

**國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇五年一月一日至九月三十日
及民國一〇四年一月一日至九月三十日**

公司地址：台北市敦化南路二段 218 號 2 樓
公司電話：(02)2377-9968

合併財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師核閱報告	3
四、合併資產負債表	4~5
五、合併綜合損益表	6
六、合併權益變動表	7
七、合併現金流量表	8
八、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	9
(二) 通過財務報告之日期及程序	9
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~17
(四) 重大會計政策之彙總說明	17~19
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19
(六) 重要會計項目之說明	19~42
(七) 關係人交易	42~48
(八) 質押之資產	48~49
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	49
(十) 重大之災害損失	50
(十一) 重大之期後事項	50
(十二) 其他	50~57
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	57、61~65
2. 轉投資事業相關資訊	58、66、67
3. 大陸投資資訊	58、68
(十四) 部門資訊	58~60

會計師核閱報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年九月三十日及民國一〇四年九月三十日之合併資產負債表、民國一〇五年七月一日至九月三十日、民國一〇四年七月一日至九月三十日、民國一〇五年一月一日至九月三十日及民國一〇四年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇五年一月一日至九月三十日及民國一〇四年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」須作修正之情事。

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 0950104133 號

金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳



會計師：

黃建澤



中華民國一〇五年十一月九日



國泰建設股份有限公司子公司

合併資產負債表

民國一〇五年九月三十日、一〇四年十二月三十一日及一〇四年九月三十日
(民國一〇五年及一〇四年九月三十日經經理檢閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產			一〇五年九月三十日		一〇四年十二月三十一日		一〇四年九月三十日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,350,024	2	\$3,496,080	6	\$2,971,917	5
1125	備供出售金融資產-流動	四、六.2	2,236,118	4	2,581,852	4	2,506,571	4
1150	應收票據淨額	四、六.4	82,429	-	32,534	-	46,784	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5、七	253,763	1	156,981	-	168,770	-
1200	其他應收款		20,686	-	22,378	-	16,980	-
1220	本期所得稅資產	四	32	-	141	-	132	-
130x	存貨	四、六.6、七	33,476,279	57	34,813,207	56	34,999,917	58
1410	預付款項	六.11	583,768	1	438,067	1	447,612	1
1470	其他流動資產	七	71,932	-	104,693	-	68,051	-
11xx	流動資產合計		38,075,031	65	41,645,933	67	41,226,734	68
	非流動資產							
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六.2	1,874,670	3	2,054,584	4	1,403,929	3
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.3	212,199	-	58,021	-	58,021	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	22,403	-	34,633	-	33,194	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,165,804	2	1,168,913	2	1,076,306	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	13,845,312	24	13,149,435	21	12,764,599	21
1780	無形資產	四、六.10	33,040	-	39,214	-	32,031	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	344,491	1	120,548	-	110,392	-
1900	其他非流動資產	六.11、七	3,140,883	5	3,661,994	6	3,638,933	6
15xx	非流動資產合計		20,638,802	35	20,287,342	33	19,117,405	32
1xxx	資產總計		\$58,713,833	100	\$61,933,275	100	\$60,344,139	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬





國泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇五年九月三十日、一〇四年十二月三十一日及一〇四年九月三十日
(民國一〇五年及一〇四年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇五年九月三十日		一〇四年十二月三十一日		一〇四年九月三十日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四、六.12	\$4,614,000	8	\$9,603,000	16	\$8,551,625	14
2110	應付短期票券	四、六.13	3,020,771	5	3,287,754	5	5,322,125	9
2150	應付票據		32,123	-	10,802	-	21,920	-
2170	應付帳款		1,369,379	3	705,495	1	441,202	1
2180	應付帳款-關係人	七	218,792	-	239,686	-	221,178	-
2200	其他應付款	七	5,293,485	9	464,611	1	343,152	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	216,643	-	107,115	-	107,277	-
2300	其他流動負債	四	64,283	-	37,072	-	31,561	-
2310	預收款項	四	7,228,888	12	8,483,195	14	8,427,470	14
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	2,857,278	5	1,170,464	2	-	-
21xx	流動負債合計		24,915,642	42	24,109,194	39	23,467,510	39
	非流動負債							
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	5	3,000,000	5	3,000,000	5
2540	長期借款	四、六.15	8,231,194	14	8,412,957	13	7,917,798	13
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	331,431	1	343,475	1	333,026	1
25xx	非流動負債合計		11,571,167	20	11,764,974	19	11,259,366	19
2xxx	負債總計		36,486,809	62	35,874,168	58	34,726,876	58
	歸屬於母公司業主之權益							
3100	股本							
3110	普通股股本	六.17	11,595,611	20	16,565,158	27	16,565,158	28
3200	資本公積	六.18	10,407	-	10,407	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19						
3310	法定盈餘公積		3,545,241	6	3,312,536	5	3,312,536	5
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	504,189	1
3350	未提撥保留盈餘		5,922,335	10	4,230,235	7	3,757,291	6
	保留盈餘合計		9,971,765	17	8,046,960	13	7,574,016	12
3400	其他權益		(16,096)	-	640,465	1	622,707	1
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		21,561,687	37	25,262,990	41	24,772,288	41
36xx	非控制權益	六.19	665,337	1	796,117	1	844,975	1
3xxx	權益總計		22,227,024	38	26,059,107	42	25,617,263	42
	負債及權益總計		\$58,713,833	100	\$61,933,275	100	\$60,344,139	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樺



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬





國泰人壽保險股份有限公司
中華民國一〇五年九月三十日
與民國一〇四年九月三十日
(僅經核閱本期及上期財務報表，並未查核其他期間財務報表)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	附註	一〇五年七月一日至 九月三十日		一〇四年七月一日至 九月三十日		一〇五年一月一日至 九月三十日		一〇四年一月一日至 九月三十日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$3,806,407	100	\$697,240	100	\$11,488,204	100	\$6,672,170	100
5000	營業成本	四、六.9.21.22、七	(2,951,199)	(78)	(535,866)	(77)	(8,460,794)	(74)	(4,005,461)	(60)
5900	營業毛利		855,208	22	161,374	23	3,027,410	26	2,666,709	40
6000	營業費用	四、六.9.21.22、七	(236,816)	(6)	(261,595)	(37)	(775,227)	(7)	(809,063)	(12)
6900	營業利益(損失)		618,392	16	(100,221)	(14)	2,252,183	19	1,857,646	28
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七								
7010	其他收入		126,942	3	127,679	18	191,254	2	168,070	2
7020	其他利益及損失		(4,932)	-	(5,591)	(1)	(28,558)	-	60,363	1
7050	財務成本		(59,086)	(1)	(42,437)	(6)	(153,501)	(1)	(141,609)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.7	(2,755)	-	(5,047)	(1)	(12,733)	-	(9,306)	-
	營業外收入及支出合計		60,169	2	74,604	10	(3,538)	1	77,518	1
7900	稅前淨利(損)		678,561	18	(25,617)	(4)	2,248,645	20	1,935,164	29
7950	所得稅(費用)利益	四、六.25	(75,467)	(2)	1,066	-	(449,544)	(4)	(178,114)	(3)
8200	本期淨利(損)		603,094	16	(24,551)	(4)	1,799,101	16	1,757,050	26
8300	其他綜合損益	六.24								
8360	後續可能重分類至損益之項目									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(96,329)	(3)	68,361	10	(200,359)	(2)	9,933	-
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		25,059	1	(590,080)	(84)	(525,648)	(5)	(254,678)	(3)
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		1,897	-	(5,493)	(1)	3,938	-	(7,309)	-
	-可能重分類至損益之項目									
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(69,373)	(2)	(527,212)	(75)	(722,069)	(7)	(252,054)	(3)
8500	本期綜合損益總額		\$533,721	14	\$551,763	(79)	\$1,077,032	9	\$1,504,996	23
8600	淨利歸屬予：									
8610	母公司業主		\$653,169	17	\$8,968	1	\$1,924,805	17	\$1,854,109	28
8620	非控制權益		(50,075)	(1)	(33,519)	(5)	(125,704)	(1)	(97,059)	(2)
	綜合損益總額歸屬予：									
8700	綜合損益總額歸屬予：		\$603,094	16	\$24,551	(4)	\$1,799,101	16	\$1,757,050	26
8710	母公司業主		\$614,940	16	\$537,521	(77)	\$1,268,244	11	\$1,602,520	24
8720	非控制權益		(81,219)	(2)	(14,242)	(2)	(191,212)	(2)	(97,524)	(1)
	基本每股盈餘(元)：									
9750	基本每股盈餘	六.26	\$0.47		\$551,763	(79)	\$1,077,032	9	\$1,504,996	23
	稅後		\$0.01							
	稅後						\$1.22		\$1.12	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾

