

國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一〇五年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

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、聲明書	3
四、會計師查核報告	4~8
五、合併資產負債表	9~10
六、合併綜合損益表	11
七、合併權益變動表	12
八、合併現金流量表	13
九、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	14
(二) 通過財務報告之日期及程序	14
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~23
(四) 重大會計政策之彙總說明	23~39
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	39~41
(六) 重要會計項目之說明	41~66
(七) 關係人交易	66~71
(八) 質押之資產	71~72
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	72
(十) 重大之災害損失	73
(十一) 重大之期後事項	73
(十二) 其他	73~79
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	79、83~87
2. 轉投資事業相關資訊	79、88~89
3. 大陸投資資訊	79、90
(十四) 部門資訊	80~82

聲 明 書

本公司民國一〇五年度(自民國一〇五年一月一日至十二月三十一日止)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」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十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：張 清 樾



中華民國一〇六年三月二十二日

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及民國一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及民國一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

營建收入之認列

國泰建設股份有限公司及其子公司主要經營業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。由於國泰建設股份有限公司營建收入採對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此於完成過戶、實際交屋時結轉成本並認列損益，此營建收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對營建收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核營建合約中的重大條款及條件；執行截止點測試及期後覆核。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述營建收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、18.及六、20。

營建用地之評價

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

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

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述存貨項下營建用地之評價流程之相關資訊，請詳財務報表附註四、10.、五、2.(5)及六、6。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對國泰建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。

3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國泰建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致國泰建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇五年及一〇四年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0950104133 號

金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳

林麗鳳



會計師：

黃建澤

黃建澤



中華民國一〇六年三月二十二日

民國一〇五年十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,671,665	3	\$3,496,080	6
1125	備供出售金融資產—流動	四、六.2	2,687,803	5	2,581,852	4
1150	應收票據淨額	四、六.4	26,668	-	32,534	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5	193,255	-	156,981	-
1200	其他應收款		23,360	-	22,378	-
1220	本期所得稅資產	四	30	-	141	-
130x	存貨	四、六.6、七	29,822,338	54	34,813,207	56
1410	預付款項	六.11	477,885	1	438,067	1
1470	其他流動資產	七	81,045	-	104,693	-
11xx	流動資產合計		34,984,049	63	41,645,933	67
	非流動資產					
1523	備供出售金融資產—非流動	四、六.2、七	1,790,852	3	2,054,584	4
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	四、六.3	212,200	-	58,021	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	20,613	-	34,633	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,131,539	2	1,168,913	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	13,673,166	25	13,149,435	21
1780	無形資產	四、六.10	30,936	-	39,214	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	401,817	1	120,548	-
1900	其他非流動資產	六.11、七	3,184,504	6	3,661,994	6
15xx	非流動資產合計		20,445,627	37	20,287,342	33
1xxx	資產總計		\$55,429,676	100	\$61,933,275	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



民國一〇五年十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.12	\$3,816,000	7	\$9,603,000	16
2110	應付短期票券	四、六.13	969,441	2	3,287,754	5
2150	應付票據		44,038	-	10,802	-
2170	應付帳款		1,100,546	2	705,495	1
2180	應付帳款－關係人	七	352,694	1	239,686	-
2200	其他應付款	七	364,695	1	464,611	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	226,551	-	107,115	-
2300	其他流動負債		58,322	-	37,072	-
2310	預收款項	四	5,783,848	10	8,483,195	14
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	-	-	1,170,464	2
21xx	流動負債合計		12,716,135	23	24,109,194	39
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	5	3,000,000	5
2540	長期借款	四、六.15	15,781,666	28	8,412,957	13
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	343,806	1	343,475	1
25xx	非流動負債合計		19,134,014	34	11,764,974	19
2xxx	負債總計		31,850,149	57	35,874,168	58
	歸屬於母公司業主之權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.17	11,595,611	21	16,565,158	27
3200	資本公積	六.18	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
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,015,437	13	4,230,235	7
	保留盈餘合計		11,064,867	20	8,046,960	13
3400	其他權益		307,674	1	640,465	1
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		22,978,559	42	25,262,990	41
36xx	非控制權益	六.19	600,968	1	796,117	1
3xxx	權益總計		23,579,527	43	26,059,107	42
	負債及權益總計		\$55,429,676	100	\$61,933,275	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

民國一〇五年年終(一〇四年一月一日至十二月三十一日)
(金額除每股盈餘外註明外，均以新台幣千元為單位)

代碼	項 目	一〇五年度		一〇四年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	\$18,695,526	100	\$9,848,217	100
5000	營業成本	(14,185,529)	(76)	(6,367,826)	(64)
5900	營業毛利	4,509,997	24	3,480,391	36
6000	營業費用	(1,107,767)	(6)	(1,084,956)	(11)
6900	營業利益	3,402,230	18	2,395,435	25
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入	212,596	1	183,594	2
7020	其他利益及損失	(45,861)	-	49,201	-
7050	財務成本	(218,002)	(1)	(183,219)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(17,955)	-	(8,657)	-
	營業外收入及支出合計	(69,222)	-	40,919	-
7900	稅前淨利	3,333,008	18	2,436,354	25
7950	所得稅費用	(494,763)	(3)	(242,230)	(3)
8200	本期淨利	2,838,245	15	2,194,124	22
8300	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	3,358	-	(15,615)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	(355)	-	2,438	-
8360	後備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	(274,255)	(1)	(61,143)	-
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	(157,781)	(1)	(178,741)	(2)
8370	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	5,604	-	(5,816)	-
	一可能重分類至損益之項目				
	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(423,429)	(2)	(258,877)	(2)
8500	本期綜合損益總額	\$2,414,816	13	\$1,935,247	20
8600	淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$3,017,907	16	\$2,327,053	23
8620	非控制權益	(179,662)	(1)	(132,929)	(1)
	綜合損益總額歸屬於：				
8700	母公司業主	\$2,838,245	15	\$2,194,124	22
8710	非控制權益	\$2,685,116	14	\$2,093,222	21
8720	基本每股盈餘(元)：	(270,300)	(1)	(157,975)	(1)
	基本每股盈餘	\$2,414,816	13	\$1,935,247	20
9750	基本每股盈餘	稅後		稅後	
		\$2.06		\$1.40	

