

查詢網址：

<http://newmops.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 Co., Ltd.

九十九年度年報

中華民國一〇〇年五月一日刊印

一、本公司發言人姓名：陳 仁 澤

職 稱：協理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@cathay-red.com.tw

二、本公司代理發言人姓名：廖 雅 芬

職 稱：經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：cape0002@cathay-red.com.tw

三、總公司、辦事處地址及電話

台北總公司 一 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

中南區辦事處—(1) 台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

(2) 台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

(3) 高雄市中正三路 2 號 6 樓

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設股份有限公司財務部股務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5310~5312

網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：徐 榮 煌

傅 文 芳

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地址：台北市基隆路一段 333 號 9 樓

電話：(02)2720-4000

網址：<http://www.ey.com/tw>

六、海外有價證券資訊：無

七、公司網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書

一、前一年度營業結果	1
二、本年度營業計劃概要	2
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	9
三、公司治理運作情形	19
四、會計師公費資訊	30
五、更換會計師資訊	30
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	30
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	31
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人 或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	32
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同 一轉投資事業之持股數	33

肆、募資情形

一、資本及股份	34
二、公司債辦理情形	38

三、特別股辦理情形	38
四、海外存託憑證辦理情形	38
五、員工認股權憑證辦理情形	38
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	38
七、資金運用計畫執行情形	38

伍、營運概況

一、業務內容	40
二、市場及產銷概況	42
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	46
四、環保支出資訊	47
五、勞資關係	47
六、重要契約	50

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	51
二、最近五年度財務分析	53
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	55
四、最近年度財務報表	56
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表	97
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	143

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	144
二、經營結果比較分析	145
三、最近年度現金流量變動之分析說明	146
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	146
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	146
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估	147
七、其他重要事項	148

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	149
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	158
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	158
四、其他必要補充說明事項	158
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	158

壹、致股東報告書

一、前一年度營業結果

(一)九十九年度營業計畫實施成果

回顧九十九年度，全球經濟延續九十八年下半年度開始的復甦態勢，惟先進及新興經濟體卻呈現出截然不同的復甦方式，前者復甦步調溫和，後者則復甦力道相對強勁。受國外需求持續回升影響，國內景氣也在出口帶動下明顯回溫，各項實質經濟指標表現頗佳。在房地產市場方面，延續九十八年下半年度開始的資金行情，市場交易動能除回復至金融海嘯前水準外，在精華地段房價更是屢創新高，也使得高房價問題成為政府及民間關注的焦點。為求平抑房價，政府除自九十九年三月起暫停標售台北市國有精華地以外，央行更在六月、九月及十二月理監事聯席會議決議升息，同時在六月針對特定地區購屋貸款頒佈管制措施後，於十二月時再行擴大管制方式，藉此打擊投資客以求能緩和房價漲勢。整體來看，九十九年房地產市場仍受到充沛的資金行情帶動，政府及央行雖時有管控措施公佈，但市況並未受到明顯壓抑，續呈熱絡局面。本公司把握房市交投熱絡的時機，九十九年於台北推出「杭北首席」、「國泰天母」，台中推出「森林苑」等三個新工地，均取得良好銷售佳績，連同存貨促銷，締造百億以上銷售額；而在營收方面，本公司採全部完工法入帳，入帳建案計有台北「信義亞緻」等工地，全年度營收合計為新台幣參拾玖億陸仟壹佰壹拾伍萬餘元。

(二)預算執行情形

九十九年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)九十九年度財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)；%

財務收支	營業收入		3,961,153
	營業毛利		1,376,438
	稅後純益		1,005,710
獲利能力	資產報酬率(%)		3.96
	股東權益報酬率(%)		4.94
	占實收資本比率(%)	營業利益	5.38
		稅前純益	6.14
	純益率(%)		25.37
	每股盈餘(元)		0.61

(四)研究發展狀況

在現行土地成本高漲、優質土地難尋的經營環境中，本公司仍將持續採多樣化並以擴大投資區位方式，積極開發具投資潛力之土地，輔以各項包含設計、行銷、施工上之改進優化方案，配合公司長年累積的核心專長及品牌優勢，戮力達成在新的年度擴大營業與獲利之經營目標。在銷售上，持續導入創新的行銷概念與模式，創造產品

的價值性與實用性，以免陷入惡性競爭；在公司內部管理上，本公司已完成新核心系統的建置，並落實標準作業流程之建構；在人力運用上，持續的員工經驗傳承以及教育訓練仍是本公司針對人力資源運用的重點工作。另本公司長期戮力於房地產景氣研究，與國立政治大學台灣房地產研究中心合作編製之「國泰房地產指數」，今年已邁入第九個年頭，每季結束後定期對外發佈研究成果，提供市場資訊，目前已成為國內可信度相當高之房地產資訊參考資料之一。

二、本年度營業計畫概要

展望一百年，民眾購買力成長有限，與高漲的房價相比，對於國內房市仍為潛在負面影響；在資金面上，央行已啟動升息循環，而美國若停止繼續實施量化寬鬆政策或是因應景氣復甦步調提早升息時程，熱錢抽離亞洲後將對於台灣的股市、房市均會有所衝擊。另一方面，兩岸 ECFA 雖已簽署並生效，但能否如各界預期般的支撐台灣商用不動產市場交易動能尚待觀察。在國內外所造成的資金動能今年度退潮的可能性有增無減之下，今年國內不動產市場能否延續去年熱絡的市場氛圍宜審慎評估。此外，近期政府提出「特種貨物及勞務稅條例」已完成立法，並擬於 6/1 實施，預期將對市場產生降溫效應。雖然目前房市處於高點面臨反轉壓力，但本公司各庫存土地仍將依原定進度做準備，並視市況評估推案時機。

此外，本公司在內部管理上已完成新核心系統建置及各項標準作業流程之建構，目前更進一步以提升競爭力，開創多角經營業務，擴大營業與獲利為目標，積極擬訂各項中長期發展計劃，為公司締造更大的營業規模，進而謀求最佳的獲利。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

本公司未來經營方針將朝「主動積極、創新服務、追求卓越」著手，除著重於內部員工的教育訓練及人才培育外，更要鼓勵創新思維，追求以客戶服務導向思考客戶的需求，規劃出設計精緻、管理安全、建材完善的產品，以達到擴大營收規模目標。

在已完工工地方面，持續導入創新的行銷概念與模式，創造產品的價值性與實用性，以免陷入惡性競爭；在興建中工地方面，強化施工控管，嚴謹管理預算，並不斷研發改進施工方法及實用的建材設備；在新推出工地方面，公司庫存土地，依區域特性創新思維，精緻規劃設計，按程序進度完成準備，並視景氣狀況伺機陸續推出；在內部管理方面，公司作業上已完成新核心系統的導入，將有助於提升作業及管理績效；人力運用上，持續強化員工在職培訓，並積極規劃未來中長期發展人力需求，以強化組織戰鬥力並建構知識經驗資料庫，讓公司的核心價值得以永續傳承。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

- 1.加強人才培育。
- 2.鼓勵創新思維。
- 3.開創多角經營。
- 4.深化都更業務。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

- 1.強化公司優良品牌形象
- 2.靈活多樣土地開發策略
- 3.精研產品轉型創造利基
- 4.整合專業資源靈活行銷
- 5.強化客服維護公司信譽
- 6.積極介入都市更新商機

(二)長期發展策略

- 1.深化公司優良品牌價值
- 2.穩定深化都市更新業務
- 3.規劃永續安全節能建築
- 4.優化工程技術施工品質
- 5.優質售後服務品質效能
- 6.開拓海外新興國家市場

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，九十九年全國住宅建造執照核發總戶數較九十八年增加 65.14%，總樓地板面積增加 65.92%，主要因九十八年受國際金融海嘯影響，基期較低影響，加上九十九年房地產市場復甦，房地產市場供給穩定釋出所致。依國泰房地產指數季報，九十九年全國新推個案市場呈現價量俱增的繁榮結構，而細分季度，除第一季呈現價漲量縮之盤整格局外，自第二季起成交量迅速彈升；自第三季起呈現價漲量穩的穩定態勢，隨著景氣復甦，市場反應也轉為熱絡。而未來房地產走勢將視國內外政經情勢變化、政府政策（調控房地產市場政策）、市場供需及兩岸關係之推進等因素而調整。

在土地市場方面，台灣地形多山，原本可建用地相對不多，加上歷經建築業幾十年來的開發，建地更形稀少，尤其精華地區土地更是十分稀缺。此外，近年來政府政策停止對大面積國有地的標售釋出，使得土地閉鎖效應更加明顯。在金融海嘯後的資金行情強力支應下，土地價格不斷飆升，土地取得更形困難，外部競爭環境日益惡化。

(二)法規環境方面

1.都市法規方面

內政部修正都市計畫法第八十四條；都市計畫容積移轉實施辦法第六、十六、十七條。另都市更新條例修正第十九、十九之一、二十九、三十、三十二、三十六條。

2.其他法規方面

九十九年修正民法物權編及其施行法，且為配合民法物權編條文修正，土地登記規則亦隨之修正。此外，公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約保證機制補充規定，自中華民國一百年五月一日生效。

(三)總體經營環境方面

綜觀近年來房地產市場發展，受國際金融海嘯影響，自九十七年下半年至九十八年第一季，呈現急凍下修格局。九十八年第二季起逐漸回穩復甦，九十九年在資金行

情引領下，逐漸回升至海嘯前的水準，精華地段更呈現交易反應熱絡情況。

展望一百年，全球各國經濟大多已逐漸復甦，台灣經濟情勢回穩，房地產市場在資金行情引領、股市回升帶動及兩岸關係改善的預期心理影響下，將可回歸正常交易氛圍。惟原先預期景氣充滿樂觀之際，卻在國外天災頻傳，加上部分國家政治局勢不穩定，造成全球經濟不穩定，在國內又有法令政策調控不動產市場等，在諸多不確定影響因素交互作用之下，應審慎因應。

董事長：黃 陸 雀



貳、公司簡介

一、設立日期

民國五十三年九月十四日創立，民國五十三年十二月一日奉經濟部核准設立登記。

二、公司沿革

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

歷年來公司秉持「誠信正派、專業負責、穩健經營」的理念，其間雖歷經多次景氣變動，但仍能在競爭激烈之市場中穩定成長、茁壯，實端賴廣大客戶的愛護支持與全體員工的辛勤耕耘，進而發展成為國內之大型建設公司，本公司目前營業範圍遍及全省各主要都會區，並先後在國內興建各類房屋近五萬戶。

另為健全國內房地產資訊，自九十一年年底起與政治大學房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，並每季公開發佈，目前已成為社會上最具有參考性房地產資訊之一。

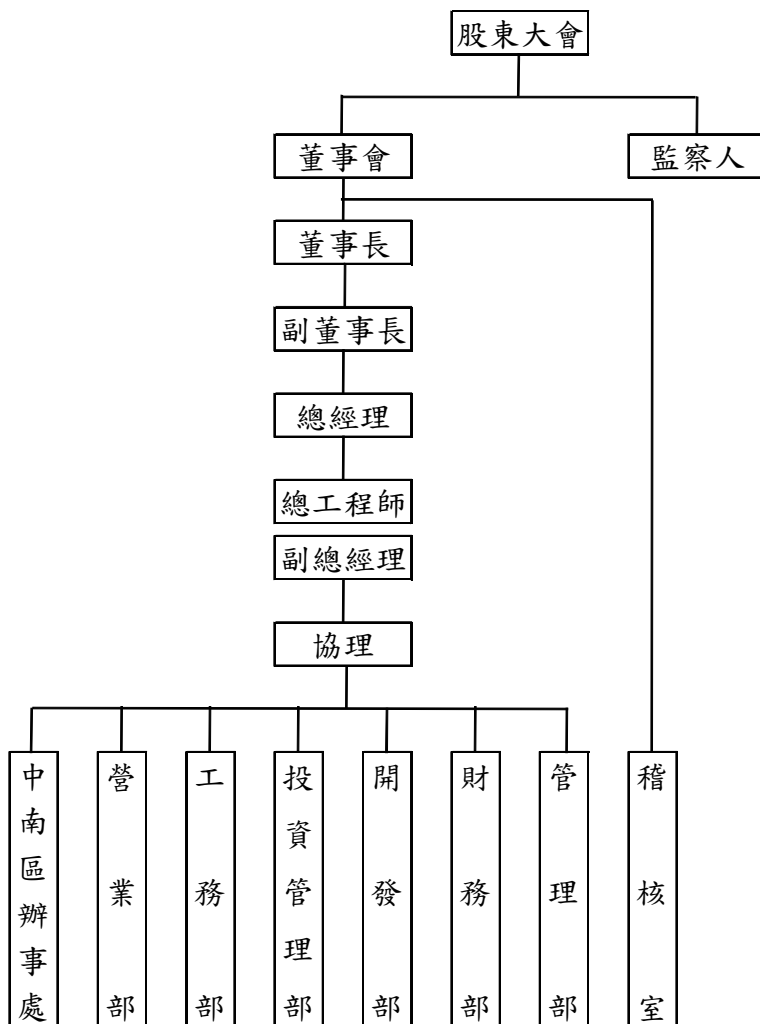
在轉投資方面，九十三年起國泰建築經理(股)公司、國泰世紀不動產仲介(股)公司、國泰霖園保全(股)公司陸續成立，加上世華國際租賃(股)公司、霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力為全方位的不動產控股集團，以提升集團綜效。另為增加長期穩定之收益，轉投資發展新事業，於一〇〇年度成立國泰健康管理顧問(股)公司。

本公司歷經數次增資及買回庫藏股票減資，至目前為止本公司資本總額為新台幣 16,565,158 仟元整。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門經營業務

1.稽核室

- (1)公司內部稽核、內部控制及評估營運效率提供改進建議。
- (2)董事長、副董事長、監察人、總經理交辦及各部處委辦之稽核事項。
- (3)本公司業務、財務之稽核及各項庫存保管品之檢查報告事項。
- (4)其他有關事項。

2.管理部

- (1)董事長、副董事長、總經理印章及公司印信、圖記之典守、文書處理、外賓接待、公共關係。
- (2)董事會之主辦、主管官署之登記及公文收發事項；法務案件處理。
- (3)文書、報章、圖書、安全衛生、公用物品、車輛、設備、通訊系統與固定資產之管理、維護及採購事項；承租及出租大樓之業務辦理；廣告工程及宣傳媒介物品之印刷、採購、發包等業務。
- (4)員工之任免、調遷、出勤、恤養、保險、教育訓練、人事政策、制度之推行、管理規章制定、修訂。
- (5)電腦系統架構分析與推展、軟體設計維護、電腦作業系統維護管理、電腦資料檔案安全管制等事項。

3.財務部

- (1)預算編擬、各項財務、稅務、帳務作業及依法令規定辦理之事項。
- (2)現金、票據、有價證券、借據之保管、資金籌措調撥事項。
- (3)股票印製、發行、保管、註銷、過戶、合併等，股東資料之保存、登記、變更，紅利之分配、發放、扣繳憑單寄發等事項，股東會之辦理及股票市場資料之蒐集、統計處理事項。

4.開發部

營業計畫擬訂、經濟及房地產景氣研究、市場調查、土地買賣、房地之交接、複丈過戶管理等資料調查、建管法規、都市計畫資料之蒐集分析等事項。

5.投資管理部

長短期轉投資事業之研究開發、督導新事業投資、大陸投資事業之開發評估及經營管理、轉投資事業之產業資訊、政策法規、市場景氣蒐集分析、轉投資事業財務與策略規劃運作、長短期投資有價證券之清點、稽核等事項。

6.工務部

各種工程之建築、結構、機電設計、施工圖繪製、工程查核、圖面送審事項、執照申領、預算之編製、決算、驗收。

7.營業部

- (1)房屋之銷售、出租、訂約、收款、交屋、客戶變更設計、所有權移轉、抵押設定、登記、建築物複丈保存登記、工地接待中心及樣品屋之企劃製作管理。
- (2)服務案件之登記、委辦、督導、追蹤、訪查，服務中心成立之管理、輔導事項及各工地公共設備之點收、移交等事項。

8. 中南區辦事處

中南區之房屋銷售、產權貸款、修繕服務、社區管理等有關事項、土地購置管理、規劃、設計及市場調查。

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)

100年4月12日

職稱 (註1)	姓 名	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：黃陸雀	97.06.13	3 年	64.05.30 94.06.10	323,021,261	19.50%	0	0	323,021,261	19.50%	540	0	0	逢甲大學企管系	國泰建築經理(股) 公司董事長	無		
常務 董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡政達	97.06.13	3 年	64.05.30 82.05.14	323,021,261	19.50%	793,072	0.05%	323,021,261	19.50%	0	0	0	中國文化大學	萬寶開發(股)公司 董事長	董事	蔡政達	父子
常務 董事	萬寶開發(股)公司 代表人：張清純	97.06.13	3 年	64.05.30 89.01.19	323,021,261	19.50%	29,747	0	323,021,261	19.50%	0	0	0	逢甲大學建築系	國泰建設(股)公司 總經理 國泰建築經理(股) 公司總經理	無		
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	97.06.13	3 年	88.05.19 88.05.19	3,283,701	0.20%	16,742	0	3,283,701	0.20%	0	0	0	加拿大約克大學 企管碩士	美豐企業(股)公司 董事長	無		
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：呂敏誠	97.06.13	3 年	64.05.30 97.06.13	323,021,261	19.50%	620,445	0.04%	323,021,261	19.50%	0	0	0	淡江大學土木系	無	無		
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：郭維坤	97.06.13	3 年	64.05.30 82.05.14	323,021,261	19.50%	34,615	0	323,021,261	19.50%	0	0	0	政治大學企管系	國泰建設(股)公司 協理	無		
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：陳仁澤	97.06.13	3 年	64.05.30 97.06.13	323,021,261	19.50%	77	0	323,021,261	19.50%	0	0	0	台北工專建築設 計科	國泰建設(股)公司 協理	無		
董事	國泰醫療財團法人 代表人：王榮宗	97.06.13	3 年	97.06.13 97.06.13	862,900	0.05%	0	0	862,900	0.05%	0	0	0	逢甲大學會計系	國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院 管理組組長	無		
董事	國泰醫療財團法人 代表人：蔡宗彥	97.06.13	3 年	97.06.13 98.03.11	862,900	0.05%	0	0	862,900	0.05%	0	0	0	美國舊金山州立 大學公共行政管 理碩士	國泰人壽(股)公司 董事長	常務 董事	蔡宗彥	父子

100 年 4 月 12 日

職稱 (註1)	姓名	選就任日期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人	
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
常駐監察人	財團法人國泰建設文教基金會 代表人：蔡志英	97.06.13	85.05.24 91.05.16	3,362,415	0.20%	3,362,415	0.20%	0	0	0	0	Pepperdine University MBA	安得開發(股)公司 總經理		無
監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：李豐經	97.06.13	97.06.13 97.06.13	3,935,429	0.24%	3,935,429	0.24%	0	0	0	0	文化大學法律系	國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院 副院長		無

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

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

表一：法人股東之主要股東

100年4月12日

法人股東名稱 (註1)	法人股東之主要股東 (註2)
萬寶開發股份有限公司	同記實業股份有限公司19.96 %、佳誼實業股份有限公司19.85 %、良廷實業股份有限公司17.85 %、霖園投資股份有限公司14.70 %、萬達投資股份有限公司12.89 %、百星投資股份有限公司 9.18 %、震昇實業股份有限公司 3.57 %、宗聯實業股份有限公司 2.00 %
美豐企業股份有限公司	美豐毛紡織染廠(股)公司95.37 %、朱中原1.82 %、朱中強1.11 %、朱中倫1.06 %、楊燕如0.48 %、朱曉露0.15 %、朱曉蕾0.01 %
國泰醫療財團法人	非公司組織(不適用)
財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會	非公司組織(不適用)
財團法人國泰建設文化教育基金會	非公司組織(不適用)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

100年4月12日

法人名稱 (註1)	法人之主要股東 (註2)
同記實業股份有限公司	蔡宗翰33.08 %、蔡宗憲29.50 %、蔡宗成29.41 %、蔡宏圖8.01 %
佳誼實業股份有限公司	萬寶開發股份有限公司60.07 %、霖園投資股份有限公司39.93 %
良廷實業股份有限公司	蔡宗諺37.05 %、蔡宗男32.42 %、蔡佳真23.16 %、蔡政達7.37 %
萬達投資股份有限公司	蔡政達92.99 %、霖園投資股份有限公司3.55 %、萬寶開發股份有限公司3.05 %、良廷實業股份有限公司0.41 %
百星投資股份有限公司	蔡宏圖92.07 %、霖園投資股份有限公司4.32 %、萬寶開發股份有限公司3.61 %
霖園投資股份有限公司	佳誼實業股份有限公司19.75 %、同記實業股份有限公司19.69 %、良廷實業股份有限公司17.74 %、萬寶開發股份有限公司14.81 %、萬達投資股份有限公司13.01 %、百星投資股份有限公司 9.45 %、震昇實業股份有限公司 3.54 %、宗聯實業股份有限公司 2.01 %
震昇實業股份有限公司	蔡鎮球72.81 %、蘇秀美13.64 %、蔡瓊卿4.55 %、林佳穎4.36 %、霖園投資股份有限公司2.50 %、萬寶開發股份有限公司2.14 %
宗聯實業股份有限公司	蔡鎮球97.09 %、林佳穎2.91 %
美豐毛紡織染廠股份有限公司	朱中原19.94 %、朱中強16.95 %、朱中倫16.95 %、朱曉燕11.93 %、朱曉露11.93 %、朱曉蕾11.93 %、英屬維京群島商MIRANDA CAPITAL INC. 8.33 %、楊燕如2.04 %

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(一)董事及監察人資料(2)

100年5月1日

條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註)										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
	商務、法務、會計或公司業務所須相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
姓名														
黃陸雀			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
蔡政達			✓	✓		✓			✓	✓		✓		
張清樾		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
朱中強			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
呂敏誠			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
郭維坤			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
陳仁澤		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
王榮宗			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
蔡宗諺			✓	✓		✓			✓	✓		✓		
蔡志英			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
李豐鯤			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

100年4月12日

職稱	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	張清樾	93.05.14	29,747	0	0	0	0	0	逢甲大學建築系	國泰建築經理(股)公司總經理			無
協理	郭維坤	81.11.01	34,615	0	0	0	0	0	政治大學企管系	無			無
協理	陳仁澤	97.05.01	77	0	0	0	0	0	台北工專建築設計科	無			無
協理	林清樑	100.04.01	0	0	0	0	0	0	成功大學建築系	無			無
管理部經理	李進和	97.05.01	5,959	0	0	0	0	0	台灣大學商學系	無			無
財務部經理	廖雅芬	97.03.20	0	0	0	0	0	0	政治大學經營管理碩士	無			無
開發部經理	鄭國強	100.04.01	0	0	0	0	0	0	政治大學地政系	無			無
投資管理部經理	陳倫基	100.04.01	0	0	0	0	0	0	大同工業學院事業經營學系	無			無
工務部經理	黃富澤	97.05.01	6,487	0	0	0	0	0	中原大學建築系	無			無
營業部經理	張耀聰	99.02.08	10,000	0	82	0	0	0	明新工專土木科	無			無
稽核室總稽核	洪能進	85.03.01	0	0	0	0	0	0	輔仁大學統計系	無			無

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1-2)董事(含獨立董事)之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金			A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例 (註11)		兼任員工領取相關酬金			A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例 (註11)			有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註12)					
		報酬 (註2) (A)	退職退休金 (B)	盈餘分配之酬勞 (註3)(C)	業務執行費用 (註4) (D)	本公司	合併報表內所有公司 (註8)	本公司	合併報表內所有公司 (註8)	本公司	合併報表內所有公司 (註8)	本公司		合併報表內所有公司 (註8)				
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：黃陸雀																	
常務董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡政達																	
常務董事	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾																	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：呂敏誠																	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：陳仁澤																	
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	5,070	5,070	0	3,900	1,377	1,377	1.03%	1.03%	9,005	0	0	33	0	0	1.95%	1.92%	無
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：郭維坤																	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：王榮宗																	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：蔡宗諺																	

單位：新台幣仟元

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董 事 姓 名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司 (註9)	合併報表內所有公司 (I) (註10)	本公司 (註9)	合併報表內所有公司 (J) (註10)
低於 2,000,000 元	蔡政達、張清 樾、呂敏誠、 朱中強、郭維 坤、陳仁澤、 王榮宗、蔡宗 諺、美豐醫療 財團法人	蔡政達、張清 樾、呂敏誠、 朱中強、郭維 坤、陳仁澤、 王榮宗、蔡宗 諺、美豐醫療 財團法人	蔡政達、呂敏 誠、朱中強、 王榮宗、蔡宗 諺、美豐醫療 財團法人	蔡政達、呂敏 誠、朱中強、 王榮宗、蔡宗 諺、美豐醫療 財團法人
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	萬寶開發	萬寶開發	萬寶開發、張 清樾、郭維 坤、陳仁澤	萬寶開發、張 清樾、郭維 坤、陳仁澤
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	黃陸雀	黃陸雀	黃陸雀	黃陸雀
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	0	0	0	0
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	0	0	0	0
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	0	0	0	0
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	0	0	0	0
100,000,000 元以上	0	0	0	0
總 計	12	12	12	12

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

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

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

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

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

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註11：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註12：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

註13：99年度盈餘分派案業經100.4.28董事會決議，但未經股東會承認。

註14：本公司董事長、董事兼任總經理及協理共配有4輛座車，租賃費用為1,461仟元，4名司機報酬為2,301仟元。

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

(2-2)監察人之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	監 察 人 酬 金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例 (註8)		有無領取自子公司以外轉投資事業酬金 (註9)
		報酬 (A) (註2)		盈餘分配之酬勞 (B) (註3) (註10)		業務執行費用 (C) (註4)		本公司	合併報表內所有公司 (註5)	
		本公司	合併報表內所有公司 (註5)	本公司	合併報表內所有公司 (註5)	本公司	合併報表內所有公司 (註5)			
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	4,087	4,087	900	900	314	314	0.53%	0.52%	無
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐鯤									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監 察 人 姓 名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司 (註6)	合併報表內所有公司 (D) (註7)
低於 2,000,000 元	李豐鯤、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福委會	李豐鯤、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福委會
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	蔡志英	蔡志英
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	0	0
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總 計	4	4