經理人：李虹明

會計主管：廖雅芬



加拿大豐源實業股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇五年九月三十日
(僅供內部參考，未經會計師查核)

附屬子公司素王之權益															單位：新臺幣千元	
項目	股本	資本公積	保留盈餘						其他權益項目				總計	非控制權益	權益總額	
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益	確定福利計畫再衡量數							
代碼	3100	3200	3310	3320	3350		3410	3425	3445	31XX	36XX	3XXX				
A1 民國104年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284	\$901,137	\$25,727,421				
I03年度盈餘指撥及分配	-	-	295,331	-	(295,331)	-	-	-	-	-	-	-				
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	(1,656,516)	-	(1,656,516)				
B5 普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
D1 104年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	1,854,109	1,854,109	-	-	-	1,854,109	(97,059)	1,757,050				
D3 104年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	3,089	(254,678)	-	(251,589)	(465)	(252,054)				
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,854,109	1,854,109	3,089	(254,678)	-	1,602,520	(97,524)	1,504,996				
O1 非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,362	41,362				
Z1 民國104年9月30日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$3,757,291	\$7,574,016	\$112,040	\$475,406	\$35,261	\$24,772,288	\$844,975	\$25,617,263				
A1 民國105年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,230,235	\$8,046,960	\$67,038	\$551,343	\$22,084	\$25,262,990	\$796,117	\$26,059,107				
I04年度盈餘指撥及分配	-	-	232,705	-	(232,705)	-	-	-	-	-	-	-				
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	1,924,805	1,924,805	-	-	-	1,924,805	(125,704)	1,799,101				
D1 105年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	-	-	(130,913)	(525,648)	-	(656,561)	(65,508)	(722,069)				
D3 105年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	1,924,805	1,924,805	(130,913)	(525,648)	-	1,268,244	(191,212)	1,077,032				
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
E3 現金減資	(4,969,547)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,969,547)	-	(4,969,547)				
O1 非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,432	60,432				
Z1 民國105年9月30日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$5,922,335	\$9,971,765	\$63,875	\$25,695	\$22,084	\$21,561,687	\$665,337	\$22,227,024				

單位：新臺幣千元

加拿大豐源實業股份有限公司

(請參閱後附合併財務報表附註)



董事長：張清槐



經理人：李虹明

會計主管：廖雅芬



民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇五年一月一日 至九月三十日	一〇四年一月一日 至九月三十日
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$2,248,645	\$1,935,164
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	348,132	280,817
A20200	攤銷費用	15,257	11,809
A20900	利息費用	153,501	141,609
A21200	利息收入	(10,112)	(8,416)
A21300	股利收入	(126,393)	(126,914)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	12,733	9,306
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(2,776)	(5,516)
A23100	處分投資利益	(7,373)	(92,110)
A29900	處分投資性不動產成本	58,780	23,685
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據(增加)減少	(49,895)	40,494
A31150	應收帳款增加	(96,782)	(52,981)
A31180	其他應收款減少	449	113,166
A31200	存貨減少(增加)	1,533,480	(1,662,475)
A31230	預付款項增加	(779,668)	(134,940)
A31240	其他流動資產減少	32,761	15,842
A32130	應付票據增加	21,321	6,366
A32150	應付帳款增加	663,884	235,902
A32160	應付帳款-關係人減少	(20,894)	(34,557)
A32180	其他應付款減少	(116,259)	(44,096)
A32210	預收款項減少	(1,254,307)	(813,766)
A32230	其他流動負債增加(減少)	27,211	(17,649)
A33000	營運產生之現金	2,651,695	(179,260)
A33100	收取之利息	11,355	8,588
A33500	支付之所得稅	(563,851)	(119,964)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	2,099,199	(290,636)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	-	(300,000)
B00400	處分備供出售金融資產	-	170,385
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(157,175)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	10,370	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(135,755)	(257,850)
B02800	處分不動產、廠房及設備	16,271	18,324
B04500	取得無形資產	(8,436)	(21,428)
B05400	取得投資性不動產	(656,564)	(909,179)
B06700	其他非流動資產增加	-	(443,968)
B06800	其他非流動資產減少	521,111	-
B07600	收取之股利	126,393	126,914
BBBB	投資活動之淨現金流出	(283,785)	(1,616,802)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	1,163,000
C00200	短期借款減少	(4,989,000)	-
C00500	應付短期票券增加	-	218,259
C00600	應付短期票券減少	(266,983)	-
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C01600	長期借款增加	1,759,248	-
C01700	長期借款減少	-	(476,874)
C04400	其他非流動負債減少	(12,044)	(2,847)
C04500	發放現金股利	-	(1,656,516)
C05600	支付之利息	(374,467)	(337,110)
C05800	非控制權益變動	60,432	41,362
CCCC	籌資活動之淨現金(流出)流入	(3,822,814)	1,949,274
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(138,656)	(68,142)
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(2,146,056)	(26,306)
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,496,080	2,998,223
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,350,024	\$2,971,917

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇五年一月一日至九月三十日及
民國一〇四年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務報告業經董事會於民國 105 年 11 月 9 日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 截至財務報告通過發布日為止，本集團未採用下列金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(1) 國際會計準則第 36 號「資產減損」之修正

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

(2) 國際財務報導解釋第 21 號「公課」

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 衍生工具之合約更替及避險會計之延續

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

(4) 國際會計準則第 19 號「員工福利」之修正—確定福利計畫：員工提撥

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

(5) 2010-2012 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」

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

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」

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

國際財務報導準則第 8 號「營運部門」

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

國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」

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

國際會計準則第 24 號「關係人揭露」

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

國際會計準則第 38 號「無形資產」

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

(6) 2011-2013 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」

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

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」

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

國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

國際會計準則第 40 號「投資性不動產」

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

(7) 國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」

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

(8) 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」之修正—收購聯合營運權益之會計

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

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

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

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

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(11)於單獨財務報表之權益法(國際會計準則第 27 號之修正)

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

(12)2012-2014 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」

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

國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」

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

國際會計準則第 19 號「員工福利」

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

國際會計準則第 34 號「期中財務報導」

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

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

(13)揭露倡議(修正國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」)

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

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

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

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自 2017 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估除前述(1)、(4)~(6)、(9)、(11)~(14)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

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

(1) 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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

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

(2) 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

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

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

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

避險會計：係以風險管理目標為基礎採用避險會計，並以避險比率衡量有效性。

此準則自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

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

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

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

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

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

(4) 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

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

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

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

(6) 揭露倡議(國際會計準則第 7 號「現金流量表」之修正)

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

(7) 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之修正

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。此修正自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(8) 國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」之修正

此修正包括：(1)釐清現金交割之股份基礎給付交易若有既得條件(服務條件或非市價績效條件)，則於衡量日估計股份增值權時不得考慮市價條件以外之既得條件。既得條件應藉由調整股份增值權數量納入負債衡量之考量、(2)釐清若稅務法令要求企業以權益工具交割時，應扣繳稅款，此種協議若除了前述淨交割特性以外，其餘皆可符合權益工具交割之股份基礎給付交易，則此協議屬權益工具交割之交易、及(3)釐清若以現金交割之股份基礎給付交易相關條款於修改後，符合以權益工具交割之股份基礎給付交易，則應自修改日起改作以權益工具交割之股份基礎給付交易處理，並於修改日以權益工具於該日之公允價值就已取得之商品或勞務之累計程度認列至權益，除列以現金交割之股份基礎給付交易於修改日存在之負債，修改日除列之負債之帳面金額與認列至權益金額兩者之差額認列至損益。此修正自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(9) 適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」對國際財務報導準則第 4 號「保險合約」之影響(國際財務報導準則第 4 號「保險合約」之修正)