(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





國家建設股份有限公司

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	保留盈餘					其他權益項目				總計	非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	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			
A1	民國104年1月1日餘額	3100 \$16,565,158	3200 \$10,407	3310 \$3,017,205	3320 \$504,189	3350 \$3,855,029	\$7,376,423	3410 \$108,951	3425 \$730,084	3445 \$35,261	31XX \$24,826,284	36XX \$901,137	3XXX \$25,727,421
B1	103年度盈餘指撥及分配	-	-	295,331	-	(295,331)	-	-	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	(1,656,516)	-	(1,656,516)
D1	普通股現金股利	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	-	-	-	2,327,053	(132,929)	2,194,124
D3	104年度淨利(淨損)	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)	(25,046)	(258,877)
D5	104年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)	(25,046)	(258,877)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,093,222	(157,975)	1,935,247
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,955	52,955
Z1	民國104年12月31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
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
B1	104年度盈餘指撥及分配	-	-	232,705	-	(232,705)	-	-	-	-	-	-	-
D1	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	-	-	-	3,017,907	(179,662)	2,838,245
D1	105年度淨利(淨損)	-	-	-	-	-	-	(178,013)	(157,781)	3,003	(332,791)	(90,638)	(423,429)
D3	105年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(178,013)	(157,781)	3,003	(332,791)	(90,638)	(423,429)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(157,781)	3,003	2,685,116	(270,300)	2,414,816
E3	現金減資	(4,969,547)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,969,547)	-	(4,969,547)
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,151	75,151
Z1	民國105年12月31日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$22,978,559	\$600,908	\$23,579,527

(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



民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項	一〇五年度	一〇四年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$3,333,008	\$2,436,354
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	485,610	378,565
A20200	攤銷費用	19,810	16,908
A20900	利息費用	218,002	183,219
A21200	利息收入	(12,823)	(14,766)
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	17,955	8,657
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	73	(6,303)
A22800	處分無形資產損益	1,320	-
A23100	處分投資損益	(7,373)	(92,110)
A29900	處分投資性不動產成本	74,345	23,685
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據減少	5,866	54,744
A31150	應收帳款增加	(36,274)	(41,192)
A31180	其他應收款(增加)減少	(2,411)	109,133
A31200	存貨減少(增加)	5,245,647	(1,389,269)
A31230	預付款項增加	(39,818)	(125,395)
A31240	其他流動資產減少(增加)	23,648	(20,800)
A32130	應付票據增加(減少)	33,236	(4,752)
A32150	應付帳款增加	395,051	500,195
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	113,008	(16,049)
A32180	其他應付款(減少)增加	(88,775)	57,054
A32210	預收款項減少	(2,699,347)	(758,041)
A32230	其他流動負債增加(減少)	24,609	(27,753)
A33000	營運產生之現金流入	6,977,974	1,145,170
A33100	收取之利息	14,252	13,572
A33500	支付之所得稅	(656,841)	(191,966)
AAAA	營業活動之淨現金流入	6,335,385	966,776
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	-	(950,000)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	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	(152,323)	(399,404)
B02800	處分不動產、廠房及設備	22,176	22,880
B04500	取得無形資產	(12,205)	(28,639)
B05400	取得投資性不動產	(647,059)	(1,434,444)
B06700	其他非流動資產增加	(156,477)	(467,029)
B07600	收取之股利	126,393	126,914
BBBB	投資活動之淨現金流出	(966,300)	(2,959,337)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	3,230,000
C00200	短期借款減少	(5,787,000)	-
C00600	應付短期票券減少	(2,318,313)	(1,516,872)
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C01600	舉借長期借款	6,198,245	-
C01700	償還長期借款	-	(126,117)
C04300	其他非流動負債增加	331	7,602
C04500	發放現金股利	-	(1,656,516)
C04700	現金減資	(4,969,547)	-
C05600	支付之利息	(483,922)	(444,839)
C05800	非控制權益變動	75,151	52,955
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(7,285,055)	2,546,213
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	91,555	(55,795)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,824,415)	497,857
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	\$1,671,665	\$3,496,080

(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十二月三十一日及
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國105年度及104年度之合併財務報告業經董事會於民國106年3月22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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(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)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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。

(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。

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

(12) 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。

(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。

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

- (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(5)~(6)、(11)~(13)之新公布或修正準則、或解釋之影響表達揭露外，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：

- (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。

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

(2) 國際財務報導準則第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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(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」之闡釋

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)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (9) 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(國際財務報導準則第4號之修正)

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)。

- (10) 投資性不動產之轉換(國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正)

此修正增加投資性不動產轉換之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有用途改變之證據時，企業應將不動產轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出，管理當局意圖改變並非用途改變之證據。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (11) 2014-2016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」

此修正修改及增加針對部分準則修正之過渡條款，以及刪除國際財務報導準則第1號附錄E給予首次採用者之短期豁免。此修正自2018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12號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清國際財務報導準則第12號之揭露規定(除第B10至B16段外)，適用於分類至待出售非流動資產及停業單位之對其他個體之權益。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」

此修正釐清當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體應按個別投資之基礎選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此外，若企業本身非為投資個體，且對投資個體關聯企業或投資個體合資具有權益時，企業對關聯企業或合資採用權益法時，係按每一投資個體關聯企業或投資個體合資，選擇維持該投資個體關聯企業或投資個體合資對其子公司之權益所採用之公允價值衡量。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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(12) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預付(預收)款」

該解釋說明，於適用國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」第 21 及 22 段時，為決定相關資產、費用或收益(或其一部分)之原始認列且於除列與預付(預收)外幣款項有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債時所採用之交易日匯率，該交易日係指個體原始認列因預付(預收)外幣款項產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多筆預付(預收)款項，個體須對各別預付(預收)款項決定其交易日。此解釋自 2018 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)~(7)、(10)及(11)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 年度及 104 年度之合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

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

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

當本公司暴露於來自對被投資者之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過其對被投資者之權力有能力影響該等報酬時，控制即達成。特別是，本公司僅於具有下列三項控制要素時，本公司始控制被投資者：

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

- ① 對被投資者之權力(亦即具有賦予其現時能力以主導攸關活動之既存權利)
- ② 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
- ③ 使用其對被投資者之權力以影響投資者報酬金額之能力

當本公司直接或間接持有少於多數之被投資者表決權或類似權利時，本公司考量所有攸關事實及情況以評估其是否對被投資者具有權力，包括：

- ① 與被投資者其他表決權持有人間之合約協議
- ② 由其他合約協議所產生之權利
- ③ 表決權及潛在表決權

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

- ① 除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- ② 除列任何非控制權益之帳面金額；
- ③ 認列取得對價之公允價值；
- ④ 認列所保留任何投資之公允價值；
- ⑤ 認列任何利益或虧損為當期損益；
- ⑥ 重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益。

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			105.12.31	104.12.31
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易及各項投資業	100.00%	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理業	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%
Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%

4. 外幣交易

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

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

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

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

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

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

5. 外幣財務報表之換算

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

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益，而不認列為損益；在未喪失重大影響或聯合控制下，部分處分包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議時，累計兌換差額則按比例重分類至損益。

