

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
民國一〇六年一月一日至三月三十一日
及民國一〇五年一月一日至三月三十一日

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、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	9~14
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~15
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
(六) 重要會計項目之說明	16~35
(七) 關係人交易	35~39
(八) 質押之資產	39~40
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十) 重大之災害損失	41
(十一) 重大之期後事項	41
(十二) 其他	41~47
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	48、51~55
2. 轉投資事業相關資訊	48、56~57
3. 大陸投資資訊	48、58
(十四) 部門資訊	49~50

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一〇六年三月三十一日及民國一〇五年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年一月一日至三月三十一日及民國一〇五年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

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



中華民國一〇六年四月二十六日



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報告
民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及一〇五年三月三十一日
(民國一〇六年及一〇五年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產			一〇六年三月三十一日		一〇五年十二月三十一日		一〇五年三月三十一日	
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	\$956,509	2	\$1,671,665	3	\$2,327,127	4
1125	備供出售金融資產-流動	四、六.2	2,715,684	5	2,687,803	5	2,149,685	4
1150	應收票據淨額	四、六.4	9,794	-	26,668	-	25,579	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5、七	238,255	1	193,255	-	161,443	-
1200	其他應收款		23,637	-	23,360	-	11,868	-
1220	本期所得稅資產	四	15	-	30	-	201	-
130x	存貨	四、六.6、七	28,627,235	54	29,822,338	54	36,034,002	58
1410	預付款項	六.11	543,162	1	477,885	1	556,916	1
1470	其他流動資產	七	111,845	-	81,045	-	94,795	-
11xx	流動資產合計		33,226,136	63	34,984,049	63	41,361,616	67
	非流動資產							
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六.2	1,694,800	3	1,790,852	3	2,045,553	4
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.3	212,200	1	212,200	-	58,021	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	15,126	-	20,613	-	28,661	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,099,182	2	1,131,539	2	1,172,515	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	13,329,528	25	13,673,166	25	13,851,817	22
1780	無形資產	四、六.10	27,439	-	30,936	-	36,976	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	453,873	1	401,817	1	195,578	-
1900	其他非流動資產	六.11、七	2,735,515	5	3,184,504	6	3,196,366	5
15xx	非流動資產合計		19,567,663	37	20,445,627	37	20,585,487	33
1xxx	資產總計		\$52,793,799	100	\$55,429,676	100	\$61,947,103	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及一〇五年三月三十一日

(民國一〇六年及一〇五年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇六年三月三十一日		一〇五年十二月三十一日		一〇五年三月三十一日	
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、七	\$3,826,000	7	\$3,816,000	7	\$8,474,000	14
2110	應付短期票券	四、六.13	1,131,362	2	969,441	2	4,961,257	8
2150	應付票據		13,411	-	44,038	-	32,255	-
2160	應付票據-關係人		115,255	-	-	-	-	-
2170	應付帳款		778,035	1	1,100,546	2	1,104,636	2
2180	應付帳款-關係人	七	414,249	1	352,694	1	156,398	-
2200	其他應付款	七	510,622	1	364,695	1	548,420	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	5,647	-	226,551	-	5,580	-
2300	其他流動負債	四	33,932	-	58,322	-	55,010	-
2310	預收款項	四	4,525,706	9	5,783,848	10	8,179,792	13
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	-	-	-	-	1,161,897	2
21xx	流動負債合計		11,354,219	21	12,716,135	23	24,679,245	40
	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	14,011,609	27	15,781,666	28	8,117,338	13
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,627	-	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	317,232	1	343,806	1	303,561	-
25xx	非流動負債合計		17,337,468	33	19,134,014	34	11,429,441	18
2xxx	負債總計		28,691,687	54	31,850,149	57	36,108,686	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	22	11,595,611	21	16,565,158	27
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	7	3,545,241	6	3,312,536	6
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,679,907	15	7,015,437	13	4,496,755	7
	保留盈餘合計		11,729,337	23	11,064,867	20	8,313,480	14
3400	其他權益		202,726	-	307,674	1	175,943	-
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		23,538,081	45	22,978,559	42	25,064,988	41
36xx	非控制權益	六.19	564,031	1	600,968	1	773,429	1
3xxx	權益總計		24,102,112	46	23,579,527	43	25,838,417	42
	負債及權益總計		\$52,793,799	100	\$55,429,676	100	\$61,947,103	100

(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



民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未經一般公認審計師查核)