此修正協助解決國際財務報導準則第 9 號「金融工具」生效日(2018 年 1 月 1 日)與國際會計準則理事會即將發布之新保險合約準則生效日(不會早於 2020 年)不同產生之議題。此修正允許企業所發行符合國際財務報導準則第 4 號適用範圍之保險合約，於適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」且新保險合約準則生效前，可減少特定之影響。此修正提出兩個方法，分別為覆蓋法及暫時豁免法，覆蓋法允許企業，對於新保險合約準則生效日前採用國際財務報導準則第 9 號之規定可能產生之部分會計配比之損益影響數予以消除；暫時豁免法允許符合規定之企業可選擇於 2021 年以前遞延採用國際財務報導準則第 9 號之規定(亦即在新保險合約準則生效前仍採用國際會計準則第 39 號之規定)。

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

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。

2. 編製基礎

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

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

本集團合併財務報表編製原則與民國 104 年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國 104 年度之合併財務報告。

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			105.9.30	104.12.31	104.9.30
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築 經理業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及各項投資業	100.00%	100.00%	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理	100.00%	100.00%	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理	100.00%	100.00%	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%	100.00%

4. 除下列會計政策外，本集團民國 105 年及民國 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務報告所採用之會計政策與民國 104 年度合併財務報告相同，其他重大會計政策之彙總說明請參閱本集團民國 104 年度之合併財務報告：

(1) 期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。

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

- (2) 期中期間之所得稅費用，則以當年度預期總盈餘所適用之稅率予以應計及揭露，亦即將估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益。

五、重大會計判斷、估計及假設

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與民國 104 年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國 104 年度之合併財務報告。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
庫存現金及零用金	\$2,890	\$2,783	\$2,576
支票及活期存款	1,087,988	2,443,892	2,597,199
定期存款	102,215	282,175	307,182
約當現金—短期票券	156,931	767,230	64,960
合 計	<u>\$1,350,024</u>	<u>\$3,496,080</u>	<u>\$2,971,917</u>

2. 備供出售金融資產

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
股 票	\$4,085,093	\$4,085,093	\$3,435,093
評價調整	25,695	551,343	475,407
淨 額	<u>\$4,110,788</u>	<u>\$4,636,436</u>	<u>\$3,910,500</u>
	105.9.30	104.12.31	104.9.30
流 動	\$2,236,118	\$2,581,852	\$2,506,571
非 流 動	1,874,670	2,054,584	1,403,929
合 計	<u>\$4,110,788</u>	<u>\$4,636,436</u>	<u>\$3,910,500</u>

截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日備供出售金融資產並無提供質押或擔保之情形。

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

3. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	105.9.30	104.12.31	104.9.30
股 票	\$212,199	\$58,021	\$58,021

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

本集團民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日以成本衡量之金融資產未有提供質押或擔保之情況。

4. 應收票據

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
應收票據—因營業而發生	\$82,429	\$32,534	\$46,784
減：備抵呆帳	-	-	-
合 計	\$82,429	\$32,534	\$46,784

本集團民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
應收帳款	\$176,075	\$154,481	\$166,969
減：備抵呆帳	-	-	-
小 計	176,075	154,481	166,969
應收帳款-關係人	77,688	2,500	1,801
減：備抵呆帳	-	-	-
小 計	77,688	2,500	1,801
合 計	\$253,763	\$156,981	\$168,770

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

本集團民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日之應收帳款及應收帳款-關係人淨額均未有提供質押之情況。

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

本集團應收帳款主要包括向銀行收取購屋客戶貸款之銷售房地款、出租大樓及儀器設備之應收租金及提供旅館住宿收取信用卡款項等，往來交易對手主要為信用良好之金融機構及有良好收款紀錄之客戶。本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日應收帳款備抵呆帳皆未有發生變動之情形。

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	未逾期 且未減損	已逾期但尚未減損之應收帳款					合計
		30 天內	31-60 天	61-90 天	91-120 天	121 天以上	
105.9.30	\$252,785	\$265	\$426	\$-	\$-	\$287	\$253,763
104.12.31	\$156,671	\$103	\$13	\$73	\$66	\$55	\$156,981
104.9.30	\$168,536	\$107	\$57	\$-	\$-	\$70	\$168,770

6. 存 貨

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
營建用地	\$8,413,688	\$11,701,444	\$11,680,321
在建房地	16,231,911	22,256,533	22,827,268
待售房地產	8,775,193	657,170	298,333
其 他	14,226	16,853	12,788
小 計	33,435,018	34,632,000	34,818,710
預付土地款	41,261	181,207	181,207
淨 額	\$33,476,279	\$34,813,207	\$34,999,917

(1) 上述民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

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

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本，不含土地款)	已完工比例
頤湖苑	1,316,540	89%
文海硯	1,127,159	47%
民生建國都更案	3,799,048	22%
文林硯	1,486,551	31%
國泰賦都	1,987,660	24%
國泰層峰	1,535,800	23%
O2 馥建築	1,155,895	7%

- (3) 本集團民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 64,802 千元及 88,642 千元；利息資本化前之利息費用總額為 123,888 千元及 131,079 千元。

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 196,552 千元及 202,673 千元；利息資本化前之利息費用總額為 350,053 千元及 344,282 千元。

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之存貨借款資本化月利率分別為 0.0932%~0.2260%及 0.1259 %~0.2628%。

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

工程名稱	受託人	受託期間
國泰綠博苑	國泰世華商業銀行	自民國 102 年 10 月 21 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 R13 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 102 年 12 月 2 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰層峰	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 4 月 8 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

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

工程名稱	受託人	受託期間
文海硯	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 6 月 1 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
文林硯	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 8 月 1 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
御博苑	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 11 月 4 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰金城	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 11 月 24 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰賦都	中國信託商業銀行	自民國 104 年 2 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 DoubleA 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 6 月 17 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰沐善	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 9 月 11 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 O2 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 12 月 9 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國 105 年 9 月 30 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 607,185 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (5) 本集團民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日認列為費用之存貨成本分別為 2,520,733 千元及 171,146 千元。

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費用之存貨成本分別為 7,358,649 千元及 3,082,045 千元。

- (6) 截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

7. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

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

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
流動資產	\$31,759	\$63,314	\$ 49,206
非流動資產	13,047	6,117	17,182
流動負債	-	(165)	-
非流動負債	-	-	-
權益	44,806	69,266	66,388
集團持股比例	50%	50%	50%
投資之帳面金額	\$22,403	\$34,633	\$33,194

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
現金及約當現金	\$15,879	\$31,657	\$16,992

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
營業收入	\$7,666	\$7,397	\$23,285	\$24,738
營業費用	(388)	(394)	(1,349)	(1,042)
營業外收入及支出	(10,036)	(12,052)	(34,675)	(33,006)
繼續營業單位本期淨利(損)	(2,758)	(5,049)	(12,739)	(9,310)
其他綜合損益	(502)	3,874	509	2,852
本期綜合損益	(3,260)	(1,175)	(12,230)	(6,458)

此合資於民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，並無或有負債或資本承諾，該公司於取得二位合資合夥人之一致同意前不得分配其淨利。