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

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

6. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

7. 現金及約當現金

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

8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團之金融資產係分類為備供出售金融資產與放款及應收款二類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

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

備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之部分兌換差額、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。

此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債券工具投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少除應收款項係藉由備抵帳戶調降外，其餘則直接由帳面金額中扣除，並將損失認列於損益。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

- A. 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- B. 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- C. 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- D. 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本集團針對以攤銷後成本衡量之持有至到期日金融資產與放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。利息收入係以減少後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。

當應收款項預期於未來無法收現時，應收款項及相關之備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。

分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列於損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。

分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減少後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

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

金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本集團發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

金融負債

符合國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(3) 金融資產及負債之互抵

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

9. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

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

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

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

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

10. 存貨

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

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

11. 建造合約

依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

12. 採用權益法之投資

本集團對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。合資係指本集團對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本集團對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本集團與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

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

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

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

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

本集團於每一報導期間結束日採用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本集團即依國際會計準則第 36 號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本集團則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本集團所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本集團預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第 36 號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本集團係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本集團持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

13. 不動產、廠房及設備

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

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5～50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	2～20年

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

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

14. 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～50年
-----	-------

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

15. 租賃

集團為承租人

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本集團者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予財務費用及租賃負債之減少數，其中財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

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

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

集團為出租人

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

16. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

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

商標權

依取得後法定享有之年限採直線法平均攤提之。

17. 非金融資產之減損

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

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

18. 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本集團且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、11 建造合約之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

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

商品銷售

銷售商品之收入於符合下列所有條件時認列：已將商品所有權之重大風險與報酬移轉予買方、對於已出售之商品既不持續參與管理亦未維持有效控制、收入金額能可靠衡量、與交易有關之經濟效益很有可能流入企業、與交易相關之成本能可靠衡量。

勞務提供

本集團之勞務收入主要係提供健康檢查等相關之服務產生，並於獲利過程全部或大部份完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於交易發生時承認；費用則依權責發生制於交易事項實際發生時認列為當期費用。

股利收入

當本集團有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

19. 借款成本

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

20. 退職後福利計畫

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

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

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

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

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

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

21. 所得稅

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

當期所得稅

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

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

遞延所得稅

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

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

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

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

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

營業租賃承諾－集團為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本集團尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。用以決定不同現金產生單位可回收金額之主要假設，包括敏感度分析，請詳附註六之說明。

(3) 退職後福利計畫

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

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

(4) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國 105 年 12 月 31 日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(5) 存貨之評價

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
庫存現金及零用金	\$2,886	\$2,783
支票及活期存款	1,472,009	2,443,892
定期存款	70,800	282,175
約當現金-短期票券	125,970	767,230
合 計	<u>\$1,671,665</u>	<u>\$3,496,080</u>

截至民國105年12月31日及104年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

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

2. 備供出售金融資產

	105.12.31	104.12.31
股 票	\$4,085,093	\$4,085,093
評價調整	393,562	551,343
淨 額	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,636,436</u>
	105.12.31	104.12.31
流 動	\$2,687,803	\$2,581,852
非 流 動	1,790,852	2,054,584
合 計	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,636,436</u>

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

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

被投資公司名稱	105.12.31	104.12.31
股 票	<u>\$212,200</u>	<u>\$58,201</u>

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 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 應收票據

	105.12.31	104.12.31
應收票據—因營業而發生	\$26,668	\$32,534
減：備抵呆帳	-	-
合 計	<u>\$26,668</u>	<u>\$32,534</u>

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

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

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	105.12.31	104.12.31
應收帳款	\$192,703	\$154,481
減：備抵呆帳	-	-
小計	192,703	154,481
應收帳款-關係人	552	2,500
減：備抵呆帳	-	-
小計	552	2,500
合計	<u>\$193,255</u>	<u>\$ 156,981</u>

截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日止，本集團應收帳款及應收帳款－關係人淨額提供擔保情形請詳附註八。

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 12 月 31 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	已逾期但尚未減損之應收帳款					
	且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	合計
105.12.31	\$192,246	\$271	\$46	\$264	\$-	\$428	\$193,255
104.12.31	\$156,671	\$103	\$13	\$73	\$66	\$55	\$156,981

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

6. 存 貨

	105.12.31	104.12.31
營建用地	\$8,427,809	\$11,701,444
在建房地	13,529,333	22,256,533
待售房地產	7,587,747	657,170
其 他	13,655	16,853
小 計	29,558,544	34,632,000
預付土地款	263,794	181,207
合 計	<u>\$29,822,338</u>	<u>\$34,813,207</u>

- (1) 上述民國105年及104年1月1日至12月31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。
- (2) 本集團持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。
- (3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本，不含土地款)	已完工比例
文海硯	1,127,159	56.00%
民生建國都更案	3,799,048	29.00%
文林硯	1,486,551	37.00%
國泰賦都	1,987,660	28.00%
國泰層峰	1,535,800	31.00%
O2 馥建築	1,155,895	11.00%

- (3) 本集團民國105年及104年1月1日至12月31日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為254,779千元及289,101千元；利息資本化前之利息費用總額為472,781千元及472,320千元。

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之存貨借款資本化月利率分別為 0.0932%~0.2260%及 0.1259 %~0.2628%。

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

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

工程名稱	受託人	受託期間
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
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 12 月 31 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 685,470 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (5) 本集團民國105年度及104年度認列為費用之存貨成本分別為12,621,827千元及5,082,508千元。
- (6) 截至民國105年12月31日及104年12月31日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

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。

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	105.12.31	104.12.31
流動資產	\$47,258	\$63,314
非流動資產	(5,870)	6,117
流動負債	161	165
非流動負債	-	-
權益	41,227	69,266
集團持股比例	50%	50%
投資之帳面金額	\$20,613	\$34,633

	105.12.31	104.12.31
現金及約當現金	\$23,629	\$31,657
流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-
非流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-

	105年度	104年度
營業收入	\$31,095	\$32,410
營業費用	(2,024)	(1,565)
利息收入	11	9
營業外收入及支出	(47,043)	(39,516)
繼續營業單位本期淨利(損)	(17,961)	(8,662)
其他綜合損益	3,941	3,643
本期綜合損益	(14,020)	(5,019)