單位：新臺幣千元

代 碼	項 目	附 註	一〇六年一月一日 至三月三十一日		一〇五年一月一日 至三月三十一日	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$4,984,854	100	\$2,160,566	100
5000	營業成本	四、六.6.9.21.22、七	(4,061,415)	(81)	(1,630,465)	(75)
5900	營業毛利		923,439	19	530,101	25
6000	營業費用	四、六.9.21.22、七	(269,616)	(6)	(252,990)	(12)
6900	營業利益		653,823	13	277,111	13
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七				
7010	其他收入		45,694	-	25,921	1
7020	其他利益及損失		(13,244)	-	(11,575)	(1)
7050	財務成本		(59,912)	(1)	(46,047)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.7	(3,592)	-	(6,209)	-
	營業外收入及支出合計		(31,054)	(1)	(37,910)	(2)
7900	稅前淨利		622,769	12	239,201	11
7950	所得稅費用	四、六.25	(2,876)	-	(9,965)	-
8200	本期淨利		619,893	12	229,236	11
8300	其他綜合損益(淨額)	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		(62,471)	(1)	(35,922)	(2)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		(63,322)	(1)	(441,199)	(20)
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 -可能重分類至損益之項目		1,213	-	718	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(124,580)	(2)	(476,403)	(22)
8500	本期綜合損益總額		\$495,313	10	\$(247,167)	(11)
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$664,470	13	\$266,520	12
8620	非控制權益		(44,577)	(1)	(37,284)	(1)
			\$619,893	12	\$229,236	11
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$559,522	11	\$(198,002)	(9)
8720	非控制權益		(64,209)	(1)	(49,165)	(2)
			\$495,313	10	\$(247,167)	(11)
	基本每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$0.57		\$0.16	

(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





民國一〇六年三月三十一日
(經會計師查核並出具無保留意見之核閱報告)

華南商業銀行 華南商業銀行 華南商業銀行															單位：新臺幣千元	
項目	代碼	股本	資本公積	保留盈餘					合計	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	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						
		3100	3200	3310	3320	3350	3410	3425	3445	31XX	36XX	3XXX				
民國105年1月1日餘額	A1	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,230,235	\$67,038	\$551,343	\$22,084	\$25,262,990	\$796,117	\$26,059,107				
105年第一季淨利(淨損)	D1	-	-	-	-	266,520	-	-	-	266,520	(37,284)	229,236				
105年第一季其他綜合損益	D3	-	-	-	-	-	(23,323)	(441,199)	-	(464,522)	(11,881)	(476,403)				
本期綜合損益總額	D5	-	-	-	-	266,520	(23,323)	(441,199)	-	(198,002)	(49,165)	(247,167)				
非控制權益增減	O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,477	26,477				
民國105年3月31日餘額	Z1	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,496,755	\$43,715	\$110,144	\$22,084	\$25,064,988	\$773,429	\$25,838,417				
民國106年1月1日餘額	A1	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$22,978,559	\$600,968	\$23,579,527				
106年第一季淨利(淨損)	D1	-	-	-	-	664,470	-	-	-	664,470	(44,577)	619,893				
106年第一季其他綜合損益	D3	-	-	-	-	-	(41,626)	(63,322)	-	(104,948)	(19,632)	(124,580)				
本期綜合損益總額	D5	-	-	-	-	664,470	(41,626)	(63,322)	-	559,522	(64,209)	495,313				
非控制權益增減	O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,272	27,272				
民國106年3月31日餘額	Z1	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,679,907	\$(152,601)	\$330,240	\$25,087	\$23,538,081	\$564,031	\$24,102,112				

(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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇六年一月一日 至三月三十一日	一〇五年一月一日 至三月三十一日
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$622,769	\$239,201
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	134,925	102,126
A20200	攤銷費用	4,048	5,261
A20900	利息費用	59,912	46,047
A21200	利息收入	(731)	(3,369)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	3,592	6,209
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	245	(1,053)
A23100	處分投資損益	847	-
A29900	處分投資性不動產成本	43,749	4,621
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據減少	16,874	6,955
A31150	應收帳款增加	(45,000)	(4,462)
A31180	其他應收款(增加)減少	(423)	9,464
A31200	存貨減少(增加)	1,255,844	(1,151,057)
A31230	預付款項增加	(65,277)	(753,110)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(30,800)	9,898
A32130	應付票據(減少)增加	(30,627)	21,453
A32140	應付票據-關係人增加	115,255	-
A32150	應付帳款(減少)增加	(322,511)	399,141
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	61,555	(83,288)
A32180	其他應付款(減少)增加	(92,188)	84,608
A32210	預收款項減少	(1,258,142)	(303,403)
A32230	其他流動負債(減少)增加	(24,390)	17,938
A33000	營運產生之現金流入(流出)	449,526	(1,346,820)
A33100	收取之利息	877	4,416
A33500	支付之所得稅	(49,185)	(186,592)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	401,218	(1,528,996)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00400	處分備供出售金融資產價款	4,001	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(12,383)	(51,354)
B02800	處分不動產、廠房及設備	2,378	5,902
B04500	取得無形資產	(357)	(2,693)
B05400	取得投資性不動產	-	(186,670)
B06800	其他非流動資產減少	448,989	465,628
BBBB	投資活動之淨現金流入	442,628	230,813
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	10,000	-
C00200	短期借款減少	-	(1,129,000)
C00500	應付短期票券增加	161,921	1,673,503
C01700	償還長期借款	(1,522,820)	(295,619)
C04400	其他非流動負債減少	(26,574)	(39,914)
C05600	支付之利息	(109,088)	(115,359)
C05800	非控制權益變動	27,272	26,477
CCCC	籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,459,289)	120,088
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(99,713)	9,142
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(715,156)	(1,168,953)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,671,665	3,496,080
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$956,509	\$2,327,127