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

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

註5：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註7：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註10：99年度盈餘分配業經100.4.28董事會決議，但未經股東會承認。

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

(3-2)總經理及副總經理之酬金（彙總合併級距揭露姓名方式）

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資 (A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特 支費等 (C) (註3)		盈餘分配之員工紅利 金額 (D) (註4) (註11)				A、B、C及 D等四項總 額占稅後純 益之比例 (%) (註9)		取得員工 認股權證 數額 (註5)		有無 領取自 子公司 以外轉 投資業 酬金 (註10)
		本公司	併表所 有公司 (註6)	本公司	併表所 有公司 (註6)	本公司	併表所 有公司 (註6)	本公司		併表內 所有公司 (註5)		本公司	併表所 有公司 (註6)	本公司	併表內 所有公司 (註6)	
								現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額					
總經理	張清樾															
協理	郭維坤	9,005	9,005	0	0	0	0	25	0	25	0	0.9%	0.9%	0	0	無
協理	陳仁澤															

酬金級距表

給付本公司各個 總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司 (註7)	合併報表內所有公司 (E) (註8)
低於 2,000,000 元	0	0
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	張清樾、郭維坤、陳仁澤	張清樾、郭維坤、陳仁澤
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	0	0
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總 計	3	3

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、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。

註4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註6：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

註11：99年度盈餘分配案業經100.4.28董事會決議，但未經股東會承認。

註12：本公司總經理及協理共配有3輛座車，租賃費用為936仟元，3名司機報酬為1,804仟元。

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

4.配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

100年5月1日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利 金額	現金紅利 金額 (註5)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	張清樾	0	75	75	0.0074%
	協理	郭維坤				
	協理	陳仁澤				
	協理	林清樑				
	管理部經理	李進和				
	財務部經理	廖雅芬				
	工務部經理	黃富澤				
	營業部經理	張耀聰				
	稽核室總稽核	洪能進				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形，原開發部經理林清樑於100.4.1升任協理。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益。

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

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

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

註5：99年度盈餘分派案業經100.4.28董事會決議，但未經股東會承認。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1.最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：

本公司九十九年度及九十八年度支付董事、監察人、總經理之酬金總額各為 24,686 仟元及 29,473 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.45%及 5.23%。

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：

本公司係依據董事會通過之「董事及監察人酬金給付準則」及「經理人報酬支給準則」執行，並參酌公司營運情況及年度績效考核後支給之。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

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	萬寶開發(股)公司 代表人：黃陸雀	5	0	100	
常務董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡政達	0	5	0	
常務董事	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾	5	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：呂敏誠	5	0	100	
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	3	2	60	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：郭維坤	5	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：陳仁澤	5	0	100	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：王榮宗	5	0	100	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：蔡宗諺	4	1	80	
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	5	0	100	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐鯤	5	0	100	
其他應記載事項：					
一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：本公司尚未設置獨立董事。					
二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：100.3.17本公司向國泰世紀不動產仲介(股)公司取得不動產乙案，全體出席董事同意照案通過(黃董事長陸雀、張常務董事清樾未參與表決討論)。					
三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司尚未設置審計委員會。					

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

(1)審計委員會運作情形

本公司尚未設置審計委員會，故不適用。

(2)監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 5 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數 (B)	實際列席率 (%)(B/A)(註)	備註
常駐 監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	5	100	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福 利委員會 代表人：李豐鯤	5	100	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)： 監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 監察人與內部稽核主管及會計師間皆可直接或透過參與董事會連繫溝通。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理： 對董事會決議結果皆無異議。				

註：

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

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二)公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 (三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	本公司處理股東建議或糾紛問題，由發言人及股務單位負責彙總處理。 本公司每月均依證券交易法第二十五條規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊，且於每次股東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。 已建立子公司監理作業。	符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。
二、董事會之組成及職責 (一)公司設置獨立董事之情形 (二)定期評估簽證會計師獨立性之情形	尚未設置。 本公司對會計師之聘任係採一年一聘制，每年均定期評估簽證會計師之專業性及獨立性。	本公司目前未設置獨立董事，俟實際需要再增設。 符合守則規定。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司利害關係人及相關交易資訊皆依規定揭露於財報，並注意交易限制或規定。	符合守則規定。
四、資訊公開 (一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二)公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)	本公司架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務相關資訊。 專人蒐集公司資訊並落實發言人制度。	符合守則規定。 符合守則規定。
五、公司設置提名、薪酬或其他各類功能性委員會之運作情形	無	將依法令規定於9月底前完成設置。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：研議中。		

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

- (1)員工權益及僱員關懷：請參閱第47-48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21頁，「一、(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式」及「四、資訊公開」。
- (3)供應商關係：公司與供應商維持良好之供需關係，每期應付貨款絕無拖欠情事。
- (4)利害關係人之權利：請參閱第21頁，「三、建立與利害關係人溝通管道之情形」。
- (5)董事及監察人進修之情形：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樺	社團法人中華公司治理協會	數位匯流與雲端運算簡介	3
王榮宗	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	初次上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
李豐甌	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	初次上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3

- (6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第147-148頁，「六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估」。
- (7)客戶政策之執行情形：公司設有客戶服務專線，並有專責之客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題。
- (8)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司尚未為董事及監察人購買責任保險。

八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：

本公司目前無公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告。

(四)薪酬委員會之組成、職責及運作情形

擬依證券交易法 14-6 規定，於 9 月底前完成薪酬委員會之設置，並於年底前召開薪酬委員會會議。

(五)履行社會責任情形

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 (一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	本公司自成立以來始終秉持五大經營理念(1)經營腳踏實地、工作精益求精(2)注重商業道德、講究職業良心(3)大量興建住宅、解決住的問題(4)堅守四大保證、確保客戶權益(5)創造股東利益、加強員工福利，以履行社會責任。 本公司設有國泰文教基金會，致力文化教育的推廣及關懷弱勢族群，期能提昇社會品質與文化傳承；為讓文化藝術源源流串每個角落。藉由多元化藝文活動提昇人文氣息並薪火相傳；結合校園舉辦財經研討會，積極培養卓越人才，讓年輕學子肯定自我及提昇國家競爭力，並在社區提供寧靜書香環境及舉辦館內教學活動，增進社區發展活絡厝邊情誼。讓生命感受因你我而帶來的美好，用真愛的心共鳴善與美。 本公司董事、監察人積極參與進修課程，並定期舉辦員工教育訓練，另於人事管理規則設立明確獎勵及懲戒制度。	符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
二、發展永續環境 (一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	1.在環保節能方面，屋頂、庭園植栽綠化，庭園景觀採用節能LED照明、室內則採用省電型照明燈具，設置雨水回收系統並採用省水馬桶、龍頭等器具，空調設備採用變頻節能主機，採用全熱交換機設備引進新鮮空氣。 2.要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。 3.辦公室推行無紙化及透過空調溫度的控制達到節能減碳。 本公司屬建築投資業，對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等，均有專責單位負責外，並委由專業工程管理顧問公司協同管理。 本公司十分重視、關懷環保，除要求於建築設計階段儘量採用環保建材外也要求承包廠商依政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格管制執行工作安全與衛生等事項，以符合標準並減少對環境的影響。 本公司自民國九十九年七月起即配合「台北市政府產業發展局」宣導，依「工商業節能減碳輔導管理自治條例」辦理相關節能措施，例如夏天上班不打領帶、辦公室溫度設定於26度C，使用節能燈具、裝置自動節電控制器，管制事務用紙及各項印刷品用量等，期為社會、環境貢獻一分心力。	符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
三、維護社會公益 (一)公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，建立適當之管理方法與程序之情形。 (二)公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。 (三)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (四)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (五)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	本公司依法遵守相關勞動法規，致力勞資和諧的維繫。 本公司依勞安安全衛生法令訂定相關管理規章執行各項計劃，每年除定期委請專業機構辦理辦公環境測定、實施公務車輛及事務機器保養檢查外，並辦理職場安全衛生教育訓練及員工健康檢查。 本公司設有服務部門，並有專責客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，同時不定期進行客戶意見調查，以提升客戶滿意度。 本公司為提升社會責任，對於與供應商間的採購行為均以減少供應來源社區之環境與社會之影響為目標。 本公司設有國泰文教基金會，致力於讓民眾能更親近文化藝術，於全台設立13所「霖園圖書館」，讓閱讀風氣普及到社會，發揮文教功能；在國泰七號廣場舉辦「台語金曲經典演唱會」，邀請中青代台語歌手齊聚一堂，讓民眾能沉浸在饒富親和力的歌聲中；長期贊助孫運璿講座希冀新世紀的下一代有關懷國事精神，強化競爭力；此外國泰公益集團聯合舉辦台灣新移民關懷計畫、夏日捐血活動、寒冬送暖等活動及霖園集團全體員工參與「一日志工讓愛轉動活動」，一起關懷訪視弱勢族群，善盡社會責任。	符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。 符合守則規定。
四、加強資訊揭露 (一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	研議中。 研議中。	符合守則規定。 符合守則規定。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：研議中。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)：請參閱第48頁，企業責任及道德行為。		

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

- 1.新任董事暨監察人於就任之日，出具董監義務規範聲明書以符相關法令之規定。
- 2.為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司章則中訂定「人事管理規則」，明訂員工服務守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。
- 3.本公司揭櫫五大經營理念，做為企業永續經營及全體員工努力之指導方針；並建立「榮譽感」、「使命感」的工作態度。另外為樹立優良之經營典範，乃揭示獨步全國的四大保證來確保客戶權益，不僅樹立了良好的信譽，亦博得社會大眾的信賴。客戶是企業的命脈，本公司一向以客為尊，並積極追求卓越，提供全面優質的服務。

(七)公司治理守則及相關規章查詢方式

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

(八)其他重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

國泰建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：100年3月18日

本公司民國99年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國99年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國100年3月17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：黃陸雀



總經理：張清樾



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
董事會	99.3.18	1.九十八年度營業報告書。 2.九十八年第四季授權董事長處分不動產報告。 3.通過授權董事長向金融機構辦理貸款。 4.九十九年度營運目標審議。 5.通過九十八年度財務報表及合併財務報表。 6.通過九十八年度盈餘分派。 7.通過九十九年股東常會召開日期、地點及受理股東提案等事宜。 8.通過呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「九十八年度內部控制制度聲明書」。
董事會	99.4.29	1.本公司採用可延伸商業報告語言(XBRL)申報財務報告之因應措施。 2.九十九年第一季授權董事長處分不動產報告。 3.通過「資金貸與他人作業程序」修訂。 4.通過「背書保證作業程序」修訂。 5.通過向經濟部投審會提出「赴大陸投資不動產開發業」申請案。
董事會	99.6.18	通過九十八年度盈餘分派現金股利分配基準日。
股東會	99.6.18	1.承認九十八年度營業報告書及財務報表。 2.承認九十八年度盈餘分派。 3.通過「資金貸與他人作業程序」修訂。 4.通過「背書保證作業程序」修訂。
董事會	99.8.25	1.九十九年上半年度營業報告。 2.九十九年第二季授權董事長取得及處分不動產報告。 3.通過九十九年上半年度財務報表及合併財務報表。 4.通過股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則相關條文修正。 5.通過實體股票全面轉換無實體發行案。
董事會	99.11.12	1.通過呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇〇年度稽核計劃」。 2.通過一〇〇年度會計師簽證報酬審議。 3.通過「資金貸與他人作業程序」修訂。 4.通過「取得或處分資產處理程序」修訂。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
董事會	100.3.17	1.九十九年度營業報告書。 2.九十九年第四季授權董事長取得不動產報告。 3.通過授權董事長向金融機構辦理貸款。 4.一〇〇年度營運目標審議。 5.通過一〇〇年股東常會召開日期、地點及受理股東提案等事宜。 6.通過九十九年度財務報表及合併財務報表。 7.通過董事及監察人任期屆滿改選。 8.通過解除第十六屆董事競業禁止之限制。 9.通過呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「九十九年度內部控制制度聲明書」。 10.通過「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」有關防範內線交易之管理相關條文修訂。 11.通過組織規程及辦事細則修正。 12.通過轉投資案。 13.通過向國泰世紀不動產仲介(股)公司取得不動產一處。 14.通過赴大陸上海申請設立「管理諮詢公司」。
董事會	100.4.28	1.一〇〇年第一季授權董事長取得不動產報告。 2.通過九十九年度盈餘分派。 3.通過修正本公司「內部控制制度」第二章之內部組織架構。 4.通過廢止「本公司委託書統計驗證作業程序」。 5.通過敦聘林清樞為本公司協理。 6.通過修訂本公司章程。

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

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士(包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總：無

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安永聯合會計師事務所	徐榮煌	傅文芳	99.1.1 ~ 99.12.31	

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		√	
2	2,000 千元(含) ~ 4,000 千元	√		√
3	4,000 千元(含) ~ 6,000 千元			
4	6,000 千元(含) ~ 8,000 千元			
5	8,000 千元(含) ~ 10,000 千元			
6	10,000 千元(含)以上			

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者：無。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

五、更換會計師資訊：無。

六、最近一年內公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人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	99 年 度		當年度截至 100 年 5 月 1 日 止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	萬寶開發股份有限公司 代表人：黃陸雀	0	0	0	0
常務 董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：蔡政達	0	0	0	0
常務 董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：張清樾	0	0	0	0
董事	美豐企業股份有限公司 代表人：朱中強	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：呂敏誠	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：郭維坤	0	0	0	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：陳仁澤	0	0	0	0
董事	國泰醫療財團法人 代表人：王榮宗	0	0	0	0
董事	國泰醫療財團法人 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
常駐 監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 會代表人：蔡志英	0	0	0	0
監察人	財團法人國泰建設股份有限公司 職工福利委員會代表人：李豐鯤	0	0	0	0
總經理	張清樾	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

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情形：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

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財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、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：李永振	411,525,181	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
萬寶開發股份有限公司 代表人：游任卿	323,021,261	19.50%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
霖園投資股份有限公司 代表人：游任卿	77,278,307	4.67%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司	董事長為同一人	
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：蔡宏圖	61,286,120	3.70%	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	
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	26,216,647	1.58%	0	0	0	0	無	無	
美商摩根大通銀行託保管大學退休金計劃有限公司投資專戶	25,628,000	1.55%	0	0	0	0	無	無	
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	25,000,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
花旗(台灣)商業銀行託管次元新興市場評估基金投資專戶	9,449,421	0.57%	0	0	0	0	無	無	
林王宛韻	8,977,247	0.54%	0	0	0	0	無	無	
財團法人國泰人壽慈善基金會	8,487,618	0.51%	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，應揭露彼此間之關係。

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

100年3月31日 單位：股；%

轉 投 資 事 業 (註1)	本 公 司 投 資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜 合 投 資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100.00%	無	無	5,000,000	100.00%
國泰霖園保全(股)公司	3,000,000	75.00%			3,000,000	75.00%
國泰生物技術(股)公司	50,000	50.00%			50,000	50.00%
國泰世紀不動產仲介(股)公司	100,000	100.00%			100,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	20,000	100.00%			20,000	100.00%
世華國際租賃(股)公司	200,000,000	100.00%			200,000,000	100.00%
網路家庭投資開發(股)公司	78,540	1.52%			78,540	1.52%
和宇寬頻網路(股)公司	3,211,656	2.86%			3,211,656	2.86%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	300,000	10.00%			300,000	10.00%
宏遠科技創業投資(股)公司	2,200,000	10.00%			2,200,000	10.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	21,250,000	85.00%			21,250,000	85.00%

註1：係公司之長期投資。

註2：本公司轉投資 PTP 有限合夥制基金，非股份有限公司；大溪育樂(股)公司、林口育樂事業(股)公司，非股權投資，故不適用。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年 月	發 行 價 格	核定股本		實收股本		備		註	
		股 數	金 額(元)	股 數	金 額(元)	股本來源	以現金以外之財 產抵充股款者	其 他	
53.12	10	10,000,000	100,000,000	10,000,000	100,000,000	現金設立	無	53年9月14日 經新字第0731號	
58.08	10	11,500,000	115,000,000	11,500,000	115,000,000	盈餘轉增資 發行新股1,500,000股	無	58年5月28日 證管(58)發字第05590號	
59.12	10	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘轉增資 發行新股460,000股	無	59年9月29日 證管(59)發字第0920號	
60.10	10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	盈餘轉增資 發行新股8,040,000股	無	60年6月4日 證管(60)發字第0467號	
61.08	10	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	盈餘轉增資 發行新股5,000,000股	無	61年6月20日 證管(61)發字第0480號	
62.09	10	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	盈餘轉增資 發行新股25,000,000股	無	62年6月2日 證管(52)發字第0656號	
63.09	10	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘轉增資 發行新股5,250,000股	無	63年8月17日 證管(63)一字第1371號	
65.11	10	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	盈餘轉增資 發行新股14,750,000股	無	65年8月9日 證管(65)一字第0991號	
67.09	10	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	盈餘轉增資 發行新股40,000,000股	無	67年6月20日 證管(67)一字第0671號	
68.10	10	126,200,000	1,262,000,000	126,200,000	1,262,000,000	盈餘轉增資 發行新股16,200,000股	無	68年9月6日 證管(68)一字第28893號	
69.09	10	140,000,000	1,400,000,000	140,000,000	1,400,000,000	盈餘轉增資 發行新股13,800,000股	無	69年7月7日 證管(69)一字第0822號	
70.10	10	161,000,000	1,610,000,000	161,000,000	1,610,000,000	盈餘轉增資 發行新股21,000,000股	無	70年8月10日 證管(70)一字第0256號	
72.12	10	165,830,000	1,658,300,000	165,830,000	1,658,300,000	資本公積轉增資 發行新股4,830,000股	無	72年9月22日 (72)台財證第2110號	
73.10	10	170,804,900	1,708,049,000	170,804,900	1,708,049,000	資本公積轉增資 發行新股4,974,900股	無	73年7月28日 (73)台財證第2087號	

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

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

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

100年4月12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	4	38	155	74,977	176	75,350
持有股數	13,365	79,675,537	930,046,150	541,731,344	105,049,402	1,656,515,798
持股比例	0%	4.81%	56.14%	32.70%	6.35%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

每股面額 10 元

100年4月12日

持股分級	股東人數	持有股數 (股)	持股比例
1 至 999	29,669	8,979,018	0.54%
1,000 至 5,000	29,205	70,305,795	4.25%
5,001 至 10,000	7,665	60,791,543	3.67%
10,001 至 15,000	2,552	31,909,213	1.93%
15,001 至 20,000	1,759	32,844,064	1.98%
20,001 至 30,000	1,592	40,949,973	2.47%
30,001 至 50,000	1,267	51,666,057	3.12%
50,001 至 100,000	858	62,846,074	3.79%
100,001 至 200,000	415	59,199,498	3.57%
200,001 至 400,000	191	53,241,395	3.22%
400,001 至 600,000	50	25,069,431	1.51%
600,001 至 800,000	29	20,400,335	1.23%
800,001 至 1,000,000	30	27,245,131	1.65%
1,000,001 以上	68	1,111,068,271	67.07%
合 計	75,350	1,656,515,798	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

100年4月12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	411,525,181	24.84%
萬寶開發股份有限公司	323,021,261	19.50%

註：揭示持股比例達 5%以上之股東。

(五)每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

年 度		98 年	99 年	當年度截至 100年5月1日(註7)
每股市價 (註1)	最 高	16.20	19.20	20.20
	最 低	5.92	10.65	12.70
	平 均	12.46	15.59	16.47
每股淨值 (註5)	分 配 前	12.21	12.38	12.22
	分 配 後	11.71	(註6)	(註8)
每股盈餘 (註5)	加權平均股數 (股)	1,656,515,798	1,656,515,798	1,656,515,798
	每 股 盈 餘	0.34	0.61	(0.03)
每股股利	現 金 股 利	0.50	(註6)	(註8)
	無償配股	0	(註6)	(註8)
	資本公積配股	0	(註6)	(註8)
	累積未付股利	0	0	0
投資報酬分析	本 益 比 (註2)	34.85	23.72	(註8)
	本 利 比 (註3)	23.70	(註6)	(註8)
	現金股利殖利率 (註4)	0.04	(註6)	(註8)

註1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註5：98、99年度經會計師查核，100年第1季經會計師核閱。

註6：99年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註7：每股淨值、每股盈餘為100年第1季經會計師核閱之資料；其餘欄位為截至年報刊印日止之當年度資料。

註8：逢季不適用。

(六)公司股利政策及執行狀況

- 1.本公司每年決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，提存法定盈餘公積及依法令提列特別盈餘公積，並派付股息後之餘額分配員工紅利百分之一，其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。
- 2.本公司因應景氣與市場環境變化，參酌營業計畫、獲利能力及投資資金需求等，並兼顧資本適足率，採取固定現金股利支付率政策，每年發放之現金股利以不低於股利總額百分之十為原則，惟現金股利每股若低於 0.2 元，得改以股票股利發放。
上述原則業經本公司董事會及股東會通過，訂定於章程內。未來股利之分派，依據章程內所訂之股利政策辦理。
- 3.本次股東會擬議盈餘分配情形
九十九年度盈餘分派案，業經本公司一〇〇年四月二十八日董事會決議如後：
本公司九十九年度盈餘分派案，每股分配新台幣 0.5 元，全部以現金發放。
- 4.預期股利政策有無重大變動：無。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(六)之股利政策。
- 2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：係以截至九十九年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為一〇〇年度之損益。
- 3.董事會(100.4.28)通過之擬議配發員工分紅等資訊：
 - (1)配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：員工現金紅利新台幣 855 仟元、股票紅利新台幣 0 元及董事、監察人酬勞新台幣 4,800 仟元。
 - (2)擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無。
 - (3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：0.61 元。
- 4.九十八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 93 仟元、股票紅利新台幣 0 元及董事、監察人酬勞新台幣 4,800 仟元，與原董事會通過之擬議配發情形相同。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容：無。

(二)執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司之主要業務內容

- (1) 委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。
- (2) 興建觀光旅社及建設觀光事業。
- (3) 接受委託辦理有關都市計劃、山坡地等之測量、規劃、設計、顧問業務（建築師業務除外）。
- (4) 百貨買賣業務。
- (5) 停車場之投資興闢及經營業務。
- (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) 都市更新業。
- (12) 不動產買賣業。
- (13) 不動產租賃業。
- (14) 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.本公司九十九年度營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
租賃收入	153,599	3.88%
營建收入	3,807,554	96.12%
合 計	3,961,153	100.00%

3.本公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

本公司目前之產品項目主要以投資興建電梯住宅出售為主，九十九年上半年度分別於台北市推出「杭北首席」、台中市推出「森林苑」兩個預售案；下半年度則於台北市推出「國泰天母」預售案。在一百年度計劃開發之新產品方面，本公司北部地區之新莊中原段建地「國泰新莊園」以及台中地區之七期惠國段建地「府會園道」，均已於第一季推出，接續之新北市新店光明段建地、台南市東門路建地及高雄左營新民段建地，將積極準備，視景氣狀況伺機陸續推出。

(二)產業概況

台灣房地產市場經歷九十七年國際金融海嘯及國內經濟不佳，九十八年景氣築底

回溫後，九十九年房地產市場已擺脫谷底的態勢，在資金行情帶動下，逐漸重返交易熱絡的局面。

展望一百年房地產市場，在經濟面，在全球金融海嘯及景氣衰退疑慮漸減的影響下，我國經濟成長率將成長至4.92%（主計處100.02.17預估值）。政策面，房市可望受惠於兩岸簽訂經濟合作架構協議(ECFA)，陸資來台投資及陸客自由行等議題發酵，預期將可帶動部份不動產市場發展。但今年在房地產景氣復甦之際，政府提出了特種貨物及勞務稅（俗稱奢侈稅）的政策，希望藉此健全房地產市場的發展，杜絕炒作歪風，受此影響預期房地產市場將進入一段陣痛期。

整體房地產供需方面，供給面，在度過九十八年經濟不景氣後，九十九年供給已轉為正成長局勢，預期一百年雖受政策影響，但推估應可維持穩定供給；需求面，市場上雖有資金行情刺激、預期兩岸經濟合作利多及低利率環境等因素影響，但在政府利用政策調節房市的情況下，預期需求將以持平為主並轉趨保守。總體觀之，一百年房地產市場景氣表現將與九十九年相當，可以預期奢侈稅的訂定、施行及後續發酵，將是左右今年不動產市場景氣的重要因素之一。

(三)技術及研發概況

為強化房地產市場資訊，健全市場發展，並善盡企業之社會責任，本公司於民國九十一年底與國立政治大學台灣房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，今年已邁入第九個年頭，每年均編列約 300 萬元預算投入研究工作，目前已成為國內可信度高之房地產資訊參考資料之一。而產品技術研發方面，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。

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

貫徹公司經營理念與四大保證之核心價值，持續主動積極、創新服務、追求卓越，以達成永續經營之理念。

(2)土地開發方面

針對聯合開發、BOT、都市更新、異業結盟等不同方式進行開發，並擴大對於具開發潛力之區域進行開發，另增加收益型不動產及開創多角化經營，以維持穩定獲利。

(3)產品規劃方面

強化產品規劃設計能力，符合綠建築及節能之相關規範，並以科技、耐震、環保、安全、節能為主要訴求，符合未來產品趨勢。

(4)行銷企劃方面

完善行銷企劃資訊管理系統，以掌握市場行銷脈動、整合集團資源，開創嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面