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

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

8. 不動產、廠房及設備

						未完工程 及	
	土地	房屋 及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	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	49,792	52,835	14,129	152,323
處分	-	-	(51,171)	-	(6,383)	-	(57,554)
移轉	-	-	-	-	38	(685)	(647)
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$114,327</u>	<u>\$796,683</u>	<u>\$717,807</u>	<u>\$27,767</u>	<u>\$1,659,759</u>
104.1.1	\$1,346	\$1,829	\$167,293	\$389,439	\$519,104	\$168,984	\$1,247,995
增添	-	-	24,562	185,614	149,146	40,082	399,404
處分	-	-	(61,924)	(7,377)	(5,221)	-	(74,522)
移轉	-	-	-	179,215	8,288	(194,743)	(7,240)
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$129,931</u>	<u>\$746,891</u>	<u>\$671,317</u>	<u>\$14,323</u>	<u>\$1,565,637</u>
折舊及減損：							
105.1.1		\$233	\$54,546	\$142,036	\$199,909	\$-	\$396,724
折舊		36	19,149	73,751	73,875	-	166,811
處分		-	(33,152)	-	(2,153)	-	(35,305)
匯率		-	-	-	(10)	-	(10)
105.12.31		<u>\$269</u>	<u>\$40,543</u>	<u>\$215,787</u>	<u>\$271,621</u>	<u>\$-</u>	<u>\$528,220</u>
104.1.1		\$197	\$77,774	\$89,719	\$138,399	\$-	\$306,089
折舊		36	22,283	59,694	66,599	-	148,612
處分		-	(45,511)	(7,377)	(5,057)	-	(57,945)
移轉		-	-	-	(32)	-	(32)
104.12.31		<u>\$233</u>	<u>\$54,546</u>	<u>\$142,036</u>	<u>\$199,909</u>	<u>\$-</u>	<u>\$396,724</u>
淨帳面金額：							
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,560</u>	<u>\$73,784</u>	<u>\$580,896</u>	<u>\$446,186</u>	<u>\$27,767</u>	<u>\$1,131,539</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>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (1) 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。
- (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12月31日及104年12月31日止，本集團不動產、廠房及設備提供擔保情形，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	-	-	647,059	647,059
處分	(16,189)	(83,257)	-	(99,446)
移轉	-	3,454,804	(2,820,837)	633,967
匯率變動之影響	-	(181,435)	(219,340)	(400,775)
105.12.31	<u>\$5,668,839</u>	<u>\$10,608,234</u>	<u>\$-</u>	<u>\$16,277,073</u>
104.1.1	\$5,691,016	\$7,517,291	\$963,772	\$14,172,079
增添—源自後續支出	-	-	1,434,444	1,434,444
處分	(5,988)	(88,642)	-	(94,630)
匯率變動之影響	-	(10,527)	(5,098)	(15,625)
104.12.31	<u>\$5,685,028</u>	<u>\$7,418,122</u>	<u>\$2,393,118</u>	<u>\$15,496,268</u>
折舊及減損：				
105.1.1	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833
當年度折舊	-	318,799	-	318,799
處分	-	(25,101)	-	(25,101)
匯率變動之影響	-	(36,624)	-	(36,624)
105.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,603,907</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,603,907</u>
104.1.1	\$-	\$2,188,646	\$-	\$2,188,646
當年度折舊	-	229,953	-	229,953
處分	-	(70,945)	-	(70,945)
匯率變動之影響	-	(821)	-	(821)
104.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,346,833</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,346,833</u>

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

	土地	建築物	建造中之投資性不動產	合計
淨帳面金額：				
105.12.31	\$5,668,839	\$8,004,327	\$-	\$13,673,166
104.12.31	\$5,685,028	\$5,071,289	\$2,393,118	\$13,149,435

	105年度	104年度
投資性不動產之租金收入	\$471,313	\$446,943
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	(193,703)	(103,452)
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	(56,247)	(41,035)
合 計	\$221,363	\$302,456

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日分別為 26,966,520 千元及 25,799,382 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 16,379,539 千元及 25,775,368 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；內部自行鑑價之公允價值分別為 10,586,981 千元及 24,014 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。

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

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	11,707	498	12,205
處份	(1,695)	-	(1,695)
移轉－預付設備款轉入	647	-	647
105.12.31	\$105,886	\$3,908	\$109,794

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

	電腦軟體	商標權	合計
104.1.1	\$63,188	\$267	\$63,455
增添－單獨取得	28,639	-	28,639
處份	(630)	-	(630)
移轉－預付設備款轉入	4,030	3,143	7,173
104.12.31	<u>\$95,227</u>	<u>\$3,410</u>	<u>\$98,637</u>
攤銷及減損：			
105.1.1	\$59,065	\$358	\$59,423
攤銷	18,675	1,135	19,810
處份	(375)	-	(375)
105.12.31	<u>\$77,365</u>	<u>\$1,493</u>	<u>\$78,858</u>
104.1.1	\$43,019	\$94	\$43,113
攤銷	16,644	264	16,908
處份	(630)	-	(630)
固定資產轉入	32	-	32
104.12.31	<u>\$59,065</u>	<u>\$358</u>	<u>\$59,423</u>
淨帳面金額：			
105.12.31	<u>\$28,521</u>	<u>\$2,415</u>	<u>\$30,936</u>
104.12.31	<u>\$36,162</u>	<u>\$3,052</u>	<u>\$39,214</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	105度	104度
營業費用	<u>\$15,870</u>	<u>\$15,191</u>
營業成本	<u>\$3,940</u>	<u>\$1,717</u>

11. 其他非流動資產

	105.12.31	104.12.31
營建用地	\$285,857	\$285,857
預付設備款	643	542,012
存出保證金	771,925	537,658
長期預付租金	2,076,515	2,268,858
其他非流動資產-其他	49,564	27,609
合 計	<u>\$3,184,504</u>	<u>\$3,661,994</u>

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

- (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	105.12.31	104.12.31	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>			

- (2) 長期預付租金

	105.12.31	104.12.31
土地使用權	<u>\$2,076,515</u>	<u>\$2,268,858</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。

12. 短期借款

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	\$3,816,000	\$7,153,000
擔保銀行借款	-	2,450,000
	<u>\$3,816,000</u>	<u>\$9,603,000</u>
利率區間	0.89%~1.70%	1.10%~2.00%

- (1) 本集團截至民國105年12月31日及104年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為16,124,990千元及13,172,000千元。

- (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。

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

13. 應付短期票券淨額

	105.12.31	104.12.31
應付短期票券	\$970,000	\$3,290,000
減：未攤銷折價	(559)	(2,246)
淨 額	<u>\$969,441</u>	<u>\$3,287,754</u>
利率區間	0.68%~1.36%	0.48%~1.13%

14. 應付公司債

	105.12.31	104.12.31
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	<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。

15. 長期借款

民國105年12月31日及104年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	105.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$8,850,000	1.20%~1.42%	自民國103年7月至108年10月，到期還款。
銀行擔保借款	6,611,846	1.08%~5.70%	自民國101年3月至112年6月，到期還款。其中境外借款美金55,000千元及35,000千元，分別自民國102年9月至106年9月及101年8月至106年8月；兩筆人民幣83,500千元及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，到期續借。
應付長期票券	319,820	0.38%	自民國105年8月至112年5月，到期還款。
合 計	<u>\$15,781,666</u>		

