 至 999	24,647	7,352,216	0.63%
1,000 至 5,000	20,211	45,269,991	3.90%
5,001 至 10,000	3,972	30,854,568	2.66%
10,001 至 15,000	1,293	16,371,760	1.41%
15,001 至 20,000	848	15,473,395	1.34%
20,001 至 30,000	708	18,035,695	1.56%
30,001 至 40,000	398	14,148,460	1.22%
40,001 至 50,000	277	12,842,626	1.11%
50,001 至 100,000	455	32,848,015	2.83%
100,001 至 200,000	243	34,920,232	3.01%
200,001 至 400,000	134	37,633,333	3.25%
400,001 至 600,000	54	26,244,248	2.26%
600,001 至 800,000	14	9,837,625	0.85%
800,001 至 1,000,000	22	20,186,019	1.74%
1,000,001 以上	60	837,542,876	72.23%
合 計	53,336	1,159,561,059	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

113年4月16日

股 份 主要股東名稱	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	288,067,626	24.84%
萬寶開發股份有限公司	204,114,882	17.60%
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88頁。

(五)每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

年 度		111 年	112 年	當年度截至 113年3月30日(註8)
每股 市價 (註1)	最 高	19.35	18.25	21.85
	最 低	14.45	14.75	18.15
	平 均	16.86	16.25	19.32
每股 淨值 (註2)	分 配 前	21.22	22.68	23.29
	分 配 後	20.72	(註10)	(註11)
每股 盈餘 (註9)	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)	1.04	1.87	(註11)
每股 股利	現 金 股 利	0.5	(註10)	(註11)
	無 償 盈 餘 配 股	0	(註10)	(註11)
	配 股 資 本 公 積 配 股	0	(註10)	(註11)
	累積未付股利(註4)	0	0	0
投資 報酬 分析	本 益 比 (註5)	16.53	8.63	(註11)
	本 利 比 (註6)	28.65	(註10)	(註11)
	現金股利殖利率(註7)	2.91%	(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董事會或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113年第1季尚未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9：111、112年度經會計師查核，113年第1季尚未經會計師核閱。

註10：112年度盈餘分配案尚未經董事會決議通過。

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.前述提列特別盈餘公積時，應就當期發生之帳列其他權益減項淨額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列。惟前期累積之其他權益減項淨額，自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列。
- 4.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。
- 5.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。
- 6.本次股東會擬議盈餘分配情形
112 年度盈餘分派案，尚未經本公司董事會決議。
- 7.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 112 年 6 月 9 日股東常會通過下列事項並執行完成：
 - (1)111 年度營業報告書及財務報表案。
 - (2)111 年度盈餘分派案。
執行情形：111 年盈餘分配，配發現金股利新台幣 579,780,530 元(每股配發新台幣 0.5 元)，112 年 7 月 21 日為除息基準日，112 年 8 月 11 日為發放日，完成股利發放。
 - (3)通過解除本公司第 20 屆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、林清樞董事、于祖康獨立董事擔任所列公司職務競業禁止之限制，並於 112 年 6 月 9 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 112 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 113 年度之損益。

3.董事會(113.3.14)通過分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：以現金分派員工酬勞新台幣 2,245 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、二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 1,330 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：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司之主要業務內容

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

2. 112 年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
房地銷售收入	6,454,013	41.69%
工程合約收入	4,037,554	26.08%
勞務提供收入	4,291,403	27.72%
租賃收入	502,129	3.24%
其他營業收入	195,875	1.27%
合 計	15,480,974	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。113 年規劃推出與日商合資的中和「META PARK」及三重「RIVER PARK」、新莊「國泰旭」、台北內湖、台中、台南等六案，並視景氣與市場狀況公開銷售。

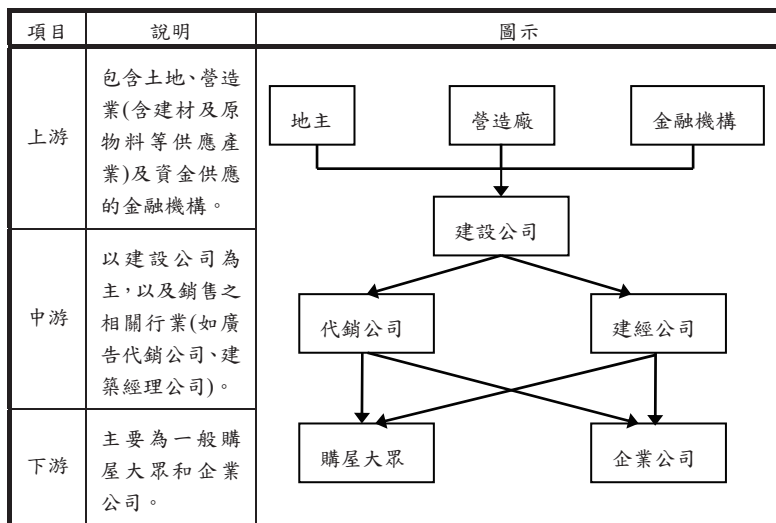
(二)產業概況

1.產業之現況與發展

自109年起受惠於長期低利環境推動，又因全球新冠肺炎疫情肆虐下，主要央行施行大量QE政策，熱錢造成國內游資充沛，帶起一波國內房市買氣熱潮，買賣移轉棟數於110年達到34.8萬棟，創下近八年新高，建築及住宅貸款餘額也逐步攀升。惟111年因房價快速上揚而致民怨，在政府積極實施一連串的房市政策下(實價登錄2.0、房地合一稅、信用管制與平均地權條例修法)，雖使短期投資客陸續退場，卻影響自住客群買氣轉趨觀望態勢，使移轉棟數在連續5年上升後首次下降至31.8萬棟，交易漸冷情況延續至112年農曆年後。然而112年下半年台股大漲，挑戰萬八大關，年底景氣逐步復甦再亮黃藍燈，在政策導向房市需求以自住客為主的市場氛圍背景下(新青年安心成家優惠貸款方案、國房稅2.0等房市政策)，帶動自住買盤信心回溫加速進場，惟政策利率仍維持不下，僅使112年移轉棟數勉強守住30萬棟。

整體房市供需方面：112年整體房市買氣於年底逐步復甦，仍將持續帶動113年建商同業推案信心，維持推案步調，預期供給量將較同比提高；需求面部分，因政府於去年底再度祭出自住客利多政策，使剛性需求伴隨景氣回溫帶出一波房市表現，並使短期投資客群縮手，目前僅以自住及置產買盤支撐，雖購屋客群在購置前的評估時間有縮短現象，顯示對於房價的認同度稍有提升，惟利率持平不降仍舊影響消費動能。總體而言，113年房地產市場將隨景氣復甦邁向穩健步伐，呈價緩漲、量穩格局。

2.產業上、中、下游之關聯性



3.產品之各項發展趨勢

(1)建築品牌領導

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

(2)設計未來化

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

(3)施工經濟環保

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

(4)社區生活機能完整性

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

4.競爭情形

房地產市場之產品設計須符合當地特色，惟區域個案之間差異，需因應市場需求變化，快速且適時的調整產品類型，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模。本公司近年來推案地區以大台北地區、桃園、新竹、台中、台南、高雄等都會中心為主，堅強的經營團隊、穩健的財務規劃、專業的研發設計、紮實的工程營建，為本公司的最大競爭利基條件。此外，本公司強調永續售後服務，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 113 年已邁入第 22 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，以達永續發展、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」的思維，發揮國泰格局優勢，深耕全面品質、知識管理及數位轉型，以永續服務來維繫及延續品牌價值。

(2)土地開發方面

在做好鞏固厚實本業後，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，以實用為主，考量全齡宅與通用設計，並符合綠建築及環保節能、減碳之相關規範，且以數位科技、耐震、環保、安全、節能、減碳為主訴求，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、擊劃嶄新之銷售策略。

(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，加強客服 APP 功能，並結合集團資源以擴充客戶服務範圍，讓客戶感受由住宅建築拓及健康生活圈的安心舒適體驗，以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，創造品牌利基，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，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、與策略夥伴合資開發等。另一方面，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，導入貼心設計、增加產品附加價值並以符合目標客層之需求，創造產品差異化，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、線上選材功能，105 年起推出尊榮卡，提供已購客戶享有集團關係企業優惠，且推廣 Line 官方帳號服務功能，以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。

	111 年		112 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
北市	2,789	15.15	1,868	8.89
新北	3,713	10.56	3,140	11.41
桃園	2,288	9.98	1,677	10.14
新竹	807	18.10	857	10.06
台中	3,158	11.02	3,534	11.91
台南	1,391	16.26	1,043	15.74
高雄	1,857	12.12	2,141	10.85
全國	16,002	12.05	14,260	11.46

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

尚無台灣地區房屋租售統計數據，無從計算市佔率，僅列示同業概況。

單位：新台幣仟元

公司名稱	112 年營業收入		公司名稱	112 年營業收入	
	金額	排名		金額	排名
潤隆	30,592,919	1	鼎固-KY	11,732,608	11
遠雄	21,788,172	2	皇昌	10,098,358	12
國產	17,870,020	3	德昌	9,614,148	13
中工	17,732,828	4	長虹	9,384,249	14
潤弘	17,158,980	5	新建	8,626,761	15
華固	15,661,476	6	永信建	8,227,076	16
達欣工	15,012,124	7	櫻花建	7,062,994	17
根基	14,219,639	8	國建	6,829,160	18
達麗	14,111,081	9	冠德	6,474,705	19
興富發	13,241,365	10	理銘	5,658,569	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 112 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場呈現價漲量縮格局，主要受國際景氣、台灣出口表現於年初表現不佳等因素影響，112 年第一季房市表現差強人意，所幸在新青安房貸利息補助的利多政策

推出後，讓房市量能隨景氣表現於下半年回溫。展望 113 年市場趨勢，在國內製造業去庫存階段暫告尾聲的前提下，出口表現有望穩健向上，連帶推升景氣復甦表現，使房市有望呈現價緩漲的格局。

房地產市場供需方面，受到資金緊縮、物價上漲的因素影響，建商同業於 112 年推案意願略顯不足，使全國新案推出金額小幅下滑，所幸國內經濟動能有望於 113 年初即漸回溫，預期能推升同業推案意願，然而在房市調控政策的導引下，預計 113 年仍以自住剛性買盤支撐為主，而隨景氣回溫而出籠的買氣，將使成交量能持穩。

整體而言，雖 112 年房地產成長略顯平淡，但在未來景氣復甦的框架下，預期房市交易結構將維持價緩漲、量穩的格局。茲歸納將影響新年度房地產市場經營之重要因素如下：

(1)國際局勢

歐美主要國家在經歷高利率環境的壓抑下，已促使通膨有序下降，也令主要經濟體的實質利率逐漸翻正，成為有利資金鬆綁的籌碼。且以出口為導向的國家經濟成長多由谷底反彈，帶動全球經濟表現，據 IMF 預估 113 年全球經濟成長率為 2.9%，屬溫和擴張格局，惟仍須留意適逢美國總統大選年間，仍存在地緣性角力等風險，如有動盪的國際情勢演變，將連帶影響國內投資性、高價住宅等產品買氣。

(2)政策方面

在「健全房地產市場方案」持續作為房市調控政策的主軸背景下，雖「平均地權條例」修正案的底定對於房市表現影響已不大、且有「新青安房貸」方案的推出，讓低總價住宅市場再次回溫，也將房市逐步導向自住等剛性需求市場，而將於 113 年中實施的「囤房稅 2.0」對於房市影響仍有待觀察，但可預見相關政策對於未來短期投資性買盤的壓抑，113 年房市預期仍持續以剛性需求市場為主。

(3)經濟成長率

在歐美各國購買力再次復甦的帶動下，台灣出口表現有望於 113 年重返正成長，且因 112 年正值低基期的因素，使主計處預估新年度的經濟成長率將達到 3.35%，雖不及疫情期間亮眼，但仍屬堅實的經濟擴張格局，並透出新年度景氣復甦回溫的態勢。

(4)利率及物價方面

受惠於全球物價回穩，尤以美國近期核心通膨率穩定呈下降趨勢，且有頁岩油新增供給使能源物價持穩，穩定的通膨率使歐美各國實質利率逐漸轉正，令國際主要央行醞釀利率轉向下滑的態勢，惟國內則因利率政策較為溫和，在考量台美利差仍大的前提下，預計國內降息時點不會太快到來，也使得國內房地產成交量能較難在今年內有爆發性的成長。另主計處預估 113 年度台灣的消費者物價指數 (CPI)之全年增率約為 1.64%。

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.國內目前實質利率仍屬低檔，在國人「有土斯有財」觀念以及預期物價上漲的心理推動下，房地產仍為一般置產投資及保值工具。
- b.政府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及就業機會，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，大量營建工程需求拉動原物料及工資上揚，使得營建成本提高。
- c.國際不確定因素仍多，包含兩岸後續發展、歐美各國經濟衰退疑慮，恐影響房市未來走向。

(3)因應對策

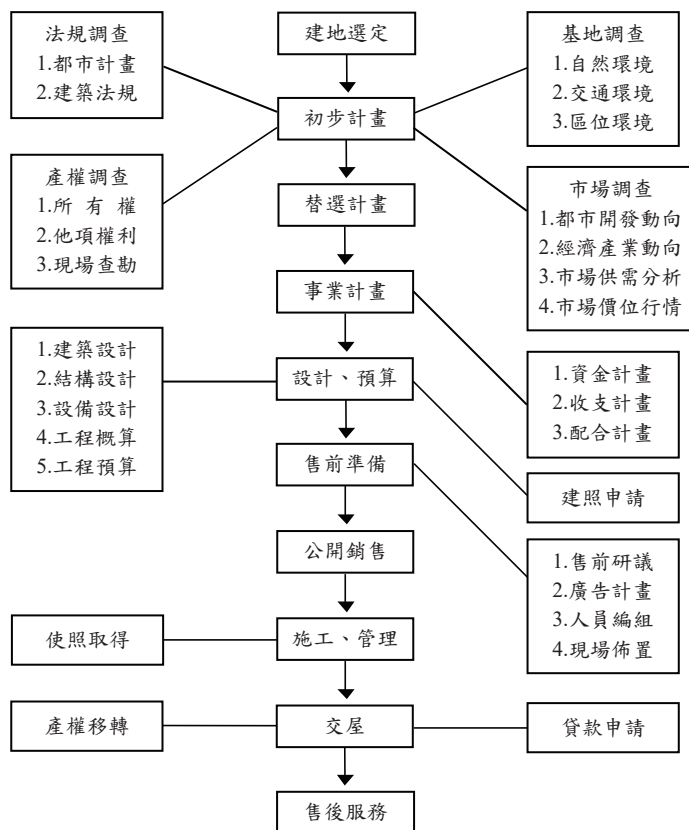
- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，降低成本上揚之衝擊。
- b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(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署、各縣市政府公開標售及招商取得外，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及公開招商之公辦都市更新案件外，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	111 年				112 年			
	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
1	三井工程 (股)公司	3,222,474	29.55	關係企業	三井工程 (股)公司	3,517,878	35.38	關係企業
	其他	7,680,993	70.45		其他	6,425,085	64.62	
	進貨淨額	10,903,467	100.00		進貨淨額	9,942,963	100.00	
增減變動 原因	在建工程款等				在建工程款等			

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年				112 年			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	無				無			
	其他	14,126,629	100.00		其他	6,829,160	100.00	
	銷貨淨額	14,126,629	100.00		銷貨淨額	6,829,160	100.00	
增減變動 原因	無				無			

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產 量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度			112 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅、店鋪、大廈等		-	一批	11,212,557	-	一批	4,205,593
租 賃		-	-	325,727	-	-	332,517
合 計		-	一批	11,538,284	-	一批	4,538,110

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售 量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度				112 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		507	13,757,825	-	-	223	6,454,013	-	-
租 賃		-	368,804	-	-	-	375,147	-	-
其 他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		507	14,126,629	-	-	223	6,829,160	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 3 月 30 日
員 工 人 數	職 員	160	156	155
	合 計	160	156	155
平 均 年 歲		42.8	42.27	42.11
平 均 服 務 年 資		12.54	11.57	11.47
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	36.9%	35.9%	34.8%
	大 專	58.1%	59.6%	61.3%
	高 中	5%	4.5%	3.9%
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不若製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司將繼續朝此方向加強努力。
- (三)本公司在建築設計上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡棉力，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；112 年累計支出員工相關福利經費為 24,192 仟元。本公司每年積極贊助藝文活動，112 年贊助「全民大劇團」音樂劇「海角七號造夢者」576 仟元供員工欣賞，鼓勵員工參與藝文活動，希望社會大眾能共襄盛舉幫助國內劇團。

(二)員工進修、訓練

本公司教育訓練在計畫執行方面包括：

112 年除持續強化當責、培育等核心及管理職能外，另舉辦房地產概要等通識課程，全面提升同仁基礎專知，累計總訓練時數為 2,396 小時，總投入總費用為 12,806 仟元。

課程項目	受訓人次	總時數
專業訓練	319	1,393
通識訓練	231	463
職能發展	66	540
總計	616	2,396

(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	5
會計師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	9
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「工作規則」，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。

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、忽忽職守者。

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的危害因子，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、國泰學童圓夢計畫、耶誕寒冬送暖等活動，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)課後照護計劃

為了強化社會安全網路，投注於脆弱家庭兒少，國泰公益集團與雲林縣崇文婦女協會、三峽小草書屋及花蓮讓愛飛揚協會合作開設課後照顧班，關懷對象為單親家庭、新住民家庭、隔代教養家庭、原住民家庭為主。讓孩子透過多元學習體驗，找到自我價值，引領自信並對未來充滿希望，邁向光耀的人生道路。

(2)夏日捐血活動

從 5 月初至 9 月底止，國泰公益集團於全國舉辦數百場次捐血活動，共捐入 46,083 人 70,353 袋。連續 24 年累計募集 630,344 袋熱血。長期拋磚引玉，讓捐血的善心義舉蔚成風氣。

(3)國泰學童圓夢計畫

國泰公益集團開辦圓夢計畫，資助偏鄉學校築夢。圓夢計畫內容類別不拘，以設定目標、全力挑戰為主軸，希冀培育學童不畏挫折、不畏挑戰的信念，更期望透過學童的努力鏈結活化在地社區發展，達到學校及社區永續發展之價值。

(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

國泰卓越獎助計畫，獎勵二類優秀學子：第一類「特色獎助類」為熱衷公益行動的青年、第二類「卓越學子類」為家境清寒表現卓越的高中職學子。

(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。

5.投入資源支持國內文化發展

本公司積極參與文創投資，希望帶動整體文創產業發展，善盡企業社會責任。112 年度共投入約新臺幣 3,334 仟元資金，支持國內藝術家創作、國內出版從業與文創產業發展，針對建案戶外公共藝術品、公設藝術擺飾、圖書期刊等投入資源，例如：國泰南港昆陽大樓戶外公共藝術品「璇(弦)外之音」、國泰 Mega+公設擺飾陳麗杏藝術家「水漾/伴侶」、「花漾」及「平凡的幸福」，另與城邦「書虫」合作，提供社區豐富圖書期刊等，積極配合政府政策，希望共同協助將臺灣文創產業推向世界舞台。

(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、資通安全管理

(一)資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

1.資通安全架構及政策：

(1)對象：本公司全體同仁及其他得接觸本公司業務相關資訊之合作夥伴、委外廠商。

(2)範圍：本公司所有資訊資產，或其他本公司未實際所有，但基於合約、法律及法規所賦予之責任而可支配之資訊資產。

2.資訊安全風險架構

本公司已設置資訊安全長，綜理資訊安全政策推動及資源調度事務。並設置資訊安全專責單位負責資訊安全相關工作，定期檢討修正「資訊安全政策」、每年執行情形並於每年召開「資訊安全管理審查委員會」，以確保公司、客戶機密資訊不外漏、公司業務永續運作。

稽核室將「資通安全檢查作業」納入年度稽核計劃進行查核作業，受稽單位並依照缺失進行改善及追蹤，以落實公司資訊安全政策。

3.資訊安全政策目標

建立安全及可信賴之資訊作業環境，確保資訊資產之機密性、完整性及可用性，並提昇同仁對資訊安全認知，以保障員工、客戶與本公司之權益。

4.資訊安全控制措施：

項目	具體作為
機房安全管理	不定期主機及對外網站弱點掃描及改善。
裝置安全管理	1.員工密碼定期修改。 2.個人電腦安裝防毒軟體且定期確認病毒碼更新。 3.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。 4.導入 APT 持續滲透攻擊防護軟體，偵測主機異常使用狀況並進行攔阻。 5.使用防護軟體過濾使用者上網網站，以降低瀏覽勒索、木馬病毒或其他惡意程式網頁機會。 6.採購 Mail APT 模組，以降低社交工程攻擊機率。
持續改善	1.定期進行社交工程演練及全體員工資安教育訓練，提升員工資安意識。 2.加入 TWCERT，了解近期國內重要資安議題，以提高資安防護能力。
系統災難演練	定期進行核心系統災難模擬演練及檢討。
內外部稽核	內部稽核每年兩次及會計師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。
--	-------------

5.112 年辦理資訊安全宣導執行情形

- (1)本公司於6月完成導入ISMS 資訊安全管理系統，並於9月7日通過ISO27001驗證，證書效期間至114年10月。
- (2)導入APT持續滲透攻擊防護軟體，偵測主機異常使用狀況並進行攔阻。
- (3)採購Mail APT防護以降低社交工程郵件攻擊機率。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

七、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	112.01.17-114.10.30	台中市北屯區美和段569地號等1筆	無
	三井工程股份有限公司	112.08.09-115.09.05	新北市新莊區副都心段一小段102地號共3筆	無
	三井工程股份有限公司	112.08.09-115.11.17	新北市永和區長堤段241地號等共7筆	無
	三井工程股份有限公司	112.08.09-115.07.31	台北市松山區敦化段五小段2號等4筆土地	無
	久舜營造股份有限公司	113.02.07-116.06.30	台北市內湖區潭美段五小段61地號等1筆	無
不動產買賣	自然人	112.07.07	取得台中市南屯區昌明段建地契約	無
	自然人	112.09.08	取得台南市北區北元段建地契約	無
	臺北市府工務局新建工程處	112.10.06	處分台北市中山區等9個行政區81筆公共設施保留地	無
	吉南工業(股)公司	112.12.15	取得高雄市三民區灣和段建地合建契約	無
	協承國際有限公司及5位自然人	113.2.17	取得台中市北屯區東峰段建地契約	無
	冠德建設股份有限公司及10位自然人	113.3.29	取得新北市新莊區副都心段一小段建地契約	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		\$31,458,872	\$32,632,135	\$40,597,127	\$44,592,511	\$47,289,640
不動產、廠房及設備		72,394	62,785	59,501	103,550	91,738
無形資產		1,533	2980	4,641	5,223	4,774
其他資產		16,082,198	16,414,808	16,657,248	19,809,674	19,424,573
資產總額		47,614,997	49,112,708	57,318,517	64,510,958	66,810,725
流動負債	分配前	18,172,212	19,240,553	20,950,541	25,433,475	27,894,851
	分配後	19,331,773	20,400,114	21,646,278	26,013,256	(註 2)
非流動負債		5,064,693	5,416,931	10,930,364	14,475,230	12,606,529
負債總額	分配前	23,236,905	24,657,484	31,880,905	39,908,705	40,501,380
	分配後	24,396,466	25,817,045	32,576,642	40,488,486	(註 2)
普通股股本		11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611
資本公積		31,628	39,515	38,846	65,262	118,406
保留盈餘	分配前	12,311,946	12,646,352	12,334,330	12,719,288	14,159,997
	分配後	11,152,385	11,486,791	11,638,593	12,139,507	(註 2)
其他權益		438,907	173,746	1,468,825	222,092	435,331
庫藏股票		0	0	0	0	0
權益總額	分配前	24,378,092	24,455,224	25,437,612	24,602,253	26,309,345
	分配後	23,218,531	23,295,663	24,741,875	24,022,472	(註 2)

註1：108年至112年度財務報表皆經會計師查核簽證；113年第1季無相關資訊。

註2：112年度盈餘分派案尚未經股東會決議。

註3：108年至111年度未曾辦理資產重估價；112年第4季資產重估增值金額\$3,706仟元。

2. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		\$32,654,308	\$36,552,869	\$45,585,340	\$57,455,519	\$59,607,009
不動產、廠房及設備		4,614,222	5,197,866	4,764,306	4,739,779	4,559,240
無形資產		24,210	33,407	37,564	47,298	51,271
其他資產		16,443,390	17,712,786	17,848,936	17,846,501	17,804,236
資產總額		53,736,130	59,496,928	68,236,146	80,089,097	82,021,756
流動負債	分配前	19,819,000	23,158,275	25,140,307	30,554,451	32,209,240
	分配後	20,978,561	24,317,836	25,836,044	31,134,232	(註 2)
非流動負債		9,435,080	10,939,525	16,761,004	22,776,711	21,280,266
負債總額	分配前	29,254,080	34,097,800	41,901,311	53,331,162	53,489,506
	分配後	30,413,641	35,257,361	42,597,048	53,910,943	(註 2)
歸屬於母公司業主之權益		24,378,092	24,455,224	25,437,612	24,602,253	26,309,345
普通股股本		11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611	11,595,611
資本公積		31,628	39,515	38,846	65,262	118,406
保留盈餘	分配前	12,311,946	12,646,352	12,334,330	12,719,288	14,159,997
	分配後	11,152,385	11,486,791	11,638,593	12,139,507	(註 2)
其他權益		438,907	173,746	1,468,825	222,092	435,331
庫藏股票		0	0	0	0	0
非控制權益		103,958	943,904	897,223	2,155,682	2,222,905
權益總額	分配前	24,482,050	25,399,128	26,334,835	26,757,935	28,532,250
	分配後	23,322,489	24,239,567	25,639,098	26,178,154	(註 2)