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樑



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
民國一〇六年一月一日至三月三十一日及
民國一〇五年一月一日至三月三十一日
(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106年及105年1月1日至3月31日之合併財務報告業經董事會於民國106年4月26日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國一〇六年一月一日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，本期首次適用準則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

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

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

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

(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。

國泰建設股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) 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。

(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)。

國泰建設股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) 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。

(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。

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

以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106年及105年1月1日至3月31日之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際會計準則第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105年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國105年度之合併財務報告。

(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		
			106.3.31	105.12.31	105.3.31
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%	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%

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

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			106.3.31	105.12.31	105.3.31
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	商業管理業	100.00%	100.00%	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理業	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106年及民國105年1月1日至3月31日之合併財務報告所採用之會計政策與民國105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105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。
- (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106年及105年1月1日至3月31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105年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國105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)

六、 重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
庫存現金及零用金	\$2,519	\$2,886	\$2,727
支票及活期存款	858,340	1,472,009	1,880,239
定期存款	79,650	70,800	243,265
約當現金-短期票券	16,000	125,970	200,896
合 計	<u>\$956,509</u>	<u>\$1,671,665</u>	<u>\$2,327,127</u>

截至民國106年3月31日、105年12月31日及105年3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。

2. 備供出售金融資產

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
股 票	\$4,080,245	\$4,085,093	\$4,085,094
評價調整	330,239	393,562	110,144
淨 額	<u>\$4,410,484</u>	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,195,238</u>
	105.3.31	104.12.31	104.3.31
流 動	\$2,715,684	\$2,687,803	\$2,149,685
非 流 動	1,694,800	1,790,852	2,045,553
合 計	<u>\$4,410,484</u>	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,195,238</u>

截至民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 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	106.3.31	105.12.31	105.3.31
股 票	<u>\$212,200</u>	<u>\$212,200</u>	<u>\$58,021</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 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 日以成本衡量之金融資產未有提供質押或擔保之情況。

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

4. 應收票據

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
應收票據—因營業而發生	\$9,794	\$26,668	\$25,579
減：備抵呆帳	-	-	-
合 計	<u>\$9,794</u>	<u>\$26,668</u>	<u>\$25,579</u>

本集團民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 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

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
應收帳款	\$122,642	\$192,703	\$116,526
減：備抵呆帳	-	-	-
小 計	<u>122,642</u>	<u>192,703</u>	<u>116,526</u>
應收帳款-關係人	115,613	552	44,917
減：備抵呆帳	-	-	-
小 計	<u>115,613</u>	<u>552</u>	<u>44,917</u>
合 計	<u>\$238,255</u>	<u>\$193,255</u>	<u>\$161,443</u>

截至民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 日，本集團應收帳款及應收帳款-關係人淨額未有提供擔保之情況。

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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 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：

	已逾期但尚未減損之應收帳款						合計
	未逾期 且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
106.3.31	<u>\$236,369</u>	<u>\$1,443</u>	<u>\$223</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$220</u>	<u>\$238,255</u>
105.12.31	<u>\$192,246</u>	<u>\$271</u>	<u>\$46</u>	<u>\$264</u>	<u>\$-</u>	<u>\$428</u>	<u>\$193,255</u>
105.3.31	<u>\$157,453</u>	<u>\$2,432</u>	<u>\$720</u>	<u>\$401</u>	<u>\$-</u>	<u>\$437</u>	<u>\$161,443</u>

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

6. 存 貨

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
營建用地	\$8,678,676	\$8,427,809	\$10,276,671
在建房地	15,869,973	13,529,333	18,228,003
待售房地產	3,959,730	7,587,747	7,199,495
其 他	14,290	13,655	16,102
小 計	28,522,669	29,558,544	35,720,271
預付土地款	104,566	263,794	313,731
淨 額	\$28,627,235	\$29,822,338	\$36,034,002