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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。其中境外借款美金 55,000 千元，自民國 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 75,500 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，到期還款。
小 計	9,583,421		
減：一年內到期	1,170,464		
合 計	<u>\$8,412,957</u>		

銀行擔保借款係以部分存貨、應收帳款及投資子公司之股權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

本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司及國內子公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司及國內子公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

於中國大陸境內之子公司依所在地政府法令規定，依員工薪資總額之一定比例提撥養老保險金，繳付予政府有關部門，專戶儲蓄於各員工獨立帳戶。

本集團其他國外子公司依當地法令規定提撥退休金至相關退休金管理事業。

本集團民國105年及104年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為20,393千元及17,717千元。

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

確定福利計畫

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

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國105年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥910千元。

截至民國105年12月31日及104年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於民國124年及125年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	105年度	104年度
當期服務成本	\$10,554	\$8,799
淨確定福利負債(資產)之淨利息	2,107	3,172
合 計	<u>\$12,661</u>	<u>\$11,971</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31	104.12.31	104.1.1
確定福利義務	\$203,678	\$207,841	\$218,334
計畫資產之公允價值	<u>(66,131)</u>	<u>(28,481)</u>	<u>(35,791)</u>
其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$137,547</u>	<u>\$179,360</u>	<u>\$182,543</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
104.1.1	\$218,334	\$(35,791)	\$182,543
當期服務成本	8,799	-	8,799
利息費用(收入)	3,808	(636)	3,172
小計	12,607	(636)	11,971
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	11,825	-	11,825
經驗調整	(2,206)	-	(2,206)
確定福利資產再衡量數	-	5,921	5,921
小計	9,619	5,921	15,540
支付之福利	(32,719)	15,305	(17,414)
雇主提撥數	-	(13,280)	(13,280)
104.12.31	207,841	(28,481)	179,360
當期服務成本	10,554	-	10,554
利息費用(收入)	2,420	(313)	2,107
小計	12,974	(313)	12,661
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	221	-	221
經驗調整	1,173	-	1,173
確定福利資產再衡量數	-	(4,753)	(4,753)
小計	1,394	(4,753)	(3,359)
支付之福利	(18,531)	8,329	(10,202)
雇主提撥數	-	(40,913)	(40,913)
105.12.31	\$203,678	\$(66,131)	\$137,547

下列主要假設係用以決定本公司及國內子公司之確定福利計畫：

	105.12.31	104.12.31
折現率	1.16%~1.58%	1.03%~1.41%
預期薪資增加率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	105年度		104年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$9,072	\$-	\$10,434
折現率減少0.5%	9,895	-	11,073	-
預期薪資增加0.5%	9,493	-	10,662	-
預期薪資減少0.5%	-	8,868	-	10,025

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

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 普通股

截至民國104年12月31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

	105.12.31	104.12.31
庫藏股票交易	\$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. 保留盈餘及非控制權益

(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

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

實現重估增值及累積換算調整數利益於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為504,189千元，截至民國105年12月31日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依照本公司原章程第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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (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(紅利)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年度	104年度
期初餘額	\$796,117	\$901,137
歸屬於非控制權益之本期淨損	(179,662)	(132,929)
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(90,638)	(25,046)
子公司現金增資	75,151	52,955
期末餘額	\$600,968	\$796,117

20. 營業收入

	105年度	104年度
租賃收入	\$591,118	\$573,380
營建收入	16,989,785	8,296,819
勞務提供收入	475,745	424,047
其他營業收入	638,878	553,971
合 計	\$18,695,526	\$9,848,217

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12月31日及104年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

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

	105.12.31	104.12.31
不超過一年	\$564,935	\$297,237
超過一年但不超過五年	2,143,608	1,060,633
超過五年	4,482,301	3,705,569
	<u>\$7,190,844</u>	<u>\$5,063,439</u>

營業租賃認列之費用如下：

	105年度	104年度
最低租賃給付	<u>\$317,510</u>	<u>\$266,734</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12月31日及104年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	105.12.31	104.12.31
不超過一年	\$642,174	\$485,469
超過一年但不超過五年	2,053,428	1,365,560
超過五年	2,096,700	1,440,510
	<u>\$4,792,302</u>	<u>\$3,291,539</u>

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年度			104年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$244,049	\$271,681	\$515,730	\$210,548	\$256,725	\$467,273
勞健保費用	21,909	22,556	44,465	19,194	22,263	41,457
退休金費用	12,410	20,644	33,054	10,189	19,516	29,705
其他員工福利費用	13,372	15,566	28,938	10,480	15,021	25,501
折舊費用	371,524	114,086	485,610	287,290	91,275	378,565
攤銷費用	3,940	15,870	19,810	1,717	15,191	16,908

註：本集團105年及104年度之員工人數分別為913人及891人。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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。

本公司民國105年度依獲利狀況，分別以0.1%及1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為3,547千元及4,200千元，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106年3月22日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為3,547千元及4,200千元，估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司於民國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。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	105年度	104年度
利息收入	\$12,823	\$14,766
股利收入	126,393	126,914
其他收入—其他	73,380	41,914
合 計	<u>\$212,596</u>	<u>\$183,594</u>

(2) 其他利益及損失

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備損失(利益)	\$(73)	\$6,303
處分無形資產損失	(1,320)	-
處分投資利益	7,373	92,110
淨外幣兌換利益	1,992	4,845
其他	(53,833)	(54,057)
合 計	<u>\$(45,861)</u>	<u>\$49,201</u>

(3) 財務成本

	105年度	104年度
銀行借款之利息	<u>\$218,002</u>	<u>\$183,219</u>

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

24. 其他綜合損益組成部分

民國105年度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
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$3,358	\$-	\$3,358	\$(355)	\$3,003
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報告換算之兌換					
差額	(274,255)	-	(274,255)	-	(274,255)
備供出售金融資產未實現評價利益	(157,781)	-	(157,781)	-	(157,781)
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	5,604	-	5,604	-	5,604
合 計	<u>\$(423,074)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(423,074)</u>	<u>\$(355)</u>	<u>\$(423,429)</u>

民國104年度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
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(15,615)	\$-	\$(15,615)	\$2,438	\$(13,177)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報告換算之兌換					
差額	(61,143)	-	(61,143)	-	(61,143)
備供出售金融資產未實現評價利益	(86,631)	(92,110)	(178,741)	-	(178,741)
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	(5,816)	-	(5,816)	-	(5,816)
合 計	<u>\$(169,205)</u>	<u>\$(92,110)</u>	<u>\$(261,315)</u>	<u>\$2,438</u>	<u>\$(258,877)</u>