註1：108年至112年度財務報表皆經會計師查核簽證；113年第1季尚未經會計師核閱。

註2：112年度盈餘分派案尚未經股東會決議。

註3：108年至111年度未曾辦理資產重估價；112年第4季資產重估增值金額\$3,706仟元。

(二)簡明綜合損益表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	108年	109年	110年	111年	112年
營業收入	\$9,736,609	\$13,336,228	\$9,833,582	\$14,126,629	\$6,829,160
營業毛利	2,327,639	2,846,023	2,395,255	2,588,345	2,291,050
營業損益	1,400,160	1,852,477	1,445,019	1,259,379	1,683,212
營業外收入及支出	104,527	(204,241)	(521,151)	67,311	556,998
稅前淨利	1,504,687	1,648,236	923,868	1,326,690	2,240,210
繼續營業單位本期淨利	1,370,505	1,483,980	847,539	1,207,749	2,164,437
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	1,370,505	1,483,980	847,539	1,207,749	2,164,437
本期其他綜合損益	362,084	(255,174)	1,295,079	(1,373,787)	213,239
本期綜合損益總額	1,732,589	1,228,806	2,142,618	(166,038)	2,377,676
每股盈餘	1.18	1.28	0.73	1.04	1.87

註1：108年至112年度財務報表皆經會計師查核簽證；113年第1季無相關資訊。

2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	108年	109年	110年	111年	112年
營業收入	\$11,623,928	\$13,973,611	\$12,476,018	\$16,791,732	\$15,480,974
營業毛利	3,162,589	3,158,762	2,720,434	3,779,054	4,360,714
營業損益	1,499,287	1,551,329	875,690	1,475,800	2,572,562
營業外收入及支出	71,051	133,955	53,201	211,850	(97,342)
稅前淨利	1,570,338	1,685,284	928,891	1,687,650	2,475,220
繼續營業單位本期淨利	1,400,358	1,516,787	843,500	1,300,342	2,219,985
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	1,400,358	1,516,787	843,500	1,300,342	2,219,985
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	331,893	(256,312)	1,294,405	(1,372,068)	213,236
本期綜合損益總額	1,732,251	1,260,475	2,137,905	(71,726)	2,433,221
淨利歸屬於母公司業主	1,370,505	1,483,980	847,539	1,207,749	2,164,437
淨利歸屬於非控制權益	29,853	32,807	(4,039)	92,593	55,548
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	1,732,589	1,228,806	2,142,618	(166,038)	2,377,676
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(338)	31,669	(4,713)	94,312	55,545
每股盈餘	1.18	1.28	0.73	1.04	1.87

註1：108年至112年度財務報表皆經會計師查核簽證；113年第1季尚未經會計師核閱。

(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
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
110	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、馬君廷(註1)	標準式無保留意見
111	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、馬君廷	包含其它事項段之 無保留意見
112	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、馬君廷	包含其它事項段之 無保留意見

註1：110年因事務所內部職務調整，會計師由黃建澤變更為馬君廷。

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 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 分 析 (註 1)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構(%)	負債占資產比率	48.80	50.21	55.62	61.86	60.62
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	40,670.08	47,578.67	61,121.28	37,737.64	42,420.71
償債能力(%)	流動比率	173.12	169.60	193.78	175.33	169.53
	速動比率	27.07	28.19	31.06	42.23	28.61
	利息保障倍數	7.23	8.76	5.23	3.85	3.80
經營能力	應收款項週轉率(次)	55.97	72.65	44.00	129.60	18.05
	平均收現日數	6.52	5.02	8.29	2.81	20.22
	存貨週轉率(次)	0.28	0.39	0.24	0.34	0.12
	應付款項週轉率(次)	7.92	11.90	8.16	10.08	2.37
	平均銷貨日數	1,303.57	935.89	1,520.83	1,073.52	3,041.66
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	140.09	197.31	160.83	173.28	69.94
	總資產週轉率(次)	0.21	0.28	0.18	0.23	0.10
獲利能力	資產報酬率(%)	2.92	3.19	1.72	2.19	3.60
	權益報酬率(%)	5.54	6.08	3.40	4.83	8.50
	稅前純益占實收資本額比率(%)	12.98	14.21	7.97	11.44	19.32
	純益率(%)	14.08	11.13	8.62	8.55	31.69
	每股盈餘(元)	1.18	1.28	0.73	1.04	1.87
現金流量(%)	現金流量比率	7.99	12.99	(20.33)	9.78	(8.85)
	現金流量允當比率	113.43	134.77	40.61	38.82	23.98
	現金再投資比率	(5.41)	7.06	(21.19)	6.35	(10.77)
槓桿度	營運槓桿度	1.23	1.22	1.27	1.39	1.22
	財務槓桿度	1.01	1.04	1.06	1.15	1.17

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. 速動比率減少 32%：存貨及預付費用增加所致。
2. 應收款項週轉率減少 86%：係營業收入減少所致。
3. 平均收現天數增長 620%：係應收款項週轉率減少所致。
4. 存貨週轉率減少 65%：係銷貨成本減少所致。
5. 應付款項週轉率減少 76%：係銷貨成本減少所致。
6. 平均銷貨日數增長 183%：係存貨週轉率減少所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率減少 60%：係營業收入減少所致。
8. 總資產週轉率減少 57%：係營業收入減少所致。
9. 資產報酬率增長 64%：係稅後淨利增加所致。
10. 權益報酬率增長 76%：係稅後淨利增加所致。
11. 稅前純益占實收資本額比率增長 69%：係稅前純益增加所致。
12. 純益率增長 271%：係稅後淨利增加所致。
13. 每股盈餘增長 80%：係稅後淨利增加所致。
14. 現金流量比率減少 190%：係營業活動現金流量轉為流出所致。
15. 現金流量允當比率減少 38%：係最近五年度營業活動淨現金流量減少所致。
16. 現金再投資比率減少 270%：係營業活動現金流量轉為流出所致。

註1：113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 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 分 析				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	54.44	57.31	61.41	66.59	65.21
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	735.06	699.11	904.56	1,045.08	1,092.56
償債能力 (%)	流動比率	164.76	157.84	181.32	188.04	185.06
	速動比率	28.53	30.71	36.21	51.45	34.26
	利息保障倍數	5.02	5.54	3.16	3.12	3.17
經營能力	應收款項週轉率(次)	29.33	34.49	25.00	33.25	16.89
	平均收現日數	12.44	10.58	14.60	10.97	21.61
	存貨週轉率(次)	0.32	0.39	0.30	0.34	0.25
	應付款項週轉率(次)	8.39	10.76	8.62	10.42	6.32
	平均銷貨日數	1,140.62	935.89	1,216.66	1,073.52	1,460.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.59	2.85	2.50	3.53	3.33
	總資產週轉率(次)	0.23	0.25	0.20	0.23	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	2.95	2.99	1.64	2.19	3.18
	權益報酬率(%)	5.62	6.08	3.26	4.90	8.03
	稅前純益占實收資本額比率(%)	13.54	14.53	8.01	14.55	21.35
	純益率(%)	12.05	10.85	6.76	7.74	14.34
	每股盈餘(元)	1.18	1.28	0.73	1.04	1.87
現金流量 (%)	現金流量比率	11.52	7.78	(14.66)	(1.77)	(6.09)
	現金流量允當比率	64.32	61.88	27.52	27.27	13.90
	現金再投資比率	(0.69)	2.68	(15.59)	(3.24)	(6.61)
槓桿度	營運槓桿度	1.68	1.64	2.33	1.95	1.57
	財務槓桿度	1.10	1.17	1.40	1.38	1.21

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. 速動比率減少 33%：存貨及流動負債增加所致。
2. 應收款項週轉率減少 49%：係營業收入減少所致。
3. 平均收現天數增長 97%：係應收款項週轉率減少所致。
4. 存貨週轉率減少 26%：係銷貨成本減少所致。
5. 應付款項週轉率減少 39%：係銷貨成本減少所致。
6. 平均銷貨日數增長 36%：係存貨週轉率減少所致。
7. 資產報酬率增長 45%：係稅後淨利增加所致。
8. 權益報酬率增長 64%：係稅後淨利增加所致。
9. 稅前純益占實收資本額比率增長 47%：係稅前純益增加所致。
10. 純益率增長 85%：係稅後淨利增加所致。
11. 每股盈餘增長 80%：係稅後淨利增加所致。
12. 現金流量比率減少 244%：係營業活動現金流出增加所致。
13. 現金流量允當比率減少 49%：係最近五年度營業活動淨現金流量減少所致。
14. 現金再投資比率減少 104%：係營業活動現金流出增加所致。

註1：113年第1季尚未經會計師核閱。

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一一二年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分派案，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馬君廷會計師查核簽證，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：張元宵



中 華 民 國 一 一 三 年 四 月 二 十 九 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一一二年及一一一年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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一一二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。

其他事項—提及其他會計師之查核

列入國泰建設股份有限公司個體財務報表之被投資公司，部分被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日對該等被投資公司採用權益法之投資分別為 1,609,243 千元及 1,533,972 千元，分別占資產總額之 2.41%及 2.38%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日相關之採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為 40,535 千元及 14,128 千元，分別占稅前淨利之 1.81%及 1.06%。

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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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)。

其他

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一一二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 1060027042 號

徐榮煌



會計師：

馬君廷



中華民國 一一三 年 三 月 十 四 日

單位：新臺幣千元

資 產			一一二一年十二月三十一日		一一一年十二月三十一日	
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	\$3,110,974	5	\$7,089,816	11
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	2,926,542	4	2,558,725	4
1150	應收票據淨額	四、六.3.19	21,913	-	37,966	-
1170	應收帳款淨額	四、六.4.19	691,127	1	4,071	-
1180	應收帳款－關係人淨額	四、六.4.19、七	320	-	1,465	-
1200	其他應收款	七	2,439	-	11,163	-
130x	存貨	四、六.5、七、八	39,180,977	59	33,776,123	52
1410	預付款項		127,916	-	75,081	-
1470	其他流動資產		30,526	-	27,401	-
1480	取得合約之增額成本－流動	四、六.5.18	1,196,906	2	1,010,700	2
11xx	流動資產合計		47,289,640	71	44,592,511	69
	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	493,512	1	647,654	1
1550	採用權益法之投資	四、六.6.26、七	7,347,224	11	7,057,852	11
1600	不動產、廠房及設備	四、六.7、七、八	91,738	-	103,550	-
1755	使用權資產	四、六.20、七	31,817	-	22,650	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.8	10,320,232	15	10,539,484	16
1780	無形資產	四、六.9	4,774	-	5,223	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.24	369,310	1	373,209	1
1900	其他非流動資產	六.10、七	862,478	1	1,168,825	2
15xx	非流動資產合計		19,521,085	29	19,918,447	31
1xxx	資產總計		\$66,810,725	100	\$64,510,958	100

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清楓



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延





國光建設股份有限公司
信託財產管理處(代)

民國一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一二年十二月三十一日		一一年十二月三十一日	
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	\$9,825,000	15	\$11,800,000	18
2110	應付短期票券	四、六.12	1,498,104	2	1,994,580	3
2130	合約負債－流動	四、六.18	6,202,748	9	5,500,109	9
2150	應付票據		8,639	-	41,609	-
2170	應付帳款		1,005,586	2	731,476	1
2180	應付帳款－關係人	七	1,375,404	2	659,476	1
2200	其他應付款		210,702	-	465,984	1
2230	本期所得稅負債	四	77,851	-	42,032	-
2280	租賃負債－流動	四、六.20、七	20,968	-	15,247	-
2300	其他流動負債		89,849	-	32,962	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.13	7,580,000	12	4,150,000	7
21xx	流動負債合計		27,894,851	42	25,433,475	40
	非流動負債					
2540	長期借款	四、六.13	12,380,241	19	14,271,550	22
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	10,666	-	6,546	-
2600	其他非流動負債	六.14、七	205,573	-	187,085	-
25xx	非流動負債合計		12,606,529	19	14,475,230	22
2xxx	負債總計		40,501,380	61	39,908,705	62
	權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.15	11,595,611	17	11,595,611	18
3200	資本公積	六.16	118,406	-	65,262	-
3300	保留盈餘	六.17				
3310	法定盈餘公積		4,831,727	7	4,723,658	7
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		8,824,081	13	7,491,441	12
	保留盈餘合計		14,159,997	21	12,719,288	20
3400	其他權益		435,331	1	222,092	-
3xxx	權益總計		26,309,345	39	24,602,253	38
	負債及權益總計		\$66,810,725	100	\$64,510,958	100

(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：陳佳延



民國一二年及一二年十二月三十一日

(金額除每股盈餘外，均以新台幣千元為單位)

單位：新台幣千元

代 碼	項 目	附 註	一二年度		一一年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六.8.18.20、七	\$6,829,160	100	\$14,126,629	100
5000	營業成本	四、六.5.8.9.14.20.21、七	(4,538,110)	(66)	(11,538,284)	(82)
5900	營業毛利		2,291,050	34	2,588,345	18
5910	未實現銷貨利益		-	-	(56,202)	-
5920	已實現銷貨利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		2,291,091	34	2,532,184	18
6000	營業費用	四、六.8.9.14.20.21、七				
6200	管理費用		(607,880)	(9)	(1,272,805)	(9)
6450	預期信用減損利益(損失)	四、六.19	1	-	-	-
	營業費用合計		(607,879)	(9)	(1,272,805)	(9)
6900	營業利益		1,683,212	25	1,259,379	9
7000	營業外收入及支出	四、六.22、七				
7100	利息收入		34,278	1	11,550	-
7010	其他收入		133,080	2	619,119	5
7020	其他利益及損失		(51,530)	(1)	3,535	-
7050	財務成本	七	(249,250)	(4)	(161,604)	(1)
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	690,420	10	(405,289)	(3)
	營業外收入及支出合計		556,998	8	67,311	1
7900	稅前淨利		2,240,210	33	1,326,690	10
7950	所得稅費用	四、六.24	(75,773)	(1)	(118,941)	(1)
8200	本期淨利		2,164,437	32	1,207,749	9
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		(421)	-	(5,322)	-
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		213,675	3	(1,355,894)	(10)
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		(180)	-	(14,067)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		84	-	1,064	-
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		81	-	432	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		213,239	3	(1,373,787)	(10)
8500	本期綜合損益總額		\$2,377,676	35	\$(166,038)	(1)
	每股盈餘(元)：	六.25	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$1.87		\$1.04	
9850	稀釋每股盈餘		\$1.87		\$1.04	

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳廷



通利建設股份有限公司
民國一一二年度
十二月三十一日

代碼	項 目	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值衡 量之金融資產未 實現評價(損)益	確定福利計畫 再衡量數	不動產重估增值	權益總額
		3100	3200	3310	3320	3350	3410	3420	3445	3460	3XXX
A1	民國111年1月1日餘額	\$11,595,611	\$38,846	\$4,638,904	\$504,189	\$7,191,237	\$-	\$1,451,654	\$17,171	\$-	\$25,437,612
B1	110年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	84,754	-	(84,754)	-	-	-	-	(695,737)
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,452
C17	其他資本公積變動數	-	16,452	-	-	-	-	-	-	-	9,702
D1	111年度淨利	-	-	-	-	1,207,749	-	-	-	-	1,207,749
D3	111年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	432	(1,354,056)	(20,163)	-	(1,373,787)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,207,749	432	(1,354,056)	(20,163)	-	(166,838)
M5	實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	262	-	-	-	-	-	-	-	262
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(127,054)	-	127,054	-	-	-
Z1	民國111年12月31日餘額	11,595,611	65,262	4,723,658	504,189	7,491,441	432	224,652	(2,992)	-	24,602,253
B1	111年度盈餘指撥及分配	-	-	108,069	-	(108,069)	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(579,781)	-	-	-	-	(579,781)
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	47,090	-	-	(143,947)	-	-	-	-	(96,857)
C17	其他資本公積變動數	-	6,054	-	-	-	-	-	-	-	6,054
D1	112年度淨利	-	-	-	-	2,164,437	-	-	-	-	2,164,437
D3	112年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	81	206,202	3,250	3,706	213,239
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,164,437	81	206,202	3,250	3,706	2,377,676
Z1	民國112年12月31日餘額	\$11,595,611	\$118,406	\$4,831,727	\$504,189	\$8,824,081	\$513	\$430,854	\$258	\$3,706	\$26,309,345

單位：新臺幣千元

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清觀

經理人：李虹明

會計主管：陳佳庭

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一二年	一一年
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$2,240,210	\$1,326,690
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	206,582	206,290
A20200	攤銷費用	3,201	2,591
A20300	預期信用減損損失(利益)數	(1)	-
A20900	利息費用	249,250	161,604
A21200	利息收入	(34,278)	(11,550)
A21300	股利收入	(61,287)	(204,369)
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	(690,420)	405,289
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	(2,814)	(4,279)
A23900	未實現銷售利益(損失)	-	56,202
A23700	非金融資產減損損失	52,089	-
A29900	其他項目	-	(281,818)
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	16,053	(17,076)
A31150	應收帳款(增加)減少	(687,055)	148,648
A31160	應收帳款－關係人(增加)減少	1,145	(566)
A31180	其他應收款(增加)減少	8,860	(9,016)
A31200	存貨(增加)減少	(5,079,587)	417,262
A31230	預付款項(增加)減少	(52,835)	(70,535)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(3,125)	23,342
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(186,206)	(233,553)
A31990	其他營業資產(增加)減少	89,057	(49,947)
A32125	合約負債增加(減少)	702,639	873,047
A32130	應付票據增加(減少)	(32,970)	(111,737)
A32150	應付帳款增加(減少)	274,110	27,677
A32160	應付帳款－關係人增加(減少)	715,928	659,306
A32180	其他應付款增加(減少)	(252,182)	286,270
A32230	其他流動負債增加(減少)	56,887	(995,121)
A33000	營運產生之現金流入(流出)	(2,466,749)	2,604,651
A33100	收取之利息	34,142	11,551
A33500	支付之所得稅	(35,971)	(127,850)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	(2,468,578)	2,488,352
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	-	(669,589)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	1,846,000
B01800	取得採用權益法之投資	(172,800)	(4,997,840)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(18,624)	(68,271)
B02800	處分不動產、廠房及設備	9,334	4,926
B04500	取得無形資產	(2,752)	(3,173)
B06800	其他非流動資產減少	306,347	150,251
B07600	收取之股利	538,179	277,613
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	659,684	(3,460,083)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	1,030,000
C00200	短期借款減少	(1,975,000)	-
C00500	應付短期票券增加	-	36,515
C00600	應付短期票券減少	(496,476)	-
C01600	舉借長期借款	5,898,691	9,231,550
C01700	償還長期借款	(4,360,000)	(3,038,685)
C04020	租賃本金償還	(23,410)	(28,442)
C04300	其他非流動負債增加	18,067	614
C04500	發放現金股利	(579,781)	(695,737)
C05600	支付之利息	(650,376)	(371,285)
C09900	其他籌資活動	(1,663)	(722)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(2,169,948)	6,163,808
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(3,978,842)	5,192,077
E00100	期初現金及約當現金餘額	7,089,816	1,897,739
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$3,110,974	\$7,089,816

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延



國泰建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國112年度及111年度之個體財務報告業經董事會於民國113年3月14日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 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112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. 截至財務報告通過發布日為止，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	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113年1月1日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

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) 2 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。

(2) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第 16 號之修正)

此係針對國際財務報導準則第 16 號「租賃」賣方兼承租入於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第 1 號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國 113 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估其新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

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

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114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

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)

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

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

(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；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，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國 106 年 5 月發布後，另於民國 109 年及 110 年發布修正，該等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) 缺乏可兌換性(國際會計準則第 21 號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國 114 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用。

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。

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)

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國112年度及111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。
- (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。

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)

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

4. 外幣財務報表之換算

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

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) 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

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。

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)

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(5) 金融資產及負債之互抵

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

8. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是公司所能進入以進行交易者。

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

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

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

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

9. 存貨

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

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

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

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

10. 採用權益法之投資

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

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)

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

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

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

本公司於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」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。

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)

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為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

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

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。

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：

建築物	2~50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：

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

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

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

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

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

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

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。

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)

本公司為出租人

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

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

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

14. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年)採直線法攤提。

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)

15. 非金融資產之減損

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要為房地銷售，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為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

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

18. 退職後福利計畫

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

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

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

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

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

19. 所得稅

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

當期所得稅

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之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (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之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (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。

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. 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。

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。

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. 判斷

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

營業租賃承諾—本公司為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

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

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

(3) 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112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，說明請詳附註六。

(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。

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)

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$763	\$290
支票及活期存款	2,409,819	4,546,483
約當現金－短期票券	700,392	2,543,043
合 計	<u>\$3,110,974</u>	<u>\$7,089,816</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

	112.12.31	111.12.31
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>\$2,926,542</u>	<u>\$2,558,725</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>\$493,512</u>	<u>\$647,654</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112年度及111年度之股利收入相關資訊如下：

	112年度	111年度
與資產負債表日仍持有之投資相關	\$61,287	\$204,369
與當期除列之投資相關	-	-
當期認列之股利收入	<u>\$61,287</u>	<u>\$204,369</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112年度及111年度與除列相關資訊如下：

	112年度	111年度
於除列日之公允價值	\$-	\$1,913,515
由其他權益轉列保留盈餘之處分之累積利益(損失)	-	(127,054)

3. 應收票據

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	\$21,913	\$37,966
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$21,913</u>	<u>\$37,966</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，請詳附註六.19，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

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$691,127	\$4,072
減：備抵損失	-	(1)
小 計	<u>691,127</u>	<u>4,071</u>
應收帳款—關係人	320	1,465
減：備抵損失	-	-
小 計	<u>320</u>	<u>1,465</u>
合 計	<u>\$691,447</u>	<u>\$5,536</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112年及111年12月31日之總帳面金額分別為691,447千元及5,537千元，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。

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

	112.12.31	111.12.31
營建用地	\$8,327,074	\$11,024,182
在建房地	25,102,298	21,625,969
待售房地產	4,567,716	761,803
小 計	37,997,088	33,411,954
預付土地款	1,183,889	364,169
合 計	<u>\$39,180,977</u>	<u>\$33,776,123</u>

(1) 上述民國112年度及111年度之部份在建工程興建係由子公司三井工程(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) 本公司在建房地重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本， 不含土地款)	已完工比例
利百代合建案	\$2,471,862	97%
國泰MOST+	1,890,000	59%
國泰和河	1,104,762	58%
國泰悠陽	1,158,464	48%
國泰溪境	1,133,333	48%
國泰THE PARK	1,257,143	38%
國泰悠境	1,086,746	30%
國泰美禾	1,121,144	24%
敦南霖園	1,670,952	19%
桃園市中路二段	2,057,515	18%
國泰磐耘	1,127,429	16%
國泰世華敦北都更案	1,123,321	15%
國泰頤河	2,275,500	14%
國泰雍萃	2,278,750	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)

(4) 本公司對上述營建存貨於購建期間資本化情形如下：

	112年度	111年度
資本化利息之金額	\$405,743	\$224,484
利息資本化前之利息費用總額	654,993	386,089
資本化月利率	0.1219%~0.2943%	0.0633%~0.1937%

(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	信託餘額	受託人
國泰華威豐年	\$1	國泰世華商業銀行
國泰川青	0	國泰世華商業銀行
國泰豐碩	55	國泰世華商業銀行
國泰溪境	1,661	國泰世華商業銀行
國泰和河	992	國泰世華商業銀行
國泰悠陽	15	國泰世華商業銀行
國泰悠境	5,017	國泰世華商業銀行
國泰蒔美	250,040	國泰世華商業銀行
國泰雍萃	409,155	國泰世華商業銀行
敦南霖園	435,265	國泰世華商業銀行
國泰民樂	92,151	國泰世華商業銀行
國泰THE PARK	134,994	國泰世華商業銀行
國泰MOST+	10,014	國泰世華商業銀行
國泰森林薈	0	國泰世華商業銀行
國泰美禾	143,488	國泰世華商業銀行
國泰盤耘	264,742	國泰世華商業銀行
國泰頤河	196,195	國泰世華商業銀行
國泰雍萃合建方	286,933	國泰世華商業銀行

截至民國112年12月31日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為2,230,718千元，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112年度及111年度認列為費用之存貨營建成本分別為4,205,593千元及11,212,557千元，包括認列存貨跌價損失均為0千元。

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)

(7) 本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

(8) 取得合約之增額成本

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

6. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	112.12.31		111.12.31	
	金額	持股 比例	金額	持股 比例
投資子公司：				
國泰建築經理(股)公司	\$139,517	100%	\$129,694	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	647,572	85%	620,212	85%
國泰商旅(股)公司	63,758	100%	94,135	100%
國泰飯店管理顧問(股)公司	128,441	100%	160,739	100%
杏保醫網(股)公司	172,373	100%	247,719	100%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	73,857	51%	60,420	51%
金華置業地產(股)公司	337,027	51%	338,639	51%
板南置業開發(股)公司	575,544	51%	578,138	51%
三重置業地產(股)公司	1,761,939	66%	1,651,771	66%
竹崙置業開發(股)公司	196,953	51%	200,287	51%
三井工程(股)公司	2,978,397	100%	2,759,891	100%
小 計	7,075,378		6,841,645	
投資關聯企業：				
神坊資訊(股)公司	95,494	11%	63,587	11%
三雄鳳山啦啦寶都(股)公司	176,352	30%	152,620	30%
小 計	271,846		216,207	
合 計	\$7,347,224		\$7,057,852	

投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

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

- (1) 本公司財務報表之部分被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。民國112年及111年12月31日對該等被投資公司採用權益法之投資分別為1,609,243元及1,533,972千元，民國112年度及111年度相關之採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為40,535千元及14,128千元。
- (2) 採用權益法之投資增減變動情形：