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

8. 不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 待驗設備	合計
成本：							
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$746,891	\$671,317	\$14,323	\$1,565,637
增添	-	-	35,567	12,914	43,328	43,946	135,755
處分	-	-	(40,559)	-	(417)	-	(40,976)
移轉	-	-	-	26,980	397	(28,024)	(647)
105.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$124,939</u>	<u>\$786,785</u>	<u>\$714,625</u>	<u>\$30,245</u>	<u>\$1,659,769</u>
104.1.1	\$1,346	\$1,829	\$167,293	\$389,439	\$519,104	\$168,984	\$1,247,995
增添	-	-	17,660	132,666	93,993	13,531	257,850
處分	-	-	(47,253)	-	(118)	-	(47,371)
移轉	-	-	-	145,599	7,774	(155,443)	(2,070)
104.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$137,700</u>	<u>\$667,704</u>	<u>\$620,753</u>	<u>\$27,072</u>	<u>\$1,456,404</u>
折舊及減損：							
105.1.1	\$-	\$233	\$54,546	\$142,036	\$199,909	\$-	\$396,724
折舊	-	27	14,871	54,668	55,159	-	124,725
處分	-	-	(27,269)	-	(212)	-	(27,481)
匯率變動之影響	-	-	-	-	(3)	-	(3)
105.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$260</u>	<u>\$42,148</u>	<u>\$196,704</u>	<u>\$254,853</u>	<u>\$-</u>	<u>\$493,965</u>
104.1.1	\$-	\$197	\$77,774	\$89,719	\$138,399	\$-	\$306,089
折舊	-	27	17,082	42,742	48,720	-	108,571
處分	-	-	(34,516)	-	(46)	-	(34,562)
104.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$224</u>	<u>\$60,340</u>	<u>\$132,461</u>	<u>\$187,073</u>	<u>\$-</u>	<u>\$380,098</u>
淨帳面金額：							
105.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,569</u>	<u>\$82,791</u>	<u>\$590,081</u>	<u>\$459,772</u>	<u>\$30,245</u>	<u>\$1,165,804</u>
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,596</u>	<u>\$75,385</u>	<u>\$604,855</u>	<u>\$471,408</u>	<u>\$14,323</u>	<u>\$1,168,913</u>
104.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,605</u>	<u>\$77,360</u>	<u>\$535,243</u>	<u>\$433,680</u>	<u>\$27,072</u>	<u>\$1,076,306</u>

(1) 本集團建築物之重大組成部分主要為主建物、空調設備及電梯等，並分別按其耐用年限 50 年、5 年及 15 年提列折舊。

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

(2) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(3) 截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，本集團不動產、廠房及設備提供擔保情形，請詳附註八。

9. 投資性不動產

	土地	建築物	建造中之投資性不動產	合計
成本：				
105.1.1	\$5,685,028	\$7,418,122	\$2,393,118	\$15,496,268
增添－源自後續支出	-	-	656,564	656,564
移轉	-	3,526,665	(2,892,698)	633,967
處分	(11,915)	(65,164)	-	(77,079)
匯率變動之影響	-	(185,447)	(156,984)	(342,431)
105.9.30	<u>\$5,673,113</u>	<u>\$10,694,176</u>	<u>\$-</u>	<u>\$16,367,289</u>
成本：				
104.1.1	\$5,691,016	\$7,517,291	\$963,772	\$14,172,079
增添－源自後續支出	-	-	909,179	909,179
處分	(5,988)	(28,260)	-	(34,248)
匯率變動之影響	-	33,016	40,845	73,861
104.9.30	<u>\$5,685,028</u>	<u>\$7,522,047</u>	<u>\$1,913,796</u>	<u>\$15,120,871</u>
折舊及減損：				
105.1.1	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833
當年度折舊	-	223,407	-	223,407
處分	-	(18,299)	-	(18,299)
匯率變動之影響	-	(29,964)	-	(29,964)
105.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,521,977</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,521,977</u>
104.1.1	\$-	\$2,188,646	\$-	\$2,188,646
當年度折舊	-	172,246	-	172,246
處分	-	(10,563)	-	(10,563)
匯率變動之影響	-	5,943	-	5,943
104.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,356,272</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,356,272</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

	土地	建築物	建造中之投資性不動產	合計
淨帳面金額：				
105.9.30	\$5,673,113	\$8,172,199	\$-	\$13,845,312
104.12.31	\$5,685,028	\$5,071,289	\$2,393,118	\$13,149,435
104.9.30	\$5,685,028	\$5,165,775	\$1,913,796	\$12,764,599
	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
投資性不動產之租金收入	\$111,669	\$101,624	\$340,490	\$305,693
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(51,348)	(24,348)	(109,638)	(67,530)
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(27,308)	(5,324)	(41,615)	(19,044)
合 計	\$33,013	\$71,952	\$189,237	\$219,119

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日分別為 24,915,793 千元、25,799,382 千元及 24,519,068 千元，前述委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為 8,769,672 千元、25,775,368 千元及 7,864,684 千元，公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接資本化法及直接比較法；內部自行鑑價之公允價值分別為 16,146,121 千元、24,014 千元及 16,654,384 千元，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。

截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

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

10. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
105.1.1	\$95,227	\$3,410	\$98,637
增添－單獨取得	7,995	441	8,436
移轉	647	-	647
105.9.30	<u>\$103,869</u>	<u>\$3,851</u>	<u>\$107,720</u>
104.1.1	\$63,188	\$267	\$63,455
增添－單獨取得	21,428	-	21,428
移轉	2,070	-	2,070
104.9.30	<u>\$86,686</u>	<u>\$267</u>	<u>\$86,953</u>
攤銷及減損：			
105.1.1	\$59,065	\$358	\$59,423
攤銷	14,401	856	15,257
105.9.30	<u>\$73,466</u>	<u>\$1,214</u>	<u>\$74,680</u>
104.1.1	\$43,019	\$94	\$43,113
攤銷	11,743	66	11,809
104.9.30	<u>\$54,762</u>	<u>\$160</u>	<u>\$54,922</u>
淨帳面金額：			
105.9.30	<u>\$30,403</u>	<u>\$2,637</u>	<u>\$33,040</u>
104.12.31	<u>\$36,162</u>	<u>\$3,052</u>	<u>\$39,214</u>
104.9.30	<u>\$31,924</u>	<u>\$107</u>	<u>\$32,031</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
營業費用	<u>\$3,828</u>	<u>\$3,848</u>	<u>\$12,416</u>	<u>\$11,187</u>
營業成本	<u>\$959</u>	<u>\$547</u>	<u>\$2,841</u>	<u>\$622</u>

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

11. 其他非流動資產

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
營建用地	\$285,857	\$285,857	\$285,857
預付設備款	9,890	542,012	488,466
存出保證金	736,586	537,658	528,824
長期預付租金	2,086,363	2,268,858	2,294,230
其他非流動資產－其他	22,187	27,609	41,556
合 計	<u>\$3,140,883</u>	<u>\$3,661,994</u>	<u>\$3,638,933</u>

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

地 段 地 號	105.9.30	104.12.31	104.9.30	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	\$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	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段二 小段 645 地號等	868	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	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段二 小段 174 地號等	3,121	3,121	3,121	"	"	"
合 計	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>			

(2) 長期預付租金

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
土地使用權	<u>\$2,086,363</u>	<u>\$2,268,858</u>	<u>\$2,294,230</u>

上述土地使用權之租用年限為民國 96 年 6 月 5 日起 34 年，租金業已全額支付。另一年內到期之土地使用權已分類至流動資產項下之預付款項。

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

12. 短期借款

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
無擔保銀行借款	\$4,604,000	\$7,153,000	\$6,046,000
擔保銀行借款	10,000	2,450,000	2,505,625
	<u>\$4,614,000</u>	<u>\$9,603,000</u>	<u>\$8,551,625</u>
利率區間	0.89%~1.70%	1.10%~2.00%	1.12%~2.00%

(1) 本集團截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，尚未使用之短期借款額度分別約為 12,179,740 千元、13,172,000 千元及 13,453,000 千元。

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

13. 應付短期票券淨額

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
應付短期票券	\$3,025,000	\$3,290,000	\$5,332,000
減：未攤銷折價	(4,229)	(2,246)	(9,875)
淨 額	<u>\$3,020,771</u>	<u>\$3,287,754</u>	<u>\$5,322,125</u>
利率區間	0.50%~1.23%	0.48%~1.13%	0.61%~2.04%

14. 應付公司債

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>

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

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

15. 長期借款

民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日長期借款明細如下：

借款性質	105.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$2,450,000	1.20%~1.70%	自民國 103 年 7 月至 107 年 12 月，到期還款。
銀行擔保借款	7,489,290	1.06%~5.70%	自民國 101 年 3 月至 111 年 4 月，到期還款。其中境外借款共兩筆美金 35,000 千元及 55,000 千元，分別自民國 101 年 8 月至 106 年 8 月及 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 85,000 千元及 240,000 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、到期還款。
應付長期票券	1,149,182	0.33%~0.76%	自民國 103 年 8 月至 112 年 5 月，到期續借。
小計	11,088,472		
減：一年內到期	2,857,278		
合計	<u>\$8,231,194</u>		