運用客戶服務資訊管理系統，結合集團資源以加強客服功能，滿足客戶不同需求，以強化公司品牌價值與信譽。

2.短期業務

(1)公司品牌方面

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

(2)個案開發方面

土地價格高漲時期，一方面提高購地風險的警覺性，另一方面積極評估擴大潛力投資區位，取得較低成本建地。

(3)產品規劃方面

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

(4)行銷企劃方面

結合建築師、設計師、代銷及相關領域之專業資源，創新行銷策略，突破市場競爭。

(5)客戶服務方面

結合集團資源配合資訊化管理系統，加強客服功能，提升服務品質與效率。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

根據國泰房地產指數研究，九十九年的房地產市場自前一年受全球金融風暴衝擊的衰退中快速復甦，呈現價量俱增的繁榮結構，至第四季出現價量俱穩的高檔盤整態勢。展望一百年的房市，上半年受奢侈稅議題等政策影響，不動產買氣由熱絡轉趨保守，市場觀望氣氛濃厚。下半年景氣將視國內總體經濟復甦狀況，及兩岸經貿之實質

效應影響，下半年房地產市場可能出現更多的變數，尤其奢侈稅議題對不動產市場的影響，且在當前房價已高的環境下，必須特別注意。

今年在全球經濟邁向復甦之際，非洲國家政治問題頻傳，導致國際油價及民生物價波動劇烈，加上日本發生芮氏 9.0 大地震，影響全球經濟尚無法估算。國內外對於不動產市場的不確定因素頻傳，預期市場將轉趨保守立場。

整體房地產供需方面，供給方面，根據建築貸款餘額變化觀察，99 年房地產市場銷售狀況好轉，不僅轉為正成長，而且絕對金額也創近七年新高，預期一百年雖受政策打擊房地產投機影響，但推估應可維持穩定供給，預售屋價格將會受到買氣觀望影響而以持平為主，但精華地區的優質個案，在土地成本飆高下，房價仍有機會持續創新高。需求方面，在政府利用政策調節房市的情況下，預期需求將以持平為主並轉趨保守。

本公司經營區域包括大台北地區、台中地區、台南地區及高雄地區，近兩年則以台北及台中為主；市場佔有率方面，由於整體房地產市場量體龐大，因此本公司主要考量仍以公司營運所需及獲利為主，惟本公司成立至今，總計興建約五萬戶住宅，為市場上興建量體最多之建設公司。

整體而言，今年房地產將呈多空交戰格局，市況將較趨於保守。茲就影響今年度房地產市場經營之因素歸納如下：

1.政治及政策方面

- (1)政府持續推動都市更新，簡化都市更新作業程序、協助解決執行爭議等，藉此加速都市更新辦理速度。
- (2)兩岸政策開放逐步兌現，簽訂 ECFA、金融 MOU、開放陸資來台等，未來將開放陸客自由行等。
- (3)為健全房地產市場發展，政府藉由修正「不動產經紀業管理條例」增加市場交易資訊，修正「預售屋買賣定型化契約」加入履約保證機制。並訂定「特種貨物及勞務稅條例」消弭短期投機炒作行為。

2.經濟成長率

主計處預估一百年度經濟成長率為 4.92%。

3.利率及物價方面

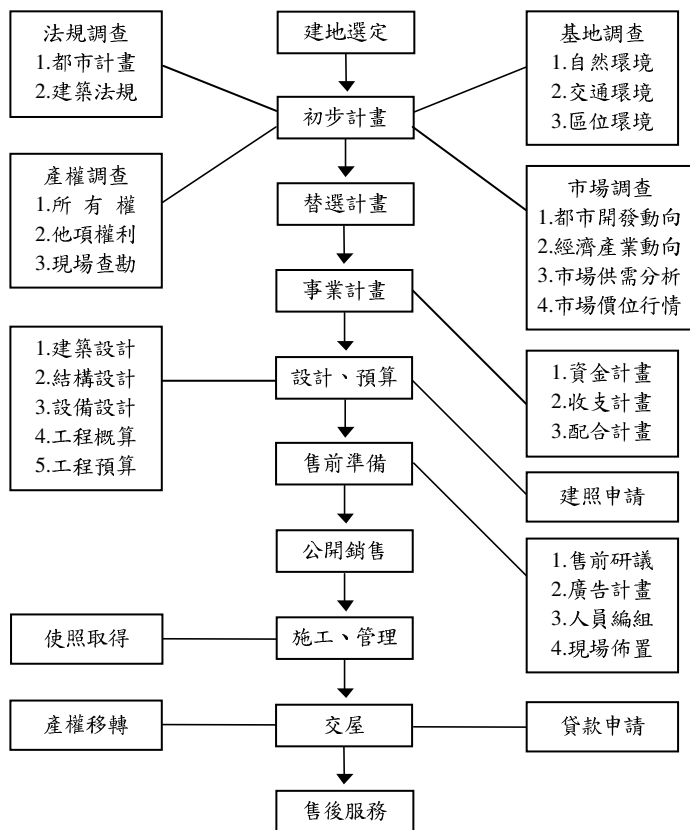
利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一百年度消費者物價總指數(CPI)全年預估小漲 2%。

(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，如店鋪、高級辦公大樓及綜合商業大樓等。

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

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

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

(四)最近二年度任一一年度中曾占進（銷）貨總額 10%以上客戶

最近二年度主要供應商資料

項目	98 年			99 年			100 年度截至前一季止		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)
1	自然人 A	304,785	18.00	無	自然人 B	1,308,194	23.10	無	30.02
2	三井工程(股)公司	1,364,377	80.59	關係企業	三井工程(股)公司	1,207,354	21.32	關係企業	27.00
3								自然人 E	17.76
4								三井工程(股)公司	11.50
	其他	23,802	1.41		其他	3,146,917	55.58	其他	13.72
	進貨淨額	1,692,964	100.00		進貨淨額	5,662,465	100.00	進貨淨額	100.00
增減變動原因	在建工程款等			在建工程款及購入營建用地等			在建工程款及購入營建用地等		

最近二年度主要銷貨客戶資料

項目	98 年			99 年			100 年度截至前一季止		
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)
1	無			無	無			自然人 F	16.42
2								自然人 G	15.76
3								自然人 H	14.71
	其他	4,643,262	100.00		其他	3,807,554	100.00	其他	53.11
	銷貨淨額	4,643,262	100.00		銷貨淨額	3,807,554	100.00	銷貨淨額	100.00
增減變動原因	無			無			新完工房地		

(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)	98 年度		99 年度			
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
公寓、店鋪、大廈等	-	一批	2,683,266	-	一批	2,258,170
租 賃	-	-	57,534	-	-	58,044
合 計	-	一批	2,740,800	-	一批	2,316,214

(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)	98 年度				99 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	262	4,643,262	-	-	104	3,807,554	-	-
租 賃	-	157,652	-	-	-	153,599	-	-
合 計	262	4,800,914	-	-	104	3,961,153	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		98 年度	99 年度	當年度截至 100年5月1日
員 工 人 數	技術人員	45	45	50
	庶務人員	54	56	57
	合 計	99	101	107
平 均 年 歲		41.6	41.44	41.28
平 均 服 務 年 資		14.8	14.5	14.12
學 歷 分 布 比 率	碩 士	23.2%	29.7%	29.9%
	大 專	70.7%	64.4%	64.5%
	高 中	6.1%	5.9%	5.6%
	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项事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司近年來並無污染環境之損失，亦無污染糾紛事件，並秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司仍將朝此方向持續加強努力。
- (三)本公司在建設計劃上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡棉力，也賦予建築活力。

五、勞資關係

(一)員工福利措施

本公司向來注重和諧的勞資關係，對於員工之照顧除了合理待遇及各項在職教育訓練外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生產、子女教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查，使員工身心均能獲得保障；九十九年度累計支出員工相關福利經費為9,897仟元。

(二)員工進修、訓練

本公司教育訓練在計畫執行方面包括：

- 1.經常教育：分為專職訓練、專題研討、派外受訓；九十九年此類教育訓練課程累計費用為315仟元。
- 2.定期教育：九十九年針對全體員工舉辦感動行銷時代下之行銷與服務對應技巧、商業談判技巧進階班、不景氣時代樂在工作的方法、用感性為職場和生活加分、工作態度與服務禮儀、人際溝通與情緒管理、office2007進階課程、一般人員勞工安全衛生複訓、凝聚組織共識發揮個人優勢等課程，訓練累計費用為480仟元。

(三)退休制度及實施情形

「勞工退休金條例」施行後，凡於民國九十四年七月一日前到職之員工，得選擇適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度，並保留適用條例前之工作年資；若於民國九十四年七月一日後到職之員工，則一律適用「勞工退休金條例」之退休金制度。「勞工退休金條例」施行後，本公司依法令成立之「勞工退休準備金監督委員會」仍照常運作，並每月提存適用「勞動基準法」退休金規定之員

工薪資總額 2%為退休準備金，直至無適用「勞動基準法」退休金規定之員工為止；而對適用「勞工退休金條例」制度之員工，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。

(四)勞資協議及員工權益維護情形

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

重要勞資協議：無。

(五)員工持有專業證照之名稱及人數

證照種類	主辦單位	人數
建築師	考試院	11
消防設備師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	4
地政士	考試院	2
估價師	考試院	1

(六)員工行為或倫理守則

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

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

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

(七)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

本公司為保障員工之工作權益，提供免於被性騷擾之工作環境，特訂定「性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」，以消除性別歧視及維護兩性工作機會平等。

(八)企業責任及道德行為

社會是企業賴以成長的大地，企業的成功端賴一個安定的社會，企業應該以實際的行動關懷社會，來善盡社會功能與責任。因此本公司自創立以來，即秉持著「取之於社會，用之於社會」的理念，以回饋社會的心來經營企業，使企業的價值倍增。

多年來，本公司經常贊助各類公益活動、捐款救災等，肩負起企業公民的社會責任。民國七十一年更成立「國泰建設文化教育基金會」，長期贊助推動文化教育活動

與公益活動，積極落實回饋工作。民國九十九年度，基金會依照年度工作計畫，致力文化教育的推廣及關懷弱勢族群，期能提昇社會品質與文化傳承；為讓文化藝術源源流串每個角落，藉由多元化藝文活動提昇人文氣息並薪火相傳；結合校園舉辦財經研討會，積極培養卓越人才，讓年輕學子肯定自我及提昇國家競爭力，並在社區提供寧靜書香環境及舉辦館內教學活動，增進社區發展活絡厝邊情誼。讓生命感受因你我而帶來的美好，用真愛的心共鳴善與美。茲就各項完成工作之概況報告如下：

1.圖書館

本會全台設置十三所圖書館，提供一個清靜的環境，培養民眾以書籍來充實自己，拓展視野。休閒放鬆的空間，學子們可充分應用提升自我能力，滿足求知的慾望。館內不定期更新資訊，希冀民眾將學習與閱讀更貼切的融和於生活之中。

2.7 號廣場系列活動

濃濃情意的歌聲悠揚廣場，那是情感宣洩的表白，感受那熱情，充滿活力及懷念的閩南歌曲，在夏日晚風中譜成陶冶人心的樂章。本年度在國泰 7 號廣場熱鬧舉辦「台語懷念金曲演唱會」，由高知名度的中青代台語歌手齊聚一堂，動人的歌聲及幽默的主持挑起現場的熱情，讓民眾狂醉在沁入心頭的歌聲中，享受美好的仲夏夜晚！

3.公益集團合辦活動

(1)國泰「台灣新移民關懷」專案活動

為提升新移民閱讀學習及華語能力，有助日後的就業，藉由「親子共讀」的活動增加親子間的溝通及提昇知識，協助早日融入台灣社會的一份子。

(2)2010 夏日捐血活動

捐血是愛心的表現，藉由捐血的奉獻精神，傳遞生命因互助的溫暖，冀望國人成為一個快樂的捐血人，用熱血脈脈相連健康的社會。

(3)兒童成長營

為幫助原住民及偏遠地區兒童有增廣見聞的學習機會，藉此多元化的城市學習之旅充實自己，增加孩童自信心，了解有夢最美的人生規劃。

(4)年終耶誕活動

為拉近城市鄉鎮的距離，集結各地愛心物資，將熱誠的關懷散落在偏遠地方，散播關懷、互助，即便在貧窮地區也能感受那一抹溫情。

4.才藝教學相關活動

國泰文教基金會於全台圖書館舉辦多樣的才藝教學活動，為凝聚鄰坊情誼共享生活樂趣，讓民眾親自動手 DIY，體驗在悠閒的學習中培養有趣的第二專長，增進自我技能激發，塑造敦親睦鄰的氛圍。

5.贊助活動

孫運璿先生紀念講座

為培養高素質並關懷社會的管理人才，國泰文教基金會長年贊助孫運璿紀念講座，陶冶莘莘學子成為引領未來的菁英。

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

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

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	三井工程(股)公司	99.11.5~103.11.14	台中市南屯區田心段第892地號新建工程契約	無
土地買賣	自然人	99.3.15	取得台北縣新店市光明段427等9筆地號之營建用地	無
	自然人	99.12.20	取得高雄市左營區新民段75等3筆地號之營建用地	無
	自然人	99.12.21	取得台中市西屯區惠國段78地號之營建用地	無
	自然人	99.12.22	取得台中市西屯區惠國段152地號之營建用地	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表

(一)簡明資產負債表資料

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 100年3月31日 財務資料(註1)
		95年	96年	97年	98年	99年	
流動資產		\$18,592,291	\$21,421,303	\$19,298,606	\$18,603,504	\$21,435,660	\$24,112,541
基金及投資		4,227,020	3,926,630	3,821,290	3,449,664	3,469,787	3,733,055
固定資產		1,375,744	1,397,574	1,406,022	1,482,731	1,467,712	1,474,293
無形資產		36,903	27,621	19,320	9,583	19,124	18,768
其他資產		672,139	690,134	552,209	446,424	415,651	410,638
資產總額		24,904,097	27,463,262	25,097,447	23,991,906	26,807,934	29,749,295
流動負債	分配前	3,451,034	6,853,676	6,447,379	3,584,369	6,147,018	9,350,384
	分配後	4,698,318	7,686,522	6,447,379	4,412,627	(註2)	(註2)
長期負債		-	-	-	-	-	-
其他負債		157,418	180,782	209,269	179,912	157,878	153,595
負債總額	分配前	3,608,452	7,034,458	6,656,648	3,764,281	6,304,896	9,503,979
	分配後	4,855,736	7,867,304	6,656,648	4,592,539	(註2)	(註2)
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	10,407	10,407
保留盈餘	分配前	3,369,065	3,013,196	2,543,322	3,106,383	3,283,835	3,227,008
	分配後	2,121,781	2,180,350	2,543,322	2,278,125	(註2)	(註2)
金融商品未實現損益		1,380,605	893,658	(603,056)	587,956	662,355	461,470
累積換算調整數		(29)	(30)	(26)	(35)	(53)	(63)
未認列為退休金成本之淨損失		(29,561)	(53,585)	(75,006)	(42,244)	(18,664)	(18,664)
股東權益總額	分配前	21,295,645	20,428,804	18,440,799	20,227,625	20,503,038	20,245,316
	分配後	20,048,361	19,595,958	18,440,799	19,399,367	(註2)	(註2)

註1：95-99年度經會計師查核，100年第1季經會計師核閱。

註2：99年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

(二)簡明損益表資料

單位：新台幣仟元(每股盈餘除外)

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註)					當年度截至 100年3月31日 財務資料(註)
	95年	96年	97年	98年	99年	
營業收入	\$4,296,468	\$6,377,482	\$3,425,064	\$4,800,914	\$3,961,153	\$97,914
營業毛利	1,371,171	1,375,547	721,476	921,305	1,376,438	27,061
營業損益	793,351	511,612	70,632	517,069	890,796	(117,761)
營業外收入及 利益	402,776	407,149	281,937	117,396	134,941	65,461
營業外費用及 損失	6,338	2,634	25,537	11,414	8,044	(2,094)
繼續營業部門 稅前損益	1,189,789	916,127	327,032	623,051	1,017,693	(54,394)
繼續營業部門 損益	1,200,033	891,416	362,971	563,061	1,005,710	(56,827)
停業部門損益	-	-	-	-	-	-
非常損益	-	-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	-	-	-	-	-	-
本期損益	1,200,033	891,416	362,971	563,061	1,005,710	(56,827)
每股盈餘	0.72	0.54	0.22	0.34	0.61	(0.03)

註：95~99年度經會計師查核，100年第1季經會計師核閱。

(三)簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師事務所	簽證會計師	查帳報告意見
95	致遠會計師事務所	徐榮煌、賴明陽	修正式無保留意見
96	安永會計師事務所 (註)	徐榮煌、傅文芳 (註)	修正式無保留意見
97	安永會計師事務所	徐榮煌、傅文芳	修正式無保留意見
98	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、傅文芳	修正式無保留意見
99	安永聯合會計師事務所	徐榮煌、傅文芳	修正式無保留意見

註：民國96年，因事務所更名及內部職務調整，會計師由賴明陽變更為傅文芳。

二、最近五年度財務分析

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 100年3月31日 財務資料
		95年	96年	97年	98年	99年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	14.49	25.61	26.50	15.69	23.52	31.95
	長期資金占固定資產比率	1547.94	1461.73	1311.56	1364.21	1396.94	1373.22
償債能力 (%)	流動比率	538.75	313.11	299.54	519.02	348.72	257.88
	速動比率	122.58	67.32	34.89	102.73	54.96	36.74
	利息保障倍數	1217.55	949.91	262.07	1016.38	2812.45	(457.04)
經營能力	應收款項週轉率(次)	44.63	9.90	5.50	43.38	36.15	3.88
	平均收現日數	8.17	36.86	66.36	8.41	10.10	94.07
	存貨週轉率(次)	0.22	0.32	0.15	0.24	0.16	0.02
	應付款項週轉率(次)	24.32	18.43	11.22	36.43	21.44	1.31
	平均銷貨日數	1659.09	1140.62	2433.33	1520.83	2281.25	18250.00
	固定資產週轉率(次)	3.12	4.56	2.44	3.24	2.70	0.27
	總資產週轉率(次)	0.17	0.23	0.14	0.20	0.15	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	5.25	3.41	1.38	2.30	3.96	(0.84)
	股東權益報酬率(%)	6.00	4.27	1.87	2.91	4.94	(1.13)
	占實收資本 比率(%)	營業利益	4.79	3.09	1.16	3.12	(2.84)
		稅前純益	7.18	5.53	1.97	3.76	(1.31)
	純益率(%)	27.93	13.98	10.60	11.73	25.37	(58.04)
	每股盈餘(元)	0.72	0.54	0.22	0.34	0.61	0.06
現金流量	現金流量比率(%)	4.73	(31.31)	25.89	70.84	(20.99)	(19.78)
	現金流量允當比率(%)	37.82	13.98	(21.80)	3.62	35.73	38.90
	現金再投資比率(%)	0.70	(16.04)	4.39	12.13	(10.00)	(8.83)
槓桿度	營運槓桿度	1.42	1.57	2.58	1.61	1.30	1.82
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00

最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 負債占資產比率增加 50%：係本期短期借款增加所致。
2. 流動比率減少 33%：係本期短期借款增加所致。
3. 速動比率減少 47%：係本期短期借款增加所致。
4. 利息保障倍數增加 177%：係本期稅前淨利增加所致。
5. 存貨週轉率減少 33%：係本期銷貨成本減少所致。
6. 應付款項週轉率減少 41%：係本期銷貨成本減少所致。
7. 平均銷貨日數增加 50%：係本期存貨週轉率減少所致。
8. 總資產週轉率減少 25%：係本期資產總額增加所致。
9. 資產報酬率增加 72%：係本期稅後淨利增加所致。
10. 股東權益報酬率增加 70%：係本期稅後淨利增加所致。
11. 營業利益占實收資本比率增加 72%：係本期營業利益增加所致。
12. 稅前純益占實收資本比率增加 63%：係本期稅前淨利增加所致。
13. 純益率增加 116%：係本期稅後淨利增加所致。
14. 每股盈餘增加 79%：係本期稅後淨利增加所致。
15. 現金流量比率減少 130%：係本期營業活動淨現金流入減少、流動負債增加所致。
16. 現金流量允當比率增加 887%：係近五年度營業活動淨現金流量、存貨增加所致。
17. 現金再投資比率減少 182%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。

1.財務結構

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

2.償債能力

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

3.經營能力

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

4.獲利能力

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

5.現金流量

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

6.槓桿度

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

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

監察人審查報告書

董事會造具本公司民國九十九年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分派案，經本監察人等委託安永聯合會計師事務所戴興鉦會計師查核完竣，復經本監察人等查核，認為並無不合，爰依公司法第二一九條之規定並檢同戴興鉦會計師審查決算書表報告書，敬請鑒核為荷。

此 致

國泰建設股份有限公司

一〇〇年股東常會

常駐監察人：財團法人國泰建設文化教育基金會

代 表 人：蔡志英



監 察 人：財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會

代 表 人：李豐鯤



中 華 民 國 一 〇 〇 年 四 月 二 十 八 日

四、最近年度財務報表

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

國泰建設股份有限公司民國九十九年十二月三十一日及九十八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國九十九年一月一日至十二月三十一日及九十八年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。列入上開財務報表之被投資公司中，有關軟銀開發投資股份有限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，本會計師對上開財務報表所表示之意見中，有關軟銀開發投資股份有限公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國九十九年十二月三十一日及民國九十八年十二月三十一日對軟銀開發投資股份有限公司採權益法之長期股權投資之金額分別為新台幣 17,777 仟元及新台幣 18,065 仟元，分別佔資產總額之 0.07% 及 0.08%，民國九十九年一月一日至十二月三十一日及民國九十八年一月一日至十二月三十一日對軟銀開發投資股份有限公司採權益法認列之投資收益分別為新台幣 5,438 仟元及新台幣 619 仟元，分別佔稅前淨利之 0.53% 及 0.10%。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

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，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國九十九年十二月三十一日及九十八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國九十九年一月一日至十二月三十一日及九十八年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

如財務報表附註三所述，國泰建設股份有限公司自民國九十八年一月一日起依新修訂發布之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」規定處理。

國泰建設股份有限公司已編製民國九十九年度及九十八年度之合併財務報表，並經本會計師出具修正式無保留查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

金管會證期局核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0930133943 號

(90)台財證(六)第 100690 號

徐榮煌

徐榮煌



會計師：

傅文芳

傅文芳



中華民國一〇〇年三月十日

國泰建設股份有限公司

民國九十九年十二月三十一日
及民國九十八年十二月三十一日

單位:新台幣千元											
代碼	資產	九十九年十二月三十一日		九十八年十二月三十一日		附註	九十九年十二月三十一日		九十八年十二月三十一日		
		金額	%	金額	%		金額	%			
11XX	流動資產										
1100	現金及約當現金	\$62,888	0.23	\$374,541	1.56	21XX	流動負債	\$2,190,000	8.17	\$150,000	0.63
1320	備供出售金融資產-流動	3,074,295	11.47	2,999,523	12.50	2110	短期借款	859,734	3.21	1,079,796	4.50
1330	應收票據淨額	66,492	0.25	85,676	0.36	2120	應付票據	7,836	0.03	13,894	0.06
1140	應收帳款淨額	19,221	0.07	47,764	0.20	2140	應付帳款	90,194	0.34	84,844	0.35
1160	其他應收款	19,432	0.07	32,910	0.14	2150	應付帳款-關連人	20,916	0.08	23,428	0.09
1220	存貨	18,057,047	67.36	14,921,253	62.19	2160	應付所得稅	480	-	30,518	0.13
1250	預付費用	123	-	204	-	2170	應付費用	48,773	0.18	37,141	0.16
1286	遞延所得稅資產-流動	6,223	0.02	16,231	0.07	2210	其他應付帳項	16,783	0.06	15,844	0.07
1298	其他流動資產	129,939	0.49	125,402	0.52	2260	預收款項	2,903,677	10.83	2,141,117	8.92
11XX	流動資產合計	21,435,660	79.96	18,603,504	77.54	2280	其他流動負債	8,625	0.03	7,787	0.03
						21XX	流動負債合計	6,147,018	22.93	3,584,369	14.94
14XX	基金及投資										
1421	採權益法之長期股權投資	3,380,891	12.61	3,349,107	13.96	28XX	其他負債				
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	88,896	0.33	100,557	0.42	2810	應計退休金負債	113,166	0.42	136,662	0.57
14XX	基金及投資合計	3,469,787	12.94	3,449,664	14.38	2820	存入保證金	44,712	0.17	43,250	0.18
						28XX	其他負債合計	157,878	0.59	179,912	0.75
15XX	固定資產										
15X1	成本：					2XXX	負債總計	6,304,896	23.52	3,764,281	15.69
1501	土地	1,346	-	1,346	-						
1521	房屋及建築	1,829	0.01	1,429	0.01						
1621	出租資產-土地	829,495	3.10	829,495	3.46						
1622	出租資產-房屋	1,054,376	3.93	1,051,279	4.38						
1631	租賃改良	120,013	0.45	120,013	0.50						
1681	其他設備	11,807	0.04	9,987	0.04						
15XX	成本合計	2,018,866	7.53	2,012,949	8.39						
15X9	減：累計折舊	(551,154)	(2.05)	(530,218)	(2.21)						
15XX	固定資產淨額	1,467,712	5.48	1,482,731	6.18						
17XX	無形資產										
1750	電腦軟體成本	19,124	0.07	673	-						
1770	遞延退休金成本	-	-	8,910	0.04						
17XX	無形資產合計	19,124	0.07	9,583	0.04						
18XX	其他資產										
1820	存出保證金	76,847	0.29	75,645	0.32						
1860	遞延所得稅資產-非流動	52,947	0.20	84,922	0.35						
1880	其他資產-其他	285,857	1.06	285,857	1.19						
18XX	其他資產合計	415,651	1.55	446,424	1.86						
1XXX	資產總計	\$26,807,934	100.00	\$23,991,906	100.00						
		</									