竹崙置業開發(股)公司於民國111年度設立，本公司於民國111年5月取得三井工程100%持股後對其具控制力；於民國111年10月取得三雄鳳山啦啦寶都(股)公司30%持股後對其具影響力。
- (3) 本公司於民國111年5月取得三井工程(股)公司100%之有表決權股份，本交易收購對價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，其差額認列為廉價購買利益，請詳附註六.26。
- (4) 本公司於民國111年5月取得三井工程(股)公司100%持股，並對其投資公司神坊資訊(股)公司取得重大影響而將其視為關聯企業，對該公司原持有之投資由透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產轉列為採用權益法之投資。
- (5) 本公司與某一股東雖同為關聯企業神坊資訊(股)公司之最大股東，然經綜合評估，本公司不具多數表決權之權利，僅需其他少數表決權持有人合作，即可阻卻本公司主導被投資公司之攸關活動。因此，本公司對上述關聯企業不具控制力，僅具重大影響力。
- (6) 本公司及透過子公司對關聯企業之投資對本公司並非重大。本公司及透過子公司投資關聯企業於民國112年及111年12月31日之彙總帳面金額分別為2,033,316千元及1,815,568千元，其彙總性財務資訊依所享有份額合計列示如下：

	112年度	111年度
本期淨利(損)	\$277,260	\$(20,930)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	2,609	1,301
本期其他綜合損益總額	<u>\$279,869</u>	<u>\$(19,629)</u>

- (7) 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

	112.12.31	111.12.31
自用之不動產、廠房及設備	\$26,687	\$29,572
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	65,051	73,978
合 計	<u>\$91,738</u>	<u>\$103,550</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：					
111.1.1	\$1,346	\$1,829	\$21,495	\$17,112	\$41,782
增添	-	-	7,461	20,243	27,704
處分	-	-	(1,140)	-	(1,140)
111.12.31	1,346	1,829	27,816	37,355	68,346
增添	-	-	-	2,880	2,880
處分	-	-	-	-	-
112.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$27,816</u>	<u>\$40,235</u>	<u>\$71,226</u>
折舊及減損：					
111.1.1	\$-	\$448	\$20,259	\$15,487	\$36,194
折舊	-	36	620	3,064	3,720
處分	-	-	(1,140)	-	(1,140)
111.12.31	-	484	19,739	18,551	38,774
折舊	-	36	1,813	3,916	5,765
處分	-	-	-	-	-
112.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$520</u>	<u>\$21,552</u>	<u>\$22,467</u>	<u>\$44,539</u>
淨帳面金額：					
112.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,309</u>	<u>\$6,264</u>	<u>\$17,768</u>	<u>\$26,687</u>
111.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,345</u>	<u>\$8,077</u>	<u>\$18,804</u>	<u>\$29,572</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：	
111.1.1	\$117,648
增添	40,567
處分	(17,203)
111.12.31	141,012
增添	15,744
處分	(24,498)
112.12.31	\$132,258
折舊及減損：	
111.1.1	\$63,735
折舊	19,855
處分	(16,556)
111.12.31	67,034
折舊	20,028
處分	(19,855)
112.12.31	\$67,207
淨帳面金額：	
112.12.31	\$65,051
111.12.31	\$73,978

(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。

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. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
111.1.1	\$7,154,606	\$6,088,804	\$13,243,410
增添	-	49,947	49,947
自待售房地轉入	57,941	58,372	116,313
111.12.31	7,212,547	6,197,123	13,409,670
增添	-	38,888	38,888
自待售房地轉入	39,462	41,014	80,476
處分	(32,783)	(232,169)	(264,952)
112.12.31	<u>\$7,219,226</u>	<u>\$6,044,856</u>	<u>\$13,264,082</u>
折舊及減損：			
111.1.1	\$-	\$2,715,686	\$2,715,686
折舊	-	154,500	154,500
處分	-	-	-
111.12.31	-	2,870,186	2,870,186
折舊	-	156,705	156,705
減損損失	-	52,089	52,089
處分	-	(135,130)	(135,130)
112.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,943,850</u>	<u>\$2,943,850</u>
淨帳面金額：			
112.12.31	<u>\$7,219,226</u>	<u>\$3,101,006</u>	<u>\$10,320,232</u>
111.12.31	<u>\$7,212,547</u>	<u>\$3,326,937</u>	<u>\$10,539,484</u>
		112年度	111年度
投資性不動產之租金收入		\$345,015	\$333,885
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		(100,555)	(101,116)
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		(40,964)	(46,180)
合 計		<u>\$203,496</u>	<u>\$186,589</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112年及111年12月31日分別為17,712,867千元及16,844,414千元，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：	
111.1.1	\$41,256
增添－單獨取得	3,173
111.12.31	44,429
增添－單獨取得	2,752
112.12.31	\$47,181
攤銷及減損：	
111.1.1	\$36,615
攤銷	2,591
111.12.31	39,206
攤銷	3,201
112.12.31	\$42,407
淨帳面金額：	
112.12.31	\$4,774
111.12.31	\$5,223

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112年度	111年度
營業費用	\$3,201	\$2,591

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)

10. 其他非流動資產

	112.12.31	111.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	185,639	45,463
存出保證金	642,150	1,088,673
其他非流動資產－其他	16,264	16,264
合 計	<u>\$862,478</u>	<u>\$1,168,825</u>

由於受法令限制，農地僅得以個人名義為所有權登記者，上述營建用地為本公司以第三人名義取得之農地，其內容揭露如下：

地 段 地 號	112.12.31	111.12.31	交易 性質	交易 目的	保全措施
新北市三芝區後厝段			買賣	投資	設定抵押權
北勢子小段137-2地號等	<u>\$18,425</u>	<u>\$18,425</u>		開發	以及承諾書

11. 短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$9,025,000	\$11,180,000
擔保銀行借款	<u>800,000</u>	<u>620,000</u>
合 計	<u>\$9,825,000</u>	<u>\$11,800,000</u>
利率區間	1.76%~2.30%	1.33%~2.30%

本公司尚未使用之借款額度相關資訊，詳附註六.13。

擔保銀行借款係以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

	112.12.31	111.12.31
應付短期票券	\$1,500,000	\$2,000,000
減：未攤銷折價	<u>(1,896)</u>	<u>(5,420)</u>
淨 額	<u>\$1,498,104</u>	<u>\$1,994,580</u>
利率區間	1.60%~1.94%	1.48%

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)

13. 長期借款

民國112年及111年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	112.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$15,220,550	1.75%~2.18%	自民國110年8月至116年7月，到期還款。
銀行擔保借款	3,740,000	2.30%	自民國112年11月至115年8月，到期還款。
應付信用長期票券	999,691	1.41%	自民國112年12月至115年2月，到期還款。
小計	19,960,241		
減：一年內到期	(7,580,000)		
合計	<u>\$12,380,241</u>		

借款性質	111.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$14,471,550	1.38%~2.10%	自民國109年7月至116年7月，到期還款。
銀行擔保借款	3,950,000	2.26%~2.30%	自民國111年9月至115年8月，到期還款。
小計	18,421,550		
減：一年內到期	(4,150,000)		
合計	<u>\$14,271,550</u>		

本公司截至民國112年及111年12月31日止，尚未使用之總借款額度分別約為20,320,760千元及16,874,760千元。

擔保銀行借款及票券係以部分存貨及投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

14. 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112年度及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為5,109千元及4,772千元。

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)

確定福利計畫

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

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國112年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥7,742千元。

截至民國112年及111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7.4年及7.8年。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$4,752	\$5,814
淨確定福利負債(資產)之淨利息	817	506
合 計	<u>\$5,569</u>	<u>\$6,320</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
確定福利義務現值	\$139,063	\$135,036	\$154,202
計畫資產之公允價值	(73,375)	(66,722)	(75,703)
其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$65,688</u>	<u>\$68,314</u>	<u>\$78,499</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)

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
111.1.1	\$154,202	\$(75,703)	\$78,499
淨確定福利成本			
當期服務成本	5,814	-	5,814
利息費用(收入)	979	(473)	506
小計	6,793	(473)	6,320
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	(6,320)	-	(6,320)
經驗調整	10,306	-	10,306
確定福利資產再衡量數	-	1,336	1,336
小計	3,986	1,336	5,322
支付之福利	(29,945)	18,004	(11,941)
雇主提撥數	-	(9,886)	(9,886)
111.12.31	135,036	(66,722)	68,314
淨確定福利成本			
當期服務成本	4,752	-	4,752
利息費用(收入)	1,647	(830)	817
小計	6,399	(830)	5,569
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	801	-	801
經驗調整	5,406	-	5,406
確定福利資產再衡量數	-	(5,786)	(5,786)
小計	6,207	(5,786)	421
支付之福利	(8,579)	8,158	(421)
雇主提撥數	-	(8,195)	(8,195)
112.12.31	\$139,063	\$(73,375)	\$65,688

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.18%	1.26%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

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)

每一重大精算假設之敏感度分析：

	112年度		111年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.25%	\$-	\$2,503	\$-	\$2,566
折現率減少0.25%	2,503	-	2,701	-
預期薪資增加0.5%	4,867	-	5,131	-
預期薪資減少0.5%	-	4,728	-	4,861

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112年及111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

	112.12.31	111.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	262	262
採用權益法認列關聯企業及合資股權淨值之變動數	63,542	16,452
其他—逾期未領股利	44,195	38,141
合 計	<u>\$118,406</u>	<u>\$65,262</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。

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. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

本公司依金管會於民國110年9月30日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就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，提列特別盈餘公積。

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112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) 本公司於民國112年6月9日及民國111年6月17日之股東常會，分別決議民國111年度及110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)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$108,069	\$84,754		
普通股現金股利	579,781	695,737	\$0.5	\$0.6

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。

18. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
房地銷售收入	\$6,454,013	\$13,757,825
租賃收入	375,147	368,804
合 計	<u>\$6,829,160</u>	<u>\$14,126,629</u>

本公司之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國112年度

	動產及不動產 投資開發部門
房地銷售	\$6,454,013
租 賃	375,147
合 計	<u>\$6,829,160</u>
收入認列時點：	
於某一時點	\$6,454,013
隨時間逐步滿足	375,147
合 計	<u>\$6,829,160</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)

民國111年度

	動產及不動產 投資開發部門
房地銷售	\$13,757,825
租 賃	368,804
合 計	<u>\$14,126,629</u>
收入認列時點：	
於某一時點	\$13,757,825
隨時間逐步滿足	368,804
合 計	<u><u>\$14,126,629</u></u>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
銷售商品	<u>\$6,202,748</u>	<u>\$5,500,109</u>	<u>\$4,627,062</u>

本公司民國112年度及111年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列收入	\$(1,478,767)	\$(1,694,373)
本期預收款增加	2,181,406	2,567,420

(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

	112.12.31	111.12.31
房地銷售	<u>\$1,196,906</u>	<u>\$1,010,700</u>

本公司民國112年度及111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126,758千元及347,830千元。

19. 預期信用減損損失(利益)

	112年度	111年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	<u>\$(1)</u>	<u>\$-</u>

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)

本公司之應收款項(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，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，評估備抵損失金額之相關說明如下：

112.12.31

	未逾期 (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	\$710,335	\$3,025	\$-	\$-	\$-	\$-	\$713,360
損失率	-	-	-	-	-	-	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-	-
帳面金額	\$710,335	\$3,025	\$-	\$-	\$-	\$-	\$713,360

111.12.31

	未逾期 (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	\$37,067	\$6,436	\$-	\$-	\$-	\$-	\$43,503
損失率	-	0.01%	-	-	-	-	
存續期間預期 信用損失	-	1	-	-	-	-	1
帳面金額	\$37,067	\$6,435	\$-	\$-	\$-	\$-	\$43,502

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

本公司民國112年度及111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
111.1.1	\$-	\$1
本期增加(迴轉)金額	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
111.12.31	-	1
本期增加(迴轉)金額	-	(1)
因無法收回而沖銷	-	-
112.12.31	\$-	\$-

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. 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

	112.12.31	111.12.31
土 地	\$6,879	\$14,401
房屋及建築	24,938	8,249
合 計	<u>\$31,817</u>	<u>\$22,650</u>

本公司民國 112 年度及 111 年度對使用權資產增添分別為 33,251 千元及 14,280 千元。

(b) 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
租賃負債	<u>\$31,634</u>	<u>\$21,793</u>
流 動	\$20,968	\$15,247
非 流 動	10,666	6,546

本公司民國 112 年度及 111 年度租賃負債之利息費用請詳附註六.22(4)財務成本；民國 112 年及 111 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

	112年度	111年度
土 地	\$7,522	\$11,967
房屋及建築	16,562	16,248
合 計	<u>\$24,084</u>	<u>\$28,215</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

	112年度	111年度
短期租賃之費用	\$56	\$120
低價值資產租賃之費用		
(不包括短期租賃之低價值資產租賃之費用)	-	-
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	-	-

截至民國 112 年及 111 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 112 年度及 111 年度租賃之現金流出總額分別為 24,037 千元及 28,937 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。

	112年度	111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		
變動租賃給付之相關收益	\$375,147	\$368,804

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六.8。本公司簽訂營業租賃合約，民國112年及111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：

	112.12.31	111.12.31
不超過一年	\$441,880	\$325,657
超過一年但不超過二年	338,298	200,287
超過二年但不超過三年	294,953	145,172
超過三年但不超過四年	272,698	123,256
超過四年但不超過五年	250,236	105,170
超過五年	749,987	743,339
合 計	\$2,348,052	\$1,642,881

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. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$33,939	\$162,333	\$196,272	\$30,582	\$168,279	\$198,861
勞健保費用	-	14,921	14,921	-	14,775	14,775
退休金費用	-	10,678	10,678	-	11,092	11,092
董事酬金	-	8,249	8,249	-	7,710	7,710
折舊費用	176,733	29,849	206,582	174,355	31,935	206,290
攤銷費用	-	3,201	3,201	-	2,591	2,591

- (1) 本公司民國112年度及111年度之員工人數分別為161人及160人，其中未兼任員工之董事人數均為4人。
- (2) 本公司民國112年度及111年度平均員工福利費用分別為1,413千元及1,441千元(『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112年度及111年度平均員工薪資費用分別為1,250千元及1,275千元(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減少1.96%(『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。
- (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。

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112年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為2,245千元及2,400千元，民國111年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,330千元及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112年3月14日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,330千元及2,400千元，其與民國111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

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$11,010	\$2,060
其他利息收入	23,268	9,490
合 計	<u>\$34,278</u>	<u>\$11,550</u>

(2) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$61,287	\$204,369
廉價購買利益	-	281,818
其他收入－其他	71,793	132,932
合 計	<u>\$133,080</u>	<u>\$619,119</u>

(3) 其他利益及損失

	112年度	111年度
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	\$2,814	\$4,279
減損損失	(52,089)	-
其 他	(2,255)	(744)
合 計	<u>\$(51,530)</u>	<u>\$3,535</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

	112年度	111年度
銀行借款之利息	\$248,679	\$161,229
租賃負債之利息	571	375
合 計	<u>\$249,250</u>	<u>\$161,604</u>

23. 其他綜合損益組成部分

民國112年度

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$ (421)	\$-	\$ (421)	\$84	\$ (337)
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	213,675	-	213,675	-	213,675
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	(180)	-	(180)	-	(180)
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關聯企 業及合資之其他綜合損益之份額	81	-	81	-	81
合 計	<u>\$213,155</u>	<u>\$-</u>	<u>\$213,155</u>	<u>\$84</u>	<u>\$213,239</u>

民國111年度

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$ (5,322)	\$-	\$ (5,322)	\$1,064	\$ (4,258)
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	(1,355,894)	-	(1,355,894)	-	(1,355,894)
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	(14,067)	-	(14,067)	-	(14,067)
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關聯企 業及合資之其他綜合損益之份額	432	-	432	-	432
合 計	<u>\$ (1,374,851)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (1,374,851)</u>	<u>\$1,064</u>	<u>\$ (1,373,787)</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)

24. 所得稅

所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$91,367	\$43,154
當期繳納土增稅	4,219	117,520
以前年度之當期所得稅於本期調整	(23,796)	-
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之		
遞延所得稅費用(利益)	3,983	(41,733)
所得稅費用(利益)	<u>\$75,773</u>	<u>\$118,941</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	112年度	111年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	<u>\$(84)</u>	<u>\$(1,064)</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：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$2,240,210</u>	<u>\$1,326,690</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$448,042	\$265,338
免稅收益之所得稅影響數	(474,668)	(341,476)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	102,334	103,405
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	-	(70,140)
未分配盈餘加徵所得稅	19,642	3,352
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(23,796)	-
當期土地增值稅	4,219	117,520
其他依稅法調整之所得稅影響數	-	40,942
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$75,773</u>	<u>\$118,941</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112年度

	期初餘額	認列 於損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公 允價值作為認定成本－土增稅	\$(10,049)	\$-	\$-	\$(10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以公 允價值作為認定成本	88,450	(2,602)	-	85,848
投資性不動產折舊財稅差異	93,306	(2,744)	-	90,562
不動產、廠房及設備折舊財稅差異				
－利息資本化	2,041	(97)	-	1,944
未實現銷貨利益	17,380	(8)	-	17,372
備抵損失	1,400	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	2,869	10,418	-	13,287
淨確定福利負債－非流動	9,341	(609)	84	8,816
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	7
未實現之廣告費	158,415	(8,341)	-	150,074
遞延所得稅利益/(費用)		<u>\$(3,983)</u>	<u>\$84</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$363,160</u>			<u>\$359,261</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$373,209</u>			<u>\$369,310</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)

民國111年度

	期初餘額	認列 於損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公 允價值作為認定成本－土增稅	\$(10,049)	\$-	\$-	\$(10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以公 允價值作為認定成本	91,051	(2,601)	-	88,450
投資性不動產折舊財稅差異	96,051	(2,745)	-	93,306
不動產、廠房及設備折舊財稅差異				
一利息資本化	2,138	(97)	-	2,041
未實現銷貨利益	6,148	11,232	-	17,380
備抵損失	1,400	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	2,869	-	-	2,869
淨確定福利負債－非流動	11,378	(3,101)	1,064	9,341
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	7
未實現之廣告費	119,370	39,045	-	158,415
遞延所得稅利益/(費用)		<u>\$41,733</u>	<u>\$1,064</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$320,363</u>			<u>\$363,160</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$330,412</u>			<u>\$373,209</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(10,049)</u>			<u>\$(10,049)</u>

未認列之遞延所得稅資產

截至民國112年及111年12月31日止，本公司未認列之遞延所得稅資產金額合計皆為0千元。

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110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)

25. 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。

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利	\$2,164,437	\$1,207,749
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)	\$1.87	\$1.04
(2) 稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利	\$2,164,437	\$1,207,749
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)	139	71
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	1,159,700	1,159,632
稀釋每股盈餘(元)	\$1.87	\$1.04

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

三井工程股份有限公司之收購

本公司於民國111年5月取得三井工程股份有限公司(三井工程) 100%之有表決權股份，該公司主要從事營造工程承攬及營建管理等業務。本公司收購三井工程之原因在於為降低成本、提升競爭力、擴大開發區域項目。

本公司選擇以可辨認淨資產已認列金額之相對份額衡量三井工程之非控制權益。

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)

三井工程之可辨認資產與負債於收購日之公允價值如下：

	收購日之公允價值
資產	
現金及約當現金	\$801,943
合約資產	115,774
應收帳款	598,144
其他應收款	9,047
本期所得稅資產	23,266
存貨	2,284,353
預付款項	106,052
其他流動資產	107,533
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	15,300
採用權益法之投資	540,531
不動產、廠房及設備	6,302,922
使用權資產	355,271
投資性不動產	255,279
無形資產	498,206
其他非流動資產	480,736
小計	<u>12,494,357</u>
負債	
短期借款	1,016,000
應付短期票券	1,394,784
合約負債	952,986
應付票據	3,477
應付帳款	254,958
其他應付款	313,766
本期所得稅負債	202,306
一年或一營業週期內到期長期負債	282,398
其他流動負債	1,356
長期借款	4,047,258
租賃負債(包括非流動)	362,431
其他非流動負債	75,593
小計	<u>8,907,313</u>
可辨認淨資產之公允價值總計	<u><u>\$3,587,044</u></u>
廉價購買利益之金額如下：	
收購對價	\$1,800,000
加：非控制權益之價值	1,505,226
減：可辨認淨資產之公允價值	<u>(3,587,044)</u>
廉價購買利益	<u><u>\$(281,818)</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)

收購之現金流量分析

現金支付之對價	\$1,800,000
自子公司取得之淨現金	(801,943)
收購之淨現金流量	<u>\$998,057</u>

上列財務資訊係以收購公司合併資訊揭露。

自收購日至民國111年12月31日止，三井工程對本公司產生之繼續營業單位淨利為267,011千元。收購如發生於年初，則所產生之繼續營業單位淨利將為利益1,084,063千元。

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
板南置業開發(股)公司(板南置業)	子公司
三重置業開發(股)公司(三重置業)	子公司
竹崙置業開發(股)公司(竹崙置業)	子公司
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	子公司
三井工程(股)公司(三井工程)	子公司(註1)
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
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
萬達投資(股)公司(萬達投資)	其他關係人
百星投資(股)公司(百星投資)	其他關係人
奕如實業(股)公司(奕如實業)	其他關係人
韋登實業(股)公司(韋登實業)	其他關係人
韋霖實業(股)公司(韋霖實業)	其他關係人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	其他關係人
憲芳實業(股)公司(憲芳實業)	其他關係人
成道實業(股)公司(成道實業)	其他關係人
宏志實業(股)公司(宏志實業)	其他關係人
徐○○	本公司主要管理人員之配偶

註1：本公司於民國111年5月收購三井工程成為本公司之子公司。

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. 與關係人間之重大交易事項

本公司關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

(1) 銀行存款及短期借款

		112年度			
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入(支出)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$5,722,729	\$1,703,560	0.51%	\$9,317
	支票存款	2,884,685	7,026	-	-
	證券帳戶	1,098,654	37,140	0.01%	5
	短期借款	2,420,000	800,000	1.93%	(19,580)
		111年度			
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入(支出)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$5,795,589	\$1,755,869	0.01%~0.26%	\$1,331
	支票存款	2,536,518	106,970	-	-
	證券帳戶	1,098,476	64,629	0.01%	6
	短期借款	620,000	620,000	1.65%	(10,472)

(2) 進 貨

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
子公司：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$3,512,915	\$3,222,474
三井工程	拆遷補償費	4,963	-
其他關係人：			
國泰世華銀行	價金信託管理費	5,053	5,026
國泰世華銀行	拆遷補償費	-	236,530
霖園投資	都更合建地主補貼	6,720	6,720
合 計		<u>\$3,529,651</u>	<u>\$3,470,750</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112年及111年12月31日止，本公司與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計19,909,151千元及14,231,767千元。

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)

(3) 銷 貨

A. 營建收入

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
子公司：			
三重置業	出售營建用地	\$-	\$3,471,000

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	112年度	111年度
子公司：			
國泰商旅	出租辦公處所及小客車	\$32,797	\$32,489
國泰飯店	出租辦公處所及小客車	37,586	34,757
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	6,609	7,566
國泰世華銀行	出租辦公處所	18,180	18,069
合 計		\$95,172	\$92,881

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	112.12.31	111.12.31
子公司：		
三井工程	\$1,373,956	\$614,128
其他關係人：		
國泰世華銀行	139	44,924
合 計	\$1,374,095	\$659,052

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) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	\$24,938	\$8,249

本公司民國112年度及111年度對國泰人壽增添使用權資產分別為33,251千元及1,246千元。

B. 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	\$25,088	\$8,327

C. 利息費用

	112年度	111年度
其他關係人：		
國泰人壽	\$379	\$248

(6) 其 他

A. 其他應收款

關係人名稱	性 質	112.12.31	111.12.31
子公司：			
竹崙置業	業務委託費	\$-	\$8,863

B. 存出保證金

關係人名稱	交 易 性 質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	\$4,414	\$4,086
霖園投資	合建保證金	8,000	12,000
合 計		\$12,414	\$16,086

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. 存入保證金

關係人名稱	交易性質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰世華銀行	房租押金	\$4,482	\$4,482

D. 本公司於民國112年度與關係人憲芳實業(股)公司、成道實業(股)公司及宏志實業(股)公司簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為1,194,030千元；另與關係人徐○○簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為35,130千元；於民國111年度與關係人萬達投資簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為789,480元。

(7) 其他收入

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
子公司：			
板南置業	業務委託費	\$6,429	\$6,429
三重置業	業務委託費	11,750	13,450
竹崙置業	業務委託費	8,333	8,863
其他關係人：			
國泰人壽	管理空維費、規劃費	4,119	3,980
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,890	4,847
南港國際一	顧問服務	-	28,160
南港國際二	顧問服務	-	35,840
合 計		<u>\$35,521</u>	<u>\$101,569</u>

(8) 營業成本

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
子公司：			
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$49,072	\$40,677
其他關係人：			
國泰產險	出租大樓之保險費	6,306	6,723
合 計		<u>\$55,378</u>	<u>\$47,400</u>

(9) 服務費用

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
子公司：			
三井工程	修繕費、營繕工程	<u>\$14,782</u>	<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)

(10) 營業費用

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
其他關係人：			
國泰人壽	管理費、水電分攤	\$2,907	\$3,222
國建文教基金會	捐贈	-	5,000
合 計		<u>\$2,907</u>	<u>\$8,222</u>

(11) 財產交易

本公司向關係人購買財產之交易內容如下：

民國112年度：無此情形。

民國111年度：

取得金融資產

交易對象	表列項目	交易股數	交易標的	取得價款
其他關係人：				
霖園投資	採用權益法之投資	10,000,000	三井工程股權	\$300,000
萬達投資	"	10,000,000	"	300,000
百星投資	"	10,000,000	"	300,000
奕如實業	"	10,000,000	"	300,000
韋登實業	"	10,000,000	"	300,000
韋霖實業	"	10,000,000	"	300,000
合 計		<u>60,000,000</u>		<u>\$1,800,000</u>