借款性質	104.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$1,390,000	1.20%~1.70%	自民國 103 年 7 月至 107 年 12 月，到期還款。
銀行擔保借款	6,298,436	1.58%~7.68%	自民國 101 年 3 月至 108 年 6 月，到期還款。其中境外借款共兩筆美金 35,000 千元及 55,000 千元，分別自民國 101 年 8 月至 105 年 8 月及 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 78,500 千元及 180,705 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、到期還款。
應付長期票券	1,894,985	0.45%~1.40%	自民國 104 年 8 月至 108 年 8 月，到期續借。
小計	9,583,421		
減：一年內到期	1,170,464		
合計	<u>\$8,412,957</u>		

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

借款性質	104.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$500,000	1.70%	自民國 103 年 7 月至 106 年 4 月，到期還款。
銀行擔保借款	5,894,110	1.58%~6.90%	自民國 101 年 3 月至 109 年 3 月，到期還款。其中境外借款共兩筆美金 35,000 千元及 55,000 千元，分別自民國 101 年 8 月至 105 年 8 月及 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 26,816 千元及 135,347 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、到期還款。
應付長期票券	1,523,688	0.69%~0.94%	自民國 103 年 12 月至 109 年 3 月，到期續借。
合 計	<u>\$ 7,917,798</u>		

銀行擔保借款係以部分存貨及應收帳款設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日認列確定提撥計畫之費用金額分別為 5,031 千元及 4,608 千元；民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列確定提撥計畫之費用金額分別為 14,883 千元及 12,538 千元。

確定福利計畫

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
營業成本	<u>\$353</u>	<u>\$250</u>	<u>\$1,079</u>	<u>\$728</u>
營業費用	<u>\$2,790</u>	<u>\$2,754</u>	<u>\$8,357</u>	<u>\$8,263</u>

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

17. 普通股

截至民國 104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，本公司額定 20,000,000 千元。已發行股本為 16,565,158 千元，每股票面金額 10 元，均為 1,656,516 千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。於民國 105 年 6 月 8 日股東常會決議減少實收資本額新台幣 4,969,547 千元，銷除股份 496,955 千股，減資後實收資本總額為新台幣 11,595,611 元，分為 1,159,561 千股，每股面額新台幣 10 元，減資基準日為民國 105 年 8 月 15 日。

18. 資本公積

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407	\$10,407

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

19. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數利益於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘

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

部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為 504,189 千元，截至民國 105 年 9 月 30 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依照本公司原章程第 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：

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

惟依民國 104 年 5 月 20 日修訂公司法第 235 條之 1 之規定，公司應以當年度獲利狀況分派員工酬勞。本公司於民國 105 年 6 月 8 日召開股東常會修改公司章程，依本公司修正後章程規定，年度決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，依下列順序分派之：

- A. 彌補以往年度虧損。
- B. 依法提列法定盈餘公積。
- C. 依法提列及迴轉特別盈餘公積。
- D. 其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

- (4) 本公司於民國 105 年 6 月 8 日及民國 104 年 6 月 9 日之股東常會，分別決議民國 104 年度及 103 年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$232,705	\$295,331		
普通股現金股利	-	1,656,516	-	1.0

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

- (6) 非控制權益

	105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
期初餘額	\$796,117	\$901,137
歸屬於非控制權益之本期淨利	(125,704)	(97,059)
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(65,508)	(465)
子公司現金增資	60,432	41,362
期末餘額	<u>\$665,337</u>	<u>\$844,975</u>

20. 營業收入

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
租賃收入	\$141,904	\$143,454	\$427,316	\$428,747
營建收入	3,354,990	274,934	10,306,472	5,551,705
勞務提供收入	291,199	129,750	719,944	282,752
其他營業收入	18,314	149,102	34,472	408,966
合 計	<u>\$3,806,407</u>	<u>\$697,240</u>	<u>\$11,488,204</u>	<u>\$6,672,170</u>

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

21. 營業租賃

(1) 本集團為承租人

本集團以營業租賃方式承租辦公室。

依據不可取消之營業租賃合約，民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日之未來最低租賃給付總額如下：

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
不超過一年	\$319,326	\$297,237	\$270,485
超過一年但不超過五年	1,152,910	1,060,633	944,891
超過五年	3,430,755	3,705,569	3,172,037
	<u>\$4,902,991</u>	<u>\$5,063,439</u>	<u>\$4,387,413</u>

營業租賃認列之費用如下：

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
最低租賃給付	<u>\$80,905</u>	<u>\$66,929</u>	<u>\$234,949</u>	<u>\$194,921</u>

(2) 本集團為出租人

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

依據不可取消之營業租賃合約，民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
不超過一年	\$610,984	\$485,469	\$504,557
超過一年但不超過五年	1,955,249	1,365,560	1,407,479
超過五年	2,117,855	1,440,510	1,512,826
	<u>\$4,684,088</u>	<u>\$3,291,539</u>	<u>\$3,424,862</u>

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

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	105.7.1~105.9.30			104.7.1~104.9.30		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$56,300	\$63,821	\$120,121	\$53,593	\$64,316	\$117,909
勞健保費用	5,199	5,408	10,607	4,839	5,380	10,219
退休金費用	2,996	5,178	8,174	2,615	4,997	7,612
其他員工福利費用	3,588	3,860	7,448	2,849	3,753	6,602
折舊費用	106,798	28,436	135,234	71,642	23,255	94,897
攤銷費用	959	3,828	4,787	547	3,848	4,395

功能別 性質別	105.1.1~105.9.30			104.1.1~104.9.30		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$180,604	\$197,388	\$377,992	\$148,028	\$190,844	\$338,872
勞健保費用	16,292	17,023	33,315	13,614	16,859	30,473
退休金費用	9,225	15,094	24,319	7,277	14,252	21,529
其他員工福利費用	9,724	11,594	21,318	7,712	11,723	19,435
折舊費用	262,818	85,314	348,132	214,745	66,072	280,817
攤銷費用	2,841	12,416	15,257	622	11,187	11,809

本公司民國 105 年 6 月 8 日股東常會通過章程修正議案，依章程規定年度如有獲利，應提撥 0.1%至 1%為員工酬勞，不超過 1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

本公司民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日依獲利狀況，分別以 0.1%及 1%估列員工酬勞及董監酬勞，民國 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為 735 千元及 1,050 千元，民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為 2,404 千元及 3,150 千元；民國 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日員工及董監酬勞估列金額分別為 4,761 千元和 1,050 千元，民國 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工及董監酬勞估列金額分別為 14,283 千元及 3,150 千元，其估列基礎係以當年度獲利狀況分派，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司於民國 105 年 3 月 17 日董事會決議以現金發放民國 104 年度員工酬勞及董監酬勞分別為 2,596 千元及 4,200 千元。本公司民國 104 年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額與民國 104 年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異，估列數與董事會決議實際配發金額差異數 262 千元，列為民國 105 年度之損益。

本公司民國 103 年度盈餘實際配發員工紅利與董監酬勞金額與民國 103 年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
利息收入	\$1,325	\$2,573	\$10,112	\$8,416
股利收入	112,561	112,217	126,393	126,914
其他收入—其他	13,056	12,889	54,749	32,740
合 計	<u>\$126,942</u>	<u>\$127,679</u>	<u>\$191,254</u>	<u>\$168,070</u>

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

(2) 其他利益及損失

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
處分及報廢不動產 、廠房及設備利益	\$837	\$2,117	\$2,776	\$5,516
處分投資利益	7,373	-	7,373	92,110
淨外幣兌換利益(損失)	(2,907)	(3,445)	(1,565)	(3,963)
其 他	(10,235)	(4,263)	(37,142)	(33,300)
合 計	<u><u>\$(4,932)</u></u>	<u><u>\$(5,591)</u></u>	<u><u>\$(28,558)</u></u>	<u><u>\$60,363</u></u>

(3) 財務成本

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
銀行借款之利息	<u><u>\$59,086</u></u>	<u><u>\$42,437</u></u>	<u><u>\$153,501</u></u>	<u><u>\$141,609</u></u>