董事長: 辜姓奎

經理人: 張清楓

會計主管: 廖雅芬

國泰建設股份有限公司

損益表

民國九十九年一月一日至十二月三十日

及民國九十八年一月一日至十二月三十一日

(金額除每股盈餘另註明外，均以新台幣仟元為單位)

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	九十九年度		九十八年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	二、五				
4310	租賃收入		\$153,599	3.88	\$157,652	3.28
4510	營建收入		3,807,554	96.12	4,643,262	96.72
4000	營業收入合計		3,961,153	100.00	4,800,914	100.00
5000	營業成本	二、五				
5310	租賃成本		(58,044)	(1.47)	(57,534)	(1.20)
5510	營建成本		(2,526,671)	(63.79)	(3,822,075)	(79.61)
5000	營業成本合計		(2,584,715)	(65.26)	(3,879,609)	(80.81)
5910	營業毛利		1,376,438	34.74	921,305	19.19
6000	營業費用					
6200	管理及總務費用	五	(485,642)	(12.26)	(404,236)	(8.42)
6900	營業淨利		890,796	22.48	517,069	10.77
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入	五	414	0.01	673	0.01
7120	投資收益		121,743	3.07	16,661	0.35
7140	處分投資收益		163	-	12,743	0.27
7480	什項收入	五	12,621	0.32	87,319	1.82
7100	營業外收入及利益合計		134,941	3.40	117,396	2.45
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(362)	(0.01)	(614)	(0.01)
7520	投資損失		-	-	(3,658)	(0.08)
7580	財務費用		(223)	(0.01)	(2,303)	(0.05)
7880	什項支出		(7,459)	(0.19)	(4,839)	(0.10)
7500	營業外費用及損失合計		(8,044)	(0.21)	(11,414)	(0.24)
7900	繼續營業單位稅前淨利		1,017,693	25.67	623,051	12.98
8110	所得稅費用	二、四.14	(11,983)	(0.30)	(59,990)	(1.25)
9600	本期淨利		\$1,005,710	25.37	\$563,061	11.73
9750	基本每股盈餘(元)：	四.15	稅 前 稅 後		稅 前 稅 後	
9710	繼續營業單位淨利		\$0.61 \$0.61		\$0.38 \$0.34	

(請參閱財務報表附註)

董事長：黃陸雀



經理人：張清樾



會計主管：廖雅芬



單位：新台幣仟元

摘 要	股本	資本公積	保留盈餘			股東權益其他項目			合 計
	普通股股本	庫藏股票交易	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未提撥保留盈餘	累積換算調整數	未認列為退休金成本之淨損失	金融商品之未實現損益	
民國九十八年一月一日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,176,129	\$-	\$367,193	\$(26)	\$(75,006)	\$(603,056)	\$18,440,799
九十七年度盈餘指撥及分配：									
法定盈餘公積					(36,297)				-
特別盈餘公積			36,297		(330,896)				-
民國九十八年度稅後淨利				330,896	563,061	(9)	32,762	1,191,012	563,061
累積換算調整數之變動									(9)
未認列為退休金成本之淨損失									32,762
金融商品之未實現損益之變動									1,191,012
民國九十八年十二月三十一日餘額	16,565,158	10,407	2,212,426	330,896	563,061	(35)	(42,244)	587,956	20,227,625
九十八年度盈餘指撥及分配：(註)									
法定盈餘公積			56,306		(56,306)				-
特別盈餘公積迴轉				(330,896)	330,896				-
現金股利					(828,258)				(828,258)
民國九十九年度稅後淨利					1,005,710	(18)	23,580	74,399	1,005,710
累積換算調整數之變動									(18)
未認列為退休金成本之淨損失									23,580
金融商品之未實現損益之變動									74,399
民國九十九年十二月三十一日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,268,732	\$-	\$1,015,103	\$(53)	\$(18,664)	\$662,355	\$20,503,038

(請參閱財務報表附註)

註：員工紅利93仟元及董監酬勞4,800仟元已於損益表中扣除

董事長：黃性奎

經理人：張清樞

會計主管：廖雅芬

民國九十九年一月一日至十二月三十一日
及民國九十八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	九十九年度	九十八年度
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$1,005,710	\$563,061
調整項目：		
折舊費用	1,215	1,232
出租資產折舊	19,720	19,079
攤銷費用	499	827
其他投資損失		3,658
依權益法認列投資損益(超過)小於當年收到 被投資公司現金股利部份	(49,812)	43,946
處分投資利益	(163)	(12,743)
應收票據減少(增加)	19,184	(54,172)
應收帳款減少	28,542	8,629
其他應收款減少(增加)	31,189	(31,998)
存貨(增加)減少	(3,135,794)	2,032,335
預付費用減少	81	942
其他流動資產(增加)減少	(4,537)	6,284
遞延所得稅資產減少	41,983	59,935
應付票據(減少)增加	(6,057)	4,521
應付帳款增加(減少)	5,351	(20,023)
應付帳款-關係人減少(增加)	(2,512)	23,428
應付所得稅減少	(30,038)	-
應付費用增加	11,632	3,642
其他應付款項增加(減少)	939	(2,462)
預收款項增加(減少)	762,560	(114,209)
其他流動負債增加(減少)	838	(12,052)
應計退休金負債增加	8,921	15,398
營業活動之淨現金流(出)入	(1,290,549)	2,539,258
投資活動之現金流量		
採權益法之長期股權投資減資收回股款	-	78,750
以成本衡量之金融資產-非流動減資收回股款	-	2,676
以成本衡量之金融資產-非流動減少	11,924	294,883
購入固定資產	(5,917)	(246)
購入無形資產	(18,950)	-
存出保證金(增加)減少	(1,302)	29,673
投資活動之淨現金流(出)入	(14,245)	405,736
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	2,040,000	(1,950,000)
應付短期票券減少	(220,063)	(795,855)
存入保證金增加(減少)	1,462	(4,772)
發放現金股利	(828,258)	-
融資活動之淨現金流入(出)	993,141	(2,750,627)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(311,653)	194,367
期初現金及約當現金餘額	374,541	180,174
期末現金及約當現金餘額	\$62,888	\$374,541
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$13,549	\$31,734
不含資本化利息之本期支付利息	\$362	\$614
本期支付所得稅	\$38	\$55
不影響現金流量之投資活動		
存貨轉列固定資產	\$-	\$96,775

(請參閱財務報表附註)

董事長：黃陸霍



經理人：張清樾



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司
財務報表附註
民國九十九年十二月三十一日
及民國九十八年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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。

本公司截至民國 99 年及 98 年 12 月 31 日，員工人數分別為 102 人及 99 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，其重要會計政策彙總說明如下：

1. 資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司財務報表對於流動與非流動資產負債係以營業週期(通常長於一年)作為劃分流動與非流動之標準。

2. 約當現金

係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- (1) 隨時可轉換成定額現金者。
- (2) 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起3個月內到期或清償之商業本票及銀行承兌匯票等。

3. 金融資產

本公司依財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」及證券發行人財務報告編製準則之規定將金融資產分類為備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產等二類。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得或發行之交易成本。

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

本公司依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日(即本公司決定購買或出售金融資產的日期)會計處理，慣例交易係指一項金融資產之購買或出售，其資產之交付期間係在市場慣例或法令規定之期間內者。

(1) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產係指指定為備供出售。備供出售之金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認為股東權益調整項目，備供出售之金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

此類金融資產若符合放款及應收款之定義，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為無活絡市場之債券投資。重分類時，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認為業主權益調整項目之相關損益則分期攤銷為當期損益。

(2) 以成本衡量之金融資產

係指持有無公開市場報價且未具重大影響力之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。

金融資產應依流動性區分為流動與非流動，非流動者應改列基金及投資項下。

以上所稱公平價值，在上市(櫃)證券，係為資產負債表日之收盤價。開放型受益憑證(基金)則係資產負債表日之淨資產價值。

4. 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估金融資產是否已經減損，依不同衡量方式之金融資產，採用之減損方式如下：

(1) 以成本衡量之金融資產

若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，有減損之跡象，本公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

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

(2) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產若已減損，本公司將列為股東權益調整項目之累積淨損失金額轉列為當期損益，其減損損失之金額為備供出售金融資產之取得成本(減已回收之本金及調整攤銷額)與當時公平價值或可回收金額間之差額，再減除該金融資產曾列入損益之減損金額後之餘額。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不得認列為當期損益，而應認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損金額減少若明顯與認列減損後發生之事件有關，則應予迴轉並認列為當期利益。

5. 金融資產之除列

本公司對於構成金融資產或部分金融資產之合約權利喪失控制時，即除列該金融資產或部分金融資產。當本公司移轉全部或部分金融資產且放棄對金融資產之控制時，於交換所收取對價之範圍內視為出售。

當金融資產之移轉未符合喪失控制之條件時，本公司則視該移轉交易為擔保借款，再取得資產之權利非屬衍生性金融商品。

6. 備抵呆帳

係依期末應收票據、應收帳款及其他應收款債權之帳齡分析，並根據以往發生呆帳率經驗，就收回可能性予以評估提列備抵呆帳。

7. 存 貨

營建材料購入採移動加權平均法，營建用地、在建工程及待售房地產以取得成本為列帳基礎，期末並按成本與市價孰低法採總額評價。

自民國 98 年 1 月 1 日起，營建用地、在建工程及待售房地產期末以成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值是指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款；投入各項工程之成本及基地成本列記在建房地，俟工程完工後始轉列待售房地。

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

8. 採權益法之長期股權投資

持有被投資公司表決權股份比例達 20%以上，或雖未達 20%，惟具有重大影響力者，採權益法評價。採用權益法評價之長期股權投資，如投資成本與按股權比例計算之被投資公司淨值有差額，應比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併－購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理，其中屬於商譽部分不得攤銷。

被投資公司若增發股數時，若各股東非按比例認購或取得，致使投資比例發生變動，並因而使投資公司所投資之股權淨值發生增減者，其增減數應調整資本公積及採權益法之長期股權投資；前項調整如應借記資本公積，而帳上由採權益法之長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益，若尚未實現者，則予遞延，並於實現時再予認列；交易損益如屬折舊或攤銷性資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度認列。

本公司對具有控制力之被投資公司，除各子公司之總資產及營業收入佔本公司各該項金額並不重大外，均於每季編製合併報表。

9. 固定資產及出租資產

固定資產及出租資產係以取得成本為入帳基礎，重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

折舊係採平均法，依下列耐用年數計提：

房屋及建築	50 年
出租資產	5 - 60 年
租賃改良	5 - 20 年
其他設備	3 - 10 年

上述資產若耐用年數已屆滿而繼續使用者，仍續提折舊；若上述資產已認列減損損失者，於該項資產剩餘耐用年限內以調整後之帳面價值減除其殘值後重新計算提列折舊。

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

固定資產及出租資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。

固定資產及出租資產之折舊，依行政院公佈之「固定資產耐用年數表」規定之耐用年限採直線法計提。

固定資產及出租資產屬折舊性資產，於耐用年限屆滿仍繼續使用者，其殘值以自行預估可再使用年數並重新估算殘值後，仍按原提列方法計提折舊。

10. 無形資產

本公司依財務會計準則公報第 37 號「無形資產之會計處理準則」。原始認列無形資產時，係以成本衡量。但政府捐助所取得之無形資產，則按公平價值認列。無形資產於原始認列後，以其成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

本公司評估無形資產—電腦軟體成本耐用年限屬有限耐用年限，主係單獨取得之電腦軟體成本採直線法分 3 年攤銷。

有限耐用年限之無形資產之可攤銷金額於耐用年限期間，按合理而有系統之方法攤銷，並於無形資產有跡象顯示減損時，進行減損測試。本公司於每一會計年度終了時評估有限耐用年限無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，如有變動，則視為會計估計變動處理。

11. 資產減損

本公司於每一資產負債表日評估所有適用 35 號公報之資產是否有減損跡象，如有減損跡象，則進行減損測試，依公報規定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）之帳面價值大於可回收金額，則須認列減損損失，而可回收金額則為淨公平價值及使用價值之較高者；反之，若於資產負債表日有證據顯示資產於以前年度認列之減損損失可能已不存在或減少時，應重新評估可回收金額，若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，減損應予迴轉，惟迴轉後帳面價值不可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價值。

減損損失及減損迴轉利益列為營業外收支。

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

12. 退休金

本公司自民國 61 年制定實施職工退休福利基金辦法，職工每月按固定薪資 3%提存準備金，公司亦等額提列準備，並撥付基金。民國 74 年 3 月 30 日經台北市政府社會局北市社二字第 12129 號函核准設立職工退休金管理委員會，負責辦理職工退休基金之保管運用及分配。公司依所得稅法第 33 條之規定，其提存比率於民國 87 年 4 月以前係以給付薪資總額之 8%提存，民國 87 年 4 月起改以薪資總額 2%提存準備金。

「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，係採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「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該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，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%。屬確定提撥退休金辦法者，依權責發生基礎，將每期提撥之退休金數額認為當期費用。

本公司職工退休金會計處理依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」辦理，屬確定給付退休辦法者，依精算結果認列最低退休金負債及淨退休金成本，有關前期服務成本與退休金損益係按員工平均剩餘服務年限採直線法攤銷。屬確定提撥退休辦法者，依權責發生基礎，將每期提繳之退休金數額認為當期費用。

13. 外幣交易及外幣財務報表換算

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當期損益。資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債，依公平價值衡量者，按該日即期匯率調整而產生之兌換差額，其公平價值變動認為股東權益調整項目者，兌換差額列為股東權益調整項目；其公平價值變動認為當期損益者，兌換差額列為當期損益；若其係依成本衡量者，則按交易日之歷史匯率衡量。

14. 估計所得稅

本公司所得稅係依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產負債者，依預期回轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

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

以前年度所得稅之調整，若為估計變動，則列為當年度所得稅費用之調整項目。

本公司未分配盈餘加徵 10% 營利事業所得稅部份，於股東會決議分配盈餘之日列為當期所得稅費用。

本公司自民國 95 年度起，依照「所得基本稅額條例」計算營利事業基本稅額。

15. 營建收入與成本

(1) 營建業房地銷貨分為三大類：

- ① 預售房屋部分，係先預售，於房屋蓋建完成後再交屋。其營建收入於房屋所有權移轉登記及完成交屋後，採全部完工法將營建收入全部列為完工當期之營業收入。
- ② 待售房屋部分，係已建造完成之房地(製成品)，但尚未出售者，於出售時，列為出售當期之營業收入。
- ③ 營建用地部分，係僅出售營建用地(土地)。於出售時(即完成土地所有權過戶登記時)，認列為出售當期之營業收入。

(2) 營建成本：各營建房屋及土地，依各工程工地別，個別彙總營建成本(土地及房屋)，再以全部完工法將營建成本於工程完工後，採建坪比率法分攤營建成本至各建坪。出售時，再依出售之戶數、建坪，計算銷貨成本。

(3) 營建用地成本：僅出售營建用地部份，依各土地別，個別彙總營建用地成本，採坪數比率法分攤營建用地成本至各坪數。於出售時，再依出售之坪數，計算銷貨成本。

16. 租賃收入與成本

(1) 本公司出租資產係按租約提供租賃服務項目，於服務完成時認列租賃收入。

(2) 租賃成本主要係出租資產之折舊及相關管理費用等。

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

17. 員工分紅及董監酬勞

依財團法人中華民國會計研究發展基金會於 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。

18. 資本支出與收益支出之劃分

凡支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷；其不具未來經濟效益者或雖具未來經濟效益，但其金額不具重要性者，則列為當期費用或損失。

19. 利息資本化

購建在建工程期間有關之利息費用，依財務會計準則公報第 3 號「利息資本化會計準則」規定應資本化者，則應將有關利息予以資本化。此項資本化之利息費用，為購建資產成本之一部份，應列入取得成本處理。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國 98 年 1 月 1 日起，採用新修訂發布之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」規定。主要修訂為：1.存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較之；2.跌價損失或回升利益應認列為營業成本。前述變動使本公司民國 98 年度之淨利增加 25,197 仟元及每股盈餘增加 0.015 元。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	99.12.31	98.12.31
庫存現金	\$38	\$27
零 用 金	1,020	670
銀行存款	61,830	124,227
約當現金	-	249,617
合 計	<u>\$62,888</u>	<u>\$374,541</u>

約當現金係指自投資日起 3 個月內到期之短期票券。

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

2. 備供出售金融資產—流動

	99.12.31	98.12.31
備供出售金融資產—流動	\$2,412,349	\$2,412,349
加：評價調整	661,946	587,174
淨 額	<u>\$3,074,295</u>	<u>\$2,999,523</u>

(1) 截至民國 99 年及 98 年 12 月 31 日止，本公司「備供出售金融資產—流動」並無提供質押或擔保之情形。

(2) 本公司期末持有有價證券情形，請詳附註十一之說明。

3. 存 貨

	99.12.31	98.12.31
營建用地	\$4,607,727	\$3,521,866
在建房地	12,315,718	11,089,167
待售房地產	126,810	406,866
小 計	17,050,255	15,017,899
減：備抵存貨跌價損失	(84,293)	(96,646)
預付土地款	1,091,085	-
淨 額	<u>\$18,057,047</u>	<u>\$14,921,253</u>

(1) 上述民國 99 年及 98 年度之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註五之說明。

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價		預定完工年度
	(預算成本，不含土地款)	已完工比例	
美術觀道	\$945,000	77.00%	99 年 12 月
森林觀道	2,167,645	29.90%	102 年 1 月

(3) 民國 99 年及 98 年度之利息資本化金額分別為 13,562 仟元及 30,080 仟元。

(4) 本公司民國 99 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 12,353 仟元。由於出售待售房地—凱旋門花園廣場、萊茵世家及營建用地市價回升因素，故依出售及淨變現價值回升部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

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

本公司民國 98 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 25,197 仟元。由於出售待售房地—凱旋門花園廣場、萊茵世家及營建用地—林口國宅段，故依出售部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

(5) 上項存貨未有提供質押或擔保之情形。

4. 基金及投資

被投資公司名稱	99.12.31		98.12.31	
	帳列金額	持股比例	帳列金額	持股比例
採權益法之長期股權投資：				
軟銀開發投資(股)公司	\$-	-	\$18,065	34.32%
國泰生物技術(股)公司	453	50.00%	455	50.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	313	100.00%	367	100.00%
國泰世紀不動產仲介(股)公司	19,839	100.00%	8,456	100.00%
國泰霖園保全(股)公司	33,037	75.00%	34,539	75.00%
國泰建築經理(股)公司	65,799	100.00%	64,314	100.00%
世華國際租賃(股)公司	<u>3,261,450</u>	100.00%	<u>3,222,911</u>	100.00%
小 計	<u>3,380,891</u>		<u>3,349,107</u>	
以成本衡量之金融資產—非流動：				
網路家庭投資開發(股)公司	785	1.52%	785	1.52%
和宇寬頻網路(股)公司	32,117	2.86%	32,117	2.86%
Pacific Technology Partners (PTP) 有限合夥制基金	37,050	-	48,811	-
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	3,000	10.00%	3,000	10.00%
宏遠科技創業投資(股)公司	15,824	10.00%	15,824	10.00%
大溪育樂(股)公司	20	-	20	-
林口育樂事業(股)公司	<u>100</u>	-	<u>-</u>	-
小 計	<u>88,896</u>		<u>100,557</u>	
合 計	<u>\$3,469,787</u>		<u>\$3,449,664</u>	

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

(1) 採權益法之長期股權投資之評價情形如下：

- ① 採權益法評價之國泰霖園保全(股)公司、國泰建築經理(股)公司及世華國際租賃(股)公司，依各該被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列投資損益。
- ② 採權益法評價之怡泰創業投資(股)公司，於民國98年8月10日與另三家創投公司整併，整併後以國泰創業投資(股)公司為存續公司，並予以換股，因怡泰創業投資(股)公司98年6月30日至8月10日未有重大變動，故以該投資公司98年8月9日之自結報表認列投資損益。
- ③ 採權益法評價之軟銀開發投資(股)公司，依法成立於民國89年7月25日，其會計年度為7月制，本公司依其他會計師查核簽證之同期間財務報表，按約當持股比例認列投資損益，本公司以99年6月30日該被投資公司經其他會計師查核之報表認列投資損益，另又軟銀開發投資(股)公司於民國99年8月23日經股東會決議解散，並辦理清算程序。
- ④ 採權益法評價之國泰生物技術(股)公司、Cathay Real Estate Holding Corporation及國泰世紀不動產仲介(股)公司其總資產或營業收入對本公司民國99年及98年度不具重大影響，依被投資公司自行決算之財務報表認列投資損益。

⑤ 本公司民國99年及98年度依權益法評價之變動情形如下：

	99年度	98年度
1月1日餘額	\$3,349,107	\$3,708,654
加：認列投資(損)益	90,605	14,353
減：本期被投資公司減資	-	(78,750)
本期被投資公司解散	(17,711)	-
加(減)：累積換算調整數	(18)	(9)
未認列為退休金成本之淨損失	74	1,691
金融商品之未實現損益	(374)	33,862
被投資公司發放現金股利	(40,792)	(58,299)
轉列以成本衡量之金融資產－非流動	-	(272,395)
12月31日餘額	<u>\$3,380,891</u>	<u>\$3,349,107</u>

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

⑥採權益法認列之投資(損)益，其明細如下：

被投資公司名稱	99年度	98年度
軟銀開發投資(股)公司	\$5,438	\$619
怡泰創業投資(股)公司	-	(38,904)
國泰生物技術(股)公司	(2)	(4)
Cathay Real Estate Holding Corporation	(36)	(27)
國泰世紀不動產仲介(股)公司	15,383	2,676
國泰霖園保全(股)公司	1,873	2,513
國泰建築經理(股)公司	13,411	12,297
世華國際租賃(股)公司	54,538	35,183
合 計	<u>\$90,605</u>	<u>\$14,353</u>

(2) 本公司民國 99 年及 98 年度投資情形如下：

- ① 被投資公司軟銀開發投資(股)公司於民國99年8月23日經股東會決議解散，並辦理清算程序，故本公司轉列其他應收款。
- ② 本公司於民國99年12月16日將原帳列存出保證金之林口育樂事業(股)公司依性質轉列至以成本衡量之金融資產。
- ③ 本公司於民國98年10月15日處分持有之被投資公司國泰創業投資(股)公司之股份，並認列處分投資損失5,080仟元。
- ④ 被投資公司Pacific Technology Partners有限合夥制基金於民國98年10月27日處分持有之部分基金，並收取管理費，本公司依比例取回股款21,984仟元，並認列處分投資利益17,823仟元，另管理費係自投資成本扣除1,604仟元。
- ⑤ 被投資公司網路家庭投資開發(股)公司，於民國98年11月2日經該公司臨時股東會決議通過辦理減資293,740仟元，其中117,153仟元用以彌補虧損，餘176,587仟元退回股款。本公司依原持股比例取回股款2,676仟元，並認列投資損失1,775仟元。
- ⑥ 被投資公司怡泰創業投資(股)公司於民國98年5月13日經股東會決議通過辦理減資31,500仟股，並訂定民國98年5月29日為減資基準日。本公司依原持股比例取回股款78,750仟元。另於98年8月10日被國泰創業投資(股)公司合併消滅，以1.06359之換股比例取得國泰創業投資(股)公司之股份，換股後因持股未達25%，故轉列以成本衡量之金融資產。

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

⑦ 被投資公司和宇寬頻網路(股)公司於民國98年6月17日經該公司股東會決議通過辦理減資1,375,920仟元，並訂定民國98年7月6日為減資基準日。本公司依原持股比例及減資比例換取新股3,212仟股，並認列投資損失1,883仟元。

(3) 本公司民國 99 年及 98 年度合併財務報表編製之主體為本公司及子公司—國泰霖園保全(股)公司、國泰建築經理(股)公司及世華國際租賃(股)公司。其餘子公司包括持股 100%之 Cathay Real Estate Holding Corporation、國泰世紀不動產仲介(股)公司及持股 50%之國泰生物技術(股)公司均因資產總額及損益皆不具重大性，故未納入合併財務報表。

(4) 上項基金及投資均無提供質押或擔保之情事。

(5) 本公司期末持有有價證券情形，請詳附註十一之說明。

5. 固定資產

項 目	99.12.31		
	成 本	累積折舊	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	54	1,775
出租資產—土地	829,495	-	829,495
出租資產—房屋	1,054,376	423,991	630,385
租賃改良	120,013	118,570	1,443
其他設備	11,807	8,539	3,268
合 計	<u>\$2,018,866</u>	<u>\$551,154</u>	<u>\$1,467,712</u>

項 目	98.12.31		
	成 本	累積折舊	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	18	1,811
出租資產—土地	829,495	-	829,495
出租資產—房屋	1,051,279	404,270	647,009
租賃改良	120,013	118,126	1,887
其他設備	8,987	7,804	1,183
合 計	<u>\$2,012,949</u>	<u>\$530,218</u>	<u>\$1,482,731</u>

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

- (1) 出租資產主要係以營業租賃方式出租。
- (2) 截至民國 99 年及 98 年 12 月 31 日止，本公司固定資產設定質押情形，詳附註六。
- (3) 本公司取得不動產之金額達一億元或實收資本額 20% 以上之情形，請詳附註十一之說明。

6. 無形資產－電腦軟體成本

項 目	99.1.1	本期增加	99.12.31
單獨取得成本：			
電腦軟體成本	\$3,490	\$18,950	\$22,440
攤銷及減損：			
攤 銷	(2,817)	(499)	(3,316)
帳面價值	<u>\$673</u>		<u>\$19,124</u>

項 目	98.1.1	本期增加	98.12.31
單獨取得成本：			
電腦軟體成本	\$3,490	\$-	\$3,490
攤銷及減損：			
攤 銷	(1,990)	(827)	(2,817)
帳面價值	<u>\$1,500</u>		<u>\$673</u>