(12) 本公司主要管理階層之獎勵

	112年度	111年度
短期員工福利	\$32,552	\$35,565
退職後福利	216	232
合 計	<u>\$32,768</u>	<u>\$35,797</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)

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

資產名稱	112.12.31	111.12.31	擔保債務內容
存 貨	\$5,880,000	\$6,405,600	短期借款、長期借款
不 動 產	7,638,372	7,638,372	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$13,518,372</u>	<u>\$14,043,972</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七.2.(2)所述外，截至民國112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8,960,952千元，尚未支付數計3,518,308千元。

2. 其他

截至民國112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43,539,200千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

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

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$3,420,054	\$3,206,379
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金	3,110,211	7,089,526
應收票據	21,913	37,966
應收帳款	691,447	5,536
其他應收款	2,439	11,163
存出保證金	642,150	1,088,673
小計	4,468,160	8,232,864
合計	<u>\$7,888,214</u>	<u>\$11,439,243</u>

金融負債

	112.12.31	111.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$9,825,000	\$11,800,000
應付短期票券	1,498,104	1,994,580
應付款項	2,600,331	1,898,545
長期借款(含一年內到期)	19,960,241	18,421,550
租賃負債	31,634	21,793
存入保證金	126,674	105,519
合計	<u>\$34,041,984</u>	<u>\$34,241,987</u>

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。

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。

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. 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112年度及111年度之損益將分別減少/增加11,323千元及13,795千元。

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限定額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對所有之權益證券投資決策進行複核及核准。

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本公司民國112年度及111年度之權益將增加/減少分別為146,327千元及127,936千元。

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。

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. 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112年及111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
112.12.31					
借款	\$19,282,703	\$12,152,005	\$458,316	\$-	\$31,893,024
應付款項	2,600,331	-	-	-	2,600,331
租賃負債	20,968	10,666	-	-	31,634
存入保證金	60,831	17,309	7,320	41,214	126,674

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)

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
111.12.31					
借款	\$18,248,078	\$12,859,597	\$1,683,572	\$-	\$32,791,247
應付款項	1,898,545	-	-	-	1,898,545
租賃負債	15,247	6,546	-	-	21,793
存入保證金	56,096	19,612	6,572	23,239	105,519

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年度之負債之調節資訊：

		應付	長期借款		其他	來自籌資活動之
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)	租賃負債	非流動負債	負債總額
112.1.1	\$11,800,000	\$1,994,580	\$18,421,550	\$21,793	\$187,085	\$32,425,008
現金流量	(1,975,000)	(496,476)	1,538,691	(23,981)	18,067	(938,699)
非現金之變動						
租賃負債之利息	-	-	-	571	-	571
其他(註)	-	-	-	33,251	421	33,672
112.12.31	\$9,825,000	\$1,498,104	\$19,960,241	\$31,634	\$205,573	\$31,520,552

註：租賃負債之其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債及其他非流動負債之其他確定福利計畫之再衡量數。

民國111年度之負債之調節資訊：

		應付	長期借款		其他	來自籌資活動之
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)	租賃負債	非流動負債	負債總額
111.1.1	\$10,770,000	\$1,958,065	\$12,228,685	\$35,955	\$181,149	\$25,173,854
現金流量	1,030,000	36,515	6,192,865	(28,817)	614	7,231,177
非現金之變動						
租賃負債之利息	-	-	-	375	-	375
其他(註)	-	-	-	14,280	5,322	19,602
111.12.31	\$11,800,000	\$1,994,580	\$18,421,550	\$21,793	\$187,085	\$32,425,008

註：租賃負債之其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債及其他非流動負債之其他確定福利計畫之再衡量數。

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。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：

112.12.31

	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	\$2,926,542	\$-	\$493,512	\$3,420,054

111.12.31

	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	\$2,558,725	\$-	\$647,654	\$3,206,379

於民國112年度及111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：

	透過其他綜合損益按公允價值衡量－股票	
	112年度	111年度
期初金額	\$647,654	\$355,116
本期認列總損益：		
認列於其他綜合損益	(154,142)	(89,497)
本期取得	-	449,550
本期處分	-	(67,515)
期末金額	\$493,512	\$647,654

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國112年及111年12月31日持有之股票相關之損益分別為損失154,142千元及損失28,954千元。

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)

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112年12月31日

	重大		輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
	評價技術	不可觀察輸入值		
金融資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
股票	市場法	缺乏流通性折價	30%-50%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低
				當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將增加/減少66,972千元
	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2,555元

民國111年12月31日

	重大		輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
	評價技術	不可觀察輸入值		
金融資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
股票	市場法	缺乏流通性折價	30%-50%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低
				當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將增加/減少66,892千元
	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2,560元

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司民國112年及111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

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

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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)	附表一
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	附表二
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	附表三
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生工具交易	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	附表五

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)	附表六
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	附表七
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表八
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：無。

4. 主要股東資訊：詳附表十。

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。

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)

附表一 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)：

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－流動	63,968,129	\$2,926,542	0.44%	\$2,926,542	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	1,580,083	-	3.23%	-	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	"	2,000,000	25,501	10.00%	25,501	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	78,828	1.72%	78,828	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	"	30,314	45	3.33%	45	
"	普通股 高港國際一(股)公司	其他關係人	"	27,465,000	178,797	7.85%	178,797	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	32,460,000	210,341	8.12%	210,341	

單位：股；新臺幣千元

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)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表二 取得不動產金額達三億元或實收資本額20%以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有入	與公司之關係			
國泰建設 (股)公司	台中市南屯區昌明段475地號等2筆土地	112.07.07	\$725,873	依合約分期支付	自然人	無	-	-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	南屯區昌明段 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	台南市北區北元段1013、1014地號土地	112.09.08	920,000	依合約分期支付	自然人	無	-	-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	北區北元段 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	高雄市三民區灣和段10地號等2筆土地含 地上建物	112.12.15	1,000,000	依合約分期支付	法人	無	-	-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	三民區灣和段 營建用地 含建物	無

單位：新臺幣千元

附表三 處分不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額20%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 (含折價)	價格收取情形	處分損益	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	中山區舊9個行政區81筆公共設 地保留地	112.04.26- 112.10.06	68.08.20	\$2,423	\$735,946	依合約分期收款	\$733,523	臺北市政工務局 新建工程處	非關係人	配合公司 營運計劃	1.參考專業不動產估價師報價報告。	無

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)

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

進(銷)貨之公司		交易對象名稱	關係	交易情形(註1)			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款(註1)		備註
				進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	餘額	佔總應付票據、帳款之比率	
國泰建設(股)公司		三井工程(股)公司	子公司	在建工程	\$3,517,878	36.15%	不適用	\$-	\$ (1,373,956)	57.50%	註2

註1：係以進(銷)貨公司未沖銷前之進(銷)貨與應收(付)票據、帳款計算之。

註2：本公司於民國112年度與關係人憲芳實業(股)公司、成進實業(股)公司及宏志實業(股)公司簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為1,194,030千元。

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

[illegible]

註二：與交易人之間須有以下三種，標示標記即可：

三：交易往来金额占合併總營收或總資產比率之計算

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 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 之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
國泰商旅(股)公司	普 通 股 南港國際一(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	35,000	\$227	0.01%	\$227	
"	普 通 股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	40,000	259	0.01%	259	
三井工程(股)公司	普 通 股 中華建築經理(股)公司	無	"	1,400,000	11,326	5.48%	11,326	

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。

附表七 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

進(銷)貨之公司		交易對象名稱	關係	交易情形(註1)			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款(註1)		備註
				進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	餘額	佔總應付票據、帳款之比率	
金華置業地產(股)公司	三井工程(股)公司	三井工程(股)公司	其他關係人	在建工程	\$633,600	94.81%	不適用	\$-	\$-	-	
三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	國泰建設(股)公司	母公司	營建工程	(3,655,321)	44.22%	不適用	-	2,002,652	96.22%	
三井工程(股)公司	金華置業地產(股)公司	金華置業地產(股)公司	其他關係人	營建工程	(515,481)	6.24%	不適用	-	59,136	2.84%	
三井工程(股)公司	國泰人壽(股)公司	國泰人壽(股)公司	其他關係人	營建工程	(3,535,990)	42.78%	不適用	-	-	-	
霖園公寓大廈管理(股)公司	國泰人壽(股)公司	國泰人壽(股)公司	其他關係人	技術、維修服務	(1,018,269)	64.97%	90天	-	2,343	7.48%	

註1：係以進(銷)貨公司未沖銷前之進(銷)貨與應收(付)票據、帳款計算之。

單位：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)

附表八 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

帳列應收款項之公司		交易對象名稱	關係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額	備註
						金額	處理方式			
三井工程(股)公司		國泰建設(股)公司	母公司	\$2,002,652	-	\$-	-	\$459,197	-	註1

單位：新臺幣千元

註1：主係營建工程收入、預收承建工程款而產生之應收帳款。

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		被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底		比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	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%	\$139,517	\$42,688	42,688	子公司
國泰建設(股)公司	國泰建設管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	647,572	152,605	129,730	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商販(股)公司	中華民國	販賣業	1,740,000	1,740,000	25,000,000	100.00%	63,758	(34,486)	(30,272)	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	1,300,000	1,300,000	60,000,000	100.00%	128,441	(38,064)	(32,298)	子公司
國泰建設(股)公司	香信醫藥(股)公司	中華民國	醫藥器材批發業	350,000	350,000	35,000,000	100.00%	172,273	(75,346)	(75,346)	子公司
國泰建設(股)公司	資訊公署大廈管理維護(股)公司	中華民國	公寓大廈管理服務業	68,809	68,809	1,530,000	51.00%	73,857	90,507	46,180	子公司
國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	中華民國	不動產經紀業	408,000	408,000	40,800,000	51.00%	337,027	(3,161)	(1,612)	子公司
國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	中華民國	住宅及大樓開發銷售業	586,500	586,500	58,650,000	51.00%	575,544	(5,087)	(2,594)	子公司
國泰建設(股)公司	二重置業地產(股)公司	中華民國	住宅及大樓開發銷售業	1,834,800	1,716,000	183,480,000	66.00%	1,761,939	(13,077)	(8,632)	子公司
國泰建設(股)公司	竹塹置業開發(股)公司	中華民國	住宅及大樓開發銷售業	204,000	204,000	20,400,000	51.00%	198,953	(6,536)	(3,333)	子公司
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	中華民國	綜合營造業	2,400,000	2,400,000	120,000,000	100.00%	2,978,397	736,476	603,115	子公司
國泰建設(股)公司	神戶貨租(股)公司	中華民國	貨租業	67,515	67,515	5,489,000	11.00%	95,494	481,930	53,012	關聯企業
國泰建設(股)公司	三雄鳳山地產實業(股)公司	中華民國	百貨公司業	204,000	150,000	204,000,000	30.00%	176,352	(100,893)	(30,268)	關聯企業
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	中華民國	服務業	115,000	15,000	11,500,000	100.00%	131,671	16,665	13.3	子公司
香信醫藥(股)公司	香信(股)公司	中華民國	人力派遣及租賃業	120,000	120,000	12,000,000	100.00%	76,140	(16,079)	13.4	子公司
香信醫藥(股)公司	香霖(股)公司	中華民國	人力派遣及租賃業	140,000	140,000	14,000,000	100.00%	92,457	(23,282)	13.4	子公司
三井工程(股)公司	國泰電業(股)公司	中華民國	太陽能發電業	1,381,433	1,381,433	11,113,100	30.00%	1,432,891	235,441	70,803	關聯企業
三井工程(股)公司	神戶貨租(股)公司	中華民國	貨租業	244,770	244,770	19,022,000	38.12%	328,579	481,930	183,713	關聯企業

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合併報表為主要財務報表者，有國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定揭露：

(1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本(公開發行)公司轉投資情形及每一直接及間接控制之被投資公司再轉投資情形依次填寫，

並於被投資公司本報損益、「所在地區」、「所在地區」、「所在地區」之關係(如係屬子公司或孫公司)。

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

(3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅填寫本(公開發行)公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，除免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，

應將該各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資所應認列之投資損益。

註3：其投資損益已由國泰飯店管理顧問事業(股)公司依權益法認列。

註4：其投資損益已由香信醫藥(股)公司依權益法認列。

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 主要股東資訊：

股份		持有股數	持股比例
主要股東名稱			
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%
國泰人壽保險股份有限公司		68,646,584	5.92%

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
透過其他綜合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
不動產、廠房及設備累計減損變動明細表	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
投資性不動產累計減損變動明細表	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	附註六.24
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
其他非流動負債明細表	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	附註六.22
其他收益及費損淨額明細表	附註六.22
財務成本明細表	附註六.22
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註六.21

國泰建設股份有限公司
1.現金及約當現金明細表
民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
庫存現金及零用金		\$763	
銀行存款		2,409,819	
約當現金	到期日：113.1.9 利率：1.17%~1.21%	700,392	
合 計		<u>\$3,110,974</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

民國一十二年十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

金融工具名稱	摘要	股數	面值 (元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公允價值		備註
								單價(元)	總額	
股票 國泰金融控股(股)公司	上市股票	63,968,129	\$10	\$639,681	-	<u>\$2,323,838</u>	不適用	\$45.75	<u>\$2,926,542</u>	

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租 金	租金期票	\$21,913	
減：備抵損失		-	
淨 額		<u>\$21,913</u>	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
房 銷		\$690,126	
租 金		96	
其 他		905	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		691,127	
減：備抵損失		-	
淨 額		691,127	
<u>關係人</u>			
其 他		320	各別餘額未超過 本科目餘額5%
減：備抵損失		-	
淨 額		320	
合 計		\$691,447	

國泰建設股份有限公司
5.存貨明細表
民國一一二年十二月三十一日

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	\$8,327,074	\$17,307,416	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		25,102,298	65,523,224	成本與淨變現價值孰低法評價
待售房地產		4,567,716	5,729,660	請詳表5.1之明細
小 計		37,997,088	88,560,300	成本與淨變現價值孰低法評價
預付土地款		1,183,889	1,183,889	以成本列示，惟本公司待售房價均大於預估房地成本
淨 額		<u>\$39,180,977</u>	<u>\$89,744,189</u>	

國泰建設股份有限公司

5.1.存貨－在建工程－房地明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加 工程成本	本期減少 完工轉出	期末餘額	備註
桃園市中路二段	\$2,028,516	\$418,121	\$-	\$2,446,637	
利百代合建案	2,337,425	790,440	-	3,127,865	
國泰溪境	1,238,975	292,562	-	1,531,537	
國泰蒔美	1,357,863	139,131	-	1,496,994	
國泰.旭	7,008	1,335,605	-	1,342,613	
國泰THE PARK	1,696,514	317,794	-	2,014,308	
國泰MOST+	2,342,925	601,920	-	2,944,845	
國泰森林簕	20,881	1,279,927	-	1,300,808	
國泰頤河	1,194,124	248,494	-	1,442,618	
國泰豐和	1,106,983	293,636	1,400,619	-	
國泰豐碩	2,311,933	497,399	2,809,332	-	
國泰川青	1,389,095	614,767	2,003,862	-	
國泰華威 豐年	994,134	741,133	1,735,267	-	
其他工程	3,599,593	3,854,480	-	7,454,073	
合 計	\$21,625,969	\$11,425,409	\$7,949,080	\$25,102,298	

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
民國一一年一月一日至十二月三十一日

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)公司	1,580,083	\$-	-	\$-	-	\$-	\$-	\$-	1,580,083	\$-	無	
大江國際(股)公司	3,448,276	108,586	-	-	-	-	-	(29,758)	3,448,276	78,828	"	
千靈投資(股)公司	2,000,000	25,551	-	-	-	-	-	(50)	2,000,000	25,501	"	
Budworth Investment Limited	30,314	45	-	-	-	-	-	-	30,314	45	"	
南港國際一(股)公司	27,465,000	232,809	-	-	-	-	-	(54,012)	27,465,000	178,797	"	
南港國際二(股)公司	32,460,000	280,663	-	-	-	-	-	(70,322)	32,460,000	210,341	"	
合 計		<u>\$647,654</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(154,142)</u>		<u>\$493,512</u>		

單位：股；新臺幣千元

國泰建設股份有限公司

7.採用權益法之投資變動明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

名 稱	期初餘額			本期增加			本期減少			期末餘額			評價或評價淨值			備註	
	股數	金 額	持 股 比 例	股數	金 額	(註1、註5)	股數	金 額	(註2、註6、註8)	股數	金 額	(註3、註4、註7、註9)	評價(元) (註10)	金 額	質押情形		
															質押情形		價值
國泰建設房屋(股)公司	5,000,000	\$129,694	100.00%	-	\$42,688	(註1)	-	\$32,865	(註2、註5)	5,000,000	\$139,517	\$27.90	\$139,517	\$139,517	無		
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	620,212	85.00%	-	130,724	(註1、註5)	-	103,364	(註2)	46,750,000	647,572	13.85	647,572	647,572	無		
國泰南航(股)公司	50,000,000	94,135	100.00%	-	-	-	25,000,000	30,377	(註1、註6)	25,000,000	63,758	1.32	63,758	63,758	無		
國泰飯店管理顧問(股)公司	60,000,000	1,607,391	100.00%	-	-	-	-	32,298	(註1)	60,000,000	128,441	1.25	128,441	128,441	無		
香港置業(股)公司	35,000,000	247,719	100.00%	-	-	-	-	75,346	(註1)	35,000,000	172,373	4.92	172,373	172,373	無		
森昌公寓大廈管理維護(股)公司	1,530,000	69,421	51.00%	-	46,180	(註1)	-	32,744	(註2、註5)	1,530,000	73,857	48.25	73,857	73,857	無		
金華置業地產(股)公司	40,800,000	338,639	51.00%	-	-	-	-	1,612	(註1)	40,800,000	337,027	9.00	337,027	337,027	無		
板橋置業不動產開發(股)公司	58,650,000	578,138	51.00%	-	-	-	-	2,394	(註1)	58,650,000	575,544	9.81	575,544	575,544	無		
三重置業地產(股)公司	171,600,000	1,651,771	66.00%	11,880,000	118,800	(註4)	-	8,632	(註1)	183,480,000	1,761,939	10.60	1,761,939	1,761,939	無		
竹塹置業不動產(股)公司	20,400,000	200,286	51.00%	-	-	-	-	3,333	(註1)	20,400,000	196,953	9.65	196,953	196,953	無		
三井工程(股)公司	120,000,000	2,759,891	100.00%	-	646,864	(註1、註3、註5、註7、註9)	-	428,358	(註2、註6、註8)	120,000,000	2,978,397	25.79	2,978,397	2,978,397	無		
神岡置業(股)公司	5,489,000	63,387	11.00%	-	64,414	(註1、註3、註5、註7、註9)	-	32,897	(註6、註8)	5,489,000	95,494	14.73	95,494	95,494	無		
三維鳳山世華置新(股)公司	150,000,000	152,620	30.00%	54,000,000	54,000	(註4)	-	30,268	(註1)	204,000,000	176,352	1.17	176,352	176,352	無		
合 計		\$7,057,852			\$11,103,670			\$814,298			\$7,347,224			\$7,347,224			

註1：依據公司法對之投資(損)益及依非被投資公司開IERS 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算調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期確定權利計畫再衡量數。

註6：係本期金融工具評價損益調整。

註7：係認列被投資公司不動產重估增值數。

註8：係被投資公司變動調整數。

註9：係認列被投資公司資本公積。

註10：除三維鳳山世華置新(股)公司每股發行金額為1元外，其餘採用權益法公司每股發行金額均為10元。

國泰建設股份有限公司

8.使用權資產變動明細表

民國一二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	\$28,505	\$-	\$15,471	\$13,034	
房屋及建築	32,247	33,251	32,247	33,251	
合 計	<u>\$60,752</u>	<u>\$33,251</u>	<u>\$47,718</u>	<u>\$46,285</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

民國一二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	\$14,104	\$7,522	\$15,471	\$6,155	
房屋及建築	23,998	16,562	32,247	8,313	
合 計	<u>\$38,102</u>	<u>\$24,084</u>	<u>\$47,718</u>	<u>\$14,468</u>	

國泰建設股份有限公司
10.其他非流動資產明細表
民國一十二年十二月三十一日

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	
北投大業路都更案	保 證 金	172,209	
國泰川青合建案	保 證 金	44,860	
霖園大廈都更案	保 證 金	59,844	
北投國泰雍萃合建案	保 證 金	74,710	
三重區仁信段合建案	保 證 金	55,260	
其 他		124,683	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		629,736	
<u>關係人</u>			
其 他	租賃押金及合建保證金	12,414	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		12,414	
合 計		642,150	
營建用地	以第三人名義取得之農地	18,425	
預付設備款		185,639	
其他非流動資產－其他		16,264	
合 計		\$862,478	

國泰建設股份有限公司

11.短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

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	第一銀行	\$1,575,000	112.8~113.8	1.76%~2.30%	\$1,579,000	無	連帶保證人為張清樾
	華南銀行	500,000	112.12~113.3	1.76%~2.30%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	兆豐銀行	300,000	112.12~113.3	1.76%~2.30%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	日商瑞穗銀行	1,450,000	112.8~113.6	1.76%~2.30%	1,450,000	無	連帶保證人為張清樾
	全國農業金庫	500,000	112.5~113.5	1.76%~2.30%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	中國銀行	1,500,000	112.8.113.1	1.76%~2.30%	1,500,000	無	連帶保證人為張清樾
	彰化銀行	1,000,000	112.5~113.12	1.76%~2.30%	1,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	星展銀行	1,200,000	112.12~113.11	1.76%~2.30%	1,200,000	無	連帶保證人為張清樾
	台新銀行	1,000,000	112.10~113.4	1.76%~2.30%	1,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	小計	9,025,000					
	國泰世華銀行	800,000	112.10~113.3	1.76%~2.30%	3,718,310	投資性不動產	連帶保證人為張清樾
抵押借款	合計	\$9,825,000					

國泰建設股份有限公司

12.應付短期票券明細表

民國一〇一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金 額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
短期票券	上海銀行	112.9~113.3	1.60%~1.94%	\$500,000	\$1,470	\$498,530	
	兆豐票券	112.12~113.1	1.60%~1.94%	1,000,000	426	999,574	
	合 計			<u>\$1,500,000</u>	<u>\$1,896</u>	<u>\$1,498,104</u>	

國泰建設股份有限公司
13.合約負債明細表
民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰豐碩		\$337,139	
國泰川青		384,918	
國泰雍萃		491,360	
國泰和河		349,471	
國泰時美		373,727	
國泰悠陽		344,425	
國泰華威豐年		353,922	
敦南霖園		684,459	
國泰THEPARK		512,543	
國泰MOST+		515,571	
國泰磐耘		422,868	
國泰頤河		449,331	
其 他	預收房地款及租金等	983,014	各別餘額未超過
合 計		<u>\$6,202,748</u>	本科目餘額5%

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
欣南天然氣(股)公司	國泰磐耘瓦斯工程	\$4,725	
郭 ○ ○	支付地主款項	1,100	
其 他		2,814	各別餘額未超過
			本科目餘額5%
合 計		<u>\$8,639</u>	

國泰建設股份有限公司

15.應付帳款明細表

民國一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人交易所產生</u>			
國泰豐格	應付未付工地決算成本	\$54,015	
國泰豐和	應付未付工地決算成本	91,546	
國泰豐碩	應付未付工地決算成本	135,532	
國泰川青	應付未付工地決算成本	189,125	
國泰華威豐年	應付未付工地決算成本	195,214	
其 他		340,154	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		<u>1,005,586</u>	
<u>由關係人交易產生</u>			
三井工程(股)公司	應付未付工地決算成本 及應付保固款	1,373,956	
其 他		1,448	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		<u>1,375,404</u>	
合 計		<u><u>\$2,380,990</u></u>	

國泰建設股份有限公司

16.其他應付款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$74,025	
應付股利		34,762	
應退股款		27,168	
應付利息		26,634	
應付稅款		28,016	
其 他		20,097	各別餘額未超過 本科目餘額5%
合 計		<u>\$210,702</u>	

國泰建設股份有限公司

17.租賃負債明細表

民國一二年十二月三十一日

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	110.3.1~114.7.31	1.47%~1.85%	\$6,546	
房屋及建築	辦公大樓	112.7.1~114.6.30	2.41%	25,088	
合 計				<u>\$31,634</u>	
流 動				<u>\$20,968</u>	
非 流 動				10,666	
合 計				<u>\$31,634</u>	

國泰建設股份有限公司

18.長期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

債權人	摘 要	借款金額	契約期限	利 率	抵押或擔保	備 註
台新銀行		\$1,967,000	112.10~114.5	1.41%~2.18%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行		6,250,000	110.8~115.7	1.41%~2.18%	無	連帶保證人為張清樾
兆豐銀行		629,550	110.11~116.7	1.41%~2.18%	無	連帶保證人為張清樾
彰化銀行		2,150,000	110.11~114.9	1.41%~2.18%	無	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		2,224,000	111.8~115.8	1.41%~2.18%	無	連帶保證人為張清樾
上海商銀		2,999,691	112.10~115.2	1.41%~2.18%	無	連帶保證人為張清樾
凱基銀行		2,540,000	112.11~113.6	2.30%	投資性不動產	連帶保證人為張清樾
星展銀行		1,200,000	112.11~115.8	2.30%	存貨—營建用地	連帶保證人為張清樾
小 計		19,960,241				
減：一年內到期		(7,580,000)				
合 計		<u>\$12,380,241</u>				

國泰建設股份有限公司
19.其他非流動負債明細表
民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
淨確定福利負債		\$65,688	
存入保證金			
<u>非關係人</u>			
新加坡商科科技 股份有限公司 台灣分公司	房屋押金	12,634	
英屬蓋曼群島商 家庭傳媒(股)公司	房屋押金	12,237	
城邦文化 事業(股)公司	房屋押金	11,253	
其 他	房屋押金	84,227	各戶餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		120,351	
<u>關係人</u>			
其 他	房屋押金	6,323	各戶餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		6,323	
合 計		126,674	
	遞延貸項－聯屬公司間 未實現利益	13,211	
		\$205,573	