- (1) 上述民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 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	60.00%
民生建國都更案	3,799,048	43.00%
文林硯	1,486,551	49.00%
國泰賦都	1,987,660	32.00%
國泰層峰	1,535,800	37.00%
O2 馥建築	1,155,895	14.00%

- (3) 本集團民國 106 年及 105 年第一季對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 60,741 千元及 69,738 千元；利息資本化前之利息費用總額為 120,653 千元及 115,785 千元。

本集團民國 106 年及 105 年第一季之存貨借款資本化月利率分別為 0.0925%~0.1766%及 0.1097%~0.153%。

國泰建設股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 106 年 3 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 417,137 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (5) 本集團民國 106 年及 105 年第一季認列為費用之存貨成本分別為 3,671,766 千元及 1,318,942 千元。
- (6) 截至民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 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。

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
流動資產	\$969	\$47,258	\$36,222
非流動資產	29,433	(5,870)	21,265
流動負債	(151)	161	(164)
權益	30,251	41,227	57,323
集團持股比例	50%	50%	50%
投資之帳面金額	\$15,126	\$20,613	\$28,661

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
現金及約當現金	\$485	\$23,629	\$18,111

	106年第一季	105年第一季
營業收入	\$7,724	\$7,866
營業費用	(519)	(572)
營業外收入及支出	(10,799)	(13,505)
繼續營業單位本期淨利(損)	(3,594)	(6,211)
其他綜合損益	(1,893)	240
本期綜合損益	(5,487)	(5,971)

此合資於民國106年3月31日、105年12月31日及105年3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：							
106.1.1	\$1,346	\$1,829	\$114,327	\$796,683	\$717,807	\$27,767	\$1,659,759
增添	-	-	2,181	2,797	5,456	1,949	12,383
處分	-	-	(5,346)	-	(202)	-	(5,548)
移轉	-	-	-	-	186	(380)	(194)
匯率變動之影響	-	-	-	-	(105)	-	(105)
106.3.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$111,162</u>	<u>\$799,480</u>	<u>\$723,142</u>	<u>\$29,336</u>	<u>\$1,666,295</u>
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$746,891	\$671,317	\$14,323	\$1,565,637
增添	-	-	22,442	2,531	10,416	15,965	51,354
處分	-	-	(11,217)	-	(135)	-	(11,352)
移轉	-	-	-	-	-	(330)	(330)
其他	-	-	-	-	(1,225)	-	(1,225)
105.3.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$141,156</u>	<u>\$749,422</u>	<u>\$680,373</u>	<u>\$29,958</u>	<u>\$1,604,084</u>
折舊及減損：							
106.1.1		\$269	\$40,543	\$215,787	\$271,621	\$-	\$528,220
折舊		9	4,101	19,192	18,531	-	41,833
處分		-	(2,782)	-	(143)	-	(2,925)
匯率變動之影響		-	-	-	(15)	-	(15)
106.3.31		<u>\$278</u>	<u>\$41,862</u>	<u>\$234,979</u>	<u>\$289,994</u>	<u>\$-</u>	<u>\$567,113</u>
105.1.1		\$233	\$54,546	\$142,036	\$199,909	\$-	\$396,724
折舊		9	5,026	18,035	18,278	-	41,348
處分		-	(6,450)	-	(53)	-	(6,503)
105.3.31		<u>\$242</u>	<u>\$53,122</u>	<u>\$160,071</u>	<u>\$218,134</u>	<u>\$-</u>	<u>\$431,569</u>
淨帳面金額：							
106.3.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,551</u>	<u>\$69,300</u>	<u>\$564,501</u>	<u>\$433,148</u>	<u>\$29,336</u>	<u>\$1,099,182</u>
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>
105.3.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,587</u>	<u>\$88,034</u>	<u>\$589,351</u>	<u>\$462,239</u>	<u>\$29,958</u>	<u>\$1,172,515</u>

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

- (1) 本集團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106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日止，本集團不動產、廠房及設備並無提供擔保之情形。

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：				
106.1.1	\$5,668,839	\$10,608,234	\$-	\$16,277,073
處分	(12,130)	(51,351)	-	(63,481)
匯率變動之影響	-	(229,591)	-	(229,591)
106.3.31	<u>\$5,656,709</u>	<u>\$10,327,292</u>	<u>\$-</u>	<u>\$15,984,001</u>
成本：				
105.1.1	\$5,685,028	\$7,418,122	\$2,393,118	\$15,496,268
增添一源自後續支出	-	-	186,670	186,670
移轉	-	634,261	-	634,261
處分	(1,239)	(5,245)	-	(6,484)
匯率變動之影響	-	(26,141)	(31,602)	(57,743)
105.3.31	<u>\$5,683,789</u>	<u>\$8,020,997</u>	<u>\$2,548,186</u>	<u>\$16,252,972</u>
折舊及減損：				
106.1.1	\$-	\$2,603,907	\$-	\$2,603,907
當年度折舊	-	93,092	-	93,092
處分	-	(19,732)	-	(19,732)
匯率變動之影響	-	(22,794)	-	(22,794)
106.3.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,654,473</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,654,473</u>
105.1.1	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833
當年度折舊	-	60,778	-	60,778
處分	-	(1,863)	-	(1,863)
匯率變動之影響	-	(4,593)	-	(4,593)
105.3.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,401,155</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,401,155</u>