本公司之無形資產－電腦軟體成本係單獨取得之電腦軟體成本，屬有限耐用年限，採直線法分 3 年攤銷。

7. 其他資產－其他

	99.12.31	98.12.31
營 建 用 地	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>

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

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

地 段 地 號	99.12.31	98.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
台北市北投區豐年段一小段302地號	\$144,492	\$144,492	買 賣	投資開發	設定抵押權以及承諾書
台北市北投區豐年段三小段382地號等	118,951	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段二小段645地號等	868	868	"	"	"
台北縣三芝鄉後厝段北勢子小段137-2地號等	18,425	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段二小段174地號等	3,121	3,121	"	"	"
合 計	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>			

8. 短期借款

借款性質	99.12.31	98.12.31
銀行信用借款	<u>\$2,190,000</u>	<u>\$150,000</u>

民國99年及98年度借款之利率區間分別為0.5636%~1.00%及0.20%~1.50%。

9. 應付短期票券

	99.12.31	98.12.31
應付短期票券	\$860,000	\$1,080,000
減：未攤銷折價	(266)	(204)
淨 額	<u>\$859,734</u>	<u>\$1,079,796</u>

民國99年及98年度之利率區間分別為0.20%~0.53%及0.14%~1.40%。

10. 股 本

普通股每股面額 10 元，民國 99 年及 98 年 12 月 31 日經核准並流通在外股數，均為 1,656,515,798 股。

11. 資本公積

	99.12.31	98.12.31
庫藏股票交易	<u>\$10,407</u>	<u>\$10,407</u>

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

上列資本公積僅供彌補虧損及增加資本之用，不得用以分派現金股利，於轉作股本之用時並受如下之限制：股本溢價轉增資每年以一次為限，且不得於現金增資年度即將該股本溢價擴充資本，而每次轉增資之金額亦不得超過證券交易法施行細則第 8 條之規定比率。

12. 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。法定盈餘公積依法僅供彌補虧損之用，但當該項公積已達實收資本 50% 時，得以股東會議決議於不超過其半數之範圍內將其轉撥資本。

(2) 特別盈餘公積

為維持公司財務結構之健全與穩定，避免虛盈實虧，損及股東權益，上市(櫃)公司於分派可分配盈餘時，除依法提出法定盈餘公積外，應依證券交易法第 41 條第 1 項規定，就當年度發生之帳列股東權益減項金額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

依 95 年 1 月 27 日金管證一字第 0950000507 號函，上市(櫃)公司應就帳列股東權益減項淨額(含金融商品未實現損失、累積換算調整數、未認列為退休金成本之淨損失；如有未實現利益可合併計算)，依前財政部證券暨期貨管理委員會 89 年 1 月 3 日(89)台財證(一)字第 100116 號函說明二方式計提特別盈餘公積。

(3) 未提撥保留盈餘

本公司章程第 31 條規定，未分配盈餘除依法完納稅捐外，應按下列程序處理：

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

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

依所得稅法第 66 條之 9 規定，公司當年度盈餘未作分配者，屬民國 93 年度以前者須就核定之課稅所得加徵 10% 營利事業所得稅；屬民國 94 年度(含)以後者，應以商業會計法規定處理之當年度稅後純益為基礎，計算應加徵 10% 之營利事業所得稅。加徵後之盈餘於以後年度未分配者，不再加徵。

本公司於民國 99 年 6 月 18 日經股東會通過股利分配案，每股配現金股利 0.5 元，並以民國 99 年 7 月 16 日為現金股利除息基準日。

本公司於民國 98 年 6 月 19 日經股東會通過 97 年盈餘分配案，於提列法定盈餘公積及特別盈餘公積後，已無盈餘可供分派，故本期無派股息及紅利。

- (4) 民國 99 年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為 855 仟元及 4,800 仟元，其估列基礎係以截至 99 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，並認為本年度之營業成本或營業費用，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 100 年度之損益。

本公司民國 98 年度盈餘分派實際配發員工紅利 93 仟元及董監酬勞 4,800 仟元與民國 98 年度財務報告認列之員工分紅及董監酬勞之差異列入 99 年度之損益。

- (5) 本公司 98 年度實際配發員工紅利及董監酬勞之有關資訊如下：

	98 年度			
	股東會決議 實際配發數	董事會通過 配發數	差異數	差異原因
一、配發情形				
1. 員工現金紅利	\$93	\$93	\$-	無
2. 員工股票紅利	-	-	-	無
3. 董監事酬勞	4,800	4,800	-	無
二、每股盈餘相關資訊				
1. 原每股盈餘(元)	0.34	0.34	-	無
2. 設算每股盈餘(元)	0.34	0.34	-	無

設算每股盈餘＝稅後純益／當年度加權平均流通在外股數

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

- (6) 本公司 99 年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，尚未經董事會通過，有關董事會通過盈餘分派情形擬議及股東會決議，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

13. 本期發生用人、折舊、折耗及攤銷費用

功能別 性質別	99 年度			98 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
用人費用						
薪資費用	\$14,203	\$96,761	\$110,964	\$11,133	\$91,613	\$102,746
勞健保費用	-	6,735	6,735	-	6,123	6,123
退休金費用	-	21,146	21,146	-	27,295	27,295
其他用人費用	-	6,491	6,491	-	11,346	11,346
折舊費用	19,720	1,215	20,935	19,079	1,232	20,311
攤銷費用	-	499	499	-	827	827

14. 估計所得稅

- (1) 本公司之營利事業所得稅率原為 25%，依民國 98 年 5 月 27 日公布之所得稅法修正條文，本公司自 99 年度起適用之所得稅率改為 20%；又依民國 99 年 6 月 15 日新公布之所得稅法修正條文，本公司自 99 年度起適用之所得稅率改為 17%。民國 99 年及 98 年度之營利事業所得稅估計數與損益表中所列稅前淨利依規定稅率應計所得稅之差異列明如下：

	99 年度	98 年度
會計所得之稅前損益	\$1,017,692	\$623,051
加(減)：免稅之出售土地收入	(1,219,770)	(569,229)
採權益法認列之投資利益	(90,605)	(14,353)
退休金費用之財稅差異	8,921	15,398
廣告費之財稅差異	(10,106)	(36,393)
遞延推銷費用之財稅差異	(83,111)	(138,303)
其 他	(44,607)	(75,349)
課稅所得	(421,586)	(195,178)
乘：稅率；減：累進差額	×17%	×25%—10
估計所得稅費用	-	-
加(減)：分離課稅稅額	-	55
遞延所得稅費用(利益)	41,983	59,935
以前年度估計調整	(30,518)	-
未分配盈餘加徵 10%	518	-
所得稅費用(利益)	\$11,983	\$59,990

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

(2) 本公司之營利事業所得稅申報案，業經稽徵機關核定至民國 97 年度。

(3) 本公司民國 99 年及 98 年度依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤，其相關之明細如下：

① 民國 99 年及 98 年度之遞延所得稅負債與資產：

	99 年度	98 年度
A. 遞延所得稅負債總額	\$-	\$-
B. 遞延所得稅資產總額	\$432,770	\$465,953
C. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	\$373,600	\$364,800
D. 產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：		
a. 利息資本化所產生之可減除暫時性差異	\$16,035	\$16,521
b. 未實現退休金提撥數認列所產生之可減除暫時性差異	78,808	69,887
c. 廣告費所產生之可減除暫時性差異	4,576	14,682
d. 遞延推銷費用所產生之可減除暫時性差異	422,184	505,295
e. 備抵存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	84,293	96,646
f. 逾二年應付費用所產生之可減除暫時性差異	33	105
合 計	\$605,929	\$703,136
E. 虧損扣抵	\$1,939,777	\$1,626,630
② 遞延所得稅資產—流動	\$30,823	\$53,931
備抵評價遞延所得稅資產—流動	(24,600)	(37,700)
淨遞延所得稅資產—流動	6,223	16,231
遞延所得稅負債—流動	-	-
流動遞延所得稅資產與負債抵銷後金額	\$6,223	\$16,231
③ 遞延所得稅資產—非流動	\$401,947	\$412,022
備抵評價遞延所得稅資產—非流動	(349,000)	(327,100)
淨遞延所得稅資產—非流動	52,947	84,922
遞延所得稅負債—非流動	-	-
非流動遞延所得稅資產與負債抵銷後金額	\$52,947	\$84,922

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

- (4) 依所得稅法第 39 條之規定，虧損扣抵尚未使用扣抵之金額，其明細如下：

虧損 年度	可扣抵金額	已扣抵金額	本年度 扣抵金額	尚未扣抵 金額	可抵減 年度
92	\$551,317	\$-	\$-	\$551,317	93~102
93	214,031	-	-	214,031	94~103
95	614,930	-	-	614,930	96~105
96	123,263	-	-	123,263	97~106
98	123,089	-	-	123,089	99~108
99	313,147	-	-	313,147	100~109
合計	<u>\$1,939,777</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,939,777</u>	

- (5) 兩稅合一相關資訊

	99.12.31	98.12.31
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$9,518</u>	<u>\$32,811</u>
	99 年度 (預計)	98 年度 (實際)
盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>0.99%</u>	<u>3.69%</u>

- (6) 未分配盈餘相關資訊

	99 年度	98 年度
86 年度以前	\$4,222	\$-
87 年度以後	<u>1,010,881</u>	<u>563,061</u>
合 計	<u>\$1,015,103</u>	<u>\$563,061</u>

15. 每股盈餘

	金 額		流通在	每股盈餘(元)	
99 年度	稅 前	稅 後	外股數(仟股)	稅 前	稅 後
本期淨利	<u>\$1,017,693</u>	<u>\$1,005,710</u>	1,656,516	<u>\$0.61</u>	<u>\$0.61</u>
	金 額		流通在	每股盈餘(元)	
98 年度	稅 前	稅 後	外股數(仟股)	稅 前	稅 後
本期淨利	<u>\$623,051</u>	<u>\$563,061</u>	1,656,516	<u>\$0.38</u>	<u>\$0.34</u>

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

五、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
世華國際租賃(股)公司(世華租賃)	子公司
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰霖園保全(股)公司(霖園保全)	子公司
國泰世紀不動產仲介(股)公司(國泰仲介)	子公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	子公司
國泰生物技術(股)公司(國泰生技)	子公司
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
三井工程(股)公司(三井工程)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
霖園公寓大廈管理(股)公司(霖園公寓)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
財團法人國泰建設文化教育基金會 (國建文教基金會)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰金融控股(股)公司(國泰金控)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 存 款

		99 年度			
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息總額
國泰世華銀行	活期存款	\$1,422,382	\$35,464	0.10%~0.11%	\$40
	支票存款	1,134,156	22,486	-	-
	證券帳戶	115,653	3,774	0.05%	7
		98 年度			
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息總額
國泰世華銀行	活期存款	\$961,524	\$101,180	0.10%	\$34
	支票存款	868,850	19,941	-	-
	證券帳戶	102,725	3,270	0.05%	23

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

2. 進 貨

		99 年度	
		佔本公司進貨	
關係人名稱	交易性質	金 額	百分比%
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,207,354	21.32

		98 年度	
		佔本公司進貨	
關係人名稱	交易性質	金 額	百分比%
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,364,377	80.59

(1) 本公司向上開公司進貨，係按一般進貨條件辦理。

(2) 民國 99 年及 98 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 6,049,023 仟元及 8,027,763 仟元。

3. 有價證券買賣

98 年度				
關係人名稱	有價證券名稱	交易股數	處分價款	處分損失
國泰金控	國泰創業投資(股)公司	27,853,778 股	\$271,315	\$5,080

本公司民國 99 年未有與關係人買賣有價證券之情事。

4. 應收(付)關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務情形如下：

		99.12.31		98.12.31	
		金 額	百分比%	金 額	百分比%
應付帳款					
三井工程		\$18,323	16.49	\$23,428	21.64
應付帳款-應付工程保固款					

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

5. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	99.12.31		98.12.31	
		金 額	百分比%	金 額	百分比%
國泰人壽	房租押金	\$4,886	6.36	\$4,886	6.46

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	99.12.31		98.12.31	
		金 額	百分比%	金 額	百分比%
國泰人壽	房租押金	\$8,675	19.40	\$8,779	20.30

(3) 本公司向關係人承租不動產之明細如下：

關係人名稱	性 質	租金支出	
		99 年度	98 年度
國泰人壽	承租辦公處所	\$19,109	\$21,024

本公司向關係人國泰人壽保險(股)公司承租辦公大樓情形彙總如下：

租賃標的物	租 期	付 款 方 式	每月租金(仟元)
① 台北國際大樓	2 年	月付	\$1,407
② 高雄中正大樓	2 年	月付	43
③ 台南中山大樓	2 年	月付	29
④ 台中中港大樓	2 年	月付	35
⑤ 台北國際大樓停車位	2 年	月付	65
⑥ 台中中港大樓停車位	2 年	月付	10

(4) 本公司出租不動產及動產予關係人之明細如下：

關係人名稱	交 易 性 質	租金收入	
		99 年度	98 年度
國泰人壽	出租辦公處所	\$28,340	\$29,127
國泰世華銀行	出租辦公處所	8,858	10,167
合 計		\$37,198	\$39,294

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

本公司將各大樓出租予各關係人，其情形彙總如下：

承 租 人	租賃標的物	租期	收款方式	每月租金 (仟元)
① 國泰人壽	國建大樓(部分)	2 年	月收	\$623
② 國泰人壽	育仁通商大樓	3 年	月收	1,724
③ 國泰世華銀行	國建大樓(部分)	3 年	月收	737

(5) 什項收入

關 係 人 名 稱	99 年度	98 年度
國泰世華銀行	\$6,884	\$9,801

(6) 租賃成本

關係人名稱	交易性質	99 年度	98 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$6,764	\$6,255

(7) 營業費用

關係人名稱	交易性質	99 年度	98 年度
霖園公寓	維修支出、補修工程	\$8,949	\$7,445
世華租賃	公務車租金	3,425	3,876
國建文教基金會	捐贈	10,839	11,000
合 計		\$23,213	\$22,321

(8) 主要管理階層薪酬總額資訊

本公司主要管理階層包括董事、監察人及協理以上主管，民國 99 年及 98 年度之薪資、獎金、特支費、業務執行費用、紅利分別為 19,853 仟元及 24,670 仟元。

有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

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

六、質押之資產

資 產 名 稱	99.12.31	98.12.31
出租資產－土 地	\$616,858	\$616,858
出租資產－房 屋	359,091	368,784
可轉讓定期存單(帳列存出保證金)	45,600	45,600
合 計	\$1,021,549	\$1,031,242

質押或抵押資產係以帳面淨額表達。

七、重大承諾事項及或有事項

1. 未審決之訴訟案件

(1) 台中已完工出售土地－香格里拉，部份訴訟中，本公司提存可轉讓定存單45,600仟元予法院作為擔保品，訴訟標的金額42,785仟元，該訴訟案件，目前於最高法院審理中。

(2) 台北已完工出售工地－香榭新象，訴訟部份業經最高法院判決勝訴(訴訟標的金額為8,820仟元)，依法訴追中。

2. 重大合約

除附註五(二)2.述外，截至民國99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945,000仟元，尚未支付數計217,350仟元。

3. 其他

截至民國99年及98年12月31日，本公司因借款而開予金融機構之借款本票分別為8,720,000仟元及7,790,000仟元。

八、重大之災害損失

無此事項。

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

九、重大之期後事項

無此事項。

十、其 他

1. 員工退休金相關資訊

(1) 本公司依據財務會計準則公報第18號處理民國99年度及98年度之退休金，並就精算師評估報告中有關員工退休金資訊揭露如下：

① 退休基金提撥狀況

	99.12.31	98.12.31
1) 既得給付義務	\$ (104,291)	\$ (116,596)
2) 非既得給付義務	(48,110)	(51,645)
3) 累積給付義務	(152,401)	(168,241)
4) 未來薪資增加之影響數	(38,415)	(23,874)
5) 預計給付義務	(190,816)	(192,115)
6) 退休基金資產公平價值	39,235	31,579
7) 提撥狀況=5)+6)	(151,581)	(160,536)
8) 未認列過渡性淨給付義務	-	8,910
9) 未認列退休金損失	55,315	64,280
10) 應補列之應計退休金負債	(16,900)	(49,316)
11) 期末(應計退休金負債)/預付退休金 =7)+8)+9)+10)	<u>\$ (113,166)</u>	<u>\$ (136,662)</u>

② 淨退休金成本構成項目：

	99 年度	98 年度
1) 服務成本	\$5,183	\$3,469
2) 利息成本	4,290	4,227
3) 退休基金資產之預期報酬	(693)	(440)
4) 未認列過渡性淨給付義務之攤銷	8,910	8,910
5) 未認列前期服務成本之攤銷	-	-
6) 未認列退休金損益之攤銷	2,504	9,961
合 計	<u>\$20,194</u>	<u>\$26,127</u>

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

③ 精算假設

	99 年度	98 年度
1) 折現率	2.00%	2.25%
2) 薪資調整率	2.00%	2.00%
3) 退休基金資產預期報酬率	2.00%	2.25%

(2) 本公司民國 99 年度及 98 年度屬確定提撥辦法(按薪資 6%)認列之退休金費用分別為 1,033 仟元及 1,167 仟元。

(3) 退休辦法之說明

① 適用之員工：本公司正式任用之員工。

② 退休金給付之計算公式：任職滿 15 年給予 30 個月薪津，15 年以上每增 1 年給予 1 個月薪津，20 年以上每增 1 年給予 2 個月薪津，滿 25 年時，另加發 2 個月薪津，依此類推，但最高總數以 61 個月為限。

③ 退職金給付之計算公式：員工服務年資滿 8 年者，給予 9.5 個月薪津；8 年以上每增 1 年加給 1.5 個月薪資，依此類推，但最高總數以 35 個月薪津為限。

④ 退休基金之提撥政策：本公司民國 99 年度及 98 年度提存至台灣銀行之退休準備金專戶分別為 1,035 仟元及 973 仟元，其提存比率於民國 87 年 4 月以前係以給付薪資總額之 8%提存，民國 87 年 4 月起改以薪資總額之 2%提存。

⑤ 退休基金資產之內容：銀行存款及其應計利息 916 仟元以及國泰建設股份有限公司普通股股票市價 38,319 仟元。

⑥ 其他影響各期財務報表比較之重大事項及其影響：無。

2. 投資衍生性商品相關資訊

(1) 衍生性金融商品相關資訊：無。

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

(2) 非衍生性金融商品相關資訊

① 本公司民國 99 年及 98 年度金融商品之公平價值明細如下：

非衍生性金融商品	99.12.31		98.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
<u>資 產</u>				
現金及約當現金	\$62,888	\$62,888	\$374,541	\$374,541
備供出售之金融	3,074,295	3,074,295	2,999,523	2,999,523
資產—流動				
應收票據及款項	105,145	105,145	166,350	166,350
基金及投資	3,469,787	3,469,787	3,449,664	3,449,664
存出保證金	76,847	76,847	75,645	75,645
<u>負 債</u>				
短期借款	\$2,190,000	\$2,190,000	\$150,000	\$150,000
應付短期票券	859,734	859,734	1,079,796	1,079,796
應付票據及款項	135,729	135,729	138,010	138,010
存入保證金	44,712	44,712	43,250	43,250

② 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- A. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、短期借款、應付短期票券、應付票據及款項。
- B. 存出(入)保證金之未來收取及支付金額與帳面價值相近，故以帳面價值為公平價值。
- C. 金融資產及負債如有活絡市場公開報價時，則以市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者，於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- D. 基金及投資如有市場價格可循時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則依帳面價值或其他財務資訊估計公平價值。

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

E. 本公司以活絡市場公開報價及以評價方法估計之金融資產及金融負債公平價值明細如下：

金融商品	99.12.31		98.12.31	
	公開報價	評價方式	公開報價	評價方式
	決定之金額	估計之金額	決定之金額	估計之金額
資產				
備供出售金融資產－流動	\$3,074,295	\$-	\$2,999,523	\$-

(3) 財務風險資訊

① 市場風險

本公司從事權益類金融商品投資，其公平價值將隨股市相關影響因素，而使其市場價格產生波動，故未有市場風險。

② 信用風險

本公司之交易皆經適當徵審程序及交易額度控管，且對象均為信用良好之個人或公司，故預期不致產生重大信用風險。

③ 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

④ 利率變動之現金流量風險

本公司從事之融資係屬固定利率之債務，雖不致產生未來現金流量波動之風險，但有公平價值變動風險，惟本公司評估該項風險並不重大。

3. 財務報表表達

民國 98 年度之財務報表若干科目經重新分類以配合民國 99 年度財務報表之表達。

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

十一、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表三
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無

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	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表四

3. 大陸投資資訊：

本公司於民國 99 年 6 月 25 日經經濟部投資審議委員會經審二字第 09900535650 號函核准以美金 5,000 萬元作為資本，經由第三地事業間接投資大陸地區，從事經營不動產開發業務，截至民國 99 年 12 月 31 日，尚未匯出款項。

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

十二、部門別財務資訊

1. 產業別財務資訊：

本公司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，本公司為單一產業，故無須揭露產業別財務資訊。

2. 地區別財務資訊：無。

3. 外銷銷貨資訊：無。

4. 重要客戶資訊：無。

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

附表一 期末持有有價證券情形

單位：股；新台幣仟元									
		持有之公司	有價證券種類及名稱	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	
附表一 期末持有有價證券情形									
		國泰建設(股)公司	普 通 股 國泰金融控股(股)公司	關 係 企 業	備供出售金融 資產—流動	43,403,673	\$2,243,970	0.43%	\$51.70
	"		普 通 股 玉山金融控股(股)公司	無	備供出售金融 資產—流動	41,412,748	830,325	1.09%	20.05
	"		普 通 股 國泰生物科技(股)公司	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	50,000	453	50.00%	9.05
	"		普 通 股 Cathay Real Estate Holding Corporation	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	20,000	313	100.00%	15.64
	"		普 通 股 國泰世紀不動產仲介(股)公司	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	100,000	19,839	100.00%	198.39
	"		普 通 股 國泰森固保全(股)公司	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	3,000,000	33,037	75.00%	11.01
	"		普 通 股 國泰集團保險(股)公司	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	5,000,000	65,799	100.00%	13.16
	"		普 通 股 國泰建築經理(股)公司	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	200,000,000	3,261,450	100.00%	10.45
	"		普 通 股 世華國際租賃(股)公司	子 公 司	採權益法之 長期股權投資	78,540	785	1.52%	8.73
	"		普 通 股 網路家庭投資開發(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,211,656	32,117	2.86%	8.16
	"		普 通 股 和宇寬頻網路(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	-	37,050	-	-
	"		Pacific Technology Partners PTP 有限合夥制基金	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	300,000	3,000	10.00%	25.04
	"		普 通 股 森園公寓大廈管理維護(股)公司	關 係 企 業	以成本衡量之金融 資產—非流動	2,200,000	15,824	10.00%	5.20
	"		普 通 股 宏遠科技創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2	20	-	-
	"		特 別 股 大漢育樂(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2	100	-	-
	"		普 通 股 林口育樂事業股份有限公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動			-	-

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

附表一之一 期末持有有價證券情形

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	期 末			備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	
國泰霖園保全(股)公司	有價證券 受益憑證 國泰債券基金	本公司關係企業 發行之基金	備供出售金融 資產－流動	522,830	\$6,267	-	市價(淨值) (單位：每股/元) (註1) \$11.98
"	受益憑證 國泰豐益債券組合基金	本公司關係企業 發行之基金	備供出售金融 資產－流動	800,000	8,268	-	10.33
"	受益憑證 國泰全球資源基金	本公司關係企業 發行之基金	備供出售金融 資產－流動	1,000,000	10,010	-	10.01
世華國際租賃(股)公司	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	3,448,276	24,850	1.72%	9.09
"	普通股 中農證券(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	401,297	4,848	2.01%	21.54
"	普通股 公誠投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	1,271,186	9,852	3.18%	9.16
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	2,318,904	21,740	10.00%	10.44
"	普通股 林口育樂事業(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	3	16,143	-	-
"	普通股 新竹高爾夫俱樂部(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	5	14,096	-	-
"	普通股 Budworth Investments Ltd.	無	以成本衡量之金融 資產－非流動	1,066,000	20,899	3.33%	22.33

註1：市價之填寫方法如下：

- 1.有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。
- 2.無公開市價者，係每股淨值。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表二 取得不動產金額達一億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

進(銷)貨 之公司	財產名稱	交易日或事 實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形(含 稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考 依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
國泰建設 (股)公司	座落台北縣新店市光明 段427地號等9筆土地	99.3.15	\$2,789,044	依合約付款，截 至目前已全數支 付。	自然人	無	-	-	-	\$-	尚上不動產估價 \$2,764,000 冠昱不動產估價 \$2,790,000	取得目的為 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	座落台中市西屯區惠國段 78地號土地	99.12.21	\$950,617	依合約付款，截 至目前已支付至 第一期款。	自然人	無	-	-	-	\$-	農業不動產估價 \$990,671	取得目的為 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	座落台中市西屯區惠國段 152地號及5建號	99.12.22	\$1,338,690	依合約付款，截 至目前已支付至 第二期款。	自然人	無	-	-	-	\$-	農業不動產估價 \$1,405,252 冠昱不動產估價 \$1,420,751	取得目的為 營建用地	無
國泰建設 (股)公司	座落高雄市新民段75、76、 79地號等三筆土地	99.12.20	\$803,000	依合約付款，截 至目前已支付至 第一期款。	自然人	無	-	-	-	\$-	尚上不動產估價 \$850,000	取得目的為 營建用地	無

新台幣仟元

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

附表三 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

		交易情形		授信期間	交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收票據、帳款		備註
		進(銷)貨 金額	估總進(銷)貨 之比率				餘額	估總應收票據 帳款之比率	
進(銷)貨 之公司	交易對象	進(銷)貨 在建工程	金額 \$1,207,354	21.32%	授信期間 不適用	單價 \$-	\$-	-	興建高級住宅
國泰建設 (股)公司	三井工程 (股)公司	關係 關係企業							