20.營業收入明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$375,147	
土地收入		4,795,339	
房屋收入		1,658,674	
合 計		<u>\$6,829,160</u>	

國泰建設股份有限公司

21.營業成本明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$332,517	
土地成本		2,565,339	
房屋成本		1,640,254	
合 計		<u>\$4,538,110</u>	

國泰建設股份有限公司

22.營業費用明細表

民國一一二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	\$230,066	各項費用未超過 本科目餘額5%
薪資支出		182,820	
稅 捐		73,758	
其他費用		121,235	
合 計		<u>\$607,879</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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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一一二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及其子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及其子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及其子公司是否於財務報表中適當揭露與上述房地銷售收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四及六。

建造工程收入之認列

國泰建設股份有限公司及其子公司從事工程承攬之建造合約，建造工程收入認列係採完工百分比法並使用投入法衡量完工程度，由於完工百分比之估計涉及估計與判斷，且因建造工程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及其子公司建造工程收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估與建造工程完工百分比估計及工程收入認列有關會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對建造工程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；選取樣本執行期末未完工程合約之細項證實測試以及複算依完工程度認列之建造工程收入。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司及其子公司是否於財務報表中適當揭露與上述建造工程收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、五及六。

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及其子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及其子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及其子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、五及六。

其他事項-提及其他會計師之查核

列入國泰建設股份有限公司及其子公司之合併財務報表中，部分被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日對該等被投資公司採用權益法之投資分別為1,609,243千元及1,533,972千元，分別占資產總額之1.96%及1.92%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為40,535千元及14,128千元，分別占稅前淨利之1.64%及0.84%。

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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二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一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具包含其他事項段之無保留意見查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

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1060027042號

徐榮煌



會計師：

馬君廷



中華民國一一三年三月十四日

單位：新臺幣千元

代 碼	資 產	附 註	一二年十二月三十一日		一一年十二月三十一日	
			金 額	%	金 額	%
	會 計 項 目					
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$5,067,592	6	\$10,842,494	14
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	2,926,542	4	2,558,725	3
1140	合約資產－流動	四、六.19	171,423	-	379,481	-
1150	應收票據淨額	四、六.3.20	22,469	-	38,739	-
1170	應收帳款淨額	四、六.4.20	1,281,264	2	458,016	1
1180	應收帳款－關係人淨額	四、六.4.20、七	14,153	-	19,037	-
1200	其他應收款		82,685	-	80,109	-
1220	本期所得稅資產	四	1,025	-	219	-
130x	存貨	四、六.5、七、八	48,205,258	59	41,309,699	52
1410	預付款項		365,780	-	425,350	1
1470	其他流動資產	七、八	62,754	-	123,793	-
1480	取得合約之增額成本－流動	四、六.5.19	1,406,064	2	1,219,857	1
11xx	流動資產合計		59,607,009	73	57,455,519	72
	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	505,324	1	665,726	1
1550	採用權益法之投資	四、六.6	2,033,316	2	1,815,568	2
1600	不動產、廠房及設備	四、六.7、八	4,559,240	6	4,739,779	6
1755	使用權資產	四、六.21、七	4,286,906	5	4,433,151	5
1760	投資性不動產淨額	四、六.8、八	9,155,140	11	8,808,563	11
1780	無形資產	四、六.9	51,271	-	47,298	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	414,391	-	412,363	1
1900	其他非流動資產	四、六.10、七	1,409,159	2	1,711,130	2
15xx	非流動資產合計		22,414,747	27	22,633,578	28
1xxx	資產總計		\$82,021,756	100	\$80,089,097	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延



單位：新臺幣千元

代 碼	負 債 及 權 益		一〇二二年十二月三十一日		一〇二一年十二月三十一日	
	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.11、七	\$10,466,600	13	\$12,445,000	16
2110	應付短期票券	四、六.12	2,579,334	3	4,094,613	5
2130	合約負債－流動	四、六.19	7,596,155	9	6,627,488	8
2150	應付票據		23,177	-	55,974	-
2170	應付帳款		2,116,610	3	1,270,878	2
2180	應付帳款－關係人	七	3,281	-	48,467	-
2200	其他應付款		995,669	1	1,124,670	1
2230	本期所得稅負債	四	224,512	-	235,359	-
2280	租賃負債－流動	四、六.21、七	433,695	1	348,171	1
2300	其他流動負債		190,207	-	153,831	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.13	7,580,000	9	4,150,000	5
21xx	流動負債合計		32,209,240	39	30,554,451	38
	非流動負債					
2540	長期借款	四、六.13	15,741,295	19	17,617,000	22
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	40,898	-	40,756	-
2580	租賃負債－非流動	四、六.21、七	5,254,109	7	4,887,661	6
2600	其他非流動負債	六.14、七	243,964	-	231,294	1
25xx	非流動負債合計		21,280,266	26	22,776,711	29
2xxx	負債總計		53,489,506	65	53,331,162	67
	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	14	11,595,611	14
3200	資本公積	六.16	118,406	-	65,262	-
3300	保留盈餘	六.17				
3310	法定盈餘公積		4,831,727	6	4,723,658	6
3320	特別盈餘公積		504,189	-	504,189	1
3350	未分配盈餘		8,824,081	11	7,491,441	9
	保留盈餘合計		14,159,997	17	12,719,288	16
3400	其他權益		435,331	1	222,092	-
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		26,309,345	32	24,602,253	30
36xx	非控制權益	六.18	2,222,905	3	2,155,682	3
3xxx	權益總計		28,532,250	35	26,757,935	33
	負債及權益總計		\$82,021,756	100	\$80,089,097	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：陳佳延



民國一〇二一年及一〇二〇年十二月三十一日
(金額除每股盈餘外，均以新臺幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

代 碼	項 目	附註	一〇二一年度		一〇二〇年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六.8.19.21、七	\$15,480,974	100	\$16,791,732	100
5000	營業成本	四、六.5.8.9.14.21.22、七	(11,120,260)	(72)	(13,012,678)	(77)
5900	營業毛利		4,360,714	28	3,779,054	23
6000	營業費用	四、六.8.9.14.21.22、七				
6200	管理費用		(1,788,104)	(11)	(2,303,238)	(14)
6450	預期信用減損利益(損失)	四、六.20	(48)	-	(16)	-
	營業費用合計		(1,788,152)	(11)	(2,303,254)	(14)
6900	營業利益		2,572,562	17	1,475,800	9
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七				
7100	利息收入		48,290	-	17,367	-
7010	其他收入		140,069	1	635,216	3
7020	其他利益及損失		(117,986)	(1)	(16,357)	-
7050	財務成本		(444,975)	(3)	(403,446)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.7	277,260	2	(20,930)	-
	營業外收入及支出合計		(97,342)	(1)	211,850	1
7900	稅前淨利		2,475,220	16	1,687,650	10
7950	所得稅利益(費用)	四、六.25	(255,235)	(1)	(387,308)	(2)
8200	本期淨利		2,219,985	15	1,300,342	8
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		4,015	-	(24,378)	-
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		207,415	1	(1,353,867)	(8)
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		2,528	-	869	-
	—不重分類至損益之項目					
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		(803)	-	4,876	-
8360	後續可能重分類至損益之項目					
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		81	-	432	-
	—可能重分類至損益之項目					
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		213,236	1	(1,372,068)	(8)
8500	本期綜合損益總額		\$2,433,221	16	\$(71,726)	-
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$2,164,437	14	\$1,207,749	7
8620	非控制權益		55,548	1	92,593	1
			\$2,219,985	15	\$1,300,342	8
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$2,377,676	15	\$(166,038)	(1)
8720	非控制權益		55,545	1	94,312	1
			\$2,433,221	16	\$(71,726)	-
	每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$1.87		\$1.04	
9850	稀釋每股盈餘		\$1.87		\$1.04	

(請參閱後附合併財務報表附註)



單位：新臺幣千元

代碼	項 目	歸屬於母公司業主之權益										非控制權益	權益總額	
		股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目				總計			非控制權益
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(負債)價值	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融負債價值	確定福利計畫再衡量數				
A1	民國111年1月1日餘額	3100	3200	3310	3320	3350	3410	3420	3445	3460	31XX	36XX	33XX	
		\$11,585,611	\$38,846	\$4,638,904	\$504,189	\$7,191,237	\$-	\$1,451,684	\$17,171	\$-	\$23,437,612	\$897,223	\$26,334,835	
B1	110年度盈餘撥補及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	84,754	-	(84,754)	-	-	-	-	-	-	-	
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(695,737)	-	-	-	-	(695,737)	-	(695,737)	
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C17	其他資本公積變動數	16,452	-	-	-	-	-	-	-	-	16,452	-	16,452	
D1	111年度淨利	9,702	-	-	-	-	-	-	-	-	9,702	-	9,702	
D1	111年度淨利	-	-	-	-	1,207,749	-	-	-	-	1,207,749	92,593	1,300,342	
D3	111年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	432	(1,354,056)	(20,163)	-	(1,373,787)	1,719	(1,372,068)	
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,207,749	432	(1,354,056)	(20,163)	-	(166,038)	94,112	(71,726)	
M5	實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	262	-	262	
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,164,147	-	1,164,147	
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(127,054)	-	127,054	-	-	-	-	-	
Z1	民國111年12月31日餘額	11,585,611	65,262	4,723,658	5,041,189	7,491,441	432	224,652	(2,092)	-	24,602,253	2,155,682	26,757,935	
B1	111年度盈餘撥補及分配	-	-	-	-	(108,069)	-	-	-	-	-	-	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	108,069	-	(108,069)	-	-	-	-	(579,781)	-	(579,781)	
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(579,781)	-	-	-	-	-	-	-	
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C17	其他資本公積變動數	47,090	-	-	-	(143,947)	-	-	-	-	(96,857)	-	(96,857)	
D1	112年度淨利	6,054	-	-	-	-	-	-	-	-	6,054	-	6,054	
D1	112年度淨利	-	-	-	-	2,164,437	-	-	-	-	2,164,437	55,548	2,219,985	
D3	112年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	81	206,202	3,250	3,706	213,239	(3)	213,236	
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,164,437	81	206,202	3,250	3,706	2,377,676	55,548	2,433,221	
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,678	11,678	
Z1	民國112年12月31日餘額	\$11,585,611	\$118,406	\$4,831,727	\$504,189	\$8,824,081	\$513	\$430,854	\$58	\$3,706	\$26,309,345	\$2,222,005	\$28,531,350	

董事長：張清龍

經理人：李紅明

(請參閱後附合併財務報表附註)

會計主管：陳佳庭

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一一二年度	一一一年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$2,475,220	\$1,687,650
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	1,022,593	1,192,158
A20200	攤銷費用	22,499	20,778
A20300	預期信用減損損失(利益)數	48	16
A20900	利息費用	444,975	403,446
A21200	利息收入	(48,290)	(17,367)
A21300	股利收入	(61,297)	(204,369)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(277,260)	20,930
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	48,712	18,454
A22800	處分無形資產損失(利益)	5	242
A23100	處分投資損益	-	(21,455)
A23700	非金融資產減損損失	52,089	-
A29900	其他項目	-	(281,971)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31125	合約資產一流動(增加)減少	208,058	(274,263)
A31130	應收票據(增加)減少	16,270	(17,834)
A31150	應收帳款(增加)減少	(823,296)	43,908
A31160	應收帳款－關係人(增加)減少	4,884	48,639
A31180	其他應收款(增加)減少	(2,234)	(79,663)
A31200	存貨(增加)減少	(6,499,101)	(3,315,970)
A31230	預付款項(增加)減少	66,369	49,311
A31240	其他流動資產(增加)減少	61,039	45,137
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(186,207)	(334,245)
A31990	其他營業資產(增加)減少	89,058	(44,634)
A32125	合約負債增加(減少)	968,668	1,214,326
A32130	應付票據增加(減少)	(32,797)	(121,369)
A32150	應付帳款增加(減少)	845,732	106,621
A32160	應付帳款－關係人增加(減少)	(45,186)	35,255
A32180	其他應付款增加(減少)	(126,447)	404,857
A32230	其他流動負債增加(減少)	36,376	(907,244)
A33000	營運產生之現金流入(流出)	(1,739,520)	(328,656)
A33100	收取之利息	47,948	17,222
A33500	支付之所得稅	(269,577)	(227,910)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	(1,961,149)	(539,344)
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	-	(670,038)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	1,846,000
B01800	取得採用權益法之投資	(54,000)	(150,000)
B01900	處分採用權益法之投資	-	8,535
B02200	對於子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(998,057)
B02300	處分子公司	-	361,024
B02700	取得不動產、廠房及設備	(272,326)	(1,381,436)
B02800	處分不動產、廠房及設備	9,599	5,049
B04500	取得無形資產	(26,477)	(31,404)
B06700	其他非流動資產增加	-	(194,399)
B06800	其他非流動資產減少	301,970	-
B07600	收取之股利	80,561	204,369
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	39,327	(1,000,357)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	783,768
C00200	短期借款減少	(1,978,400)	-
C00600	應付短期票券減少	(1,515,279)	(805,058)
C01600	舉借長期借款	7,884,295	12,451,977
C01700	償還長期借款	(6,330,000)	(3,339,787)
C04020	租賃本金償還	(437,070)	(441,327)
C04300	其他非流動負債增加	16,685	-
C04400	其他非流動負債減少	-	(100,804)
C04500	發放現金股利	(579,781)	(695,737)
C05600	支付之利息	(925,208)	(649,924)
C05800	非控制權益變動	11,678	1,241,709
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(3,853,080)	8,444,817
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(5,774,902)	6,905,116
E00100	期初現金及約當現金餘額	10,842,494	3,937,378
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$5,067,592	\$10,842,494

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清楓



經理人：李虹明



會計主管：陳佳廷



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明者外，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。其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112年度及111年度之合併財務報告業經董事會於民國113年3月14日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 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112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. 截至財務報告通過發布日為止，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	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113年1月1日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

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

(1) 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。

(2) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第 16 號之修正)

此係針對國際財務報導準則第 16 號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第 1 號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國 113 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估其新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

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

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114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

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

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

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

(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；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，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國 106 年 5 月發布後，另於民國 109 年及 110 年發布修正，該等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) 缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國114年1月1日以後開始之會計年度適用。

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。

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

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國112年度及111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

當本集團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

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。

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

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，或依其他國際財務報導準則之規定直接轉入保留盈餘；
- G. 認列所產生之差額為當期損益。

(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	
			112.12.31	111.12.31
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰飯店)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	杏保醫網(股)公司 (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	霖園公寓大廈管理維護(股)公司 (以下簡稱子公司霖園公寓)	公寓大廈管理服務業	51.00%	51.00%
本公司	金華置業地產(股)公司 (以下簡稱子公司金華置業)	住宅及大樓開發租賃業	51.00%	51.00%
本公司	板南置業開發(股)公司 (以下簡稱子公司板南置業)	住宅及大樓開發租賃業	51.00%	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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			112.12.31	111.12.31
本公司	三重置業地產(股)公司 (以下簡稱子公司三重置業)	住宅及大樓開 發租售業	66.00%	66.00%
本公司	竹崙置業開發(股)公司 (以下簡稱子公司竹崙置業)	住宅及大樓開 發租售業	51.00%	51.00%
本公司	三井工程(股)公司 (以下簡稱子公司三井工程)	綜合營造業	100.00%	100.00% (註1)
國泰飯店管理顧問 事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰餐飲)	服務業	100.00%	100.00%
杏保醫網(股)公司	杏德(股)公司 (以下簡稱子公司杏德)	人力派遣及租 賃業	100.00%	100.00%
杏保醫網(股)公司	杏霖(股)公司 (以下簡稱子公司杏霖)	人力派遣及租 賃業	100.00%	100.00%
三井工程(股)公司	新日泰能源(股)公司 (以下簡稱子公司新日泰能源)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
三井工程(股)公司	國泰電業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰電業)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
新日泰能源(股)公司	禧壹(股)公司 (以下簡稱子公司禧壹公司)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
新日泰能源(股)公司	達利能源(股)公司 (以下簡稱子公司達利能源)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
新日泰能源(股)公司	永漢(股)公司 (以下簡稱子公司永漢公司)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	旭忠能源(股)公司 (以下簡稱子公司旭忠能源)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	華夏能源(股)公司 (以下簡稱子公司華夏能源)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	桃旭電力(股)公司 (以下簡稱子公司桃旭電力)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	白陽能源(股)公司 (以下簡稱子公司白陽能源)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	鴻晟新科技(股)公司 (以下簡稱子公司鴻晟新科技)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	申綠(股)公司 (以下簡稱子公司申綠公司)	再生能源自用 發電業	-	- (註1、2)
國泰電業(股)公司	南陽電業(股)公司 (以下簡稱子公司南陽電業)	太陽能發電業	-	- (註1、2)
旭忠能源(股)公司	薯光能源(股)公司 (以下簡稱子公司薯光能源)	太陽能發電業	-	- (註1、2)

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

註1：本集團自民國111年5月收購取得三井工程、新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司，對其具控制力並自收購日起納入合併個體。

註2：本集團於民國111年11月處分新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司部分持股，本集團自出售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，其處分子公司利益請詳附註六.23(3)其他利益及損失。

(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：國泰餐飲事業(股)公司、竹崙置業開發(股)公司於民國111年度設立，本集團自設立日取得控制起納入合併個體；本集團於民國111年5月收購取得三井工程100%持股後對其具控制力，其中三井工程持有新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司具控制力之股權，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：子公司三井工程於民國111年11月經董事會決議以持有之新日泰能源(股)公司及開泰能源(股)公司全數股權抵繳股款(淨值換股)參與國泰電業(股)公司增資，並出售持有之部分國泰電業(股)公司股權，售股後對國泰電業(股)公司之持股比減少至30%，故本集團自出售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。

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。

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

- (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為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

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

5. 外幣財務報表之換算

編製合併財務報表時，國外營運機構之資產與負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算為新台幣，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，將先前已認為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，於認為處分損益時，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，按比例將認為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬於該國外營運機構之非控制權益，而不認為損益；在未喪失重大影響或聯合控制下，部分處分包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議時，累計兌換差額則按比例重分類至損益。

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

6. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

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

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) 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

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。

(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

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

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

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

- 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。
- 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。

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

- 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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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，市場參與者間在有序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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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。

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

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

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

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

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。

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

12. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本集團將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認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	1～20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值變動。

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。

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物 2～50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：

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

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

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

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

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

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

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

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

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。

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

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。

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。

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

16. 非金融資產之減損

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

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

17. 收入認列

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。

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

工程承攬

從事工程承攬之建造合約，因資產於建造時即由客戶控制，本集團採完工百分比法並使用投入法衡量完工程度，完工程度估計係依照已發生之合約成本佔估計總合約成本之比例衡量完成程度。當總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當工程承攬合約履約義務之結果無法可靠衡量時，僅在滿足履約義務之已發生成本預期可回收之範圍內認列工程收入。

本集團係以合約載明履約義務完成衡量完成進度並於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保本集團完成所有合約義務，於本集團履約完成前係認列為合約資產。

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。

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。

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

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。

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。

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

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

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

20. 所得稅

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

當期所得稅

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

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

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

遞延所得稅

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

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。；
- (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之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (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。

依「國際租稅變革—支柱二規則範本(國際會計準則第12號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

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

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。

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

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

收購者預計移轉之或有對價將以收購日之公允價值認列。被視為資產或負債之或有對價，其續後之公允價值變動將依國際財務報導準則第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。

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾－集團為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本集團尚未承諾之重組，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。

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

(4) 建造合約

建造工程收入認列採完工百分比法並使用投入法衡量完工程度，完工程度估計係依照已發生之合約成本佔估計總合約成本之比例衡量完成程度，由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程收入與成本之計算。

(5) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國112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。

(6) 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，說明請詳附註六。

(7) 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。

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$12,241	\$10,673
支票及活期存款	3,933,274	7,494,438
定期存款	236,700	187,200
約當現金－短期票券	885,377	3,150,183
合 計	<u>\$5,067,592</u>	<u>\$10,842,494</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

	112.12.31	111.12.31
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>\$2,926,542</u>	<u>\$2,558,725</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>\$505,324</u>	<u>\$665,726</u>

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112年度及111年度之股利收入相關資訊如下：

	112 年度	111 年度
與資產負債表日仍持有之投資相關	\$61,297	\$204,369
與當期除列之投資相關	-	-
當期認列之股利收入	<u>\$61,297</u>	<u>\$204,369</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112年度及111年度與除列相關資訊如下：

	112 年度	111 年度
於除列日之公允價值	\$-	\$1,913,514
由其他權益轉列保留盈餘之處分之累積利益(損失)	-	(127,054)

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

3. 應收票據

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	\$22,469	\$38,739
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$22,469</u>	<u>\$38,739</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，請詳附註六.20，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

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$1,281,378	\$458,082
減：備抵損失	(114)	(66)
小 計	<u>1,281,264</u>	<u>458,016</u>
應收帳款—關係人	14,153	19,037
減：備抵損失	-	-
小 計	<u>14,153</u>	<u>19,037</u>
合 計	<u>\$1,295,417</u>	<u>\$477,053</u>

本集團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。

本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國112年及111年12月31日之總帳面金額分別為1,295,531千元及477,119千元，備抵損失相關資訊，請詳附註六.20，信用風險相關資訊請詳附註十二。

5. 存 貨

	112.12.31	111.12.31
營建用地	\$14,106,679	\$16,727,311
在建房地	28,343,287	23,453,238
待售房地產	4,567,716	761,803
其 他	3,687	3,178
小 計	<u>47,021,369</u>	<u>40,945,530</u>
預付土地款	1,183,889	364,169
淨 額	<u>\$48,205,258</u>	<u>\$41,309,699</u>

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

- (1) 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。
- (2) 本集團在建房地重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本， 不含土地款)	已完工比例
利百代合建案	\$2,471,862	97%
國泰MOST+	1,890,000	59%
國泰和河	1,104,762	58%
國泰悠陽	1,158,464	48%
國泰溪境	1,133,333	48%
國泰THE PARK	1,257,143	38%
國泰悠境	1,086,746	30%
國泰美禾	1,121,144	24%
敦南霖園	1,670,952	19%
桃園市中路二段	2,057,515	18%
國泰磐耘	1,127,429	16%
國泰世華敦北都更案	1,123,321	15%
國泰頤河	2,275,500	14%
國泰雍萃	2,278,750	10%
UNi PARK	2,816,000	33%

上列重要工程揭露事項未考量合併沖銷調整。

- (3) 本集團對上述營建存貨於購建期間資本化情形如下：

	112年度	111年度
資本化利息之金額	\$476,934	\$267,161
利息資本化前之利息費用總額	921,909	670,607
資本化月利率	0.0417%~0.2943%	0.0458%~0.2033%

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

- (4) 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	信託餘額	受託人
國泰華威豐年	\$1	國泰世華商業銀行
國泰川青	0	國泰世華商業銀行
國泰豐碩	55	國泰世華商業銀行
國泰溪境	1,661	國泰世華商業銀行
國泰和河	992	國泰世華商業銀行
國泰悠陽	15	國泰世華商業銀行
國泰悠境	5,017	國泰世華商業銀行
國泰蒔美	250,040	國泰世華商業銀行
國泰雍萃	409,155	國泰世華商業銀行
敦南霖園	435,265	國泰世華商業銀行
國泰民樂	92,151	國泰世華商業銀行
國泰THE PARK	134,994	國泰世華商業銀行
國泰MOST+	10,014	國泰世華商業銀行
國泰森林薈	0	國泰世華商業銀行
國泰美禾	143,488	國泰世華商業銀行
國泰盤耘	264,742	國泰世華商業銀行
國泰頤河	196,195	國泰世華商業銀行
國泰雍萃合建方	286,933	國泰世華商業銀行
UNi PARK	235,374	國泰世華商業銀行

截至民國112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2,466,092千元，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。

- (5) 本集團民國112年度及111年度認列為費用之存貨營建成本分別為4,095,918千元及7,797,707千元。
- (6) 本集團存貨設定質押情形，詳附註八。
- (7) 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。

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

6. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	112.12.31		111.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資關聯企業：				
神坊資訊(股)公司	\$424,073	49.12%	\$281,596	49.12%
三雄鳳山啦啦寶都(股)公司	176,352	30.00%	152,620	30.00%
國泰電業(股)公司	1,432,891	30.00%	1,381,352	30.00%
合 計	<u>\$2,033,316</u>		<u>\$1,815,568</u>	

- (1) 本集團財務報表之部分被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。民國112年及111年12月31日對該等被投資公司採用權益法之投資分別為1,609,243元及1,533,972千元，民國112年度及111年度相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為40,535千元及14,128千元。
- (2) 本集團於民國111年5月取得三井工程(股)公司100%持股，並對其投資公司神坊資訊(股)公司取得重大影響而將其視為關聯企業，持股比例由11.00%增加至49.12%，對該公司原持有之投資由透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產轉列為採用權益法之投資。
- (3) 本集團與某一股東雖同為關聯企業神坊資訊(股)公司之最大股東，然經綜合評估，本集團不具多數表決權之權利，僅需其他少數表決權持有人合作，即可阻卻本公司主導被投資公司之攸關活動。因此，本集團對上述關聯企業不具控制力，僅具重大影響力。
- (4) 本集團對關聯企業之投資對本集團並非重大。本集團投資關聯企業於民國112年及111年12月31日之彙總帳面金額分別為2,033,316千元及1,815,568千元，其彙總性財務資訊依所享有份額合計列示如下：

	112年度	111年度
本期淨利(損)	\$277,260	\$(20,930)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	2,609	1,301
本期其他綜合損益總額	<u>\$279,869</u>	<u>\$(19,629)</u>