24. 其他綜合損益組成部分

民國105年7月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	所得稅利益 綜合損益 (費用)	稅後金額
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	<u><u>\$(96,329)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>	<u><u>\$(96,329)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>
備供出售金融資產未實 現評價損益	25,059	-	25,059	-
採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益損失之份額	1,897	-	1,897	-
本期其他綜合損益合計	<u><u>\$(69,373)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>	<u><u>\$(69,373)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>

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

民國104年7月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$68,361	\$-	\$68,361	\$-	\$68,361
備供出售金融資產未實 現評價損益	(590,080)	-	(590,080)	-	(590,080)
採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益損失之份額	(5,493)	-	(5,493)	-	(5,493)
本期其他綜合損益合計	<u>\$ (527,212)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (527,212)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (527,212)</u>

民國105年1月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ (200,359)	\$-	\$ (200,359)	\$-	\$ (200,359)
備供出售金融資產未實 現評價損益	(525,648)	-	(525,648)	-	(525,648)
採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益損失之份額	3,938	-	3,938	-	3,938
本期其他綜合損益合計	<u>\$ (722,069)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (722,069)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (722,069)</u>

民國104年1月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$9,933	\$-	\$9,933	\$-	\$9,933
備供出售金融資產未實 現評價損益	(162,568)	(92,110)	(254,678)	-	(254,678)
採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益損失之份額	(7,309)	-	(7,309)	-	(7,309)
本期其他綜合損益合計	<u>\$ (159,944)</u>	<u>\$ (92,110)</u>	<u>\$ (252,054)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (252,054)</u>

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

25. 所得稅

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$6,315	\$2,384	\$229,350	\$109,408
當期繳納土增稅	141,884	4,811	443,812	93,037
遞延所得稅費用(利益)：				
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(61,553)	(10,159)	(186,436)	(24,556)
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	(11,505)	1,898	(37,508)	1,416
其他	326	-	326	(1,191)
所得稅費用(利益)	<u>\$75,467</u>	<u>\$(1,066)</u>	<u>\$449,544</u>	<u>\$178,114</u>

兩稅合一相關資訊

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$147,830</u>	<u>\$28,670</u>	<u>\$27,863</u>

本公司民國 104 年度及 103 年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為 3.47%及 1.46%。

未分配盈餘相關資訊

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
86 年以前	\$4,222	\$4,222	\$4,222
87 年以後	5,918,113	4,226,013	3,753,069
合 計	<u>\$5,922,335</u>	<u>\$4,230,235</u>	<u>\$3,757,291</u>

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

所得稅申報核定情形

截至民國 105 年 9 月 30 日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國 103 年度
子公司－國泰建築經理股份有限公司	核定至民國 103 年度
子公司－國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國 103 年度
子公司－國泰商旅股份有限公司	核定至民國 103 年度

26. 每股盈餘

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

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

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
基本每股盈餘				
歸屬於母公司普通股				
持有人之淨利(千元)	\$653,169	\$8,968	\$1,924,805	\$1,854,109
基本每股盈餘之普通股				
加權平均股數(千股)	1,402,637	1,656,516	1,571,272	1,656,516
基本每股盈餘(元)	\$0.47	\$0.01	\$1.22	\$1.12

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

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
CCH REIM Company Limited (CCH REIM)	關聯企業
台霖管理諮詢(上海)有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銀行存款及短期借款

105 年 9 月 30 日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,134,361	\$656,268	0.02%~0.13%	\$398
	支票存款	1,077,019	20,836	-	-
	證券帳戶	515,759	43,388	0.01%	5
	定期存款	85,550	70,800	0.87%~1.20%	616
	短期借款	20,000	10,000	1.69%	(17)
104 年 12 月 31 日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$4,262,027	\$1,032,057	0.02%~0.17%	\$2,394
	支票存款	1,140,217	32,898	-	-
	證券帳戶	718,621	14,925	0.02%	24
	定期存款	68,434	56,050	1.24%~1.36%	820
	短期借款	780,000	10,000	2.00%	(2,470)
104 年 9 月 30 日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$4,057,233	\$1,330,081	0.02%~0.17%	\$1,355
	支票存款	707,280	26,264	-	-
	證券帳戶	422,760	25,859	0.06%	11
	定期存款	65,484	56,050	1.24~1.40%	623
	短期借款	780,000	50,000	2.00%	(2,404)

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

2. 進 貨

		105.7.1~ 105.9.30	104.7.1~ 104.9.30
關係人名稱	交易性質		
三井工程	大樓興建或擴建	\$715,063	\$782,191

		105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
關係人名稱	交易性質		
三井工程	大樓興建或擴建	\$3,545,170	\$2,389,493

- (1) 本集團向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。
- (2) 民國 105 年及 104 年 9 月 30 日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 18,632,311 千元及 18,566,945 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

		105.7.1~ 105.9.30	104.7.1~ 104.9.30
關係人名稱	交易性質		
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$2,478	\$3,533
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	5,073	5,450
合 計		\$7,551	\$8,983

		105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
關係人名稱	交易性質		
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$7,637	\$11,199
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	15,237	16,996
合 計		\$22,874	\$28,195

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

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

(2) 勞務提供收入

關係人名稱	105.7.1~ 105.9.30	104.7.1~ 104.9.30
國泰人壽	\$4,209	\$2,858
國泰世華銀行	(617)	1,224
合 計	<u>\$3,592</u>	<u>\$4,082</u>

關係人名稱	105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
國泰人壽	\$11,717	\$5,803
國泰世華銀行	5,707	6,951
合 計	<u>\$17,424</u>	<u>\$12,754</u>

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入。

4. 應收(付)關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

(1) 應收帳款

關係人名稱	105.9.30	104.12.31	104.9.30
國泰人壽	<u>\$74,966</u>	<u>\$683</u>	<u>\$7,276</u>

(2) 應付帳款

關係人名稱	105.9.30	104.12.31	104.9.30
三井工程	\$213,561	\$222,232	\$204,240
CCH REIM	-	-	15,223
台霖管理諮詢	-	14,318	-
國泰世華銀行	3,878	6	6
合 計	<u>\$217,439</u>	<u>\$236,556</u>	<u>\$219,469</u>

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

(3) 其他應付款

關係人名稱	105.9.30	104.12.31	104.9.30
神坊資訊	\$-	\$4,571	\$-

5. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	105.9.30	104.12.31	104.9.30
國泰人壽	房租押金	\$18,917	\$17,807	\$17,050

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	105.9.30	104.12.31	104.9.30
國泰世華銀行	房租押金	\$4,605	\$4,605	\$4,038

(3) 在建工程

①係本集團截至民國 105 年 9 月 30 日止，為施作民生建國都更案，支付予國泰人壽之合法建物補償金共 297,137 千元，帳列於存貨—在建房地項下。

②係本集團截至民國 105 年 9 月 30 日止，為營建個案及工程能順利興建及交屋，將在建工程辦理價金信託，支付予國泰世華銀行之信託管理費共 6,336 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

(4) 預付設備款

關係人名稱	105.9.30	104.12.31	104.9.30
三井工程	\$-	\$24,900	\$13,014

係本公司為整修供出租用之大樓外牆，發包裝修工程予三井工程，於民國 104 年度預付 21,904 千元，截至民國 104 年 12 月 31 日止共預付 24,900 千元帳列於預付設備款項下，並於民國 105 年第一季轉列投資性不動產。

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

6. 什項收入

關係人名稱	交易性質	105.7.1~ 105.9.30	104.7.1~ 104.9.30
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$1,031	\$881
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	1,214	1,014
南港國際一	顧問服務	-	-
南港國際二	顧問服務	-	-
合 計		<u>\$2,245</u>	<u>\$1,895</u>

關係人名稱	交易性質	105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$2,793	\$5,719
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	3,460	3,124
南港國際一	顧問服務	3,520	-
南港國際二	顧問服務	4,480	-
合 計		<u>\$14,253</u>	<u>\$8,843</u>

7. 營業成本

關係人名稱	交易性質	105.7.1~ 105.9.30	104.7.1~ 104.9.30
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$8,750	\$5,081
國泰產險	出租大樓之保險費	2,253	2,625
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰健康管理)	14,339	13,517
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰商旅)	41,833	39,480
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	8,569	710
合 計		<u>\$75,744</u>	<u>\$61,413</u>