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

附表四 被投資公司相關資訊：

單位：股；新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有			持股比例* 被投資公司 期末淨值	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	本期被投資公司股利分派情形		備 註
				本期期末	上期期末	股 數	比 率	帳面金額				股票股利	現金股利	
國泰建設(股)公司	板源開發投資(股)公司	中 華 民 國	一般投資業	\$417	\$417	-	-	\$-	453	\$15,848	\$5,438	\$-	\$5,792	註1
國泰建設(股)公司	國泰生物技術(股)公司	中 華 民 國	農作物乾餾業	500	500	50,000	50.00%	453	453	(6)	(2)	-	-	註3
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	687 (USD 20)	687 (USD 20)	20,000	100.00%	313	313	(36)	(36)	-	-	註3
國泰建設(股)公司	國泰世紀不動產仲介(股)公司	中 華 民 國	不動產仲介經紀業	1,000	1,000	100,000	100.00%	19,839	19,839	15,383	15,383	-	4,000	註3
國泰建設(股)公司	國泰家園保全(股)公司	中 華 民 國	保全業	30,000	30,000	3,000,000	75.00%	33,037	33,037	2,497	1,873	-	3,000	註2
國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	中 華 民 國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	65,799	65,799	13,411	13,411	-	12,000	註2
國泰建設(股)公司	世華國際租賃(股)公司	中 華 民 國	租賃業務	3,180,000	3,180,000	200,000,000	100.00%	3,261,450	2,087,950	86,743	54,538	-	16,000	註2

註1：依其他會計師查核簽證報表，按約定持股比例認列投資收益。

註2：依會計師查核之財務報表認列投資損益。

註3：依自行決算之財務報表認列投資損益。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

聲 明 書

本公司民國九十九年度依「關係企業合併營業報告書、合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭露母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司



董事長：黃 陸 雀



中華民國一〇〇年三月十日

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

國泰建設股份有限公司及其子公司民國九十九年十二月三十一日及九十八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國九十九年一月一日至十二月三十一日及九十八年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果出具報告。列入上開合併財務報表之被投資公司中，有關軟銀開發投資股份有限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，有關軟銀開發投資股份有限公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國九十九年十二月三十一日及民國九十八年十二月三十一日對軟銀開發投資股份有限公司採權益法之長期股權投資金額分別為新台幣 17,777 仟元及新台幣 18,065 仟元，分別佔合併資產總額之 0.06% 及 0.07%，民國九十九年一月一日至十二月三十一日及民國九十八年一月一日至十二月三十一日對軟銀開發投資股份有限公司採權益法認列之投資收益分別為新台幣 5,438 仟元及新台幣 619 仟元，分別佔合併稅前淨利之 0.52% 及 0.10%。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

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，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國九十九年十二月三十一日及民國九十八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國九十九年一月一日至十二月三十一日及民國九十八年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

如財務報表附註三所述，國泰建設股份有限公司及其子公司自民國九十八年一月一日起依新修訂發布之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」規定處理。

安永聯合會計師事務所

金管會證期局核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0930133943 號

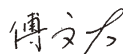
(90)台財證(六)第 100690 號

徐榮煌



會計師：

傅文芳



中華民國一〇〇年三月十日

國泰證券股份有限公司
民國九十八年十二月三十一日
及民國九十九年十二月三十一日

資 產 科 目			負 債 及 股 東 權 益			九十九年十二月三十一日			九十八年十二月三十一日		
代碼	會計科目	附註	金額	%	金額	金額	%	金額	金額	%	金額
11xx	流動資產				21xx	短期負債		四.8			
1100	現金及現金等項	二、四.1、五	\$165,011	0.55	\$474,160	1.72	2100	短期應付	11.27		\$2,610,000
1120	備用出售金融資產-流動	二、四.2	3,098,840	10.24	3,025,566	11.00	2110	應付短期票券淨額	9.58		1,949,538
1120	備用出售金融資產-流動	二	66,492	0.22	85,676	0.31	2120	應付票據	0.03		14,058
1140	應收票據淨額	二	22,689	0.07	50,719	0.19	2140	應付帳款	0.30		86,917
1146	應收帳款淨額	二	73,291	0.24	-	-	2150	應付帳款-關聯人	0.07		23,428
1160	其他應收帳款	二、四.3、六	40,539	0.13	43,403	0.16	2160	應付所得稅	0.05		38,005
1220	存貨	五	18,522,512	61.22	15,386,718	55.94	2170	應付費用	0.26		65,698
1250	預付費用	五	3,932	0.01	3,818	0.01	2210	其他應付款	0.07		24,139
1286	遞延所得稅資產-流動		6,223	0.02	16,231	0.06	2260	預收帳項	9.60		2,142,721
1298	其他流動資產		130,357	0.43	127,281	0.46	2280	其他流動負債	0.06		20,142
11xx	流動資產合計		22,129,886	73.13	19,213,572	69.85	21xx	流動負債合計	31.29		6,974,446
14xx	非流動資產				28xx	其他負債		五			
1421	長期應付之本長期股權投資	二、四.4、五	20,605	0.07	27,343	0.10	2810	應付退休金負債	0.46		161,663
1480	以成本法衡量之金融資產-非流動		201,324	0.67	212,985	0.77	2820	存入保證金	0.45		131,128
14xx	基金及投資合計		221,929	0.74	240,328	0.87	28xx	其他負債合計	0.91		292,791
15xx	固定資產				29xx	負債總計					
1541	土地	二、四.5、六	1,346	-	1,346	-	29xx	負債總計	32.20		7,267,437
1501	房屋及建築		1,829	0.01	1,829	0.01	30xx	股東權益			
1551	運輸設備		1,393	0.01	2,892	0.01	3010	股本			16,565,158
1621	出租資產-土地		2,090,346	6.91	2,148,102	7.81	31xx	資本公積			10,407
1622	出租資產-房屋		5,691,332	18.81	5,713,986	20.77	3110	普通股股本			2,212,426
1627	出租資產-其他		146,626	0.49	171,553	0.63	3120	資本公積-庫藏股票交易			330,896
1631	租賃改良		120,013	0.40	120,013	0.44	32xx	保留盈餘			563,061
1681	其他設備		671,978	2.22	668,982	2.43	33xx	特別盈餘公積			-
15xx	成本合計		8,726,865	28.84	8,829,113	32.10	3310	未提撥準備盈餘			1,015,103
15X9	減：累計折舊		(1,570,836)	(4.53)	(1,427,335)	(4.54)	3320	未認列待追採金成本之淨損失			(35)
1599	減：累計減損		(28,493)	(0.09)	(33						

國泰建設股份有限公司及其子公司

合併損益表

民國九十九年一月一日至十二月三十一日

及民國九十八年一月一日至十二月三十一日

(金額除每股盈餘另註明外，均以新台幣仟元為單位)

單位:新台幣仟元

代 碼	項 目	附註	九十九年度		九十八年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	二、四、五				
4310	租賃收入		\$456,637	10.33	\$450,118	8.70
4510	營建收入		3,913,495	88.56	4,678,874	90.41
4610	勞務收入		43,697	0.99	46,319	0.89
4240	利息收入		5,184	0.12	-	-
	營業收入合計		4,419,013	100.00	5,175,311	100.00
5000	營業成本	二、四、五				
5310	租賃成本		(306,774)	(6.94)	(290,249)	(5.61)
5510	營建成本		(2,609,287)	(59.05)	(3,838,283)	(74.16)
5610	勞務成本		(20,733)	(0.47)	(19,943)	(0.39)
	營業成本合計		(2,936,794)	(66.46)	(4,148,475)	(80.16)
5910	營業毛利		1,482,219	33.54	1,026,836	19.84
6000	營業費用					
6200	管理及總務費用	二、四、五	(504,904)	(11.43)	(422,258)	(8.16)
6900	營業淨利		977,315	22.11	604,578	11.68
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		971	0.02	1,529	0.03
7120	投資收益		52,519	1.19	2,850	0.06
7130	處分固定資產利益		16	-	-	-
7140	處分投資利益		1,093	0.02	12,744	0.25
7280	減損迴轉利益		5,206	0.12	-	-
7480	什項收入		30,425	0.69	103,205	1.99
	營業外收入及利益合計		90,230	2.04	120,328	2.33
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(16,251)	(0.37)	(25,442)	(0.49)
7520	投資損失		-	-	(39,423)	(0.76)
7530	處分固定資產損失		-	-	(836)	(0.02)
7580	財務費用		(5,439)	(0.12)	(9,064)	(0.18)
7880	什項支出	五	(7,459)	(0.17)	(4,839)	(0.09)
	營業外費用及損失合計		(29,149)	(0.66)	(79,604)	(1.54)
7900	繼續營業單位稅前淨利		1,038,396	23.49	645,302	12.47
8110	所得稅費用	二、四、14	(32,062)	(0.72)	(81,403)	(1.57)
9600XX	合併總損益		\$1,006,334	22.77	\$563,899	10.90
	歸屬予：					
9601	母公司股東		\$1,005,710	22.76	\$563,061	10.88
9602	少數股權		624	0.01	838	0.02
	合併總損益		\$1,006,334	22.77	\$563,899	10.90
9750	基本每股盈餘(元)：	四、15	稅後		稅後	
	合併總損益		\$0.61		\$0.34	
	少數股權之損益		-		-	
	母公司股東之損益		\$0.61		\$0.34	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：黃陸雀



經理人：張清樾



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司
及子公司



中華民國九十九年十二月三十一日
及民國九十九年一月三十一日

單位：新台幣千元

摘 要	股本		資本公積		保留盈餘			股東權益其他項目			少數股權
-----	----	--	------	--	------	--	--	----------	--	--	------

(請參閱後附合併財務報表附註)

註：員工紅利893千元及董監酬勞4,800千元已於損益表中扣除

董事長：黃陸奎

經理人：張清楓

會計主管：廖維芬



國泰建設股份有限公司及其子公司

民國九十九年一月至十二月三十一日
及民國九十八年一月至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	九十九年度	九十八年度
營業活動之現金流量		
合併總損益	\$1,006,334	\$563,899
調整項目：		
折舊費用	1,608	1,824
出租資產折舊	173,711	161,708
固定資產減損迴轉利益	(5,206)	-
攤銷費用	499	827
處分固定資產(利益)損失	(16)	836
其他投資損失	-	3,784
依權益法認列投資損益(超過)小於當年收到 被投資公司現金股利部份	(10,990)	93,938
處分投資利益	(1,093)	(12,743)
應收票據淨額減少(增加)	19,184	(54,172)
應收帳款淨額減少	28,029	13,526
其他應收款減少(增加)	20,575	(26,332)
應收租賃款淨額增加	(73,291)	-
存貨及在建工程(增加)減少	(3,135,793)	2,032,335
預付費用(增加)減少	(114)	942
其他流動資產(增加)減少	(3,076)	6,206
長期應收租賃款淨額增加	(125,012)	-
遞延所得稅資產負債淨變動	46,830	70,943
應付票據(減少)增加	(6,086)	6,569
應付帳款增加(減少)	3,702	(20,023)
應付帳款-關係人減少(增加)	(2,512)	23,428
應付所得稅(減少)增加	(23,428)	4,449
應付費用增加(增加)	14,647	(2,917)
其他應付款項減少	(2,518)	(4,370)
預收款項增加(減少)	762,782	(113,514)
其他流動負債減少	(1,627)	(381)
應計退休金負債增加	11,274	17,800
營業活動之淨現金流(出)入	(1,301,587)	2,768,562
投資活動之現金流量		
備供出售金融資產增加	(54,000)	-
處分備供出售金融資產-流動價款	55,931	-
採權益法之長期股權投資減資退回股款	-	78,750
以成本衡量之金融資產-非流動減資退回股款	-	3,277
以成本衡量之金融資產-非流動減少	11,924	294,883
出售固定資產價款	108,764	164,137
購入固定資產	(34,513)	(47,548)
購入無形資產	(18,950)	-
存出保證金(增加)減少	(1,297)	39,345
投資活動之淨現金流入	67,859	532,844
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	800,000	(2,923,630)
應付短期票券增加(減少)	949,365	(175,857)
存入保證金增加(減少)	4,472	(13,352)
發放現金股利	(829,258)	(12,500)
融資活動之淨現金流入(出)	924,579	(3,125,339)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(309,149)	176,067
期初現金及約當現金餘額	474,160	298,093
期末現金及約當現金餘額	\$165,011	\$474,160
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$29,380	\$59,705
本期支付利息(不含利息資本化金額)	\$16,194	\$29,625
本期支付所得稅	\$8,735	\$56
不影響現金流量之投資活動		
存貨轉列固定資產	\$-	\$217,389

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長



經理人：張清樞



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國九十九年十二月三十一日
及民國九十八年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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。

本公司及子公司截至民國 99 年及 98 年 12 月 31 日，員工人數分別為 131 人及 127 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併報表係依照證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，其主要會計政策彙總說明如下：

1. 合併概況

(1) 民國 99 年及 98 年度列入合併財務報表編製個體之子公司如下：

投資公司 名 稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說 明
			99.12.31	98.12.31	
本公司	國泰霖園保全(股)公司(以下簡稱子公司霖園保全)	保全業	75%	75%	國泰霖園保全(股)公司於民國93年11月26日成立，截至民國99年12月31日及98年12月31日之實收資本額為40,000仟元，每股面額10元，分為4,000仟股，均為普通股。
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%	100%	國泰建築經理(股)公司民國94年3月11日成立，截至民國99年12月31日及98年12月31日之實收資本額為50,000仟元，每股面額10元，分為5,000仟股，均為普通股。
本公司	世華國際租賃(股)公司(以下簡稱子公司世華租賃)	租賃業務	100%	100%	世華國際租賃(股)公司民國85年3月4日成立，截至民國99年12月31日及98年12月31日之實收資本額為2,000,000仟元，每股面額10元，分為200,000仟股，均為普通股。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 未列入合併報表之子公司如下：

投資公司 名 稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說 明
			99.12.31	98.12.31	
本公司	國泰生物技術(股)公司	農作物栽 培業	50%	50%	該公司資本額僅為1,000仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及各項投 資業	100%	100%	該公司資本額僅為美金20仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。
本公司	國泰世紀不動產 仲介(股)公司	不動產仲 介經紀業	100%	100%	該公司資本額僅為1,000仟元，其資產總額及損益不具重大性，故不納入合併報表。

2. 合併報表編製原則

合併財務報表係依財務會計準則公報第 7 號「合併財務報表」之規定編製，合併財務報表編製個體間之重大往來交易於編製合併財務報表時均予以沖銷。

凡持有被投資公司有表決權股份(包括本公司及子公司所持有目前已可執行或轉換之潛在表決權)比率超過 50%，或有下列情況之一者，視為對被投資公司具有控制能力，構成母子公司關係，除依權益法評價外，並編製合併財務報表。

- (1) 與其他投資人約定下，具超過半數之有表決權股份之能力。
- (2) 依法令或契約約定，可操控公司之財務、營運及人事方針。
- (3) 有權任免董事會(或約當組織)超過半數之主要成員，且公司之控制操控於該董事會(或約當組織)。
- (4) 有權主導董事會(或約當組織)超過半數之投票權，且公司之控制操控於該董事會(或約當組織)。
- (5) 其他具有控制能力者。

3. 營業週期

因建屋出售營業週期通常長於一年，故與營建業務相關之資產與負債，係按其營業週期作為劃分流動與非流動之基準，其餘科目則仍依下列方式作為劃分基準：

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

資產符合下列條件之一者，應列為流動資產；資產不屬於流動資產者為非流動資產：

- (1) 現金或約當現金，但不包括資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。
- (2) 主要為交易目的而持有，或預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
- (3) 企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者。

負債符合下列條件之一者，應列為流動負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債：

- (1) 主要為交易目的而發生，或須於資產負債表日後十二個月內清償者。
- (2) 企業因營業而發生之債務，預期將於企業正常營業週期中清償者。
- (3) 不得無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

4. 約當現金

係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- (1) 隨時可轉換成定額現金者。
- (2) 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起3個月內到期或清償之商業本票及銀行承兌匯票等。

5. 金融資產

本公司依財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」及證券發行人財務報告編製準則之規定將金融資產分類為備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產等二類。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得或發行之交易成本。

本公司依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日(即本公司決定購買或出售金融資產的日期)會計處理，慣例交易係指一項金融資產之購買或出售，其資產之交付期間係在市場慣例或法令規定之期間內者。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(1) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產係指指定為備供出售。備供出售之金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認列為股東權益調整項目，備供出售之金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

此類金融資產若符合放款及應收款之定義，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為無活絡市場之債券投資。重分類時，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認列為業主權益調整項目之相關損益則分期攤銷為當期損益。

(2) 以成本衡量之金融資產

係指持有無公開市場報價且未具重大影響力之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。

金融資產應依流動性區分為流動與非流動，非流動者應改列基金及投資項下。

以上所稱公平價值，在上市(櫃)證券，係為資產負債表日之收盤價。開放型受益憑證(基金)則係資產負債表日之淨資產價值。

6. 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估金融資產是否已經減損，依不同衡量方式之金融資產，採用之減損方式如下：

(1) 以成本衡量之金融資產

若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，有減損之跡象，本公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產若已減損，本公司將列為股東權益調整項目之累積淨損失金額轉列為當期損益，其減損損失之金額為備供出售金融資產之取得成本(減已回收之本金及調整攤銷額)與當時公平價值或可回收金額間之差額，再減除該金融資產曾列入損益之減損金額後之餘額。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不得認列為當期損益，而應認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損金額減少若明顯與認列減損後發生之事件有關，則應予迴轉並認列為當期利益。

7. 金融資產之除列

本公司對於構成金融資產或部分金融資產之合約權利喪失控制時，即除列該金融資產或部分金融資產。當本公司移轉全部或部分金融資產且放棄對金融資產之控制時，於交換所收取對價之範圍內視為出售。

當金融資產之移轉未符合喪失控制之條件時，本公司則視該移轉交易為擔保借款，再取得資產之權利非屬衍生性金融商品。

8. 備抵呆帳

係依期末應收票據、應收帳款及其他應收款債權之帳齡分析，並根據以往發生呆帳率經驗，就收回可能性予以評估提列備抵呆帳。

9. 存 貨

營建材料購入採移動加權平均法，營建用地、在建工程及待售房地產以取得成本為列帳基礎，期末以成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值是指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

10. 採權益法之長期股權投資

持有被投資公司表決權股份比例達 20%以上，或雖未達 20%，惟具有重大影響力者，採權益法評價。採用權益法評價之長期股權投資，如投資成本與按股權比例計算之被投資公司淨值有差額，應比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併－購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理，其中屬於商譽部分不得攤銷。

被投資公司若增發股數時，若各股東非按比例認購或取得，致使投資比例發生變動，並因而使投資公司所投資之股權淨值發生增減者，其增減數應調整資本公積及採權益法之長期股權投資；前項調整如應借記資本公積，而帳上由採權益法之長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益，若尚未實現者，則予遞延，並於實現時再予認列；交易損益如屬折舊或攤銷性資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度認列。

本公司對具有控制力之被投資公司，除各子公司之總資產及營業收入佔本公司各該項金額並不重大外，均於每季編製合併報表。

11. 固定資產及出租資產

固定資產及出租資產係以取得成本為入帳基礎，重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

折舊係採平均法，依下列耐用年數計提：

房屋及建築	50 年
出租資產	5 - 60 年

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

固定資產及出租資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。

固定資產及出租資產之折舊，依行政院公佈之「固定資產耐用年數表」規定之耐用年限採直線法計提。

固定資產及出租資產屬折舊性資產，於耐用年限屆滿仍繼續使用者，其殘值以自行預估可再使用年數並重新估算殘值後，仍按原提列方法計提折舊。

12. 無形資產

本公司及子公司依財務會計準則公報第 37 號「無形資產之會計處理準則」。原始認列無形資產時，係以成本衡量。但政府捐助所取得之無形資產，則按公平價值認列。無形資產於原始認列後，以其成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

本公司及子公司評估無形資產－電腦軟體成本耐用年限屬有限耐用年限，主係單獨取得之電腦軟體成本，按 3-5 年採直線法攤提。

有限耐用年限之無形資產之可攤銷金額於耐用年限期間，按合理而有系統之方法攤銷，並於無形資產有跡象顯示減損時，進行減損測試。本公司及子公司於每一會計年度終了時評估有限耐用年限無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，如有變動，則視為會計估計變動處理。

13. 資產減損

本公司及子公司於每一資產負債表日評估所有適用 35 號公報之資產是否有減損跡象，如有減損跡象，則進行減損測試，依公報規定以

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

14. 退休金

本公司自民國 61 年制定實施職工退休福利基金辦法，職工每月按固定薪資 3% 提存準備金，公司亦等額提列準備，並撥付基金。民國 74 年 3 月 30 日經台北市政府社會局北市社二字第 12129 號函核准設立職工退休金管理委員會，負責辦理職工退休基金之保管運用及分配。公司依所得稅法第 33 條之規定，其提存比率於民國 87 年 4 月以前係以給付薪資總額之 8% 提存，民國 87 年 4 月起改以薪資總額 2% 提存準備金。

「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，係採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「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該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，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%。屬確定提撥退休金辦法者，依權責發生基礎，將每期提撥之退休金數額認列為當期費用。

本公司職工退休金會計處理依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」辦理，屬確定給付退休辦法者，依精算結果認列最低退休金負債及淨退休金成本，有關前期服務成本與退休金損益係按員工平均剩餘服務年限採直線法攤銷。屬確定提撥退休辦法者，依權責發生基礎，將每期提繳之退休金數額認列為當期費用。

依財務會計準則公報第 23 號「期中財務報表之表達及揭露」規定，得不揭露財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」第 34 段規定之事項。

15. 外幣交易及外幣財務報表換算

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當期損益。資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債，依公平

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

16. 估計所得稅

所得稅係依財務會計準則公報第 22 號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產負債者，依預期回轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

以前年度所得稅之調整，若為估計變動，則列為當年度所得稅費用之調整項目。

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

自民國 95 年度起，依照「所得基本稅額條例」計算營利事業基本稅額。

17. 收入與成本認列方法

(1) 營建收入與成本

① 營建業房地銷售分為三大類：

- A. 預售房屋部分，係先預售，於房屋蓋建完成後再交屋。其營建收入於房屋所有權移轉登記及完成交屋後，採全部完工法將營建收入全部列為完工當期之營業收入。
- B. 待售房屋部分，係已建造完成之房地(製成品)，但尚未出售者，於出售時，列為出售當期之營業收入。
- C. 營建用地部分，係僅出售營建用地(土地)。於出售時(即完成土地所有權過戶

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- ③ 營建用地成本：僅出售營建用地部份，依各土地別，個別彙總營建用地成本，採坪數比率法分攤營建用地成本至各坪數。於出售時，再依出售之坪數，計算銷貨成本。

(2) 租賃收入與成本

- ① 出租資產係按租約提供租賃服務項目，於服務完成時認列租賃收入。

- ② 租賃成本主要係出租資產之折舊及相關管理費用等。

(3) 營建會計

子公司世華租賃委託營造公司興建供出售或出租之辦公大樓，係按全部完工法計算成本及認列損益。支付各項興建成本借記「存貨－在建工程」；工程完工後，就已銷售且所有權已移交客戶或已實際交屋(含期後期間已實際交屋或辦妥所有權登記者)予客戶部分，依收入法即按其已出售房地之售價及待售房地之預計合理售價占總售價比例攤計成本，計算完工年度之出售房地成本及待售房地，其中屬於待售之土地及房屋者帳列存貨科目項下，擬供出租之土地及房屋則轉列固定資產科目項下。因銷售餘屋而產生之推銷費用認列為發生年度之費用。

(4) 租賃會計

子公司世華租賃凡屬營業租賃者，所收取之各期租金及押金以「租金收入」及「存入保證金」科目處理，期末跨期間之租金或未收租金，應以「預收租金」或「應收租金」科目調整，如採押租方式，僅收押金不收租金抵充全部租金，其處理除押金之收入，返還以「存入保證金」列帳外，每期結算或租約終止時應按相當於租賃期間之銀行定期

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

18. 資本支出與收益支出之劃分

凡支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷；其不具未來經濟效益者或雖具未來經濟效益，但其金額不具重要性者，則列為當期費用或損失。

19. 利息資本化

購建在建工程期間有關之利息費用，依財務會計準則公報第 3 號「利息資本化會計準則」規定應資本化者，則應將有關利息予以資本化。此項資本化之利息費用，為購建資產成本之一部份，應列入取得成本處理。

20. 員工分紅及董監酬勞

依財團法人中華民國會計研究發展基金會於 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。

三、會計變動之理由及其影響

本公司及子公司自民國 98 年 1 月 1 日起，採用新修訂發布之財務會計準則公報第 10 號「存貨之會計處理準則」規定。主要修訂為：1.存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較之；2.跌價損失或回升利益應認列為營業成本。前述變動使本公司及子公司民國 98 年度之淨利增加 25,197 仟元及每股盈餘增加 0.015 元。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	99.12.31	98.
--	----------	-----

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(1) 民國 99 年及 98 年度定期存款之利率區間分別為 0.84%~1.08% 及 0.83%~2.55%。

(2) 約當現金係指自投資日起 3 個月內到期之短期票券。

2. 備供出售金融資產—流動

	99.12.31	98.12.31
備供出售金融資產—流動	\$2,436,349	\$2,437,349
加：評價調整	662,491	588,217
淨 額	<u>\$3,098,840</u>	<u>\$3,025,566</u>

(1) 截至民國 99 年及 98 年 12 月 31 日止，本公司及子公司「備供出售金融資產—流動」並無提供質押或擔保之情形。

(2) 本公司及子公司期末持有有價證券，請詳附註十一之說明。

3. 存 貨

	99.12.31	98.12.31
營建用地	\$4,605,357	\$3,519,496
在建房地	12,315,71	

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(3) 本公司及子公司民國 99 年度及 98 年度對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 13,562 仟元及 30,080 仟元；利息資本化前之利息費用總額為 29,813 仟元及 55,522 仟元。