- (5) 本集團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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

7. 不動產、廠房及設備

	112.12.31	111.12.31
自用之不動產、廠房及設備	\$3,599,291	\$3,815,034
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	959,949	924,745
合 計	<u>\$4,559,240</u>	<u>\$4,739,779</u>

(1) 自用之不動產、廠房及設備

成 本：	未完工程					合計
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	及待驗設備	
111.1.1	\$1,616,689	\$1,181,178	\$2,100,861	\$663,100	\$177,631	\$5,739,459
增添	-	5,313	8,520	94,118	950,869	1,058,820
透過企業合併取得	-	-	-	5,953,987	348,935	6,302,922
處分	-	-	(1,140)	(9,019)	-	(10,159)
移轉及其他	-	-	(8,590)	244,767	(407,878)	(171,701)
其他一喪失控制力	-	-	-	(6,241,021)	(1,066,140)	(7,307,161)
111.12.31	1,616,689	1,186,491	2,099,651	705,932	3,417	5,612,180
增添	-	-	1,209	41,674	103,989	146,872
處分	-	-	(364)	(20,529)	-	(20,893)
移轉	-	-	-	-	(73,032)	(73,032)
112.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$1,186,491</u>	<u>\$2,100,496</u>	<u>\$727,077</u>	<u>\$34,374</u>	<u>\$5,665,127</u>
折舊及減損：						
111.1.1	\$-	\$362,622	\$693,428	\$468,447	\$-	\$1,524,497
折舊	-	36,317	176,754	252,559	-	465,630
處分	-	-	(1,140)	(8,556)	-	(9,696)
移轉及其他	-	-	(108)	-	-	(108)
其他一喪失控制力	-	-	-	(183,177)	-	(183,177)
111.12.31	-	398,939	868,934	529,273	-	1,797,146
折舊	-	36,098	184,920	67,892	-	288,910
處分	-	-	(364)	(19,856)	-	(20,220)
112.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$435,037</u>	<u>\$1,053,490</u>	<u>\$577,309</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,065,836</u>
淨帳面金額：						
112.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$751,454</u>	<u>\$1,047,006</u>	<u>\$149,768</u>	<u>\$34,374</u>	<u>\$3,599,291</u>
111.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$787,552</u>	<u>\$1,230,717</u>	<u>\$176,659</u>	<u>\$3,417</u>	<u>\$3,815,034</u>

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

(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：				
111.1.1	\$417,130	\$417,237	\$117,648	\$952,015
增添	173,739	108,310	40,567	322,616
處分	(36,152)	(9,564)	(17,202)	(62,918)
移轉	160,566	2,892	-	163,458
111.12.31	715,283	518,875	141,013	1,375,171
增添	30,740	78,971	15,743	125,454
處分	(83,551)	(41,970)	(24,498)	(150,019)
移轉	54,570	18,462	-	73,032
112.12.31	\$717,042	\$574,338	\$132,258	\$1,423,638
折舊及減損：				
111.1.1	\$151,777	\$187,159	\$63,735	\$402,671
折舊	30,417	37,253	19,855	87,525
處分	(16,187)	(7,135)	(16,556)	(39,878)
移轉	108	-	-	108
111.12.31	166,115	217,277	67,034	450,426
折舊	36,046	51,447	20,028	107,521
處分	(46,980)	(27,423)	(19,855)	(94,258)
112.12.31	\$155,181	\$241,301	\$67,207	\$463,689
淨帳面金額：				
112.12.31	\$561,861	\$333,037	\$65,051	\$959,949
111.12.31	\$549,168	\$301,598	\$73,979	\$924,745

(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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

8. 投資性不動產

	土地	建築物	使用權資產	合計
成本：				
111.1.1	\$5,554,426	\$4,913,558	\$297,382	\$10,765,366
增添	-	44,634	2,698	47,332
透過企業合併取得	213,968	41,311	-	255,279
移轉	57,941	58,372	426,018	542,331
處分	-	-	(91,932)	(91,932)
111.12.31	5,826,335	5,057,875	634,166	11,518,376
增添	-	38,887	642,022	680,909
移轉	39,462	41,014	3,454	83,930
處分	(32,783)	(232,169)	(211,602)	(476,554)
112.12.31	<u>\$5,833,014</u>	<u>\$4,905,607</u>	<u>\$1,068,040</u>	<u>\$11,806,661</u>
折舊及減損：				
111.1.1	\$-	\$2,354,150	\$186,013	\$2,540,163
折舊	-	119,845	110,307	230,152
移轉	-	-	27,292	27,292
處分	-	-	(87,794)	(87,794)
111.12.31	-	2,473,995	235,818	2,709,813
折舊	-	123,007	110,703	233,710
減損損失	-	52,089	-	52,089
移轉	-	-	2,641	2,641
處分	-	(135,130)	(211,602)	(346,732)
112.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,513,961</u>	<u>\$137,560</u>	<u>\$2,651,521</u>
淨帳面金額：				
112.12.31	<u>\$5,833,014</u>	<u>\$2,391,646</u>	<u>\$930,480</u>	<u>\$9,155,140</u>
111.12.31	<u>\$5,826,335</u>	<u>\$2,583,880</u>	<u>\$398,348</u>	<u>\$8,808,563</u>
			112 年度	111 年度
投資性不動產之租金收入			\$450,464	\$449,023
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			(84,628)	(88,946)
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			(40,967)	(46,184)
合 計			<u>\$324,869</u>	<u>\$313,893</u>

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

本集團持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國112年及111年12月31日分別為15,024,833千元及14,019,301千元，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。

9. 無形資產

	電腦軟體	商標權	其他 無形資產	商譽	合計
成本：					
111.1.1	\$184,038	\$7,734	\$-	\$-	\$191,772
增添－單獨取得	30,135	227	-	1,042	31,404
透過企業合併取得	3,113	-	23,846	471,247	498,206
處分	(300)	-	(675)	-	(975)
移轉	321	-	-	-	321
其他－喪失控制力	(4,589)	-	(23,171)	(472,289)	(500,049)
111.12.31	212,718	7,961	-	-	220,679
增添－單獨取得	26,056	421	-	-	26,477
處分	(6,330)	-	-	-	(6,330)
112.12.31	<u>\$232,444</u>	<u>\$8,382</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$240,826</u>
攤銷及減損：					
111.1.1	\$149,507	\$4,701	\$-	\$-	\$154,208
攤銷	19,580	441	757	-	20,778
處分	(58)	-	(675)	-	(733)
其他－喪失控制力	(790)	-	(82)	-	(872)
111.12.31	168,239	5,142	-	-	173,381
攤銷	22,016	483	-	-	22,499
處分	(6,325)	-	-	-	(6,325)
112.12.31	<u>\$183,930</u>	<u>\$5,625</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$189,555</u>
淨帳面金額：					
112.12.31	<u>\$48,514</u>	<u>\$2,757</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$51,271</u>
111.12.31	<u>\$44,479</u>	<u>\$2,819</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$47,298</u>

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

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112 年度	111 年度
營業費用	\$12,940	\$16,415
營業成本	9,559	4,363
合 計	<u>\$22,499</u>	<u>\$20,778</u>

10. 其他非流動資產

	112.12.31	111.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	192,318	46,118
存出保證金	1,088,508	1,539,370
其他金融資產	46,400	46,400
其他非流動資產－其他	63,508	60,817
合 計	<u>\$1,409,159</u>	<u>\$1,711,130</u>

由於受法令限制，農地僅得以個人名義為所有權登記者，上述營建用地為本集團以第三人名義取得之農地，其內容揭露如下：

地 段 地 號	112.12.31	111.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
新北市三芝區後厝段 北勢子小段137-2地號等	<u>\$18,425</u>	<u>\$18,425</u>	買賣	投資開發	設定抵押權 以及承諾書

11. 短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$9,666,600	\$11,825,000
擔保銀行借款	800,000	620,000
合 計	<u>\$10,466,600</u>	<u>\$12,445,000</u>
利率區間	1.76%~2.30%	1.33%~2.30%

本集團尚未使用之借款額度相關資訊，詳附註六.13。

擔保銀行借款係以投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

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

12. 應付短期票券

	112.12.31	111.12.31
應付短期票券	\$2,582,000	\$4,101,000
減：未攤銷折價	(2,666)	(6,387)
淨 額	<u>\$2,579,334</u>	<u>\$4,094,613</u>
利率區間	1.60%~2.07%	1.48%~2.10%

13. 長期借款

借款性質	112.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$15,860,550	1.75%~2.18%	自民國110年8月至116年7月，到期還款。
長期擔保借款	5,115,450	2.30%~2.62%	自民國111年3月至118年3月，到期還款。
應付信用長期票券	999,691	1.41%	自民國112年12月至115年2月，到期還款。
應付擔保長期票券	1,345,604	2.51%	自民國111年11月至114年12月，到期還款。
小 計	<u>23,321,295</u>		
減：一年內到期	<u>(7,580,000)</u>		
合 計	<u>\$15,741,295</u>		

借款性質	111.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$16,441,550	1.38%~2.44%	自民國109年7月至116年7月，到期還款。
長期擔保借款	5,325,450	2.23%~2.30%	自民國111年3月至118年3月，到期還款。
小 計	<u>21,767,000</u>		
減：一年內到期	<u>(4,150,000)</u>		
合 計	<u>\$17,617,000</u>		

本集團截至民國112年及111年12月31日止，尚未使用之總借款額度分別約為32,140,910千元及29,702,000千元。

擔保銀行借款及票券係以部分存貨及投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

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

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。

本集團民國112年度及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為58,666千元及51,518千元。

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。因本公司及國內子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112年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥9,536千元。

截至民國112年及111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10.4年及11.2年。

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

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$20,349	\$21,949
淨確定福利負債(資產)之淨利息	1,083	788
合 計	<u>\$21,432</u>	<u>\$22,737</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
確定福利義務現值	\$565,246	\$561,385	\$377,793
計畫資產之公允價值	<u>(482,778)</u>	<u>(470,550)</u>	<u>(218,703)</u>
其他非流動負債－淨確定福利負債 (資產)之帳列數	<u>\$82,468</u>	<u>\$90,835</u>	<u>\$159,090</u>

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
111.1.1	\$377,793	\$(218,703)	\$159,090
透過企業合併取得	209,288	(256,471)	(47,183)
淨確定福利成本			
當期服務成本	21,949	-	21,949
利息費用(收入)	3,647	(2,859)	788
小 計	<u>25,596</u>	<u>(2,859)</u>	<u>22,737</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	(6,801)	-	(6,801)
經驗調整	23,597	-	23,597
確定福利資產再衡量數	-	7,582	7,582
小 計	<u>16,796</u>	<u>7,582</u>	<u>24,378</u>
支付之福利	(68,088)	15,452	(52,636)
雇主提撥數	<u>-</u>	<u>(15,551)</u>	<u>(15,551)</u>
111.12.31	561,385	(470,550)	90,835
淨確定福利成本			
當期服務成本	20,349	-	20,349
利息費用(收入)	6,677	(5,594)	1,083
小 計	<u>27,026</u>	<u>(5,594)</u>	<u>21,432</u>

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

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	2,236	-	2,236
經驗調整	6,425	-	6,425
確定福利資產再衡量數	-	(12,676)	(12,676)
小計	8,661	(12,676)	(4,015)
支付之福利	(31,826)	(24,056)	(55,882)
雇主提撥數	-	30,098	30,098
112.12.31	\$565,246	\$(482,778)	\$82,468

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：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.16%~1.22%	1.20%~1.35%
預期薪資增加率	0.50%~2.50%	0.50%~2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	112年度		111年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.25%	\$-	\$9,079	\$-	\$9,262
折現率減少0.25%	9,097	-	9,936	-
預期薪資增加0.5%	17,617	-	19,572	-
預期薪資減少0.5%	-	17,012	-	17,254

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112年及111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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

16. 資本公積

	112.12.31	111.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	262	262
採用權益法認列關聯企業及合資股權淨值之變動數	63,542	16,452
其他—逾期未領股利	44,195	38,141
合 計	<u>\$118,406</u>	<u>\$65,262</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。

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

本公司依金管會於民國110年9月30日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就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，提列特別盈餘公積。

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112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。

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

(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。

- (4) 本公司於民國112年6月9日及民國111年6月17日之股東常會，分別決議民國111年度及110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)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$108,069	\$84,754		
普通股現金股利	579,781	695,737	\$0.5	\$0.6

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。

18. 非控制權益

	112年度	111年度
期初餘額	\$2,155,682	\$897,223
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	55,548	92,593
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
確定福利計畫之再衡量數	(4)	2,148
與不重分類之項目相關之所得稅	1	(429)
子公司現金增資	61,200	1,055,160
子公司發放現金股利	(49,522)	(31,551)

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

	112年度	111年度
新增及新設立子公司之非控制權益	-	218,100
合併取得子公司之非控制權益	-	1,505,226
喪失對子公司之控制	-	(1,582,788)
期末餘額	<u>\$2,222,905</u>	<u>\$2,155,682</u>

19. 營業收入

	112 年度	111 年度
客戶合約之收入		
房地銷售收入	\$6,454,013	\$10,286,824
工程合約收入	4,037,554	2,036,645
勞務提供收入	4,291,403	3,279,621
其他營業收入	195,875	686,318
小 計	<u>14,978,845</u>	<u>16,289,408</u>
租賃收入	<u>502,129</u>	<u>502,324</u>
合 計	<u>\$15,480,974</u>	<u>\$16,791,732</u>

本集團之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國112年度

	動產及 不動產投資			
	開發部門	營造部門	其他部門	合 計
房地銷售	\$6,454,013	\$-	\$-	\$6,454,013
工程服務	-	4,037,554	-	4,037,554
提供勞務	-	-	4,291,403	4,291,403
銷售商品	-	-	91,646	91,646
租 賃	300,891	-	201,238	502,129
其 他	-	-	104,229	104,229
合 計	<u>\$6,754,904</u>	<u>\$4,037,554</u>	<u>\$4,688,516</u>	<u>\$15,480,974</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$6,454,013	\$-	\$4,487,278	\$10,941,291
隨時間逐步滿足	300,891	4,037,554	201,238	4,539,683
合 計	<u>\$6,754,904</u>	<u>\$4,037,554</u>	<u>\$4,688,516</u>	<u>\$15,480,974</u>

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

民國111年度

	動產及 不動產投資			
	開發部門	營造部門	其他部門	合 計
房地銷售	\$10,286,824	\$-	\$-	\$10,286,824
工程服務	-	2,036,645	-	2,036,645
提供勞務	-	-	3,279,621	3,279,621
銷售商品	-	-	82,139	82,139
租 賃	298,775	-	203,549	502,324
其 他	-	-	604,179	604,179
合 計	<u>\$10,585,599</u>	<u>\$2,036,645</u>	<u>\$4,169,488</u>	<u>\$16,791,732</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$10,286,824	\$-	\$3,965,939	\$14,252,763
隨時間逐步滿足	298,775	2,036,645	203,549	2,538,969
合 計	<u>\$10,585,599</u>	<u>\$2,036,645</u>	<u>\$4,169,488</u>	<u>\$16,791,732</u>

(2) 合約餘額

A. 合約資產－流動

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
營造工程合約	<u>\$171,423</u>	<u>\$379,481</u>	<u>\$-</u>

本集團承攬之營造工程合約於資產負債表日已發生之合約成本及已認列利益(減除已認列損失)與工程進度請款金額如下：

	112.12.31	111.12.31
已發生之合約成本及已認列利益(減除已認列損失)	\$2,585,981	\$5,079,092
減：工程進度請款金額	<u>(2,514,307)</u>	<u>(4,814,551)</u>
進行中合約淨資產(負債)	<u>\$71,674</u>	<u>\$264,541</u>
表達於資產負債表資訊：		
合約資產－營造工程合約	\$171,423	\$379,481
合約負債－營造工程合約	<u>(99,749)</u>	<u>(114,940)</u>
淨 額	<u>\$71,674</u>	<u>\$264,541</u>

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

本集團民國112年度及111年度合約資產餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列應收帳款	\$(296,364)	\$(23,216)
完工程度衡量結果變動	88,306	297,479

B. 合約負債—流動

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
銷售房地	\$7,351,603	\$6,352,352	\$5,167,680
營造工程合約	99,749	114,940	-
提供勞務	144,803	160,196	117,840
合 計	<u>\$7,596,155</u>	<u>\$6,627,488</u>	<u>\$5,285,520</u>

本集團民國112年度及111年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列收入	\$(1,895,396)	\$(1,736,752)
本期預收款增加	2,864,063	3,078,720

(3) 分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

本集團截至民國112年12月31日止，分攤至尚未履行之履約義務之交易價格彙總金額為8,459,288千元，本集團將隨該等營造工程程度逐步認列收入，該等營造工程預期於民國113年至116年完工。

(4) 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

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
房地銷售	<u>\$1,406,064</u>	<u>\$1,219,857</u>	<u>\$885,612</u>

本集團民國112年度及111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126,758千元及347,830千元。

20. 預期信用減損損失(利益)

	112年度	111年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	<u>\$48</u>	<u>\$16</u>

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

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，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：

112.12.31

	未逾期 (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	\$1,314,975	\$3,025	\$-	\$-	\$-	\$-	\$1,318,000
損失率	-	3.75%	-	-	-	-	
存續期間預期信用損失	-	114	-	-	-	-	114
帳面金額	\$1,314,975	\$2,911	\$-	\$-	\$-	\$-	\$1,317,886

111.12.31

	未逾期 (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	\$509,422	\$6,436	\$-	\$-	\$-	\$-	\$515,858
損失率	-	1.02%	-	-	-	-	
存續期間預期信用損失	-	66	-	-	-	-	66
帳面金額	\$509,422	\$6,370	\$-	\$-	\$-	\$-	\$515,792

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

本集團民國112年度及111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
111.1.1	\$-	\$50
本期增加(迴轉)金額	-	16
因無法收回而沖銷	-	-
111.12.31	-	66
本期增加(迴轉)金額	-	48
因無法收回而沖銷	-	-
112.12.31	\$-	\$114

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

21. 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、運輸設備。各個合約之租賃期間介於1年至20年間。

租賃對本集團財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	112.12.31	111.12.31
土 地	\$6,879	\$14,402
房屋及建築	4,278,503	4,416,859
運輸設備	516	1,298
其他設備	1,008	592
合 計	<u>\$4,286,906</u>	<u>\$4,433,151</u>

本集團民國112年度及111年度對使用權資產增添分別為247,020千元及398,054千元，其中包括透過企業合併取得分別為0元及355,271千元。

本集團民國112年度及111年度對使用權資產移轉分別為813千元及398,727千元。

(b) 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
租賃負債	<u>\$5,687,804</u>	<u>\$5,235,832</u>
流 動	\$433,695	\$348,171
非 流 動	5,254,109	4,887,661

本集團民國112年度及111年度租賃負債之利息費用請詳附註六.23(4)財務成本；民國112年及111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。

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

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	112年度	111年度
土 地	\$7,523	\$11,968
房屋及建築	383,865	396,019
運輸設備	782	746
其他設備	282	118
合 計	<u>\$392,452</u>	<u>\$408,851</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112年度	111年度
短期租賃之費用	\$16,712	\$17,133
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃之 低價值資產租賃之費用)	1,343	917
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費 用	48,460	71,260

截至民國112年及111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。

本集團民國112年度及111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，分別認列於其他收入0元及25,015千元，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112年度及111年度租賃之現金流出總額分別為656,789千元及679,660千元。

E. 其他與租賃活動相關之資訊

變動租賃給付

本集團部分之不動產租賃合約包含與銷售金額連結之變動租賃給付條款，租約議定租金採包底租金與銷售額抽成租金孰高者計算。該等變動租賃給付與銷售金額連結，且於本集團所屬產業簽訂此種變動租賃給付之租約甚為常見。由於此種變動租賃給付未符合租賃給付定義，故不計入資產及負債之衡量中。若抽成租金高於包底租金，則本集團預計銷售金額每增加100千元，將增加25千元之租金支出。

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

(2) 本集團為出租人

本集團對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.8。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。

	112年度	111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		
租賃給付之相關收益	\$505,614	\$504,768

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六.8。本集團簽訂營業租賃合約，民國112年及111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：

	112.12.31	111.12.31
不超過一年	\$455,813	\$373,101
超過一年但不超過二年	336,992	234,488
超過二年但不超過三年	293,988	177,683
超過三年但不超過四年	268,985	154,934
超過四年但不超過五年	173,691	134,359
超過五年	450,417	54,169
合 計	\$1,979,886	\$1,128,734

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
性質別						
員工福利費用						
薪資費用	\$1,057,068	\$514,000	\$1,571,068	\$864,836	\$494,249	\$1,359,085
勞健保費用	107,539	45,958	153,497	85,618	41,378	126,996
退休金費用	52,968	27,130	80,098	48,536	25,719	74,255
其他員工福利費用	48,051	38,836	86,887	30,922	29,618	60,540
折舊費用	689,241	333,352	1,022,593	857,722	334,436	1,192,158
攤銷費用	9,559	12,940	22,499	4,363	16,415	20,778

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

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

本公司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112年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為2,245千元及2,400千元，民國111年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,330千元及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112年3月14日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,330千元及2,400千元，其與民國111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

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$21,992	\$5,882
其他利息收入	26,298	11,485
合 計	<u>\$48,290</u>	<u>\$17,367</u>

(2) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$61,297	\$204,369
廉價購買利益	-	281,818
租金收入	3,485	2,445
其他收入－其他	75,287	146,584
合 計	<u>\$140,069</u>	<u>\$635,216</u>

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

(3) 其他利益及損失

	112年度	111年度
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ (48,712)	\$ (18,454)
處分無形資產損失	(5)	(242)
處分投資利益	-	21,455
減損損失	(52,089)	-
淨外幣兌換利益(損失)	(472)	(602)
其 他	(16,708)	(18,514)
合 計	<u>\$ (117,986)</u>	<u>\$ (16,357)</u>

本集團於民國111年11月處分新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司部分持股，自出售日起喪失對上述子公司之控制，認列處分子公司利益27,071千元。

(4) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款之利息	\$291,771	\$254,423
租賃負債之利息	153,204	149,023
合 計	<u>\$444,975</u>	<u>\$403,446</u>

24. 其他綜合損益組成部分

民國112年度

	當期產生	當期重 分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$4,015	\$-	\$4,015	\$(803)	\$3,212
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	207,415	-	207,415	-	207,415
採用權益法認列之關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額 —不重分類至損益之項目	2,528	-	2,528	-	2,528
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額 —可能重分類至損益之項目	81	-	81	-	81
合 計	<u>\$214,039</u>	<u>\$-</u>	<u>\$214,039</u>	<u>\$(803)</u>	<u>\$213,236</u>

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

民國111年度

	當期產生	當期重 分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$ (24,378)	\$-	\$ (24,378)	\$ 4,876	\$ (19,502)
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	(1,353,867)	-	(1,353,867)	-	(1,353,867)
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					
一不重分類至損益之項目	869	-	869	-	869
後續可能重分類至損益之項目：					
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					
一可能重分類至損益之項目	432	-	432	-	432
合 計	<u>\$ (1,376,944)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (1,376,944)</u>	<u>\$ 4,876</u>	<u>\$ (1,372,068)</u>

25. 所得稅

所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$283,209	\$160,745
當期繳納土增稅	4,219	117,520
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(29,504)	(333)
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延 所得稅費用(利益)	4,247	(11,708)
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉 有關之遞延所得稅	(6,936)	121,084
所得稅費用(利益)	<u>\$255,235</u>	<u>\$387,308</u>

認列於其他綜合損益之所得稅

	112年度	111年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	\$803	\$ (4,876)

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

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：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$2,475,220	\$1,687,650
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$682,841	\$423,741
免稅收益之所得稅影響數	(525,573)	(372,158)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	103,638	114,060
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(8)	59,414
未分配盈餘加徵所得稅	19,642	3,353
最低稅負制應補繳之稅額	-	769
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(29,504)	(333)
當期土地增值稅	4,219	117,520
其他依稅法調整之所得稅影響數	(20)	40,942
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	\$255,235	\$387,308

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國112年度

	期初餘額	認列於損益	認列於其他 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	88,450	(2,602)	-	-	85,848
投資性不動產折舊財稅差異	93,371	(2,747)	-	-	90,624
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息資本化	2,041	(97)	-	-	1,944
採用權益法之投資	(25,151)	-	-	-	(25,151)
集團內個體間未實現利益	17,380	(8)	-	-	17,372
備抵損失	1,400	-	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	2,869	10,418	-	-	13,287
淨確定福利負債－非流動	14,505	(870)	(803)	-	12,832
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	-	7
未實現之廣告費	175,028	(8,341)	-	-	166,687
非金融資產減損損失	242	-	-	-	242
未使用課稅損失	11,514	6,936	-	-	18,450
遞延所得稅利益/(費用)		\$2,689	\$(803)	\$-	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$371,607				\$373,493
表達於資產負債表之資訊如下：					
遞延所得稅資產	\$412,363				\$414,391
遞延所得稅負債	\$(40,756)				\$(40,898)

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

民國111年度

	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	
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	91,051	(2,601)	-	-	88,450
投資性不動產折舊財稅差異	96,119	(2,748)	-	-	93,371
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息資本化	2,138	(97)	-	-	2,041
採用權益法之投資	-	(23,651)	-	(1,500)	(25,151)
集團內個體間未實現利益	6,148	11,232	-	-	17,380
備抵損失	1,400	-	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	2,869	-	-	-	2,869
淨確定福利負債－非流動	27,496	(10,433)	4,876	(7,434)	14,505
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	-	7
未實現之廣告費	119,370	55,658	-	-	175,028
未實現之修繕費用	524	(524)	-	-	-
非金融資產減損損失	-	-	-	242	242
未使用課稅損失	147,726	(136,212)	-	-	11,514
遞延所得稅利益/(費用)		<u>\$ (109,376)</u>	<u>\$ 4,876</u>	<u>\$ (8,692)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$ 484,799</u>				<u>\$ 371,607</u>
表達於資產負債表之資訊如下：					
遞延所得稅資產	<u>\$ 494,848</u>				<u>\$ 412,363</u>
遞延所得稅負債	<u>\$ (10,049)</u>				<u>\$ (40,756)</u>