關係人名稱	交易性質	105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$22,043	\$19,525
國泰產險	出租大樓之保險費	5,073	4,473
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰健康管理)	43,673	41,331
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰商旅)	123,274	113,868
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	12,585	2,095
合 計		<u>\$206,648</u>	<u>\$181,292</u>

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

8. 營業費用

關係人名稱	交易性質	105.7.1~ 105.9.30	104.7.1~ 104.9.30
國泰人壽	承租辦公處所	\$9,394	\$11,274
國泰人壽	保險及管理費用	704	1,801
神坊資訊	網路費	454	1,103
CCH REIM	勞務費	15,331	14,795
霖園公寓	服務費用	-	2,795
合 計		<u>\$25,883</u>	<u>\$31,768</u>

關係人名稱	交易性質	105.1.1~ 105.9.30	104.1.1~ 104.9.30
國泰人壽	承租辦公處所	\$35,111	\$34,540
國泰人壽	保險及管理費用	1,990	3,684
神坊資訊	網路費	1,278	3,612
CCH REIM	勞務費	46,569	49,477
霖園公寓	服務費用	809	7,643
合 計		<u>\$85,757</u>	<u>\$98,956</u>

9. 本集團主要管理人員之獎酬

	105.7.1- 105.9.30	104.7.1- 104.9.30	105.1.1- 105.9.30	104.1.1- 104.9.30
短期員工福利	\$10,484	\$10,603	\$41,131	\$39,031
退職後福利	230	206	733	11,912
合 計	<u>\$10,714</u>	<u>\$10,809</u>	<u>\$41,864</u>	<u>\$50,943</u>

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

1. 投資子公司股權以外之資產質押或抵押：

資產名稱	105.9.30	104.12.31	104.9.30	擔保債務 內容
可轉讓定期存單	\$-	\$-	\$2,048	工程保證金
存貨	7,225,359	11,323,789	11,773,789	長期借款
投資性不動產	11,943,779	11,697,217	11,279,650	長、短期借款
合 計	<u>\$19,169,138</u>	<u>\$23,021,006</u>	<u>\$23,055,487</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

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

2. 以投資子公司之股權設定抵押：

- (1) Lotus Pacific Company Limited 之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權 2 股，共計 1,162,475 千元(美金 39,201 千元)為擔保。

截至民國 105 年 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 731,910 千元，實際動支金額為 731,910 千元。

- (2) 加恒(上海)置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計 1,636,369 千元(美金 52,230 千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 105 年 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 250,815 千元，實際動支金額為 250,815 千元。

- (3) Golden Gate Pacific 之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權 3 股，共計 1,693,980 千元(美金 57,000 千元)為擔保。

截至民國 105 年 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 1,150,144 千元，實際動支金額為 1,150,144 千元。

- (4) 上海陸景置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計 1,407,844 千元(美金 44,936 千元)為擔保。

截至民國 105 年 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 752,445 千元，實際動支金額為 752,445 千元。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七(二)2.述外，截至民國 105 年 9 月 30 日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計 5,715,483 千元，尚未支付數計 3,619,304 千元。

2. 其他

截至民國 105 年 9 月 30 日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為 37,435,240 千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
備供出售之金融資產：			
以公允價值衡量	\$4,110,788	\$4,636,436	\$3,910,500
以成本衡量	212,199	58,021	58,021
小計	\$4,322,987	4,694,457	3,968,521
放款及應收款：			
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,349,686	3,495,800	2,971,504
應收票據	82,429	32,534	46,784
應收帳款(含關係人)	253,763	156,981	168,770
存出保證金	736,586	537,658	528,824
小計	2,422,464	4,222,973	3,715,882
合 計	\$6,745,451	\$8,917,430	\$7,684,403

金融負債

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$4,614,000	\$9,603,000	\$8,551,625
應付短期票券	3,020,771	3,287,754	5,322,125
應付款項	6,913,779	1,420,594	1,027,452
應付公司債	3,000,000	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	11,088,472	9,583,421	7,917,798
存入保證金	193,166	164,116	160,439
合 計	\$28,830,188	\$27,058,885	\$25,979,439

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

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

3. 市場風險

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

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

匯率風險

本集團匯率風險主要與國外營運機構淨投資有關；另國外營運機構淨投資係屬策略投資，因此，本集團未對此進行避險。

本集團匯率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本集團損益及權益之影響。本集團之匯率風險主要受美金及人民幣匯率波動影響，敏感度分析資訊如下：

- (1) 當新台幣對美金升值/貶值 5%時，對本集團於民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益將分別減少/增加 134,115 千元及 139,692 千元。
- (2) 當新台幣對人民幣升值/貶值 5%時，對本集團於民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益將分別減少/增加 96,621 千元及 40,967 千元。

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

利率風險

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

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本集團於民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之損益將減少/增加 7,635 千元及 17,939 千元。

權益價格風險

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

備供出售之未上市櫃權益證券，若評價後被投資公司之盈餘產生 10%之變動，對於本集團民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益之影響分別約有 2,323 千元及 2,196 千元。

屬備供出售之上市櫃權益證券，當該等權益證券價格下跌 5%，對於本集團民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之損益及權益之影響分別約有 111,806 千元及 125,329 千元；若權益證券價格上漲 5%，將僅對權益造成影響，對於損益將不產生任何影響。

4. 信用風險管理

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

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

本集團截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

5. 流動性風險管理

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

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
105.9.30					
借款	\$10,492,048	\$7,137,217	\$1,167,893	\$99,919	\$18,897,077
應付款項	6,913,779	-	-	-	6,913,779
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	115,978	29,041	4,390	43,757	193,166
104.12.31					
借款	\$14,061,218	\$6,574,135	\$2,062,860	\$-	\$22,698,213
應付款項	1,420,594	-	-	-	1,420,594
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	68,287	45,959	5,042	44,828	164,116
104.9.30					
借款	\$13,873,750	\$7,047,333	\$1,107,009	\$-	\$22,028,092
應付款項	1,027,452	-	-	-	1,027,452
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	67,238	44,269	7,104	41,828	160,439

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

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

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

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

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

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

(3) 認列於資產負債表之公允價值

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

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

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

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

105.9.30

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
備供出售金融資產				
股 票	<u>\$2,236,118</u>	<u>\$1,866,345</u>	<u>\$8,325</u>	<u>\$4,110,788</u>

104.12.31

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

104.9.30

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
備供出售金融資產				
股 票	<u>\$2,506,571</u>	<u>\$1,396,159</u>	<u>\$7,770</u>	<u>\$3,910,500</u>

於民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	<u>備供出售 股票</u>
105.1.1	<u>\$8,775</u>
105.1.1~105.9.30 認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(450)
自第三級轉出	<u>-</u>
105.9.30	<u>\$8,325</u>
104.1.1	<u>\$9,475</u>
104.1.1~104.9.30 認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(1,705)
自第三級轉出	<u>-</u>
104.9.30	<u>\$7,770</u>

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

上述認列於損益之總利益中，與截至民國 105 及 104 年 9 月 30 日持有之股票及衍生金融工具相關之損益分別為(450)千元及(1,705)千元。

7. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本集團具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

		金額單位：千元	
		105.9.30	
	外幣	匯率(元)	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$4,533	31.33	\$142,026
人民幣	40,688	4.6972	191,118
<u>金融負債</u>			
貨幣性項目：			
美金	90,148	31.33	2,824,327
人民幣	452,086	4.6972	2,123,536
		104.12.31	
	外幣	匯率(元)	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$5,375	33.005	\$177,398
人民幣	96,194	5.0963	490,236
<u>金融負債</u>			
貨幣性項目：			
美金	90,224	33.005	2,977,836
人民幣	360,534	5.0963	1,837,388

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

	104.9.30		
	外幣	匯率(元)	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$6,623	33.25	\$220,231
人民幣	59,267	5.2084	308,687
<u>金融負債</u>			
貨幣性項目：			
美金	90,649	33.25	3,014,071
人民幣	216,577	5.2084	1,128,021

8. 資本管理

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

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

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

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表五
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表六