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

	土地	建築物	建造中之投資性不動產	合計
淨帳面金額：				
106.3.31	\$5,656,709	\$7,672,819	\$-	\$13,329,528
105.12.31	\$5,668,839	\$8,004,327	\$-	\$13,673,166
105.3.31	\$5,683,789	\$5,619,842	\$2,548,186	\$13,851,817

	106年第一季	105年第一季
投資性不動產之租金收入	\$141,849	\$114,976
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	(60,290)	(24,905)
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	(19,870)	(7,133)
合 計	\$61,689	\$82,938

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日分別為26,385,394千元、26,966,520千元及25,837,957千元。

前述委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為10,060,742千元、16,379,539千元及9,389,143千元，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16,324,652千元、10,586,981千元及16,448,814千元，係根據最近年度實際成交价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106年3月31日、105年12月31日及105年3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：			
106.1.1	\$105,886	\$3,908	\$109,794
增添－單獨取得	74	283	357
移轉	194	-	194
106.3.31	\$106,154	\$4,191	\$110,345

國泰建設股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)

	電腦軟體	商標權	合計
105.1.1	\$95,227	\$3,410	\$98,637
增添－單獨取得	2,683	10	2,693
移轉	330	-	330
105.3.31	<u>\$98,240</u>	<u>\$3,420</u>	<u>\$101,660</u>
攤銷及減損：			
106.1.1	\$77,365	\$1,493	\$78,858
攤銷	3,752	296	4,048
106.3.31	<u>\$81,117</u>	<u>\$1,789</u>	<u>\$82,906</u>
105.1.1	\$59,065	\$358	\$59,423
攤銷	4,977	284	5,261
105.3.31	<u>\$64,042</u>	<u>\$642</u>	<u>\$64,684</u>
	電腦軟體	商標權	合計
淨帳面金額：			
106.3.31	<u>\$25,037</u>	<u>\$2,402</u>	<u>\$27,439</u>
105.12.31	<u>\$28,521</u>	<u>\$2,415</u>	<u>\$30,936</u>
105.3.31	<u>\$34,198</u>	<u>\$2,778</u>	<u>\$36,976</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	106年第一季	105年第一季
營業費用	<u>\$2,947</u>	<u>\$4,324</u>
營業成本	<u>\$1,101</u>	<u>\$937</u>

11. 其他非流動資產

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
營建用地	\$18,425	\$285,857	\$285,857
預付設備款	943	643	19,609
存出保證金	726,399	771,925	635,217
長期預付租金	1,942,377	2,076,515	2,229,846
其他非流動資產-其他	47,371	49,564	25,837
合 計	<u>\$2,735,515</u>	<u>\$3,184,504</u>	<u>\$3,196,366</u>

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

- (1) 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	106.3.31	105.12.31	105.3.31	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	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>\$18,425</u>	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>			

台北市北投區豐年段一小段 302 地號、台北市北投區豐年段三小段 382 地號、台北市北投區行義段二小段 645 地號及台北市北投區八仙段二小段 174 地號已於民國 106 年第一季完成產權移轉並從其他非流動資產轉入營建用地。

- (2) 長期預付租金

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
土地使用權	<u>\$1,942,377</u>	<u>\$2,076,515</u>	<u>\$2,229,846</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

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
無擔保銀行借款	\$3,816,000	\$3,816,000	\$7,234,000
擔保銀行借款	10,000	-	1,240,000
	<u>\$3,826,000</u>	<u>\$3,816,000</u>	<u>\$8,474,000</u>
利率區間	0.89%~1.45%	0.89%~1.70%	0.95%~2.00%

- (1) 本集團截至民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為15,124,990千元、16,124,990千元及9,936,960千元。

- (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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

13. 應付短期票券淨額

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
應付短期票券	\$1,133,000	\$970,000	\$4,976,000
減：未攤銷折價	(1,638)	(559)	(14,743)
淨 額	<u>\$1,131,362</u>	<u>\$969,441</u>	<u>\$4,961,257</u>
利率區間	0.43%~1.31%	0.68%~1.36%	0.44%~1.40%

14. 應付公司債

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
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。