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

25. 所得稅

民國105年度及104年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	105年度	104年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$236,740	\$109,707
當期繳納土增稅	530,188	164,570
以前年度之當期所得稅於本期調整	9,133	-
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)	(235,948)	(4,743)
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	(45,676)	(26,113)
其他	326	(1,191)
所得稅費用	<u>\$494,763</u>	<u>\$242,230</u>

認列於其他綜合損益之所得稅

	105年度	104年度
遞延所得稅費用(利益)：		
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅－確定福利計畫之再衡量數	<u>\$(355)</u>	<u>\$2,438</u>

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	105年度	104年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$3,333,008</u>	<u>\$2,436,354</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$620,788	\$446,106
免稅收益之所得稅影響數	(566,439)	(415,999)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	25,745	18,686
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(334,413)	(73,718)
未分配盈餘加徵	209,435	100,147
最低稅負制應繳之稅額	-	3,742
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,133	(113)
當期土地增值稅	530,188	164,570
其他依稅法調整之所得稅影響數	326	(1,191)
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$494,763</u>	<u>\$242,230</u>

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

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國105年度

	認列於其他			
	期初餘額	認列於損益	綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本—土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	8,223	32,894	-	41,117
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	34,523	-	43,154
不動產、廠房及設備折舊財稅差異—利息資本化	232	884	-	1,116
採用權益法之投資	12,671	84,520	-	97,191
集團內個體間未實現利益	12	46	-	58
備抵呆帳	119	476	-	595
備抵存貨跌價損失	181	724	-	905
應計退休金負債(含淨確定福利負債—非流動)	1,824	7,596	(355)	9,065
逾兩年應付費用轉收入	1	2	-	3
未實現之廣告費	11,990	33,583	-	45,573
未實現之佣金費用	17,756	40,870	-	58,626
職工福利費分年認列	170	(170)	-	-
未使用課稅損失	58,738	45,676	-	104,414
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$281,624</u>	<u>\$(355)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$112,006</u>			<u>\$393,275</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$120,548</u>			<u>\$401,817</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

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

民國104年度

	認列於其他			
	期初餘額	認列於損益	綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本—土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本	8,223	-	-	8,223
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	-	-	8,631
不動產、廠房及設備折舊財稅差異—利				
息資本化	240	(8)	-	232
採用權益法之投資	7,845	4,826	-	12,671
集團內個體間未實現利益	13	(1)	-	12
備抵呆帳	119	-	-	119
備抵存貨跌價損失	181	-	-	181
應計退休金負債(含淨確定福利負債—非				
流動)	(451)	(163)	2,438	1,824
逾兩年應付費用轉收入	1	-	-	1
未實現之廣告費	10,452	1,538	-	11,990
未實現之佣金費用	18,654	(898)	-	17,756
職工福利費分年認列	340	(170)	-	170
未具合法憑證剔除數	177	(177)	-	-
未使用課稅損失	32,828	25,910	-	58,738
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$30,857</u>	<u>\$2,438</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$78,711</u>			<u>\$112,006</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$87,253</u>			<u>\$120,548</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

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

集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減年度
		105.12.31	104.12.31	
99	313,147	\$-	\$142,306	100~109
101	44,754	44,754	44,754	102~111
102	167,973	167,973	167,973	103~112
103	112,332	98,380	100,857	104~113
104	329,681	329,681	329,681	105~114
105	557,028	557,028	-	106~115
		<u>\$1,197,816</u>	<u>\$785,571</u>	

未認列之遞延所得稅資產

截至民國105年12月31日及104年12月31日止，本集團未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為421,085千元及638,694千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本集團對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本集團已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國105年12月31日及104年12月31日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

	105.12.31	104.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$154,408</u>	<u>\$28,670</u>

本公司民國105年度預計及104年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為5.32%及3.47%。

未分配盈餘相關資訊

	105.12.31	104.12.31
86年以前	\$4,222	\$4,222
87年以後	7,011,215	4,226,013
合計	<u>\$7,015,437</u>	<u>\$4,230,235</u>

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

所得稅申報核定情形

截至民國105年12月31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。

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$3,017,907	\$2,327,053
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,467,782	1,656,516
基本每股盈餘(元)	\$2.06	\$1.40

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

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
台霖管理諮詢有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人

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

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	其他關係人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

105 年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,863,126	\$820,721	0.02%~0.13%	\$575
	支票存款	1,346,786	37,456	-	-
	證券帳戶	524,984	183,755	0.01%	8
	定期存款	85,550	70,800	0.87%~1.20%	813
	短期借款	20,000	-	2.00%	(21)
104 年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
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)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
三井工程	大樓興建或擴建	\$4,631,807	\$3,480,541

(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。

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

- (2) 民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 18,643,878 千元及 19,270,926 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$10,055	\$14,072
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	20,215	21,957
合 計		<u>\$30,270</u>	<u>\$36,029</u>

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

(2) 勞務提供收入

關係人名稱	105 年度	104 年度
國泰人壽	\$17,256	\$10,846
國泰世華銀行	13,303	20,558
合 計	<u>\$30,559</u>	<u>\$31,404</u>

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入。

(3) 其他營業收入

關係人名稱	105 年度	104 年度
國泰人壽	\$3,316	\$-
神坊資訊	6,491	-
合 計	<u>\$9,807</u>	<u>\$-</u>

係子公司國泰商旅提供客房之收入。

4. 本集團與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-非流動

① 105 年度：無

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

② 104 年度：

關係人名稱	交易標的	金額
國泰產險	購入台灣之星股票共 30,000 千股	\$300,000

5. 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) 應付帳款

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
三井工程	\$350,169	\$222,232

(2) 其他應付款

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
神坊資訊	\$1	\$4,571
台霖管理諮詢	3,075	14,318
合 計	\$3,076	\$18,889

6. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	105.12.31	104.12.31
國泰人壽	房租押金	\$19,128	\$17,807

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	105.12.31	104.12.31
國泰世華	房租押金	\$4,571	\$4,605

(3) 在建工程

① 係本集團截至民國 105 年 12 月 31 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。

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

② 係本集團截至民國 105 年 12 月 31 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，支付予國泰世華之信託管理費共 7,661 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

(4) 預付設備款

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
三井工程	\$-	\$24,900

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。

7. 什項收入

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$3,849	\$8,167
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,676	4,184
南港國際一	顧問服務	7,040	-
南港國際二	顧問服務	8,960	-
合計		\$24,525	\$12,351

8. 營業成本

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$31,234	\$26,177
國泰產險	出租大樓之保險費	7,486	7,319
	承租大樓之租金支出		
國泰人壽	(國泰商旅)	166,032	153,741
	承租大樓之租金管理費		
國泰人壽	(國泰健康管理)	59,687	56,953
神坊資訊	雜費	3,561	-
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	17,315	7,480
合計		\$285,315	\$251,670