3. 大陸投資資訊：詳附表七。

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

動產及不動產投資開發部門：主要負責委託營造廠商與興建國民住宅、商業大樓出租出售及各項設備租賃業務。

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據稅前營業損益予以評估，並採與合併財務報表中營業損益一致之方式衡量。然而，合併財務報表之所得稅係以集團為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

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

105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$3,449,965	\$356,442	\$-	\$3,806,407
部門間收入	7,308	-	(7,308) (註)	-
收入合計	<u>\$3,457,273</u>	<u>\$356,442</u>	<u>\$ (7,308)</u>	<u>\$3,806,407</u>
部門損益	<u>\$733,846</u>	<u>\$ (683,677)</u>	<u>\$628,392</u>	<u>\$678,561</u>

105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$10,598,610	\$889,594	\$-	\$11,488,204
部門間收入	22,418	-	(22,418) (註)	-
收入合計	<u>\$10,621,028</u>	<u>\$889,594</u>	<u>\$ (22,418)</u>	<u>\$11,488,204</u>
部門損益	<u>\$2,400,913</u>	<u>\$ (1,687,782)</u>	<u>\$1,535,514</u>	<u>\$2,248,645</u>

104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$374,761	\$322,479	\$-	\$697,240
部門間收入	1,718	-	(1,718) (註)	-
收入合計	<u>\$376,479</u>	<u>\$322,479</u>	<u>\$ (1,718)</u>	<u>\$697,240</u>
部門損益	<u>\$11,841</u>	<u>\$ (426,444)</u>	<u>\$388,986</u>	<u>\$ (25,617)</u>

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

104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$5,853,839	\$818,331	\$-	\$6,672,170
部門間收入	3,326	-	(3,326) (註)	-
收入合計	<u>\$5,857,165</u>	<u>\$818,331</u>	<u>\$(3,326)</u>	<u>\$6,672,170</u>
部門損益	<u>\$2,046,488</u>	<u>\$(1,184,905)</u>	<u>\$1,073,581</u>	<u>\$1,935,164</u>

註：部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下。

下表列示本集團民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日營運部門資產及負債相關之資訊：

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
105.9.30 部門資產	<u>\$51,871,524</u>	<u>\$16,468,935</u>	<u>\$(9,626,626)</u>	<u>\$58,713,833</u>
104.12.31 部門資產	<u>\$55,088,346</u>	<u>\$18,318,583</u>	<u>\$(11,473,654)</u>	<u>\$61,933,275</u>
104.9.30 部門資產	<u>\$54,286,939</u>	<u>\$18,233,793</u>	<u>\$(12,176,593)</u>	<u>\$60,344,139</u>

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
105.9.30 部門負債	<u>\$30,309,837</u>	<u>\$6,199,921</u>	<u>\$(22,949)</u>	<u>\$36,486,809</u>
104.12.31 部門負債	<u>\$29,825,356</u>	<u>\$6,137,558</u>	<u>\$(88,746)</u>	<u>\$35,874,168</u>
104.9.30 部門負債	<u>\$29,514,651</u>	<u>\$5,301,847</u>	<u>\$(89,622)</u>	<u>\$34,726,876</u>

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

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

附表一 為他人背書保證

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	國泰建設 股份有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	\$6,468,506	\$731,910	\$731,910	\$731,910	\$-	3.39%	\$12,937,012	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	6,468,506	250,815	250,815	250,815	-	1.16%	12,937,012	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	6,468,506	1,150,144	1,150,144	1,150,144	-	5.33%	12,937,012	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸景置業 有限公司	3	6,468,506	752,445	752,445	752,445	-	3.49%	12,937,012	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：21,561,687千元*30% 二、背書保證最高限額：21,561,687千元*60%												

註1：編號欄之填寫方法如下：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			備註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—流動	55,763,541	\$2,236,118	0.44%	\$2,236,118
"	普通股 霖園公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—非流動	300,000	8,325	10.00%	8,325
"	普通股 中農證券(股)公司	無	備供出售金融資產—非流動	401,297	5,176	2.01%	5,176
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—非流動	5,489,000	90,569	11.00%	90,569
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	備供出售金融資產—非流動	195,000,000	1,770,600	6.50%	1,770,600
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	1,580,083	9,852	3.23%	不適用
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	2,000,000	18,551	10.00%	不適用
"	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	不適用
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融資產—非流動	191,880	1,772	3.33%	不適用
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	7,485,000	78,462	4.99%	不適用
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	7,485,000	78,399	4.99%	不適用

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表三 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：股；新臺幣千元											
進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨 之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應付票據、 帳款之比率	
國泰建設 (股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	在建工程	\$3,545,170	58.85%	不適用	\$-	-	\$213,561	13.18%	興建高級住宅

單位：股；新臺幣千元

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表四 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延貸項-聯屬公司間利益	13,507	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	31	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	3,150	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	308	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	423	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	17,758	按一般條件	0.15%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	779	按一般條件	0.01%
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產-土地	12,813	按一般條件	0.02%
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產-房屋	847	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊-投資性不動產	153	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	31	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	3,150	按一般條件	0.03%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	308	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	423	按一般條件	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	17,758	按一般條件	0.15%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	客房收入	779	按一般條件	0.01%

單位：新臺幣千元

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表四之一 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新臺幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
4	Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	3	其他應收款	4,698	按一般條件	0.01%
5	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	532	按一般條件	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	532	按一般條件	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,212	按一般條件	0.01%
7	加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,698	按一般條件	0.01%
8	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,212	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。

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

附表五 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

單位：股；新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰商旅(股)公司	普通股 香港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產－非流動	15,000	157	0.01%	不適用	
"	普通股 香港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產－非流動	15,000	156	0.01%	不適用	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊 (不包含大陸被投資公司)：

單位：股；新臺幣千元；美金千元

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			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備 註
				本期期末	去年年底	股 數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	\$2,185,840 (USD 72,772)	\$2,185,840 (USD 72,772)	72,771,891	100.00%	\$1,221,747	\$(275,172)	\$(275,172)	子公司
國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	中 華 民 國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	92,317	24,446	24,446	子公司
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中 華 民 國	顧問服務業	382,500	382,500	38,250,000	85.00%	404,790	31,044	26,387	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中 華 民 國	服務業	600,000	350,000	60,000,000	100.00%	130,058	(185,184)	(185,184)	子公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	20,120 (USD 687)	20,120 (USD 687)	100,000	50.00%	22,403 (USD 715)	(25,479) USD (784)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,158,610 (USD 71,300)	2,158,610 (USD 71,300)	7,130	66.67%	1,187,985 (USD 37,918)	(391,122) USD (12,035)	-	孫公司
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,163,591 (USD 39,201)	1,163,591 (USD 39,201)	3	100.00%	574,617 (USD 18,341)	(157,578) USD (4,849)	-	曾孫公司
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,693,986 (USD 57,000)	1,693,986 (USD 57,000)	3	100.00%	1,186,527 (USD 37,872)	(179,389) USD (5,520)	-	曾孫公司
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理	1,693,980 (USD 57,000)	1,693,980 (USD 57,000)	3	100.00%	1,187,033 (USD 37,888)	(179,280) USD (5,516)	-	曾曾孫公司
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited)	香港	投資業	284,388 (USD 9,087)	284,388 (USD 9,087)	10,722,617	100.00%	13,047 (USD 416)	(69,366) USD (2,134)	-	關聯企業
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理	1,162,475 (USD 39,201)	1,162,475 (USD 39,201)	2	100.00%	574,391 (USD 18,334)	(157,483) USD (4,846)	-	曾曾孫公司

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

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

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

附表七 赴大陸投資相關資訊彙總表：

單位：新臺幣千元，美金千元

大陸被投資公司 名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		被投資公司 本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回					
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$195,529 (USD 6,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$(63,322)	50%	\$(31,661) (-)2	\$(63,421)	-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	1,314,088 (USD 44,419)	-	-	(115,836)	66.67%	(77,228) (-)2	1,090,967	-
上海陸景置業有限公司	投資業	1,608,676 (USD 54,056)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	-	-	(75,663)	66.67%	(50,444) (-)2	938,610	-

本期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投資審議會 核准投資金額	依經濟部投資審議會規定 赴大陸地區投資限額
\$3,389,004 (USD 114,327)	\$6,507,823 (USD 207,719)	\$12,937,012

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益彙總中：

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