(4) 本公司民國 99 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 12,353 仟元。由於出售待售房地—凱旋門花園廣場及萊茵世家及營建用地市價回升因素，故依出售及淨變現價值回升部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

本公司民國 98 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止之營建成本包括存貨跌價回升利益 25,197 仟元。由於出售待售房地—凱旋門花園廣場、萊茵世家及營建用地—林口國宅段，故依出售部份沖銷備抵存貨跌價損失，因而出現存貨跌價回升利益。

(5) 子公司世華租賃部份存貨已提供做為短期借款之擔保品，請詳附註六質押資產之說明。

4. 基金及投資

被投資公司名稱	99.12.31		98.12.31	
	帳列金額	持股比例	帳列金額	持股比例
採權益法之長期股權投資：				
軟銀開發投資(股)公司	\$-	-	\$18,065	34.32%
國泰生物技術(股)公司	453	50.00%	455	50.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	313	100.00%	367	100.00%
國泰世紀不動產仲介(股)公司	19,839	100.00%	8,456	100.00%
小計	20,605		27,343	
以成本衡量之金融資產—非流動：				
網路家庭投資開發(股)公司	785	1.52%	785	1.52%
和宇寬頻網路(股)公司	32,117	2.86%	32,117	2.86%
Pacific Technology Partners (PTP) 有限合夥制基金	37,050	-	48,811	-
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	3,000	10.00%	3,000	10.00%
宏遠科技創業投資(股)公司	15,824	10.00%	15,824	10.00%
大溪育樂(股)公司	20	-	20	-
大江國際(股)公司	24,850	1.72%	24,850	1.72%
中農證券(股)公司	4,848	2.01%	4,848	2.01%
公誠投資(股)公司	9,852	3.18%	9,852	3.18%
千豐投資(股)公司	21,740	10.00%	21,740	10.00%
林口育樂事業(股)公司	16,243	0.30%	16,143	0.30%
新竹高爾夫俱樂部	14,096	0.59%	14,096	0.59%
Budworth Investments Ltd.	20,899	3.33%	20,899	3.33%
小計	201,324		212,985	
合計	\$221,929		\$240,328	

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(1) 採權益法之長期股權投資之評價情形如下：

- ①採權益法評價之怡泰創業投資(股)公司，於民國98年8月10日與另三家創投公司整併，整併後以國泰創業投資(股)公司為存續公司，並予以換股，因怡泰創業投資(股)公司98年6月30日至8月10日未有重大變動，故以該投資公司98年8月9日之自結報表認列投資損益。
- ②採權益法評價之軟銀開發投資(股)公司，依法成立於民國89年7月25日，其會計年度為7月制，本公司依其他會計師查核簽證之同期間財務報表，按約當持股比例認列投資損益，本公司以99年6月30日該被投資公司經其他會計師查核之報表認列投資損益，另又軟銀開發投資(股)公司於民國99年8月23日經股東會決議解散，並辦理清算程序。
- ③採權益法評價之國泰生物技術(股)公司、Cathay Real Estate Holding Corporation及國泰世紀不動產仲介(股)公司其總資產或營業收入對本公司民國99年及98年度不具重大影響，依被投資公司自行決算之財務報表認列投資損益。

(2) 本公司及子公司民國99年及98年度投資情形如下：

- ①被投資公司軟銀開發投資(股)公司於民國99年8月23日經股東會決議解散，並辦理清算程序，故本公司轉列其他應收款。
- ②本公司於民國99年12月16日將原帳列存出保證金之林口育樂事業(股)公司依性質轉列至以成本衡量之金融資產。
- ③被投資公司怡泰創業投資(股)公司於民國98年5月13日經股東會決議通過辦理減資31,500仟股，並訂定民國98年5月29日為減資基準日。本公司依原持股比例取回股款78,750仟元。另於98年8月10日被國泰創業投資(股)公司合併消滅，以1.06359之換股比例取得國泰創業投資(股)公司之股份，換股後因持股未達25%，故轉列以成本衡量之金融資產。
- ④被投資公司和宇寬頻網路(股)公司於民國98年6月17日經該公司股東會決議通過辦理減資1,375,920仟元，並訂定民國98年7月6日為減資基準日。本公司依原持股比例及減資比例換取新股3,212仟股，並認列投資損失1,883仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- ⑤ 本公司於民國98年10月15日處分持有之被投資公司國泰創業投資(股)公司之股份，並認列處分投資損失5,080仟元。
- ⑥ 被投資公司Pacific Technology Partners有限合夥制基金於民國98年10月27日處分持有之部分基金，並收取管理費，本公司依比例取回股款21,984仟元，並認列處分投資利益17,823仟元，另管理費係自投資成本扣除1,604仟元。
- ⑦ 被投資公司網路家庭投資開發(股)公司，於民國98年11月2日經該公司臨時股東會決議通過辦理減資293,740仟元，其中117,153仟元用以彌補虧損，餘176,587仟元退回股款。本公司依原持股比例取回股款2,676仟元，並認列投資損失1,775仟元。
- ⑧ 被投資公司中農證券公司於民國98年度辦理減資並退還股款，本公司除收回投資款602仟元外，並認列其因而產生之投資損失125仟元，帳列營業外費用及損失—其他投資損失科目項下。

5. 固定資產

項 目	99.12.31			
	成 本	累 積 折 舊	累 計 減 損	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	54	-	1,775
運輸設備	1,393	929	-	464
出租資產—土地	2,090,346	-	-	2,090,346
出租資產—房屋	5,691,332	1,065,673	28,493	4,597,166
出租資產—其他	148,626	40,577	-	108,049
租賃改良	120,013	118,570	-	1,443
其他設備	671,978	145,033	-	526,945
小 計	8,726,863	1,370,836	28,493	7,327,534
預付設備款	95	-	-	95
合 計	<u>\$8,726,958</u>	<u>\$1,370,836</u>	<u>\$28,493</u>	<u>\$7,327,629</u>

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

項 目	98.12.31			
	成 本	累積折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$1,346	\$-	\$-	\$1,346
房屋及建築	1,829	18	-	1,811
運輸設備	2,902	2,456	-	446
出租資產—土地	2,148,102	-	-	2,148,102
出租資產—房屋	5,713,986	946,779	33,699	4,733,508
出租資產—其他	171,953	58,903	-	113,050
租賃改良	120,013	118,126	-	1,887
其他設備	668,982	121,053	-	547,929
小 計	8,829,113	1,247,335	33,699	7,548,079
預付設備款	23,900	-	-	23,900
合 計	<u>\$8,853,013</u>	<u>\$1,247,335</u>	<u>\$33,699</u>	<u>\$7,571,979</u>

(1) 出租資產主要係以營業租賃方式出租。

(2) 截至民國 99 年及 98 年 12 月 31 日止，本公司及子公司固定資產設定質押情形，詳附註六。

(3) 截至民國 99 年 12 月 31 日止，本公司及子公司取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上之情形，請詳附註十一之說明。

6. 無形資產—電腦軟體成本

項 目	99.1.1	本期增加	本期減少	99.12.31
單獨取得成本：				
電腦軟體成本	\$3,490	\$18,950	\$-	\$22,440
攤銷及減損：				
攤 銷	(2,817)	(499)	-	(3,316)
帳面價值	<u>\$673</u>			<u>\$19,124</u>
項 目	98.1.1	本期增加	本期減少	98.12.31
單獨取得成本：				
電腦軟體成本	\$3,490	\$-	\$-	\$3,490
攤銷及減損：				
攤 銷	(1,990)	(827)		(2,817)
帳面價值	<u>\$1,500</u>			<u>\$673</u>

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

本公司及子公司之無形資產－電腦軟體成本係單獨取得之電腦軟體成本，屬有限耐用年限，採直線法分3年攤銷。

7. 其他資產－其他

	99.12.31	98.12.31
營 建 用 地	\$285,857	\$285,857

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

地 段 地 號	99.12.31	98.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
台北市北投區豐年段 一小段302地號等	\$144,492	\$144,492	買 賣	投資開發	設定抵押權 以及承諾書
台北市北投區豐年段 三小段382地號等	118,951	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段 二小段645地號等	868	868	"	"	"
台北縣三芝鄉後厝段 北勢子小段137-2地 號等	18,425	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段 二小段174地號等	3,121	3,121	"	"	"
合 計	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>			

8. 短期借款

	99.12.31		
借款性質	利率區間	金 額	擔保品
銀行擔保借款	0.54%~0.747%	\$720,000	存貨及不動產
銀行信用借款	0.5636%~1.00%	2,690,000	無
合 計		<u>\$3,410,000</u>	

	98.12.31		
借款性質	利率區間	金 額	擔保品
銀行擔保借款	0.54%~2.02%	\$2,460,000	存貨及不動產
銀行信用借款	0.20%~1.50%	150,000	無
合 計		<u>\$2,610,000</u>	

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

9. 應付短期票券淨額

	99.12.31	98.12.31
應付商業本票	\$2,900,000	\$1,950,000
減：未攤銷折價	(1,096)	(462)
淨 額	<u>\$2,898,904</u>	<u>\$1,949,538</u>

民國 99 年及 98 年度之利率區間分別為 0.20%~0.838% 及 0.14%~1.40%。

10. 股 本

普通股每股面額 10 元，民國 99 年及 98 年 12 月 31 日經核准並流通在外股數，均為 1,656,516 仟股。

11. 資本公積

	99.12.31	98.12.31
庫藏股票交易	<u>\$10,407</u>	<u>\$10,407</u>

上列資本公積僅供彌補虧損及增加資本之用，不得用以分派現金股利，於轉作股本之用時並受如下之限制：股本溢價轉增資每年以一次為限，且不得於現金增資年度即將該股本溢價擴充資本，而每次轉增資之金額亦不得超過證券交易法施行細則第 8 條之規定比率。

12. 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。法定盈餘公積依法僅供彌補虧損之用，但當該項公積已達實收資本 50% 時，得以股東會議決議於不超過其半數之範圍內將其轉撥資本。

(2) 特別盈餘公積

為維持公司財務結構之健全與穩定，避免虛盈實虧，損及股東權益，上市(櫃)公司於分派可分配盈餘時，除依法提出法定盈餘公積外，應依證券交易法第 41 條第 1 項規定，就當年度發生之帳列股東權益減項金額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

依 95 年 1 月 27 日金管證一字第 0950000507 號函，上市(櫃)公司應就帳列股東權益減項淨額(含金融商品未實現損失、累積換算調整數、未認列為退休金成本之淨損失；如有未實現利益可合併計算)，依前財政部證券暨期貨管理委員會 89 年 1 月 3 日(89)台財證(一)字第 100116 號函說明二方式計提特別盈餘公積。

(3) 未提撥保留盈餘

本公司章程第 33 條規定，未分配盈餘除提繳所得稅外，應按下列程序處理：

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

依所得稅法第 66 條之 9 規定，公司當年度盈餘未作分配者，屬民國 93 年度以前者，須就核定之課稅所得加徵 10% 營利事業所得稅；屬民國 94 年度(含)以後者，應以商業會計法規定處理之當年度稅後純益為基礎，計算應加徵 10% 之營利事業所得稅。加徵後之盈餘於以後年度未分配者，不再加徵。

本公司於民國 99 年 6 月 18 日經股東常會通過股利分配案，每股分配現金股利 0.5 元，並以民國 99 年 7 月 16 日為現金股利除息基準日。

本公司於民國 98 年 6 月 19 日經股東會通過 97 年盈餘分配案，於提列法定盈餘公積及特別盈餘公積後，已無盈餘可供分派，故本期無派股息及紅利。

- (4) 本公司及子公司民國 99 年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為 877 仟元及 4,800 仟元，其估列基礎係以截至 99 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，並認列為本年度之營業成本或營業費用，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 100 年度之損益。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

本公司及子公司民國 98 年度盈餘分派實際配發員工紅利 93 仟元及董監酬勞 4,800 仟元與民國 98 年度財務報告認列之員工分紅及董監酬勞之差異列入 99 年度之損益。

(5) 本公司 98 年度實際配發員工紅利及董監酬勞之有關資訊如下：

	98 年度			
	股東會決議	董事會通過		
	實際配發數	配發數	差異數	差異原因
一、配發情形				
1.員工現金紅利	\$93	\$93	\$-	無
2.員工股票紅利	-	-	-	無
3.董監事酬勞	4,800	4,800	-	無
二、每股盈餘相關資訊				
1.原每股盈餘(元)	0.34	0.34	-	無
2.設算每股盈餘(元)	0.34	0.34	-	無

設算每股盈餘＝稅後純益/當年度加權平均流通在外股數

(6) 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

13. 本期發生用人、折舊、折耗及攤銷費用

功能別 性質別	99 年度			98 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
用人費用						
薪資費用	\$32,390	\$109,055	\$141,445	\$27,924	\$102,295	\$130,219
勞健保費用	645	7,498	8,143	611	6,780	7,391
退休金費用	1,633	22,195	23,828	2,317	28,171	30,488
其他用人費用	236	7,245	7,481	224	12,055	12,279
折舊費用	173,711	1,608	175,319	161,708	1,824	163,532
攤銷費用	-	499	499	-	827	827

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

14. 估計所得稅

- (1) 本公司及子公司之營利事業所得稅原為 25%，依民國 98 年 5 月 27 日公布之所得稅法修正條文，本公司及子公司自 99 年度起適用之所得稅率改為 20%；又依民國 99 年 6 月 15 日新公布之所得稅法修正條文，本公司及子公司自 99 年度起適用之所得稅率改為 17%。民國 99 年及 98 年度估計所得稅費用計算說明如下：

	99 年度	98 年度
本公司估計所得稅費用	\$11,983	\$59,990
加：子公司估計所得稅費用	20,079	21,413
合併所得稅費用	\$32,062	\$81,403

- (2) 營利事業所得稅核定情形：

本公司及子公司之營利事業所得稅申報案，業經稽徵機關核定至民國97年度。

- (3) 兩稅合一相關資訊：

① 股東可扣抵稅額帳戶餘額

	99.12.31	98.12.31(實際)
本公司	\$9,518	\$32,811
子公司霖園保全	589	1,651
子公司國泰建經	3,450	4,418
子公司世華租賃	17,109	10,828

② 盈餘分配之稅額扣抵比率

	99 年度(預計)	98 年度(實際)
本公司	0.99%	3.69%
子公司霖園保全	19.59%	34.10%
子公司國泰建經	20.55%	34.41%
子公司世華租賃	19.36%	33.33%

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(4) 未分配盈餘相關資訊：

	99 年度	98 年度
86 年度以前	\$4,222	\$-
87 年度以後	1,010,881	563,061
合 計	<u>\$1,015,103</u>	<u>\$563,061</u>

15. 每股盈餘

	金 額	流通在外股數	每股盈餘(元)
99 年度	稅 後	(仟股)	稅 後
合併總損益	<u>\$1,006,334</u>	1,656,516	<u>\$0.61</u>
98 年度	金 額	流通在外股數	每股盈餘(元)
	稅 後	(仟股)	稅 後
合併總損益	<u>\$563,899</u>	1,656,516	<u>\$0.34</u>

五、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
世華國際租賃(股)公司(世華租賃)	子公司
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰霖園保全(股)公司(霖園保全)	子公司
國泰世紀不動產仲介(股)公司(國泰仲介)	子公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	子公司
國泰生物技術(股)公司(國泰生技)	子公司
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
三井工程(股)公司(三井工程)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
霖園公寓大廈管理(股)公司(霖園公寓)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰金融控股(股)公司(國泰金控)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
財團法人國泰建設文化教育基金會 (國建文教基金會)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰醫療財團法人(國泰醫院)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	依第 6 號會計公報揭露之相關法人

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銀行存款及短期借款

99 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$2,700,295	\$53,839	0.10%~0.12%	\$63
	支票存款	1,137,407	22,488	-	-
	證券帳戶	115,653	3,774	0.05%	7
	定期存款	78,050	73,650	0.84%~1.08%	529
	短期借款	2,460,000	720,000	0.54%~0.747%	(5,402)
98 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,084,157	\$122,469	0.10%	\$64
	支票存款	873,920	20,106	-	-
	證券帳戶	102,725	3,270	0.05%	23
	定期存款	109,700	78,050	0.83%~2.55%	820
	短期借款	2,803,630	2,460,000	0.54%~2.02%	(17,914)

2. 進 貨

99 年度			
關係人名稱	交易性質	金 額	估本公司進貨
			百分比%
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,207,354	21.32
98 年度			
關係人名稱	交易性質	金 額	估本公司進貨
			百分比%
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,364,377	80.59

(1) 本公司向上開公司進貨，係按一般進貨條件辦理。

(2) 民國 99 年及 98 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 6,049,023 仟元及 8,027,763 仟元。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

3. 有價證券買賣

關係人名稱	有價證券名稱	98 年度		
		交易股數	處分金額	處分損失
國泰金控	國泰創業投資(股)公司	27,853,778 股	\$271,315	\$5,080

本公司民國 99 年度未與關係人買賣有價證券之情事。

4. 其他流動資產

關係人名稱	99.12.31		98.12.31	
	金 額	百分比%	金 額	百分比%
國泰產險	\$3,80	0.29	\$3,61	2.84

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本公司及子公司與關係人之債權債務情形如下：

關係人名稱	99.12.31		98.12.31	
	金 額	百分比%	金 額	百分比%
應付帳款				
三井工程	\$18,323	0.16	\$23,428	21.23
應付帳款主係應付工程保固款。				

6. 應收租賃款

關係人名稱	99 年度		98 年度	
	一年內到期	一年以上到期	一年內到期	一年以上到期
國泰醫院	\$73,291	\$125,012	\$-	\$-

7. 其 他

① 存出保證金

關係人名稱	性 質	99.12.31		98.12.31	
		金 額	百分比%	金 額	百分比%
國泰人壽	房租押金	\$4,886	5.99	\$4,886	6.08

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

② 存入保證金

關係人名稱	性 質	99.12.31		98.12.31	
		金 額	百分比%	金 額	百分比%
國泰人壽	房租押金	\$8,675	6.39	\$8,779	6.68

8. 租賃收入

關係人名稱	交 易 性 質	99 年度	98 年度
國泰人壽	出租辦公處所	\$41,840	\$41,021
國泰世華銀行	出租辦公處所	22,279	23,315
國泰產險	出租辦公處所	3,301	3,781
國泰醫院	出租辦公處所	3,264	-
合 計		\$70,684	\$68,117

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。

9. 勞務收入

關 係 人 名 稱	99 年度	98 年度
霖園公寓	\$3,429	\$5,071

子公司勞務收入，係按一般收入條件辦理。

10. 利息收入

關 係 人 名 稱	99 年度	98 年度
國泰醫院	\$5,184	\$-

11. 租賃成本

關係人名稱	性 質	99 年度	98 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$6,764	\$6,255

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

12. 營建成本

關係人名稱	交易性質	99 年度	98 年度
國泰仲介	仲介費	\$3,378	\$-
國泰產險	保險費	3,993	7,796
		<u>\$7,371</u>	<u>\$7,796</u>

13. 租金支出

關係人名稱	性 質	99 年度	98 年度
國泰人壽	承租辦公處所	<u>\$19,109</u>	<u>\$21,024</u>

14. 營業費用

關係人名稱	交 易 性 質	99 年度	98 年度
霖園公寓	維修及管理費	25,594	22,548
國建文教基金會	捐贈	10,839	11,000
		<u>\$36,433</u>	<u>\$33,548</u>

15. 什項收入

關 係 人 名 稱	99 年度	98 年度
國泰世華銀行	<u>\$6,884</u>	<u>\$9,801</u>

16. 主要管理階層薪酬總額資訊

本公司及子公司主要管理階層包含董事、監察人及協理以上主管，民國 99 年及 98 年度之薪資、獎金、特支費、業務執行費用、紅利分別為 22,222 仟元及 27,038 仟元。

有關給付以上本公司主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

六、質押之資產

資 產 名 稱	99.12.31	98.12.31
可轉讓定期存單(帳列存出保證金)	\$45,600	\$45,600
存貨—待售土地	108,457	108,458
存貨—待售房屋	224,047	224,047
出租資產—土 地	1,501,300	1,559,055
出租資產—房 屋	4,106,898	4,133,489
合 計	\$5,986,302	\$6,070,649

質押或抵押資產係以帳面淨額表達。

七、重大承諾事項及或有事項

1. 未審決之訴訟案件

(1) 本公司台中已完工出售土地—香格里拉，部份訴訟中，本公司提存可轉讓定期存單45,600仟元予法院作為擔保品，訴訟標的金額42,785仟元，該訴訟案件，目前於最高法院審理中。

(2) 本公司台北已完工出售工地—香榭新象，訴訟部份業經最高法院判決勝訴(訴訟標的金額為8,820仟元)，依法訴追中。

2. 重大合約

除附註五(二)2.述外，截至民國99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945,000仟元，尚未支付數計217,350仟元。

3. 子公司世華租賃按營業租賃方式出租之資產，依各租賃契約書約定於未來三年度預計應收之租金：

期 間	金 額
100.01.01~100.12.31	\$324,510
101.01.01~101.12.31	329,121
102.01.01~102.12.31	333,855
合 計	\$987,486

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

4. 其 他

截至民國99年及98年12月31日，本公司因借款而開立於金融機構之借款本票分別為8,720,000仟元及7,790,000仟元。

八、重大之災害損失

無此事項。

九、重大之期後事項

無此事項。

十、其 他

1. 員工退休金相關資訊

(1) 本公司及子公司依據財務會計準則公報第18號處理民國99年度及98年度之退休金，並就精算師評估報告中有關員工退休金資訊揭露如下：

① 退休基金提撥狀況

	99.12.31	98.12.31
1) 既得給付義務	\$(116,985)	\$(128,390)
2) 非既得給付義務	(58,149)	(60,923)
3) 累積給付義務	(175,134)	(189,313)
4) 未來薪資增加之影響數	(40,435)	(25,646)
5) 預計給付義務	(215,569)	(214,959)
6) 退休基金資產公平價值	39,417	31,656
7) 提撥狀況=5)+6)	(176,152)	(183,303)
8) 未認列過渡性淨給付義務	7,767	17,454
9) 未認列退休金損失	54,892	63,629
10) 應補列之應計退休金負債	(26,199)	(59,443)
11) 期末(應計退休金負債)/預付退休金 =7)+8)+9)+10)	\$(139,692)	\$(161,663)

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

② 淨退休金成本構成項目：

	99 年度	98 年度
1) 服務成本	\$6,167	\$4,223
2) 利息成本	4,811	4,830
3) 退休基金資產之預期報酬	(695)	(447)
4) 未認列過渡性淨給付義務之攤銷	9,687	9,687
5) 未認列前期服務成本之攤銷	-	-
6) 未認列退休金損益之攤銷	2,679	10,511
合 計	<u>\$22,649</u>	<u>\$28,804</u>

③ 精算假設

	99 年度	98 年度
1) 折現率	2.00%~2.25%	2.25%~2.50%
2) 薪資調整率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%
3) 退休基金資產預期報酬率	2.00%~2.25%	2.25%~2.50%

- (2) 本公司及子公司民國99年度及98年度屬確定提撥辦法(按薪資6%)認列之退休金費用分別為1,945仟元及1,897仟元。

2. 投資衍生性商品相關資訊

(1) 衍生性金融商品相關資訊

無。

(2) 非衍生性金融商品相關資訊

- ① 本公司及子公司民國 99 年及 98 年度金融商品之公平價值明細如下：

非衍生性金融商品	99.12.31		98.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
<u>資 產</u>				
現金及約當現金	\$165,011	\$165,011	\$474,160	\$474,160
備供出售之金融資產－流動	3,098,840	3,098,840	3,025,566	3,025,566
應收票據及款項	328,023	328,023	179,798	179,798
基金及投資	221,929	221,929	240,328	240,328
存出保證金	81,522	81,522	80,326	80,326

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

非衍生性金融商品	99.12.31		98.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
負債				
短期借款	\$3,410,000	\$3,410,000	\$2,610,000	\$2,610,000
應付短期票券	2,898,904	2,898,904	1,949,538	1,949,538
應付票據及款項	141,128	141,128	148,542	148,542
存入保證金	135,800	135,800	131,328	131,328

② 本公司及子公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- A. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、短期借款、應付短期票券、應付票據及款項。
- B. 存出(入)保證金之未來收取及支付金額與帳面價值相近，故以帳面價值為公平價值。
- C. 金融資產及負債如有活絡市場公開報價時，則以市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者，於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- D. 基金及投資如有市場價格可循時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則依帳面價值或其他財務資訊估計公平價值。
- E. 本公司及子公司以活絡市場公開報價及以評價方法估計之金融資產及金融負債公平價值明細如下：

金融商品	99.12.31		98.12.31	
	公開報價	評價方式	公開報價	評價方式
	決定之金額	估計之金額	決定之金額	估計之金額
資產				
備供出售金融資產—流動	\$3,098,840		\$-	\$3,025,566
				\$-

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(3) 財務風險資訊

① 市場風險

本公司從事權益類金融商品投資，其公平價值將隨股市相關影響因素，而使其市場價格產生波動，故未有市場風險。

② 信用風險

本公司之交易皆經適當徵審程序及交易額度控管，且對象均為信用良好之個人或公司，故預期不致產生重大信用風險。

③ 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

④ 利率變動之現金流量風險

本公司從事之融資係屬固定利率之債務，雖不致產生未來現金流量波動的風險，但有公平價值變動風險，惟本公司評估該項風險並不重大。

3. 財務報表表達

民國 98 年度之財務報表若干科目經重新分類以配合民國 99 年度財務報表之表達。

4. 本公司與子公司及各子公司間之業務關係、重要交易往來情形及金額請詳附表一。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

十一、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台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台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
9	從事衍生性商品交易	無

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	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表五

3. 大陸投資資訊：

本公司於民國 99 年 6 月 25 日經經濟部投資審議委員會經審二字第 09900535650 號函核准以美金 5,000 萬元作為資本，經由第三地事業間接投資大陸地區，從事經營不動產開發業務，截至民國 99 年 12 月 31 日，尚未匯出款項。