15. 長期借款

民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 日長期借款明細如下：

借款性質	106.3.31	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	5,161,609	1.09%~5.70%	自民國 101 年 3 月至 108 年 6 月，到期續借。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。
合 計	<u>\$14,011,609</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	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>		

借款性質	105.3.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$1,690,000	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	5,962,285	1.45%~5.70%	自民國 101 年 3 月至 110 年 3 月，到期還款。其中境外借款 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 213,078 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	1,626,950	1.11%~2.04%	自民國 104 年 8 月至 110 年 10 月，到期續借。
小 計	<u>9,279,235</u>		
減：一年內到期	<u>1,161,897</u>		
合 計	<u>\$8,117,338</u>		

銀行擔保借款係以部分存貨、投資性不動產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。

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

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團民國106年及105年第一季認列確定提撥計畫之費用金額分別為5,347千元及5,043千元。

確定福利計畫

	106年第一季	105年第一季
營業成本	\$333	\$366
營業費用	\$2,572	\$2,785

17. 普通股

截至民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 日止，本公司額定 20,000,000 千元。已發行股本分別為 11,595,611 千元、11,595,611 千元及 16,565,158 千元，每股票面金額 10 元，分別為 1,159,561 千股、1,159,561 千股及 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

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
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。

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

19. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數利益於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為 504,189 千元，截至民國 106 年 3 月 31 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補以往年度虧損。
- C. 依法提列法定盈餘公積。
- D. 依法提列及迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

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

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

- (4) 本公司於民國106年4月26日及民國105年6月8日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國105年度及104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)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$301,791	\$232,705		
普通股現金股利	1,739,342	-	1.5	-

有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.22。

(5) 非控制權益

	106年第一季	105年第一季
期初餘額	\$600,968	\$796,117
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	(44,577)	(37,284)
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	(19,632)	(11,881)
子公司現金增資	27,272	26,477
期末餘額	<u>\$564,031</u>	<u>\$773,429</u>

20. 營業收入

	106年第一季	105年第一季
租賃收入	\$174,174	\$142,943
營建收入	4,552,880	1,807,586
勞務提供收入	238,020	204,805
其他營業收入	19,780	5,232
合 計	<u>\$4,984,854</u>	<u>\$2,160,566</u>

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106年3月31日、105年12月31日及105年3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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
不超過一年	\$331,575	\$564,935	\$295,476
超過一年但不超過五年	1,208,352	2,143,608	1,120,308
超過五年	3,309,348	4,482,301	3,566,680
	<u>\$4,849,275</u>	<u>\$7,190,844</u>	<u>\$4,982,464</u>

營業租賃認列之費用如下：

	106年第一季	105年第一季
最低租賃給付	<u>\$85,174</u>	<u>\$75,742</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106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
不超過一年	\$637,659	\$642,174	\$442,792
超過一年但不超過五年	1,989,042	2,053,428	1,199,083
超過五年	1,933,171	2,096,700	1,157,601
	<u>\$4,559,872</u>	<u>\$4,792,302</u>	<u>\$2,799,476</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	106年第一季			105年第一季		
	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	\$62,595	\$68,426	\$131,021	\$63,154	\$68,713	\$131,867
勞健保費用	6,032	6,975	13,007	5,690	6,390	12,080
退休金費用	3,162	5,090	8,252	3,156	5,038	8,194
其他員工福利費用	3,008	3,954	6,962	2,903	4,090	6,993
折舊費用	106,368	28,557	134,925	73,744	28,382	102,126
攤銷費用	1,101	2,947	4,048	937	4,324	5,261

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

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

本公司民國106年第一季依獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為665千元及1,050千元，帳列於薪資費用項下。本公司民國105年第一季依獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為288千元及1,050千元，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，其與民國105年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

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。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106年第一季	105年第一季
利息收入	\$731	\$3,369
其他收入－其他	44,963	22,552
合 計	<u>\$45,694</u>	<u>\$25,921</u>

(2) 其他利益及損失

	106年第一季	105年第一季
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ (245)	\$1,053
處分投資損失	(847)	-
淨外幣兌換利益(損失)	(2)	182
其 他	(12,150)	(12,810)
合 計	<u>\$(13,244)</u>	<u>\$(11,575)</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) 財務成本

	106年第一季	105年第一季
銀行借款之利息	\$59,912	\$46,047

24. 其他綜合損益組成部分

民國106年第一季其他綜合損益組成部分如下：

	當期重 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
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	\$(62,471)	\$-	\$(62,471)	\$-	\$(62,471)
備供出售金融資產未實現評價 損益	(64,169)	847	(63,322)	-	(63,322)
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	1,213	-	1,213	-	1,213
本期其他綜合損益合計	<u>\$(125,427)</u>	<u>\$847</u>	<u>\$(124,580)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(124,580)</u>