集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減年度
		112.12.31	111.12.31	
102	\$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	165,360	165,360	165,360	116
107	1,191,904	105,740	105,740	117
108	235,632	235,632	235,632	118
109	633,702	633,702	633,702	119
110	751,951	751,951	751,951	120
111	566,820	566,820	566,820	121
112	180,881	180,881	-	122
合 計		<u>\$3,169,257</u>	<u>\$3,053,434</u>	

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

未認列之遞延所得稅資產

截至民國112年及111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615,402千元及599,173千元。

所得稅申報核定情形

截至民國112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110年度
子公司－國泰建經	核定至民國110年度
子公司－國泰健康管顧	核定至民國110年度
子公司－國泰商旅	核定至民國110年度
子公司－國泰飯店	核定至民國110年度
子公司－杏保醫網	核定至民國110年度
子公司－霖園公寓	核定至民國110年度
子公司－金華置業	核定至民國110年度
子公司－板南置業	核定至民國110年度
子公司－三重置業	核定至民國110年度
子公司－三井工程	核定至民國110年度
子公司－杏德	核定至民國110年度
子公司－杏霖	核定至民國110年度

子公司－國泰餐飲及竹崙置業為民國111年度設立，截至民國112年12月31日止，申報所得稅尚未核定。

26. 每股盈餘

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

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。

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

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利	\$2,164,437	\$1,207,749
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)	\$1.87	\$1.04
(2) 稀釋每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利	\$2,164,437	\$1,207,749
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)	139	71
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	1,159,700	1,159,632
稀釋每股盈餘(元)	\$1.87	\$1.04

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

三井工程股份有限公司之收購

本集團於民國111年5月取得三井工程股份有限公司(三井工程) 100%之有表決權股份，該公司主要從事營造工程承攬及營建管理等業務。本集團收購三井工程之原因在於為降低成本、提升競爭力、擴大開發區域項目。

本集團選擇以可辨認淨資產已認列金額之相對份額衡量三井工程之非控制權益。

三井工程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	\$801,943
合約資產	115,774
應收帳款	598,144
其他應收款	9,047
本期所得稅資產	23,266
存貨	2,284,353
預付款項	106,052
其他流動資產	107,533

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

	<u>收購日之公允價值</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	15,300
採用權益法之投資	540,531
不動產、廠房及設備	6,302,922
使用權資產	355,271
投資性不動產	255,279
無形資產	498,206
其他非流動資產	480,736
小 計	<u>12,494,357</u>
負債	
短期借款	1,016,000
應付短期票券	1,394,784
合約負債	952,986
應付票據	3,477
應付帳款	254,958
其他應付款	313,766
本期所得稅負債	202,306
一年或一營業週期內到期長期負債	282,398
其他流動負債	1,356
長期借款	4,047,258
租賃負債(包括非流動)	362,431
其他非流動負債	75,593
小 計	<u>8,907,313</u>
可辨認淨資產之公允價值總計	<u><u>\$3,587,044</u></u>
廉價購買利益之金額如下：	
收購對價	\$1,800,000
加：非控制權益之價值	1,505,226
減：可辨認淨資產之公允價值	<u>(3,587,044)</u>
廉價購買利益	<u><u>\$(281,818)</u></u>
收購之現金流量分析	
現金支付之對價	\$1,800,000
自子公司取得之淨現金	<u>(801,943)</u>
收購之淨現金流量	<u><u>\$998,057</u></u>

自收購日至民國111年12月31日止，三井工程對本集團產生之繼續營業單位淨利為267,011千元。合併如發生於年初，則所產生之繼續營業單位收入將為18,480,740千元，且繼續營業單位淨利將為利益1,176,656千元。

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

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 集 團 之 關 係
三井工程(股)公司(三井工程)	子公司(註1)
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	關聯企業(註2)
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
國泰金融控股(股)公司(國泰金控)	其他關係人
國泰證券(股)公司(國泰證券)	其他關係人
國泰證券投資信託(股)公司(國泰投信)	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
國泰醫療財團法人國泰綜合醫院(國泰醫院)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	其他關係人
萬達投資(股)公司(萬達投資)	其他關係人
百星投資(股)公司(百星投資)	其他關係人
奕如實業(股)公司(奕如實業)	其他關係人
韋登實業(股)公司(韋登實業)	其他關係人
韋霖實業(股)公司(韋霖實業)	其他關係人
憲芳實業(股)公司(憲芳實業)	其他關係人
成道實業(股)公司(成道實業)	其他關係人
宏志實業(股)公司(宏志實業)	其他關係人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	其他關係人
徐○○	本集團主要管理人員之配偶
李○○	本集團主要管理人員之配偶

註1：本集團於民國111年5月收購三井工程成為本集團之子公司，並自收購日起納入合併個體，故關係人交易僅包括收購前交易。

註2：原為本集團其他關係人，於民國111年5月收購三井工程100%持股後，對其具重大影響力而成為本集團關聯企業。

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

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

112年12月31日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$9,731,606	\$3,210,202	0.51%	\$16,795
	支票存款	3,848,898	11,527	-	-
	證券帳戶	1,098,654	37,140	0.01%	5
	定期存款	330,300	283,100	1.1%~1.565%	3,263
	短期借款	2,420,000	800,000	1.93%	(19,580)

111年12月31日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$13,323,602	\$4,676,322	0.01%~0.39%	\$3,669
	支票存款	2,579,203	117,487	-	-
	證券帳戶	1,098,476	64,629	0.01%	6
	定期存款	233,600	233,600	0.98%~1.45%	2,217
	短期借款	620,000	620,000	1.65%	(10,472)

(2) 進 貨

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
子公司：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$-	\$996,073
其他關係人：			
國泰世華銀行	價金信託管理費	6,337	6,330
國泰世華銀行	拆遷補償費	-	236,530
國泰人壽	保險費	4,706	3,794
國泰產險	保險費	18,446	13,080
霖園投資	都更合建地主補貼	6,720	6,720
合 計		<u>\$36,209</u>	<u>\$1,262,527</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

- 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112年及111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29,528,178千元及17,047,767千元，上列合約總價未考量合併沖銷。

(3) 銷 貨

A. 租賃收入

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$6,609	\$7,566
國泰世華銀行	出租辦公處所	18,180	18,069
合 計		<u>\$24,789</u>	<u>\$25,635</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。

B. 勞務提供收入

關係人名稱	112年度	111年度
子公司：		
三井工程	\$-	\$4,881
其他關係人：		
國泰人壽	1,025,495	931,369
國泰世華銀行	159,991	108,897
國泰金控	10,772	6,996
國泰產險	7,080	4,804
國泰證券	3,419	1,837
國泰投信	3,948	1,633
國泰醫院	835	22,554
合 計	<u>\$1,211,540</u>	<u>\$1,082,971</u>

係提供健康檢查服務收入、住房服務收入及技術、維修服務之收入等，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

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

C. 工程收入

關係人名稱	112年度	111年度
其他關係人：		
國泰人壽	\$3,535,990	\$1,519,183
國泰醫院	48,435	30,733
合 計	<u>\$3,584,425</u>	<u>\$1,549,916</u>

承攬關係人之工程價格，係依據預估工程投入成本加計合理管理費用及利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款條件收款，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

於民國112年及111年12月31日，本集團承攬關係人國泰人壽及國泰醫院營建工程案已簽約而尚未結案之營建合約資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
合約總價	\$17,871,113	\$15,741,344
已收取之工程款	(2,228,921)	(3,055,452)
尚待未來履約收取之工程款	<u>\$15,642,192</u>	<u>\$12,685,892</u>

(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	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	\$4,349	\$2,731
國泰世華銀行	7,205	10,117
國泰醫院	2,546	5,699
合 計	<u>\$14,100</u>	<u>\$18,547</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	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	\$2,789	\$2,174
國泰世華銀行	139	44,930
合 計	<u>\$2,928</u>	<u>\$47,104</u>

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

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$5,050,122</u>	<u>\$4,675,560</u>

本集團民國112年度及111年度對國泰人壽增添使用權資產分別為817,513千元及32,795千元。

B. 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$5,503,455</u>	<u>\$5,064,058</u>

C. 利息費用

	112年度	111年度
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$149,343</u>	<u>\$141,959</u>

(7) 其 他

A. 其他流動資產－受限制資產

關係人名稱	性 質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰人壽	工程保證款、 履約保證金	<u>\$5,000</u>	<u>\$5,000</u>

B. 存出保證金

關係人名稱	性 質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	\$45,043	\$39,155
霖園投資	合建保證金	<u>8,000</u>	<u>12,000</u>
合 計		<u>\$53,043</u>	<u>\$51,155</u>

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

C. 存入保證金

關係人名稱	性 質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰世華銀行	房租押金	\$4,482	\$4,482

- D. 本集團於民國112年度與關係人憲芳實業(股)公司、成道實業(股)公司及宏志實業(股)公司簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為1,194,030千元；另與關係人徐○○簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為35,130千元；於民國111年度與關係人萬達投資及李○○簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為789,480千元及17,600千元。

(8) 什項收入

關係人名稱	性 質	112年度	111年度
其他關係人：			
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$4,890	\$4,847
國泰人壽	管理空維費、規劃費	5,450	3,971
國泰人壽	租金減讓	-	25,015
南港國際一	顧問服務	-	28,160
南港國際二	顧問服務	-	35,840
合 計		\$10,340	\$97,833

(9) 營業成本

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
關聯企業：			
神坊資訊	營業相關之雜費	\$3,725	\$5,146
其他關係人：			
國泰人壽	承租大樓之管理費	105,106	80,779
國泰人壽	營業相關之雜費	16,930	9,191
國泰人壽	營業相關之保險費	7,623	10,857
國泰產險	保險費	12,461	16,065
國泰產險	出租大樓之保險費	25,869	6,723
合 計		\$171,714	\$128,761

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

(10) 營業費用

關係人名稱	性 質	112年度	111年度
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$21,607	\$9,284
國泰人壽	保險及管理	7,824	4,249
國泰人壽	雜費	10,619	3,624
國泰產險	保險	12,261	9,534
華卡企業	派駐司機、交通費	6,242	4,912
國建文教基金會	捐贈	-	5,000
合 計		<u>\$58,553</u>	<u>\$36,603</u>

(11) 財產交易

本集團公司向關係人購買財產之交易內容如下：

民國112年度：無此情形。

民國111年度：

交易對象	交易股數	交易標的	取得價款
其他關係人：			
霖園投資	10,000,000	子公司三井工程股權	\$300,000
萬達投資	10,000,000	"	300,000
百星投資	10,000,000	"	300,000
奕如實業	10,000,000	"	300,000
韋登實業	10,000,000	"	300,000
韋霖實業	10,000,000	"	300,000
合 計	<u>60,000,000</u>		<u>\$1,800,000</u>

(12) 本集團主要管理人員之獎酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$86,186	\$89,833
退職後福利	1,257	1,277
合 計	<u>\$87,443</u>	<u>\$91,110</u>

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

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

資產名稱	112.12.31	111.12.31	擔保債務內容
可轉讓定存單	\$108,522	\$7,383	工程保證款、履約保證金
存 貨	10,791,000	11,316,600	短期借款、長期借款
不 動 產	7,638,372	7,638,372	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$18,537,894</u>	<u>\$18,962,355</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

截至民國112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9,648,249千元，尚未支付數計3,902,320千元。

2. 其他

(1) 截至民國112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53,894,200千元。

(2) 截至民國112年12月31日，本集團因工程保固及履約保證而開立之保證票據為1,943,807千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

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

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$3,431,866	\$3,224,451
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	5,055,351	10,831,821
合約資產	171,423	379,481
應收票據	22,469	38,739
應收帳款	1,295,417	477,053
其他應收款	82,685	80,109
存出保證金	1,088,508	1,539,370
小計	7,715,853	13,346,573
合計	\$11,147,719	\$16,571,024

金融負債

	112.12.31	111.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$10,466,600	\$12,445,000
應付短期票券	2,579,334	4,094,613
應付款項	3,138,737	2,499,989
長期借款(含一年內到期)	23,321,295	21,767,000
租賃負債	5,687,804	5,235,832
存入保證金	129,712	109,382
合計	\$45,323,482	\$46,151,816

2. 財務風險管理目的與政策

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

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

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

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112年度及111年度之損益將減少/增加分別為13,046千元及16,540千元。

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覆核及核准。

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本集團民國112年度及111年度之權益將增加/減少分別為146,327千元及127,936千元。

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。

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

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(主要為合約資產－應收工程款、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112年及111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
112.12.31					
借 款	\$21,033,527	\$14,183,416	\$458,316	\$1,411,487	\$37,086,746
應付款項	3,138,737	-	-	-	3,138,737
租賃負債(註)	433,695	776,558	800,884	3,676,667	5,687,804
存入保證金	61,156	17,664	8,850	42,042	129,712

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

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
111.12.31					
借 款	\$21,047,124	\$14,873,930	\$1,683,572	\$1,375,450	\$38,980,076
應付款項	2,499,989	-	-	-	2,499,989
租賃負債(註)	348,171	670,740	670,716	3,546,205	5,235,832
存入保證金	57,352	19,862	8,249	23,919	109,382

註：下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

112.12.31

	到期期間					
	短於一年	一至五年	六至十年	十至十五年	十五年以上	合計
租賃負債	\$433,695	\$1,577,442	\$2,095,712	\$1,375,535	\$205,420	\$5,687,804

111.12.31						
	到期期間					
	短於一年	一至五年	六至十年	十至十五年	十五年以上	合計
租賃負債	\$348,171	\$1,341,456	\$1,914,098	\$1,237,821	\$394,286	\$5,235,832

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年度之負債之調節資訊：

	應付		長期借款		其他	來自籌資活動
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)	租賃負債	非流動負債	之負債總額
112.1.1	\$12,445,000	\$4,094,613	\$21,767,000	\$5,235,832	\$231,294	\$43,773,739
現金流量	(1,978,400)	(1,515,279)	1,554,295	(590,274)	16,685	(2,512,973)
非現金之變動						
租賃負債之利息	-	-	-	153,204	-	153,204
其他(註)	-	-	-	889,042	(4,015)	885,027
112.12.31	\$10,466,600	\$2,579,334	\$23,321,295	\$5,687,804	\$243,964	\$42,298,997

註：租賃負債之其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債及其他非流動負債之其他為確定福利計畫再衡量數變動等。

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

民國111年度之負債之調節資訊：

	應付		長期借款		其他	來自籌資活動
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)	租賃負債	非流動負債	之負債總額
111.1.1	\$11,460,000	\$3,629,296	\$12,802,685	\$5,620,280	\$252,071	\$33,764,332
現金流量	783,768	(805,058)	9,112,190	(590,349)	(100,804)	8,399,747
非現金之變動						
合併取得	1,016,000	1,394,784	4,329,656	362,431	66,015	7,168,886
租賃負債之利息	-	-	-	149,023	-	149,023
其他(註)	-	-	-	39,191	24,378	63,569
處分子公司	(814,768)	(124,409)	(4,477,531)	(344,744)	(10,366)	(5,771,818)
111.12.31	<u>\$12,445,000</u>	<u>\$4,094,613</u>	<u>\$21,767,000</u>	<u>\$5,235,832</u>	<u>\$231,294</u>	<u>\$43,773,739</u>

註：租賃負債之其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債、因合約提前到期之租約變動及其他非流動負債之其他為確定福利計畫再衡量數變動等。

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、合約資產、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、合約資產、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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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：

112.12.31

	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	\$2,926,542	\$-	\$505,324	\$3,431,866

111.12.31

	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	\$2,558,725	\$-	\$665,726	\$3,224,451

於民國112年度及111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)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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：

	透過其他綜合損益按公允價值衡量－股票	
	112年度	111年度
期初金額	\$665,726	\$355,412
本期認列總損益：		
認列於其他綜合損益	(160,402)	(87,471)
本期取得	-	450,000
合併取得	-	15,300
本期處分	-	(67,515)
期末金額	<u>\$505,324</u>	<u>\$665,726</u>

上述認列於其他綜合損益之總利益(損失)中，截至民國112年及111年12月31日持有之股票相關之損益分別為損失160,402千元及損失26,928千元。

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112年12月31日

	重大		輸入值與	輸入值與公允價值關係	
	評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損					
益按公允價值衡					
量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	30%~50%	缺乏流通性之程度越	當缺乏流通性之百分比上
				高，公允價值估計數	升(下降)10%，對本集團權
				越低	益將增加/減少68,665千元
	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
				越高，公允價值估計	升(下降)10%，對本集團損
				數越高	益將增加/減少2,555千元

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

民國111年12月31日

	重大		輸入值與		輸入值與公允價值關係
	評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	30%~50%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本集團權益將增加/減少69,449千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少2,560千元

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

民國112年及111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)	附表一
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	附表二
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	附表三
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生工具交易	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	附表五

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

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)	附表六
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	附表七
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表八
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：無。

4. 主要股東資訊：詳附表十。

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。

營造部門：主要為營造工程承攬及營建管理等業務。

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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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112年度及111年度營運部門損益相關之資訊：

民國112年度

	動產及 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
收入					
來自外部客戶收入	\$6,754,905	\$4,037,554	\$4,688,515	\$-	\$15,480,974
部門間收入	74,255	4,228,825	124,734	(4,427,814)	-
收入合計	<u>\$6,829,160</u>	<u>\$8,266,379</u>	<u>\$4,813,249</u>	<u>\$(4,427,814)</u>	<u>\$15,480,974</u>
部門損益	<u>\$2,240,210</u>	<u>\$851,526</u>	<u>\$152,174</u>	<u>\$(768,690)</u>	<u>\$2,475,220</u>
利息收入	\$34,278	\$844	\$13,168	\$-	\$48,290
利息費用	249,250	17,346	202,240	(23,861)	444,975
折舊及攤銷	209,783	7,450	885,612	(57,753)	1,045,092
採用權益法之投資損益	690,420	254,516	(22,696)	(644,980)	277,260
股利收入	61,287	10	-	-	61,297

民國111年度

	動產及 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
收入					
來自外部客戶收入	\$10,585,599	\$2,036,645	\$4,169,488	\$-	\$16,791,732
部門間收入	3,541,029	2,377,349	52,906	(5,971,284)	-
收入合計	<u>\$14,126,628</u>	<u>\$4,413,994</u>	<u>\$4,222,394</u>	<u>\$(5,971,284)</u>	<u>\$16,791,732</u>
部門損益	<u>\$1,326,690</u>	<u>\$317,469</u>	<u>\$(150,373)</u>	<u>\$193,864</u>	<u>\$1,687,650</u>
利息收入	\$11,550	\$387	\$5,430	\$-	\$17,367
利息費用	161,604	20,715	246,148	(25,021)	403,446
折舊及攤銷	208,881	4,929	1,056,554	(57,428)	1,212,936
採用權益法之投資損益	(405,289)	67,148	(29,653)	346,864	(20,930)
處分投資損益	-	21,455	-	-	21,455
股利收入	204,369	-	-	-	204,369

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

下表列示本集團民國112年及111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				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
112.12.31部門資產	<u>\$66,810,725</u>	<u>\$6,691,855</u>	<u>\$19,495,106</u>	<u>\$(10,975,930)</u>	<u>\$82,021,756</u>
111.12.31部門資產	<u>\$64,510,958</u>	<u>\$6,211,670</u>	<u>\$18,990,091</u>	<u>\$(9,623,622)</u>	<u>\$80,089,097</u>

	動產及 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
112.12.31部門負債	<u>\$40,501,380</u>	<u>\$3,597,633</u>	<u>\$12,872,987</u>	<u>\$(3,482,494)</u>	<u>\$53,489,506</u>
111.12.31部門負債	<u>\$39,908,705</u>	<u>\$3,469,317</u>	<u>\$12,517,657</u>	<u>\$(2,564,517)</u>	<u>\$53,331,162</u>

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112年度及111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112年度及111年度均無對單一客戶銷售淨額占各該年度合併銷貨收入淨額10%以上之情形。

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

附表一 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)：

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
國泰建設(股)公司	普通 股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－流動	63,968,129	\$2,926,542	0.44%	\$2,926,542	
"	普通 股 公誠興業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	1,580,083	-	3.23%	-	
"	普通 股 千豐投資(股)公司	無	"	2,000,000	25,501	10.00%	25,501	
"	普通 股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	78,828	1.72%	78,828	
"	普通 股 Budworth Investments Limited	無	"	30,314	45	3.33%	45	
"	普通 股 高港國際一(股)公司	其他關係人	"	27,465,000	178,797	7.85%	178,797	
"	普通 股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	32,460,000	210,341	8.12%	210,341	

單位：股；新臺幣千元

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。

附表二 取得不動產金額達三億元或實收資本額20%以上：

取得不動產 之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係			
國泰建設 (股)公司	台中市南屯區昌明段475地號等2筆土地	112.07.07	\$725,873	依合約分期支付	自然人	無	-	-	1.參考專業不動產估 價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	南屯區昌明段 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	台南市北區北元段1013、1014地號土地	112.09.08	920,000	依合約分期支付	自然人	無	-	-	1.參考專業不動產估 價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	北區北元段 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	高雄市三民區灣和段10地號等2筆土地含 地上建物	112.12.15	1,000,000	依合約分期支付	法人	無	-	-	1.參考專業不動產估 價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	三民區灣和段 營建用地 含建物	無

單位：新臺幣千元

附表三 處分不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額20%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	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	中山區等9個行政區81筆公共設施保 留地	112.04.26- 112.10.06	68.08.20	\$2,423	\$735,946	依合約分期收款	\$733,523	臺北市政府工務局 新建工程處	非關係人	配合公司 營運計劃	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。	無

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

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交易情形(註1)			交易條件與一般交易不 同之情形及原因			應收(付)票據、帳款(註1)		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	佔總應付票據、 帳款之比率		
									餘額		
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	子公司	在建工程	\$3,517,878	36.15%	不適用	\$-	-	\$ (1,373,956)	57.50%	註2

單位：新臺幣千元

註1：係以進(銷)貨公司未沖銷前之進(銷)貨與應收(付)票據、帳款計算之。

註2：於編製合併財務報表時業已沖銷。

註3：本集團於民國112年度與關係人意芳實業(股)公司、成進實業(股)公司及宏志實業(股)公司簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為1,194,030千元。

單位：新臺幣千元

[illegible]

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

[illegible]

註：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於

三、**交際**。想起來，黃金榮在全國商界中，交際最廣，他不但與上海商界有密切的聯繫，而且與全國商界也有廣泛的聯繫。他與全國商界領袖的交際，可以從他與全國商界領袖的交際中看出來。他與全國商界領袖的交際，可以從他與全國商界領袖的交際中看出來。

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 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 之關係	帳列科目	期末				備註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰商旅(股)公司	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	35,000	\$227	0.01%	\$227	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	40,000	259	0.01%	259	
三井工程(股)公司	普通股 中華建築經理(股)公司	無	"	1,400,000	11,326	5.48%	11,326	

單位：股；新臺幣千元

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表七 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣千元											
進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交易情形(註1)			交易條件與一般交易不 同之情形及原因		應收(付)票據、帳款(註1)		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
金華置業地產(股)公司	三井工程(股)公司	其他關係人	存建工程	\$633,600	94.81%	不適用	\$-	-	\$-	註2	
三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	母公司	營建工程	(3,655,321)	44.22%	不適用	-	-	2,002,652	96.22% 註2	
三井工程(股)公司	金華置業地產(股)公司	其他關係人	營建工程	(515,481)	6.24%	不適用	-	-	59,136	2.84% 註2	
三井工程(股)公司	國泰人壽(股)公司	其他關係人	營建工程	(3,535,990)	42.78%	不適用	-	-	-	-	
霖園公寓大廈管理(股)公司	國泰人壽(股)公司	其他關係人	技術、維修服務	(1,018,269)	64.97%	90天	-	-	2,343	7.48%	

註1：係以進(銷)貨公司未沖銷前之進(銷)貨與應收(付)票據、帳款計算之。

註2：於編製合併財務報表時業已沖銷。

單位：新臺幣千元

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

附表八 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣千元						
帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項	
					金額	處理方式
三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	母公司	\$2,002,652	-	\$-	-
					\$459,197	-
						註1、註2