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

9. 租金支出

關係人名稱	性 質	105 年度	104 年度
國泰人壽	承租辦公處所	\$51,968	\$46,506

10. 營業費用

關係人名稱	交 易 性 質	105 年度	104 年度
霖園公寓	維修及管理費用	\$809	\$10,368
國建文教基金會	捐贈	7,000	5,000
CCH REIM	勞務費	62,191	64,820
國泰人壽	保險及管理費	2,811	4,365
神坊資訊	網路及福利費	2,114	4,887
華卡企業	派駐司機	3,672	2,602
合 計		\$78,597	\$92,042

11. 本集團主要管理階層之獎酬

	105 年度	104 年度
短期員工福利	\$51,869	\$50,206
退職後福利	936	11,966
合 計	\$52,805	\$62,172

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	105.12.31	104.12.31	擔保債務內容
存 貨	\$7,468,959	\$11,323,789	長期借款
投資性不動產	11,832,022	11,697,217	長、短期借款
合 計	\$19,300,981	\$23,021,006	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

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

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3股，共計1,178,615千元(美金39,701千元)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為753,214千元，實際動支金額為753,214千元。

- 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1,558,200千元(美金48,436千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為247,735千元，實際動支金額為247,735千元。

- ③ 境外子公司Golden Gate Pacific之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權4股，共計1,781,036千元(美金59,697千元)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為1,183,623千元，實際動支金額為1,183,623千元。

- 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1,332,675千元(美金41,426千元)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為743,204千元，實際動支金額為743,204千元。

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12月31日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計5,715,483千元，尚未支付數計3,276,918千元。

2. 其他

截至民國105年12月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為42,091,300千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	105.12.31	104.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,478,655	\$4,636,436
以成本衡量	212,200	58,021
小計	4,690,855	4,694,457
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,671,427	3,495,800
應收票據	26,668	32,534
應收帳款(含關係人)	193,255	156,981
存出保證金	771,925	537,658
小計	2,663,275	4,222,973
合 計	\$7,354,130	\$8,917,430

金融負債

	105.12.31	104.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$3,816,000	\$9,603,000
應付短期票券	969,441	3,287,754
應付款項	1,861,973	1,420,594
應付公司債	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	15,781,666	9,583,421
存入保證金	206,259	164,116
合 計	\$25,635,339	\$27,058,885

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

2. 財務風險管理目的與政策

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

本集團對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會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年度之權益將分別減少/增加141,773千元及140,022千元。
- (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年度之權益將分別減少/增加96,458千元及67,358千元。

利率風險

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

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

有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年及104年之損益將分別減少/增加4,785千元及18,183千元。

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年度及104年度之權益之影響分別約有4,008千元及2,747千元。

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年度及104年度之損益或權益之影響分別約有134,390千元及129,093千元；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。

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

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

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

5. 流動性風險管理

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

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
105.12.31					
借款	\$4,785,441	\$10,682,729	\$4,616,815	\$853,811	\$20,938,796
應付款項	1,861,973	-	-	-	1,861,973
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	125,710	28,049	5,058	47,442	206,259
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
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

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、無活絡市場之債券投資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)。

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

C. 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。

105.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,687,803	\$1,782,515	\$8,337	\$4,478,655

104.12.31

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

於民國105年度及104年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

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

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	備供出售 股票
105.1.1	\$8,775
105年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(438)
自第三級轉出	-
105.12.31	\$8,337
	備供出售 股票
104.1.1	\$9,475
104年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(700)
自第三級轉出	-
104.12.31	\$8,775

上述認列於損益之總利益中，截至民國105及104年12月31日持有之股票相關之損益分別為(438)千元及(700)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：

	105.12.31			104.12.31		
	外幣	匯率	新臺幣	外幣	匯率	新臺幣
金融資產						
貨幣性項目：						
美金	\$2,051	32.170	\$65,979	\$5,375	33.005	\$177,398
人民幣	28,587	4.6292	132,333	96,194	5.0963	490,236
金融負債						
貨幣性項目：						
美金	90,191	32.170	2,901,447	90,224	33.005	2,977,836
人民幣	445,324	4.6292	2,061,492	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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 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

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一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 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。

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

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

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

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

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

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國105年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$17,384,279	\$1,311,247	\$-	\$18,695,526
部門間收入	24,036	5,559	(29,595)	-
收入合計	<u>\$17,408,315</u>	<u>\$1,316,806</u>	<u>\$(29,595)</u>	<u>\$18,695,526</u>
利息費用	13,804	204,198	-	218,002
折舊及攤銷	195,433	310,028	(41)	505,420
採用權益法之投資損益	(539,412)	(1,691,194)	2,212,651	(17,955)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	7,373	-	-	7,373
股利收入	126,393	-	-	126,393
部門損益	<u>\$3,539,733</u>	<u>\$(2,419,376)</u>	<u>\$2,212,651</u>	<u>\$3,333,008</u>
資產				
採用權益法之投資	1,756,241	6,982,806	(8,718,434)	20,613
非流動資產資本支出	9,562,903	5,286,235	(13,497)	14,835,641
部門資產	<u>\$48,718,096</u>	<u>\$15,452,838</u>	<u>\$(8,741,258)</u>	<u>\$55,429,676</u>
部門負債	<u>\$25,739,537</u>	<u>\$6,133,436</u>	<u>\$(22,824)</u>	<u>\$31,850,149</u>

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

民國104年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$8,703,935	\$1,144,282	\$-	\$9,848,217
部門間收入	5,141	4,705	(9,846)	-
收入合計	<u>\$8,709,076</u>	<u>\$1,148,987</u>	<u>\$(9,846)</u>	<u>\$9,848,217</u>
利息費用	32,292	150,927	-	183,219
折舊及攤銷	161,076	234,438	(41)	395,473
採用權益法之投資損益	(385,134)	(1,131,275)	1,507,752	(8,657)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	92,110	-	-	92,110
股利收入	126,914	-	-	126,914
部門損益	<u>\$2,589,265</u>	<u>\$(1,660,664)</u>	<u>\$1,507,753</u>	<u>\$2,436,354</u>
資產				
採用權益法之投資	2,044,468	9,375,073	(11,384,908)	34,633
非流動資產資本支出	9,180,482	5,190,618	(13,538)	14,357,562
部門資產	<u>\$55,088,346</u>	<u>\$18,318,583</u>	<u>\$(11,473,654)</u>	<u>\$61,933,275</u>
部門負債	<u>\$29,825,356</u>	<u>\$6,137,558</u>	<u>\$(88,746)</u>	<u>\$35,874,168</u>