民國105年第一季其他綜合損益組成部分如下：

	當期重 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
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	\$(35,922)	\$-	\$(35,922)	\$-	\$(35,922)
備供出售金融資產未實現評價 損益	(441,199)	-	(441,199)	-	(441,199)
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	718	-	718	-	718
本期其他綜合損益合計	<u>\$(476,403)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(476,403)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(476,403)</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106年及105年第一季所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	106年第一季	105年第一季
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$5,647	\$1,576
當期繳納土增稅	49,200	83,420
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)	(51,971)	(62,936)
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	-	(12,095)
所得稅費用	<u>\$2,876</u>	<u>\$9,965</u>

兩稅合一相關資訊

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$154,408</u>	<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

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
86年以前	\$4,222	\$4,222	\$4,222
87年以後	7,675,685	7,011,215	4,492,533
合 計	<u>\$7,679,907</u>	<u>\$7,015,437</u>	<u>\$4,496,755</u>

所得稅申報核定情形

截至民國106年3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104年度
子公司-國泰建築經理股份有限公司	核定至民國104年度
子公司-國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國104年度
子公司-國泰商旅股份有限公司	核定至民國104年度

國泰建設股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)

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。

	106年第一季	105年第一季
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$664,470	\$266,520
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,159,561	1,656,516
基本每股盈餘(元)	\$0.57	\$0.16

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

於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
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
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

國泰建設股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)

(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三佰萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

106 年 3 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	\$1,911,047	\$370,744	0.02%~0.05%	-
	支票存款	1,128,559	30,517	-	-
	證券帳戶	367,503	136,239	0.01%	-
	定期存款	79,650	79,650	0.62~1.12%	192
	短期借款	10,000	10,000	1%	-
105 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	\$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)
105 年 3 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	\$2,782,777	\$967,166	0.02%~0.13%	-
	支票存款	1,077,019	64,867	-	-
	證券帳戶	363,189	23,746	0.01%	-
	定期存款	70,800	70,800	1.20~1.36%	223
	短期借款	20,000	20,000	1.85%	(8)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	106 年第一季	105 年第一季
三井工程	大樓興建或擴建	\$753,358	\$1,333,864

(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 106 年及 105 年 3 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 11,069,132 千元及 18,606,809 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)

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	106 年第一季	105 年第一季
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	\$4,712	\$4,976

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	106 年第一季	105 年第一季
國泰人壽	\$4,940	\$3,236

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	106.3.31	105.12.31	105.3.31
國泰人壽	\$115,255	\$240	\$42,722

(2) 應付票據

關係人名稱	106.3.31	105.12.31	105.3.31
三井工程	\$115,255	\$-	\$-

(3) 應付帳款

關係人名稱	106.3.31	105.12.31	105.3.31
三井工程	\$408,551	\$350,169	\$153,155

國泰建設股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) 其他應付款

關係人名稱	106.3.31	105.12.31	105.3.31
神坊資訊	\$1	\$1	\$4,800
台霖管理諮詢	-	3,075	-
	<u>\$1</u>	<u>\$3,076</u>	<u>\$4,800</u>

5. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	106.3.31	105.12.31	105.3.31
國泰人壽	房租押金	<u>\$19,299</u>	<u>\$19,128</u>	<u>\$18,540</u>

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	106.3.31	105.12.31	105.3.31
國泰世華	房租押金	<u>\$4,549</u>	<u>\$4,571</u>	<u>\$4,605</u>

(3) 在建工程

① 係本集團截至民國 106 年 3 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。

② 係本集團截至民國 106 年 3 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 4,449 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

6. 什項收入

關係人名稱	交易性質	106 年第一季	105 年第一季
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>\$8,000</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)

7. 營業成本

關係人名稱	交易性質	106 年第一季	105 年第一季
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$8,570	\$5,839
	承租大樓之租金支出		
國泰人壽	(國泰建康管理)	13,848	13,582
	承租大樓之租金支出		
國泰人壽	(國泰商旅)	44,864	40,534
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	3,169	1,241
合 計		<u>\$70,451</u>	<u>\$61,196</u>

8. 營業費用

關係人名稱	性 質	106 年第一季	105 年第一季
國泰人壽	承租辦公處所	\$13,801	\$12,934
CCH REIM	勞務費	15,448	15,731
合 計		<u>\$29,249</u>	<u>\$28,665</u>

9. 本集團主要管理人員之獎酬

	106 年第一季	105 年第一季
短期員工福利	\$12,420	\$16,597
退職後福利	204	237
合 計	<u>\$12,624</u>	<u>\$16,834</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	106.3.31	105.12.31	105.3.31	擔保債務 內容
存貨	\$7,468,959	\$7,468,959	\$10,105,359	長期借款
投資性不動產	11,576,882	11,832,022	11,805,973	長、短期借款
合 計	<u>\$19,045,841</u>	<u>\$19,300,981</u>	<u>\$21,911,332</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 3 股，共計 1,178,615 千元(美金 39,701 千元)為擔保。