註1：主係營建工程收入、預收承建工程款而產生之應收帳款。
註2：於編製合併財務報表時業已沖銷。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，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 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年末		比率	帳面金額			
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%	\$139,517	\$42,688	42,688	子公司
國泰建設(股)公司	國泰建設管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	647,572	152,605	129,730	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商販(股)公司	中華民國	販賣業	1,740,000	1,740,000	25,000,000	100.00%	63,758	(34,486)	(30,272)	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	飯店業	1,300,000	1,300,000	60,000,000	100.00%	128,441	(38,064)	(32,298)	子公司
國泰建設(股)公司	香僑醫網(股)公司	中華民國	醫療器材 批發業	350,000	350,000	35,000,000	100.00%	172,273	(75,346)	(75,346)	子公司
國泰建設(股)公司	資訊公署大廈管理維護(股)公司	中華民國	公寓大廈管理 維護業	68,809	68,809	1,530,000	51.00%	73,857	90,507	46,180	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	408,000	40,800,000	51.00%	337,027	(3,161)	(1,612)	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	586,500	586,500	58,650,000	51.00%	575,544	(5,087)	(2,594)	子公司
國泰建設(股)公司	二重置業地產(股)公司	中華民國	住宅及大樓 開發租賃業	1,834,800	1,716,000	183,480,000	66.00%	1,761,939	(13,077)	(8,632)	子公司
國泰建設(股)公司	竹塹置業開發(股)公司	中華民國	住宅及大樓 開發租賃業	204,000	204,000	20,400,000	51.00%	198,953	(6,536)	(3,333)	子公司
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	中華民國	綜合營造業	2,400,000	2,400,000	120,000,000	100.00%	2,978,397	736,476	603,115	子公司
國泰建設(股)公司	神戶資訊(股)公司	中華民國	資訊軟體 批發業	67,515	67,515	5,489,000	11.00%	95,494	481,930	53,012	關聯企業
國泰建設(股)公司	三條風山咖啡實業(股)公司	中華民國	百貨公司業	204,000	150,000	204,000,000	30.00%	176,352	(100,893)	(30,268)	關聯企業
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	中華民國	服務業	115,000	15,000	11,500,000	100.00%	131,671	16,665	13.3	子公司
香僑醫網(股)公司	香僑(股)公司	中華民國	人力派遣及 租賃業	120,000	120,000	12,000,000	100.00%	76,140	(16,079)	13.4	子公司
香僑醫網(股)公司	香霖(股)公司	中華民國	人力派遣及 租賃業	140,000	140,000	14,000,000	100.00%	92,457	(23,282)	13.4	子公司
三井工程(股)公司	國泰電業(股)公司	中華民國	太陽能發電業	1,381,433	1,381,433	11,113,100	30.00%	1,432,891	235,441	70,803	關聯企業
三井工程(股)公司	神戶資訊(股)公司	中華民國	資訊軟體 批發業	244,770	244,770	19,022,000	38.12%	328,579	481,930	183,713	關聯企業

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，有國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定揭露：

(1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本(公開發行)公司轉投資情形及每一直接及間接控制之被投資公司再轉投資情形依次填寫，

並於國泰建設(股)公司資本(公開發行)公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

(3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅填寫本(公開發行)公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，除免填錄，於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，

應將該各子公司本期損益金額業已包含於再轉投資被投資公司認列之投資損益。

註3：其投資損益已由國泰飯店管理顧問事業(股)公司依權益法認列。

註4：其投資損益已由香僑醫網(股)公司依權益法認列。

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

附表十 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%
國泰人壽保險股份有限公司		68,646,584	5.92%

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	111 年度	112 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	\$57,455,519	\$59,607,009	\$2,151,490	3.74%
不動產、廠房及設備	4,739,779	4,559,240	(180,539)	(3.81%)
無形資產	47,298	51,271	3,973	8.40%
其他資產	17,846,501	17,804,236	(42,265)	(0.24%)
資產總額	80,089,097	82,021,756	1,932,659	2.41%
流動負債	30,554,451	32,209,240	1,654,789	5.42%
非流動負債	22,776,711	21,280,266	(1,496,445)	(6.57%)
負債總額	53,331,162	53,489,506	158,344	0.30%
股本	11,595,611	11,595,611	0	0.00%
資本公積	65,262	118,406	53,144	81.43%
保留盈餘	12,719,288	14,159,997	1,440,709	11.33%
其他權益	222,092	435,331	213,239	96.01%
非控制權益	2,155,682	2,222,905	67,223	3.12%
權益總額	26,757,935	28,532,250	1,774,315	6.63%
(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： 資本公積：採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數增加所致。 其他權益：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益產生所致。				
(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	111 年度	112 年度	差 異	
			金額	%
營業收入	\$16,791,732	\$15,480,974	\$(1,310,758)	(7.81%)
營業成本	(13,012,678)	(11,120,260)	1,892,418	(14.54%)
營業毛利	3,779,054	4,360,714	581,660	15.39%
營業費用	(2,303,254)	(1,788,152)	515,102	(22.36%)
營業利益	1,475,800	2,572,562	1,096,762	74.32%
營業外收益及費損	211,850	(97,342)	(309,192)	(145.95%)
稅前淨利	1,687,650	2,475,220	787,570	46.67%
所得稅(費用)利益	(387,308)	(255,235)	132,073	(34.10%)
本期淨利	1,300,342	2,219,985	919,643	70.72%
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(1,372,068)	213,236	1,585,304	(115.54%)
本期綜合損益總額	(71,726)	2,433,221	2,504,947	(3,492.38%)
(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動達百分之二十以上之主要原因： 營業費用：係營業費用減少所致。 營業利益：主係營業毛利增加所致。 營業外收益及費損：係其他損失及財務費用增加所致。 稅前淨利：係營業利益增加所致。 所得稅(費用)利益：係當期土地增值稅減少所致。 本期淨利：主係稅前淨利增加所致。 本期其他綜合損益(稅後淨額)：透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價利益產生所致。 本期綜合損益總額：主係本期其他綜合利益產生所致。				
(二)上述變動之影響：無重大影響。				
(三)未來因應計畫：無。				

三、最近年度現金流量變動之分析說明

(一)營業活動之現金流出 1,961,149 仟元：主係存貨增加所致。

(二)投資活動之現金流入 39,327 仟元：主係取得不動產、廠房及設備減少所致。

(三)籌資活動之現金流出 3,853,080 仟元：主係舉借長短期借款減少及償還長短期借款增加所致。

(四)流動性之不足之改善計畫：加速業務開發，增加現金流入。

(五)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營業 活動淨現金流量	全年現金 流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
5,067,592	14,594,587	(13,475,710)	6,186,469	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析：					
1.預計113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113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

為擴大品牌價值及經營版圖，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-竹崙置業開發(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，並以購買三雄啦啦寶都(股)公司股權，攜手合作打造台南台灣純日系休閒購物中心，強化商業設施運營經驗；同時因應缺工缺料、綠色經濟碳中和等衝擊，透過併入三井工程(股)公司、整合本公司上下游產業鏈，以利降低成本、提升競爭力，並朝轉型為綜合開發商目標邁進；此外增資國泰商旅(股)公司、國泰飯店管理顧問事業(股)公司及杏保醫網(股)公司、三井工程(股)公司、板南置業開發(股)公司、三重置業地產(股)公司、南港國際一、二(股)公司、國泰金融控股(股)公司，合計投入約新台幣 58.41 億元，占本公司淨值約 22.20%，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營造工程、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住宅及商業設施開發公司外，並拓展生活產業如健康照護管理、飯店及餐飲經營、電子商務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，伺機調整投資部位，以實現損益。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

112 年度權益法認列投資利益為新台幣 6.90 億元，主要為認列子公司之營運獲利，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 0.61 億元，後續轉投資事業將隨疫情趨緩、邊境開放後營收逐步增加而改善。

(三)未來一年投資計畫

隨全球 COVID-19 防疫管控紛紛鬆綁，國際商務及旅遊活動恢復常態，飯店事業可望有所表現，唯全球通貨膨脹率居高不下，科技業面臨庫存去化壓力，導致各知名科技大廠不時傳出裁員消息，國際金融機構仍看淡 112 年上半年景氣狀況，本公司將維持穩健踏實的步調，審慎評估各事業體潛在的優質投資機會，持盈保泰、穩中求進。

1.健康管理事業

健管事業將延續四大策略主軸：經營模式轉型、服務流程改造、內外部資源整合、基礎建設與後勤強化，藉此延伸服務範疇，從健康檢查朝向健康促進，自產後館內服務延續到出住照護，提供更舒適與專業的空間，創造差異化的服務體驗。

2.診所通路事業

基於民眾對醫療保健需求日益重視，未來將以護心、控糖、保消化作為三大核心，運用集團資源發展特色門診，打造健保診所通路體系，吸納外部醫病資源，拓展完備健康產業服務並提供完善的健康照護，使民眾獲得便利、品質可靠的在地化服務。

3.飯店及餐飲事業

提高 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 飯店之品牌價值及知名度，同時結合餐飲事業，提供多元通路平台及客製化服務，創造國際商務客與國內旅遊最舒適的休憩空間。

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：因疫情期間過度釋出的流動性，造成通膨持續過熱，故各國央行於 111 年陸續進入升息循環，藉以回收過多的市場資金，進而衝擊經貿表現。展望今年，在物價通膨可控的前提下，結束資金緊縮的方向已成為共識，隨經濟活動趨緩演變的景氣衰退疑慮加深，升息循環已進入尾聲，但在台美利差仍大的前提下，本國 113 年之政策利率預計將繼續維持高檔一段時間，惟現階段國內實質利率仍於負利率至零利率間擺盪，對於不動產市場買氣仍具激勵作用。
- 2.匯率方面：112 年度新台幣因熱錢持續流出，全年新台幣對美元仍續貶值，考量歐美各國資金緊縮的政策進入尾聲，國內資金匯出程度有望受控，並受惠於 113 年度出口表現回溫的利多帶動，新台幣有望重返升值軌道。另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：112 年受到通貨膨脹影響，物價指數年增率估為 2.46%，仍為近年高檔，所幸隨供應鏈逐步恢復，國內對通膨控制尚屬得宜，且公司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：112 年雖住宅開工量已明顯滑落，但因近年科技大廠資本支出大增、各地公共工程陸續動工，致使大量需求帶動工資及原物料上漲，工程成本預期較往年仍位處高檔，且考量全球經濟復甦，將有進一步推升原物料需求之態勢。

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控管完工時程，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 1,600 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：本公司評估無其他風險，將保持彈性因應突發狀況，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	台北市大安區敦化南路二段218號2樓	\$11,595,611	1. 醫療器材零售業 2. 百貨公司業 3. 小客車租賃業 4. 停車場經營業 5. 住宅及大樓開發租售業 6. 工業廠房開發租售業 7. 特定專業區開發業 8. 投資興建公共建設業 9. 新市鎮、新社區開發業 10. 區段徵收及市地重劃代辦業 11. 都市更新重建業 12. 都市更新整建維護業 13. 建築經理業 14. 不動產買賣業 15. 不動產租賃業 16. 不動產代銷經紀業 17. 管理顧問業 18. 其他顧問服務業 19. 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	台北市大安區敦化南路二段218號2樓	\$50,000	1. 建築經理業 2. 不動產買賣業 3. 不動產租賃業 4. 投資顧問業 5. 管理顧問業 6. 仲介服務業 7. 都市更新重建業 8. 都市更新整建維護業 9. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
國泰健康管理顧問(股)公司	100.03.25	台北市大安區敦化南路二段333號7樓	\$550,000	1. 化妝品製造業 2. 電腦設備安裝業 3. 食品什貨批發業 4. 日常用品批發業 5. 化粧品批發業 6. 文教、樂器、育樂用品批發業 7. 其他批發業 8. 食品什貨、飲料零售業 9. 日常用品零售業 10. 化粧品零售業 11. 乙類成藥零售業 12. 文教、樂器、育樂用品零售業 13. 國際貿易業 14. 餐館業 15. 智慧財產權業 16. 食品顧問業 17. 管理顧問業 18. 其他顧問服務業 19. 資訊軟體服務業 20. 資料處理服務業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				21.電子資訊供應服務業 22.生物技術服務業 23.人力派遣業 24.會議及展覽服務業 25.租賃業 26.仲介服務業 27.美容美髮服務業 28.瘦身美容業 29.競技及休閒運動場館業 30.醫療器材批發業 31.醫療器材零售業 32.不動產租賃業 33.無店面零售業 34.飲料批發業 35.飲料製造業 36.烘焙炊蒸食品製造業 37.未分類其他食品製造業 38.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	台北市大安區敦化南路二段 319 號 15 樓	\$250,000	1. 一般旅館業 2. 食品顧問業 3. 管理顧問業 4. 藝術品諮詢顧問業 5. 產品設計業 6. 景觀、室內設計業 7. 花藝設計業 8. 人力派遣業 9. 超級市場業 10.便利商店業 11.國際貿易業 12.住宅及大樓開發租售業 13.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	107.01.05	台北市大安區敦化南路二段 319 號 15 樓	\$600,000	1. 一般旅館業 2. 食品顧問業 3. 管理顧問業 4. 藝術品諮詢顧問業 5. 產品設計業 6. 景觀、室內設計業 7. 花藝設計業 8. 人力派遣業 9. 超級市場業 10.便利商店業 11.國際貿易業 12.住宅及大樓開發租售業 13.飲料店業 14.餐館業 15.其他餐飲業 16.菸酒批發業 17.飲料批發業 18.食品什貨批發業 19.食品什貨、飲料零售業 20.菸酒零售業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				21.觀光旅館業 22.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
國泰餐飲事業(股)公司	111.11.08	台北市大安區敦化南路二段 319 號 15 樓	\$115,000	1. 菸酒批發業 2. 飲料批發業 3. 食品什貨批發業 4. 農產品零售業 5. 畜產品零售業 6. 水產品零售業 7. 食品什貨、飲料零售業 8. 菸酒零售業 9. 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 10.日常用品零售業 11.國際貿易業 12.飲料店業 13.餐館業 14.其他餐飲業 15. 食品顧問業 16.管理顧問業 17.一般廣告服務業 18.產品設計業 19.景觀、室內設計業 20.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
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 2. 人力派遣業 3. 停車場經營業 4. 租賃住宅代管業 5. 電器承裝業 6. 室內裝潢業 7. 建築物清潔服務業 8. 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
杏保醫網 (股)公司	108.06.26	台北市大安 區敦化南路 二段 333 號 6 樓	\$350,000	1. 化妝品製造業 2. 電腦設備安裝業 3. 食品什貨批發業 4. 日常用品批發業 5. 化妝品批發業 6. 文教、樂器、育樂用品批發業 7. 精密儀器批發業 8. 其他批發業 9. 食品什貨、飲料零售業 10. 日常用品零售業 11. 化妝品零售業 12. 乙類成藥零售業 13. 文教、樂器、育樂用品零售業 14. 無店面零售業 15. 國際貿易業 16. 智慧財產權業 17. 一般投資業 18. 創業投資業 19. 不動產租賃業 20. 食品顧問業 21. 管理顧問業 22. 其他顧問服務業 23. 資訊軟體服務業 24. 資料處理服務業 25. 電子資訊供應服務業 26. 人力派遣業 27. 會議及展覽服務業 28. 租賃業 29. 仲介服務業 30. 醫療器材批發業 31. 醫療器材零售業 32. 西藥批發業 33. 西藥零售業 34. 一般廣告服務業 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	台北市大安 區敦化南路 二段 333 號 6 樓	\$123,000 (包括普通 股\$120,000 及特別股 \$3,000)	1. 化粧品製造業 2. 電腦設備安裝業 3. 食品什貨批發業 4. 日常用品批發業 5. 化妝品批發業 6. 文教、樂器、育樂用品批發業 7. 精密儀器批發業 8. 其他批發業 9. 食品什貨、飲料零售業 10. 日常用品零售業 11. 化妝品零售業 12. 乙類成藥零售業 13. 文教、樂器、育樂用品零售業 14. 無店面零售業 15. 國際貿易業 16. 智慧財產權業 17. 一般投資業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				18.創業投資業 19.不動產租賃業 20.食品顧問業 21.管理顧問業 22.其他顧問服務業 23.資訊軟體服務業 24.資料處理服務業 25.電子資訊供應服務業 26.人力派遣業 27.會議及展覽服務業 28.租賃業 29.仲介服務業 30.醫療器材批發業 31.醫療器材零售業 32.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 33.競技及休閒運動場館業 34.運動訓練業 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	新竹市北區 武陵路 189 號 1 樓	\$143,000 (包括普通股 \$140,000 及特別股 \$3,000)	1. 化粧品製造業 2. 電腦設備安裝業 3. 食品什貨批發業 4. 日常用品批發業 5. 化粧品批發業 6. 文教、樂器、育樂用品批發業 7. 精密儀器批發業 8. 其他批發業 9. 食品什貨、飲料零售業 10.日常用品零售業 11.化粧品零售業 12.乙類成藥零售業 13.文教、樂器、育樂用品零售業 14.無店面零售業 15.國際貿易業 16.智慧財產權業 17.一般投資業 18.創業投資業 19.不動產租賃業 20.食品顧問業 21.管理顧問業 22.其他顧問服務業 23.資訊軟體服務業 24.資料處理服務業 25.電子資訊供應服務業 26.人力派遣業 27.會議及展覽服務業 28.租賃業 29.仲介服務業 30.醫療器材批發業 31.醫療器材零售業 32.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				33.競技及休閒運動場館業 34.運動訓練業 35.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
三井工程 (股)公司	50.08.03	台北市大安 區敦化南路 2 段 218 號 12 樓	\$1,200,000	1. 綜合營造業 2. 自來水管承裝商 3. 電器承裝業 4. 冷凍空調工程業 5. 室內裝潢業 6. 油漆工程業 7. 建材批發業 8. 國際貿易業 9. 不動產買賣業 10.不動產租賃業 11.能源技術服務業 12.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 2. 工業廠房開發租售業 3. 特定專業區開發業 4. 投資興建公共建設業 5. 新市鎮、新社區開發業 6. 區段徵收及市地重劃代辦業 7. 都市更新重建業 8. 都市更新整建維護業 9. 建築經理業 10.不動產買賣業 11.不動產租賃業 12.管理顧問業 13.其他顧問服務業 14.停車場經營業 15.國際貿易業 16.無店面零售業 17.耐火材料批發業 18.百貨公司業 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	\$1,150,000	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 工業廠房開發租售業 3. 特定專業區開發業 4. 投資興建公共建設業 5. 新市鎮、新社區開發業 6. 區段徵收及市地重劃代辦業 7. 都市更新重建業 8. 都市更新整建維護業 9. 建築經理業 10.不動產買賣業 11.不動產租賃業 12.管理顧問業 13.其他顧問服務業 14.停車場經營業 15.無店面零售業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				16.百貨公司業 17.國際貿易業 18.耐火材料批發業 19.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
三重置業地產(股)公司	110.11.29	台北市大安區敦化南路二段218號2樓	\$2,780,000	1.住宅及大樓開發租售業 2.工業廠房開發租售業 3.特定專業區開發業 4.投資興建公共建設業 5.新市鎮、新社區開發業 6.區段徵收及市地重劃代辦業 7.都市更新重建業 8.都市更新整建維護業 9.建築經理業 10.不動產買賣業 11.不動產租賃業 12.管理顧問業 13.其他顧問服務業 14.停車場經營業 15.耐火材料批發業 16.百貨公司業 17.國際貿易業 18.無店面零售業 19.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
竹崙置業開發(股)公司	111.11.28	台北市大安區敦化南路2段218號2樓	\$400,000	1.住宅及大樓開發租售業 2.工業廠房開發租售業 3.特定專業區開發業 4.投資興建公共建設業 5.新市鎮、新社區開發業 6.區段徵收及市地重劃代辦業 7.都市更新重建業 8.都市更新整建維護業 9.建築經理業 10.不動產買賣業 11.不動產租賃業 12.管理顧問業 13.其他顧問服務業 14.停車場經營業 15.無店面零售業 16.國際貿易業 17.超級市場業 18.百貨公司業 19.便利商店業 20.耐火材料批發業 21.飲料店業 22.餐館業 23.租賃業 24.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 (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：莊琬華	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：林清樑	2,754,800	0.24%
	獨立董事	張元宵	0	0
	獨立董事	于祖康	0	0
	獨立董事	李豐鯤	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：林清樑	5,000,000	100%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：廖俐棋	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：李威德	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	25,000,000	100%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	25,000,000	100%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	25,000,000	100%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	25,000,000	100%
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	60,000,000	100%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	60,000,000	100%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
國泰餐飲事業(股)公司	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	60,000,000	100%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	60,000,000	100%
	董事長	國泰飯店管理顧問事業(股)公司代表人：李虹明	11,500,000	100%
	董事兼總經理	國泰飯店管理顧問事業(股)公司代表人：莊琬華	11,500,000	100%
	董事	國泰飯店管理顧問事業(股)公司代表人：林清樑	11,500,000	100%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	監察人	國泰飯店管理顧問事業(股)公司代表人：許作興	11,500,000	100%
	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：陳佳廷	1,530,000	51%
	董事	國泰人壽保險(股)公司代表人：郭文鎧	1,470,000	49%
	董事	國泰人壽保險(股)公司代表人：高穎祥	1,470,000	49%
杏保醫網(股)公司	監察人	鄭旭峯	0	0
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樑	35,000,000	100%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：李威德	35,000,000	100%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺	35,000,000	100%
杏德(股)公司	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	35,000,000	100%
	董事長	杏保醫網(股)公司代表人：張清樑	12,000,000	100%
	董事兼總經理	杏保醫網(股)公司代表人：李威德	12,000,000	100%
	董事	杏保醫網(股)公司代表人：蔡宗諺	12,000,000	100%
杏霖(股)公司	監察人	吳明輝	0	0
	董事長	杏保醫網(股)公司代表人：張清樑	14,000,000	100%
	董事兼總經理	杏保醫網(股)公司代表人：李威德	14,000,000	100%
	董事	杏保醫網(股)公司代表人：蔡宗諺	14,000,000	100%
三井工程(股)公司	監察人	吳明輝	0	100%
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	120,000,000	100%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：葉大嘉	120,000,000	100%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：葉登科	120,000,000	100%
金華置業地產(股)公司	監察人	國泰建設(股)公司代表人：林翁全	120,000,000	100%
	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：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： 小野浩史	39,200,000	49%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 伊藤綱紀	39,200,000	49%
	監察人	廖俐棋	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：林清樑	58,650,000	51%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：郭俊何	58,650,000	51%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：古尚杰	58,650,000	51%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 小野浩史	56,350,000	49%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 伊藤綱紀	56,350,000	49%
	監察人	廖俐棋	0	0
	監察人	木原健介	0	0
三重置業地產 (股)公司	董事長 兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	183,480,000	66%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：郭俊何	183,480,000	66%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：古尚杰	183,480,000	66%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 小野浩史	94,520,000	34%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 伊藤綱紀	94,520,000	34%
	監察人	廖俐棋	0	0
	監察人	木原健介	0	0
竹崙置業開發 (股)公司	董事長 兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	20,400,000	51%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：郭俊何	20,400,000	51%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：古尚杰	20,400,000	51%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 小野浩史	19,600,000	49%
	董事	台灣三井不動產(股)公司代表人： 伊藤綱紀	19,600,000	49%
	監察人	廖俐棋	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 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
國泰建設(股)公司	\$11,595,611	\$66,810,725	\$40,501,380	\$26,309,345	\$6,829,160	\$1,683,212	\$2,164,437	\$1.87
國泰建築經理(股)公司	50,000	186,923	47,406	139,517	69,596	47,818	42,688	8.54
國泰健康管理顧問(股)公司	550,000	2,857,534	2,095,748	761,786	978,855	284,821	152,605	2.77
國泰商旅(股)公司	250,000	2,564,816	2,531,766	33,050	926,755	19,553	(34,486)	(1.38)
國泰飯店管理顧問事業 (股)公司	600,000	3,760,520	3,685,785	74,735	978,760	33,900	(37,647)	(0.63)
國泰餐飲事業(股)公司	115,000	194,500	62,829	131,671	263,506	16,900	16,665	1.59
霖園公寓大廈管理維護 (股)公司	30,000	481,365	336,603	144,762	1,567,320	110,662	90,507	30.17
杏保醫網(股)公司	350,000	231,160	58,787	172,373	7,907	(35,157)	(75,346)	(2.15)
杏總(股)公司	120,000(普) 3,000(特)	90,795	11,655	79,140	7,778	(15,929)	(16,079)	(1.34)
杏霖(股)公司	140,000(普) 3,000(特)	227,822	132,365	95,457	10,009	(19,960)	(23,282)	(1.66)
三井工程(股)公司	1,200,000	6,691,855	3,597,633	3,094,222	8,266,379	602,760	736,476	6.14
金華置業地產(股)公司	800,000	3,224,490	2,504,321	720,169	-	(6,342)	(3,161)	(0.04)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
板南置業開發(股)公司	1,150,000	1,155,357	26,840	1,128,517	-	(8,045)	(5,087)	(0.04)
三重置業地產(股)公司	2,780,000	4,132,768	1,378,008	2,754,760	2,762	(16,935)	(13,077)	(0.05)
竹崙置業開發(股)公司	400,000	387,056	874	386,182	-	(8,884)	(6,536)	(0.16)

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. 國泰餐飲事業(股)公司：服務業。
7. 霖園公寓大廈管理維護(股)公司：公寓大廈管理服務業。
8. 杏保醫網(股)公司：醫療器材批發業。
9. 杏德(股)公司：人力派遣及租賃業。
10. 杏霖(股)公司：人力派遣及租賃業。
11. 三井工程(股)公司：綜合營造業。
12. 金華置業地產(股)公司：住宅及大樓開發租售業。
13. 板南置業開發(股)公司：住宅及大樓開發租售業。
14. 三重置業地產(股)公司：住宅及大樓開發租售業。
15. 竹崙置業開發(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

本公司一一二年度(自112年1月1日至112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 三 年 三 月 十 四 日

2. 聲明書意見

函

受文者：國泰建設股份有限公司

主旨：為 貴公司管理當局對民國一一二年度關係報告書所出具之聲明在重大方面是否合理表示意見。

說明：貴公司民國一一二年度關係報告書業經 貴管理當局編製完成，並出具聲明書表示前述報告書係依據「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與民國一一二年度之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符。

依本會計師之意見， 貴公司管理當局對民國一一二年度關係企業報告書所出具之聲明，本會計師認為在所有重大方面尚屬合理。

安永聯合會計師事務所

徐 榮 煌



會計師：

馬 君 廷



中華民國一一三年三月十四日

3. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任 董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股 比例	設質 股數	職 稱	姓 名
合昕實業 (股)公司	本公司董事長、 總經理及董事為 控制公司指派	22,000,000	1.90%	0	董事長 董事兼總經理 董事	張清樾 李虹明 蔡宗諺

註：從屬公司之控制公司為他公司之從屬公司時，該他公司相關資訊亦應填入；該他公司再為另一公司之從屬公司時亦同，餘類推。

4. 交易往來情形

- (1)進銷項交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)其他重要交易往來情形：無。

5. 背書保證情形：無。

6. 其他對財務、業務有重大影響之事項：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