國泰建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

十二、部門別財務資訊

1. 產業別財務資訊：

本公司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，本公司為單一產業，故無須揭露產業別財務資訊。

2. 地區別財務資訊：無。

3. 外銷銷貨資訊：無。

4. 重要客戶資訊：無。

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，均以新台幣千元為單位)

附表一 99年度母子公司間業務關係及重要交易往來情形

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	世華國際租賃(股)公司	1	管總費用	\$3,425	按一般條件	0.07%
1	世華國際租賃(股)公司	國泰建設(股)公司	2	營業收入	2,584	按一般條件	0.06%
1	世華國際租賃(股)公司	國泰建設(股)公司	2	其他收入	841	按一般條件	0.01%

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

1.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

單位：新台幣千元

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

附表一之一 98年度母子公司間業務關係及重要交易往來情形

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形		
				科目	金額	佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
0	國泰建設(股)公司	世華國際租賃(股)公司	1	營業費用	\$3,876	0.07%
1	世華國際租賃(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃收入	3,876	0.07%

單位：新台幣仟元

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：
1.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

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

附表二 期末持有有價證券情形

持有之公司 國泰建設(股)公司	普通股 有價證券種類及名稱	與有價證券發行人 之關係 關係企業	帳列科目	股數(單位數)	帳面金額	持股比例	市價(淨值) (單位:每股/元) (註1)		備註
							期末	單位:股;新台幣千元	
"	國泰金融控股(股)公司	無	備供出售金融 資產—流動	43,403,673	\$2,243,970	0.43%		\$51.70	
"	普通股 玉山金融控股(股)公司	無	備供出售金融 資產—流動	41,412,748	830,325	1.09%		20.05	
"	普通股 國泰生物技術(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	50,000	453	50.00%		9.05	
"	普通股 Cathay Real Estate Holding Corporation	子公司	採權益法之 長期股權投資	20,000	313	100.00%		15.64	
"	普通股 國泰世紀不動產仲介(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	100,000	19,839	100.00%		198.39	
"	普通股 國泰實業(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	3,000,000	33,037	75.00%		11.01	
"	普通股 國泰建業經理(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	5,000,000	65,799	100.00%		13.16	
"	普通股 世華國際租賃(股)公司	子公司	採權益法之 長期股權投資	200,000,000	3,261,450	100.00%		10.45	
"	普通股 網路家庭投資開發(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	78,540	785	1.52%		8.73	
"	普通股 和宇實業網路(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,211,656	32,117	2.86%		8.16	
"	有股合夥制基金 Pacific Technology Partners PTP	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	-	37,050	-		-	
"	普通股 集團公寓大廈管理維護(股)公司	關係企業	以成本衡量之金融 資產—非流動	300,000	3,000	10.00%		25.04	
"	普通股 宏遠科技創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2,200,000	15,824	10.00%		5.20	
"	特別股 大漢實業(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2	20	-		-	
"	普通股 林口育樂事業股份有限公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2	100	-		-	

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，均以新台幣仟元為單位)

附表二之一 期末持有有價證券情形

單位：股；新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	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	市價(淨值) (單位：每股/元) (註1)	
國泰霖園保全(股)公司	受益憑證 國泰債券基金	本公司關係企業 發行之基金	備供出售金融 資產—流動	522,830	\$6,267	-	\$11.98	
"	受益憑證 國泰豐益債券組合基金	本公司關係企業 發行之基金	備供出售金融 資產—流動	800,000	8,262	-	10.33	
"	受益憑證 國泰全球資源基金	本公司關係企業 發行之基金	備供出售金融 資產—流動	1,000,000	10,010	-	10.01	
世華國際租賃(股)公司	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	9.09	
"	普通股 中農證券(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	401,297	4,848	2.01%	21.54	
"	普通股 公誠投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,271,186	9,852	3.18%	9.16	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2,318,904	21,740	10.00%	10.44	
"	普通股 林口質樂事業(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3	16,143	-	-	
"	普通股 新竹高爾夫俱樂部(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	5	14,096	-	-	
"	普通股 Budworth Investments Ltd.	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,066,000	20,899	3.33%	22.33	

註1：市價之填寫方法如下：

- 1.有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。
- 2.無公開市價者，係每股淨值。

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，均以新台幣仟元為單位)

附表三 取得不動產金額達一億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

進(銷)貨之公司 國泰建設(股)公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額 (含約價)	價格支付情形(含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期			
國泰建設(股)公司	座落台北縣新店市光明段427地號等9筆土地	99.3.15	\$2,789,044	依合約付款，截至目前已全數支付。	自然人	無	-	-	-	尚上不動產估價 \$2,764,000 冠昱不動產估價 \$2,790,000	取得目的為 營建用地	無
國泰建設(股)公司	座落台中市西屯區惠國段78地號土地	99.12.21	\$950,617	依合約付款，截至目前已支付至第一期款。	自然人	無	-	-	-	麗業不動產估價 \$990,671	取得目的為 營建用地	無
國泰建設(股)公司	座落台中市西屯區惠國段152地號及5建號	99.12.22	\$1,338,690	依合約付款，截至目前已支付至第二期款。	自然人	無	-	-	-	麗業不動產估價 \$1,405,252 經冠昱不動產估價 \$1,420,751	取得目的為 營建用地	無
國泰建設(股)公司	座落高雄市新民段75、76、79地號等三筆土地	99.12.20	\$803,000	依合約付款，截至目前已支付至第一期款。	自然人	無	-	-	-	尚上不動產估價 \$850,000	取得目的為 營建用地	無

新台幣仟元

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

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司		交易對象		交易情形		交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收票據、帳款		備註	
國泰建設(股)公司		三井工程(股)公司	關係企業	進(銷)貨在建工程	金額\$1,207,354	估總進(銷)貨之比率21.32%	授信期間不適用	單價\$-	授信期間-	餘額\$-	估總應收票據帳款之比率-
											興建高級住宅

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，均以新台幣千元為單位)

附表五 被投資公司相關資訊：

單位：股；新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			持股比例* 被投資公司 期末淨值	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	本期被投資公司股利分派情形		
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額				股票股利	現金股利	備註
國泰建設(股)公司	泰銀開發投資(股)公司	中華民國	一般投資業	\$417	\$417	-	-	\$-	-	\$15,648	\$5,438	\$-	\$5,792	註1
國泰建設(股)公司	國泰生物技術(股)公司	中華民國	農作物栽培業	500	500	50,000	50.00%	453	453	(6)	(2)	-	-	註3
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	687 (USD 20)	687	20,000	100.00%	313	313	(36)	(36)	-	-	註3
國泰建設(股)公司	國泰世紀不動產仲介(股)公司	中華民國	不動產中介經紀業	1,000	1,000	100,000	100.00%	19,839	19,839	15,383	15,383	-	4,000	註3
國泰建設(股)公司	國泰霖園保全(股)公司	中華民國	保全業	30,000	30,000	3,000,000	75.00%	33,037	33,037	2,497	1,873	-	3,000	註2
國泰建設(股)公司	國泰建業經理(股)公司	中華民國	建業經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	65,779	65,799	13,411	13,411	-	12,000	註2
國泰建設(股)公司	世華國際租賃(股)公司	中華民國	租賃業務	3,180,000	3,180,000	200,000,000	100.00%	3,261,450	2,087,950	86,743	54,538	-	16,000	註2

註1：依其他會計師查核簽證報表，按約定持股比例認列投資收益。

註2：依會計師查核之財務報表認列投資損益。

註3：依自行決算之財務報表認列投資損益。

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	99 年度	98 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	21,435,660	18,603,504	2,832,156	15.22%
基金及投資	3,469,787	3,449,664	20,123	0.58%
固定資產	1,467,712	1,482,731	(15,019)	-1.01%
無形資產	19,124	9,583	9,541	99.56%
其他資產	415,651	446,424	(30,773)	-6.89%
資產總額	26,807,934	23,991,906	2,816,028	11.74%
流動負債	6,147,018	3,584,369	2,562,649	71.50%
其他負債	157,878	179,912	(22,034)	-12.25%
負債總額	6,304,896	3,764,281	2,540,615	67.49%
股本	16,565,158	16,565,158	-	-
資本公積	10,407	10,407	-	-
保留盈餘	3,283,835	3,106,383	177,452	5.71%
股東權益其他調整項目	643,638	545,677	97,961	17.95%
股東權益總額	20,503,038	20,227,625	275,413	1.36%
(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：				
無形資產：電腦軟體成本增加所致。				
流動負債：短期借款、預收款項增加所致。				
負債總額：短期借款、預收款項增加所致。				
(二)上述變動之影響：無重大影響。				
(三)未來因應計畫：無。				

二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	99 年度	98 年度	差 異	
			金額	%
營業收入	3,961,153	4,800,914	(839,761)	-17.49%
營業成本	2,584,715	3,879,609	(1,294,894)	-33.38%
營業毛利	1,376,438	921,305	455,133	49.40%
營業費用	485,642	404,236	81,406	20.14%
營業利益	890,796	517,069	373,727	72.28%
營業外收入及利益	134,941	117,396	17,545	14.95%
營業外費用及損失	8,044	11,414	(3,370)	-29.53%
繼續營業部門稅前淨利	1,017,693	623,051	394,642	63.34%
所得稅(費用)利益	(11,983)	(59,990)	(48,007)	-80.03%
繼續營業部門稅後淨利	1,005,710	563,061	442,649	78.61%
(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： 營業成本：決算完工工地減少所致。 營業毛利、營業利益：營業成本減少所致。 營業費用：銷售費用增加所致。 營業外費用及損失：投資損失減少所致。 所得稅(費用)利益：遞延所得稅資產減少所致。 繼續營業部門稅前淨利、稅後淨利：營業毛利增加所致。 (二)上述變動之影響：無重大影響。 (三)未來因應計畫：無。				

三、最近年度現金流量變動之分析說明

(一)營業活動之現金流出 1,290,549 仟元：主要係存貨增加所致。

(二)投資活動之現金流出 14,245 仟元：主要係購入資產所致。

(三)融資活動之現金流入 993,141 仟元：主要係短期借款增加所致。

(四)流動性之不足之改善計畫：加速業務開發，增加現金流入。

(五)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營業 活動淨現金流量	全年現金 流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
62,888	3,941,212	(6,263,999)	(2,259,899)	-	銀行融資

未來一年度現金流量變動情形分析：

- 1.預計一〇〇年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。
- 2.預計一〇〇年度在建工程、購地及銷售廣告等支出，將產生現金流出。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

本公司除了秉持營建本業穩健經營，並運用集團優勢與資源，發展房地產相關轉投資事業，例如不動產建經公司、仲介公司、大樓管理與保全公司、租賃公司等，並檢視各子公司之經營績效，進一步評估未來發展或存在需要，且開創多角化經營，積極規劃切入未來極具發展前景之醫療養生產業，靈活運用自有資金，達到多元化經營目的，創造公司獲利。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

九十九年度權益法認列投資收益為新台幣 90,605 仟元，主要為轉投資不動產相關子公司發揮綜合效益，營收獲利成長所致，另備供出售金融資產、採權益法長期股權投資及以成本衡量金融資產之全年度股利收入為新台幣 71,931 仟元。

(三)未來一年投資計畫

金融風暴後，世界各國為挽救全球經濟，採用金融寬鬆政策、大幅降息及減稅措施，國際間景氣逐漸回升，加上政府加速開放大陸客來台觀光、兩岸關係和緩及簽訂雙方 MOU 等效應，更帶動兩岸發展、國內投資金額成長，未來投資計畫以「多角化經營」為原則。

- 1.檢視轉投資子公司經營績效，進一步評估未來發展或存在需要。

2.尋求產業基本面優良且具有高現金股息收益率之投資標的。

3.開創多角化經營

積極評估切入未來具有發展前景、毛利佳之產業，增加淨現金流入及創造獲利。

4.投資房地產相關產業

利用投入營建業數十年來所累積之技術經驗與客戶基礎，轉投資不動產相關產業，並配合關係企業拓展海外業務計畫，於適當時機切入海外房地產市場，尋找優質投資標的。

5.篩選體質優良公司之有價證券作為短期投資標的

靈活運用資金，選擇具有成長性且體質優良之公司，評估合理價格購入其有價證券，作為短期間持有併伺機出售，充分運用閒置資金，增加本公司投資報酬。

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：央行自九十七年九月開始為因應國際金融風暴的衝擊已連續多次降息，惟近半年來景氣明顯回升加以熱錢流竄，央行已重啟升息循環。回顧九十九年度，國際經濟已脫離低迷不振的狀態，但呈現出的是新興經濟體復甦速度遠快於先進經濟體的情勢。受到先進經濟體持續性的寬鬆貨幣政策導致的熱錢流入新興經濟體影響，多數復甦情況較佳之經濟體均開始升息，而央行利率政策又受到國際原物料上漲及國內房價漲勢過快影響，短期內逐步調升利率的可能性較高。低利率環境所帶動的貨幣供給成長造就出了自九十八年中以來房市的一波資金行情，惟央行已啟動升息循環且政府近期針對不動產市場的奢侈稅政策已發佈，對於後續不動產市場氛圍勢必有影響，相關影響程度仍以謹慎觀察為宜。
- 2.匯率方面：房地產屬內需型產業，基本上匯率的變動對房地產直接影響較小。近半年來新台幣上下波動劇烈，但仍處於相對強勢地位，惟央行在考量出口情勢下時有阻升舉動，故國際熱錢流入台灣進而推升整體不動產市場之可能性並不高。
- 3.通貨膨脹：受到熱錢流竄、國際氣候異常及部份產油國政治情勢不穩影響，目前國內物價漲勢蠢蠢欲動，房地產的保值抗通膨需求略有浮現，但受到升息及政府打房影響，對房市需求提升恐屬有限。
- 4.因應措施：本公司對上述各項總體經濟指標的發展情勢均密切追蹤，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，並評估本公司經營策略是否能確實因應整體經濟情勢之變化，以創造最大營業利益。

(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，並於每季召開記者會對外發佈研究的相關資訊。

此外，因應市場的快速變化，更積極投入培訓員工，加強人員專業的教育訓練，以延續公司的核心價值，並提升企業競爭優勢。

2.未來研究費用：

編列預算 5,145 仟元，以作為國泰房地產指數研究及員工專業培訓工作費用。

- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本公司除恪遵政府法令外，亦隨時蒐集、整理、分析國內外重要政策及法律的變動情形，以掌握契機，並秉持穩健經營的原則，創造最大利基，以維持永續之發展。
- (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：本公司為因應科技發展及客戶需求，為此，特別針對科技運用於公司產品的連結加以探討、採用，以持續提升公司競爭力；同時投入大量人力與財力研究產業景氣變化，以提昇公司營運績效及獲利能力。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司自成立以來以服務社會、造福人群、美化環境、促進繁榮為企業宗旨，一向深耕社會，建立良好企業形象，已無數次獲得社會各項殊榮與肯定。另本公司亦成立有文教基金會，長期致力於社會公益活動，均有助於提升企業形象。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司為優良建商，能充分掌握各項進貨成本優勢，降低成本上漲所帶來的經營衝擊，而市場行銷研究亦為本公司專業所長，故能充分掌握市場動態，創造最佳銷售成績。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司經營權及所有權早已切割。目前公司係委由專業經理人經營，權責分明，無經營權改變之風險。
- (十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、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：
- (1)台中已完工出售工地—香格里拉，訴訟標的金額 42,785 仟元，業經三審定讞依判決金額支付 2,800 仟元。
- (2)台北已完工出售工地—香榭新象，訴訟部份業經最高法院判決勝訴(訴訟標的金額 8,820 仟元)，依法訴追中。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

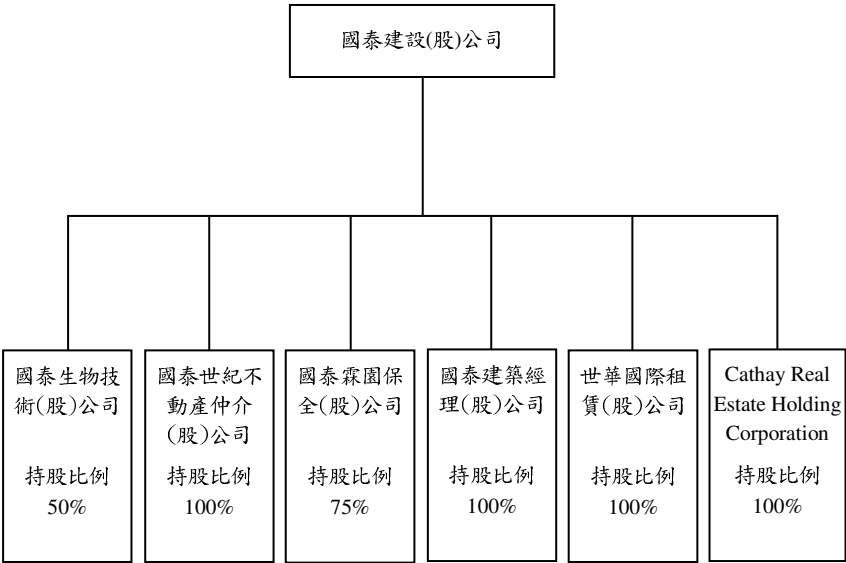
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
國泰建設(股)公司	53.12.01	台北市敦化南路二段 218 號 2 樓	\$16,565,158	1.委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。 2.興建觀光旅社及建設觀光事業。 3.接受委託辦理有關都市計劃、山坡地等之測量、規劃、設計、顧問業務(建築師業務除外)。 4.百貨買賣業務。 5.停車場之投資興闢及經營業務。 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.都市更新業。 12.不動產買賣業。 13.不動產租賃業。 14.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰生物技術(股)公司	91.04.11	台北市敦化南路二段 218 號 16 樓	\$1,000	1.農作物栽培業。 2.花卉栽培業。 3.特用作物栽培業。 4.農作物代耕業。 5.農產品加工業。 6.休閒農業。 7.農業服務業。 8.牧場經營業。 9.家畜禽飼育業。 10.菌種業。 11.造林業。 12.森林遊樂區經營業。 13.景觀工程業。 14.生物技術服務業。 15.花卉批發業。 16.花卉零售業。 17.機械安裝業。 18.肥料零售業。 19.國際貿易業。 20.景觀、室內設計業。 21.輔助食品批發業。 22.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰世紀不動產仲介(股)公司	93.09.06	台北市敦化南路二段 218 號 16 樓	\$1,000	1.不動產仲介經紀業。 2.不動產代銷經紀業。 3.不動產買賣業。 4.不動產租賃業。 5.老人住宅業。 6.辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務。 7.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

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
國泰霖園保全(股)公司	93.11.26	台北市松江路152 號 2 樓	\$40,000	保全業。
國泰建築經理(股)公司	94.03.11	台北市敦化南路二段 218 號 16 樓	\$50,000	1.建築經理業。 2.不動產買賣業。 3.不動產租賃業。 4.投資顧問業。 5.管理顧問業。 6.仲介服務業。 7.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
世華國際租賃(股)公司	85.03.04	台北市敦化南路二段 218 號 17 樓	\$2,000,000	1.各種機器設備、醫療設備、工具、輸送工具、家電產品、事務機器、污染防治設備、水處理設備、通訊、電腦(軟硬體)及其週邊設備之買賣經銷及租賃業務。 2.照明器材、消防安全設備器材、光學器材(度量衡器除外)、攝影器材、電線電纜、電子零件及產品之買賣經銷及租賃業務。 3.再租賃及重租賃業務。 4.交通運輸設備(船舶、汽車)之買賣經銷業務。 5.航空器之買賣經銷及租賃業務。 6.委託營造廠商興建住宅、工業廠房、商業大樓出租出售及房屋租售之介紹業務。 7.電信加值網路業務。 8.染料塗料、塑膠原料、橡膠原料等化工原料及製品(公共危險物品及高壓氣體除外)、農、漁產品、紡織品、皮革、紙類及其材料之買賣經銷。 9.建築材料買賣、室內裝潢設計施工及其材料之買賣經銷(營造業除外)(建築師業務除外)。 10.休閒運動用品、家具及家飾用品及雜貨之買賣經銷。 11.藝術品之買賣經銷業務。 12.前各項產品之進出口貿易業務。 13.自有剩餘廠房、辦公室之出租出售業務。 14.應收帳款收買業務(外匯業務除外)。 15.小客車租賃業。 16.停車場經營業。 17.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
Cathay Real Estate Holding Corporation	91.03.13	Sea Meadow House, Blackburne Highway, PO BOX 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.	\$657	1.買賣、承受、投資、交換、取得、持有、管理、發展、交易等公債、公司債、股票、選擇權、期貨、各類有價證券、貴金屬、寶石、藝術品及任何有價商品以現金、保證金交易或放空方式，並可承作融資業務。 2.買賣、管理、出租、興建住宅與商業大樓及開發不動產相關業務，並可發行不動產受益憑證來籌措資金。

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新臺幣仟元；股；%

推定原因	名稱或姓名 (註1)	持有股份(註2)		設立日期	地 址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
不適用							

註1：屬法人股東相同者，填法人名稱；自然人股東相同者，填自然人姓名。自然人股東僅填寫推定原因、姓名及持有股份。

註2：持有股份係填入股東對控制公司之持股資料。

4. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓名或代表人	持 有 股 份	
			股 數	持股比例
國泰建設(股)公司	董事長	萬寶開發(股)公司代表人：黃陸雀	323,021,261	19.50%
	常務董事	萬寶開發(股)公司代表人：蔡政達	323,021,261	19.50%
	常務董事兼總經理	萬寶開發(股)公司代表人：張清樾	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：呂敏誠	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：郭維坤	323,021,261	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：陳仁澤	323,021,261	19.50%
	董事	美豐企業(股)公司代表人：朱中強	3,283,701	0.20%
	董事	國泰醫療財團法人代表人：王榮宗	862,900	0.05%
	董事	國泰醫療財團法人代表人：蔡宗諺	862,900	0.05%
	常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：蔡志英	3,362,415	0.20%
	監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會代表人：李豐鯤	3,935,429	0.24%
國泰生物技術(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：黃陸雀	50,000	50.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	50,000	50.00%
	董事	三井工程(股)公司代表人：葉文男	50,000	50.00%
	監察人	三井工程(股)公司代表人：張清樾	50,000	50.00%
國泰世紀不動產仲介(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：黃陸雀	100,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	100,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：葉文男	100,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	100,000	100.00%
國泰霖園保全(股)公司	董事長兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：黃陸雀	3,000,000	75.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	3,000,000	75.00%
	董事	三井工程(股)公司代表人：葉文男	1,000,000	25.00%
	監察人	三井工程(股)公司代表人：吳明輝	1,000,000	25.00%
國泰建築經理(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：黃陸雀	5,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	5,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：葉文男	5,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	5,000,000	100.00%
世華國際租賃(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：黃陸雀	200,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：董自立	200,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	200,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	200,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	董事長	國泰建設(股)公司代表人：黃陸雀	20,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	20,000	100.00%

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	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
國泰建設(股)公司	\$16,565,158	\$26,807,934	\$6,304,896	\$20,503,038	\$3,961,153	\$890,796	\$1,005,710	\$0.61
國泰生物技術(股)公司 (註 1)	1,000	905	-	905	-	(7)	(6)	(0.06)
國泰世紀不動產仲介(股)公司 (註 1)	1,000	23,516	3,677	19,839	24,920	18,608	15,383	153.83
國泰霖園保全(股)公司	40,000	45,981	1,932	44,049	11,602	1,738	2,497	0.62
國泰建築經理(股)公司	50,000	90,026	24,227	65,799	32,222	15,968	13,411	2.68
世華國際租賃(股)公司	2,000,000	5,503,528	3,413,208	2,090,320	416,619	100,177	86,743	0.43
Cathay Real Estate Holding Corporation (註 1、2)	657	313	-	313	-	(36)	(36)	(1.80)

註 1：因未達會計師查核簽證之規定，故採用被投資公司自行決算之財務報表。

註 2：資產及損益匯率係採用民國 99 年 12 月 31 日美金對新台幣匯率 29.13 元換算。

6. 關係企業經營業務概述

(1) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業別：

- ① 國泰建設(股)公司：營建業。
- ② 國泰生物技術(股)公司：農作物栽培業。
- ③ 國泰世紀不動產仲介(股)公司：不動產仲介經紀業。
- ④ 國泰霖園保全(股)公司：保全業。
- ⑤ 國泰建築經理(股)公司：建築經理業。
- ⑥ 世華國際租賃(股)公司：一般租賃業。
- ⑦ Cathay Real Estate Holding Corporation：投資業。

(2) 整體關係企業往來分工情形：

國泰建設(股)公司以委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租、出售業務為主要營業項目，其與各子公司皆為獨立作業，並無分工之情形。

(二)關係報告書

1. 聲明書

聲 明 書

本公司九十九年度（自99年1月1日至99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：黃陸雀



中 華 民 國 一 〇 〇 年 三 月 二 十 二 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九十九年度關係報告書所出具之聲明在重大性方面是否合理表示意見。

說 明：貴公司民國九十九年度關係報告書業經 貴管理當局編製完成，並出具聲明書表示前述報告書係依據「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與民國九十九年度之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符。

依本會計師之意見， 貴公司管理當局對民國九十九年度關係企業報告書所出具之聲明，本會計師認為在所有重大性方面尚屬合理。

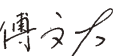
安永聯合會計師事務所

徐 榮 煌



會計師：

傅 文 芳



中華民國一〇〇年三月二十二日

3. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任 董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股 比例	設質 股數	職 稱	姓 名
萬寶開發 (股)公司	代表人為本公司 董事長、董事	323,021,261	19.50%	—	董事長 常務董事 常務董事 董事 董事 董事	黃陸雀 蔡政達 張清樾 呂敏誠 郭維坤 陳仁澤

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

4. 交易往來情形

- (1)進銷項交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)背書保證情形：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：
無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第
二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

國泰建設股份有限公司



董事長：黃陸雀