部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下，其他所有的調節及銷除另有詳細之調節揭露於後。

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

	105年度	104年度
應報導部門收入合計數	\$17,408,315	\$8,709,076
其他收入	1,316,806	1,148,987
銷除部門間收入	(29,595)	(9,846)
集團收入	<u>\$18,695,526</u>	<u>\$9,848,217</u>

(2) 損益

	105年度	104年度
應報導部門損益合計數	\$3,539,733	\$2,589,265
其他損益	(2,419,376)	(1,660,664)
減除部門間利益	2,212,651	1,507,753
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$3,333,008</u>	<u>\$2,436,354</u>

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

(3) 資產

	105.12.31	104.12.31
應報導部門資產合計數	\$48,718,096	\$55,088,346
其他資產	15,452,838	18,318,583
其他部門間調節及銷除	(8,741,258)	(11,473,654)
集團資產	<u>\$55,429,676</u>	<u>\$61,933,275</u>

(4) 負債

	105.12.31	104.12.31
應報導部門負債合計數	\$25,739,537	\$29,825,356
其他負債	6,133,436	6,137,558
其他部門間調節及銷除	(22,824)	(88,746)
集團負債	<u>\$31,850,149</u>	<u>\$35,874,168</u>

(5) 其他重大項目

民國105年度

	應報導部門			
	合計數	其他部門	調節	集團合計數
利息收入	\$7,348	\$5,475	\$-	\$12,823
利息費用	13,804	204,198	-	218,002
非流動資產資本支出	9,562,903	5,286,235	(13,497)	14,835,641
折舊及攤銷	195,433	310,028	(41)	505,420

民國104年度

	應報導部門			
	合計數	其他部門	調節	集團合計數
利息收入	\$7,862	\$6,904	\$-	\$14,766
利息費用	32,292	150,927	-	183,219
非流動資產資本支出	9,180,482	5,190,618	(13,538)	14,357,562
折舊及攤銷	161,076	234,438	(41)	395,473

非流動資產資本支出之調節項目係因本集團總管理處建築物所產生，其並未包括於部門資訊中。其他之調節均非重大。

國泰建設股份有限公司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

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	\$6,893,568	\$753,214	\$753,214	\$753,214	\$-	3.28%	\$13,787,135	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	6,893,568	247,735	247,735	247,735	-	1.08%	13,787,135	Y	N	Y
0	國泰建設股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	6,893,568	1,183,623	1,183,623	1,183,623	-	5.15%	13,787,135	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	6,893,568	743,204	743,204	743,204	-	3.23%	13,787,135	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：22,978,559千元*30% 二、背書保證最高限額：22,978,559千元*60%												

單位：新臺幣千元

註1：編號欄之填寫方法如下：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

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	
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	\$2,687,803	0.44%	\$2,687,803
"	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	8,337	10.00%	8,337
"	普通股 中農證券(股)公司	無	備供出售金融 資產—非流動	401,297	5,197	2.01%	5,197
"	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	90,568	11.00%	90,568
"	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	1,686,750	6.16%	1,686,750
"	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	1,771	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：

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	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	\$4,631,807	60.67%	不適用	\$-	\$350,169	23.39%	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-聯屬公司已實現利益	\$13,497	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	41	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	4,200	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	359	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	580	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	23,677	按一般條件	0.13%
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	-
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	163	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	4,200	按一般條件	0.02%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	359	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	580	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	23,677	按一般條件	0.13%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	銷貨收入	779	按一般條件	-

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		
				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	4,630	按一般條件
5	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	546	按一般條件
6	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	546	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	4,151	按一般條件
7	加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,630	按一般條件
8	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,151	按一般條件
						佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
						0.01%
						-
						-
						0.01%
						0.01%
						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)

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	
國泰商旅(股)公司	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	15,000	158	0.01%	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	15,000	157	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。

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	\$2,306,470 (USD 76,512)	\$2,185,840 (USD 72,772)	76,511,891	100.00%	\$1,051,713	\$(398,105)	\$(398,105)	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%	98,966	31,776	31,776	子公司
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	382,500	46,750,000	85.00%	515,383	61,152	51,980	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%	90,179	(225,063)	(225,063)	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%	20,613 (USD 641)	(35,922) USD (1,112)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,278,926 (USD 75,040)	2,158,610 (USD 71,300)	7,504	66.67%	1,020,191 (USD 31,712)	(566,560) USD (17,540)	-	孫公司
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,180,699 (USD 39,731)	1,163,591 (USD 39,201)	4	100.00%	454,687 (USD 14,134)	(226,154) USD (7,001)	-	曾孫公司
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,781,139 (USD 59,700)	1,693,986 (USD 57,000)	4	100.00%	1,070,733 (USD 33,284)	(270,004) USD (8,359)	-	曾孫公司
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,781,036 (USD 59,697)	1,693,980 (USD 57,000)	4	100.00%	1,071,253 (USD 33,300)	(269,896) USD (8,356)	-	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	357,083 (USD 11,337)	284,388 (USD 9,087)	10,722,617	100.00%	(5,871) USD (182)	(94,086) USD (2,913)	-	關聯企業
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,178,615 (USD 39,701)	1,162,475 (USD 39,201)	3	100.00%	454,455 (USD 14,127)	(226,059) USD (6,999)	-	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「期末持股比例」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)	本期期初自台灣匯 出累積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資(損)益 (註二)	期末投資 帳面價值	截至本期止 已匯回投資收益
					匯出	收回						
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)	-	-	\$8,945 (USD 300)	\$(87,604)	50%	\$(43,802) (二)2	\$(74,518)	-
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)	-	-	1,314,088 (USD 44,419)	(171,319)	66.67%	(114,219) (二)2	1,038,852	-
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)	-	-	2,065,971 (USD 69,608)	(132,081)	66.67%	(88,058) (二)2	888,495	-

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投資審議會 核准投資金額	依經濟部投資審議會規定 赴大陸地區投資限額
\$3,389,004 (USD 114,327)	\$6,682,320 (USD 207,719)	\$13,787,135

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益欄中：

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

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1061309 號

會員姓名：(1)林麗鳳
(2)黃建澤

(簽章)

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

事務所地址：台北市110基隆路一段333號9樓

事務所電話：(02)2757-8888

事務所統一編號：○四一——三○二

會員證書字號：(1)北市會證字第二七七九號
(2)北市會證字第二九二二號

委託人統一編號：○三三七四三○六

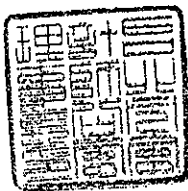
印鑑證明書用途：辦理國泰建設股份有限公司

一〇五年度（自民國一〇五年一月一日至

一〇五年十二月三十一日）財務報表之查核

簽名式(一)	林麗鳳	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	黃建澤	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人



中華民國

106

年

月

14

日