截至民國 106 年 3 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 705,869 千元，實際動支金額為 705,869 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 1,442,911 千元(美金 47,700 千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 106 年 3 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 234,631 千元，實際動支金額為 234,631 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 4 股，共計 1,781,036 千元(美金 59,697 千元)為擔保。

截至民國 106 年 3 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 1,109,222 千元，實際動支金額為 1,109,222 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 1,231,940 千元(美金 40,725 千元)為擔保。

截至民國 106 年 3 月 31 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 703,892 千元，實際動支金額為 703,892 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106年3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4,694,657千元，尚未支付數計2,910,388千元。

2. 其他

截至民國106年3月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為42,291,300千元。

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

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
備供出售之金融資產：			
以公允價值衡量	\$4,410,484	\$4,478,655	\$4,195,238
以成本衡量	212,200	212,200	58,021
小計	4,622,684	4,690,855	4,253,259
放款及應收款：			
現金及約當現金(不含庫存現金)	956,230	1,671,427	2,326,906
應收票據	9,794	26,668	25,579
應收帳款(含關係人)	238,255	193,255	161,443
存出保證金	726,399	771,925	635,217
小計	1,930,678	2,663,275	3,149,145
合 計	\$6,553,362	\$7,354,130	\$7,402,404

金融負債

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$3,826,000	\$3,816,000	\$8,474,000
應付短期票券	1,131,362	969,441	4,961,257
應付款項	1,831,572	1,861,973	1,841,709
應付公司債	3,000,000	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	14,011,609	15,781,666	9,279,235
存入保證金	204,430	206,259	163,405
合 計	\$24,004,973	\$25,635,339	\$27,719,606

國泰建設股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106及105年第一季之權益將分別減少/增加131,689千元及138,254千元。
- (2) 當新台幣對人民幣升值/貶值5%時，對本集團於民國106及105年第一季之權益將分別減少/增加92,655千元及75,886千元。

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106及105年第一季之損益將減少/增加4,957千元及13,435千元。

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106及105年第一季之權益之影響分別約有1,052千元及1,477千元。

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106及105年第一季之損益及權益之影響分別約有135,784元及107,484千元；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106年3月31日、105年12月31日及105年3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。

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
106.3.31					
借款	\$4,957,362	\$13,234,597	\$1,115,964	\$-	\$19,307,923
應付款項	1,831,572	-	-	-	1,831,572
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	104,864	32,656	5,725	61,185	204,430
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
105.3.31					
借款	\$14,597,154	\$5,002,472	\$3,331,579	\$-	\$22,931,205
應付款項	1,841,709	-	-	-	1,841,709
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	88,693	27,720	1,456	45,536	163,405

國泰建設股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、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)
- 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)

106.3.31

	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	\$2,715,684	\$1,687,618	\$7,182	\$4,410,484

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

105.3.31

	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	\$2,149,685	\$2,036,778	\$8,775	\$4,195,238

於民國106及105年第一季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：

	備供出售 股票
106.1.1	\$8,337
106年第一季認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(1,155)
106.3.31	\$7,182
105.1.1	\$8,775
105年第一季認列總利益：	
認列於其他綜合損益	-
105.3.31	\$8,775

上述認列於損益之總利益中，與截至民國106及105年3月31日持有之股票及衍生金融工具相關之損益分別為(1,155)千元及0千元。

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)

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						
106.3.31				105.12.31		
	外幣	匯率	新臺幣	外幣	匯率	新臺幣
<u>金融資產</u>						
貨幣性項目：						
美金	\$3,193	30.25	\$96,599	\$2,051	32.170	\$65,979
人民幣	16,687	4.3991	73,408	28,587	4.6292	132,333
<u>金融負債</u>						
貨幣性項目：						
美金	90,261	30.25	2,730,389	90,191	32.170	2,901,447
人民幣	437,934	4.3991	1,926,516	445,324	4.6292	2,061,492
105.3.31						
	外幣	匯率	新臺幣			
<u>金融資產</u>						
貨幣性項目：						
美金	\$5,814	32.766	\$190,493			
人民幣	71,148	5.029	357,805			
<u>金融負債</u>						
貨幣性項目：						
美金	90,202	32.766	2,955,565			
人民幣	372,942	5.029	1,875,527			

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。

國泰建設股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

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。

國泰建設股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。

106年第一季

	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	\$4,653,469	\$331,385	\$-	\$4,984,854
部門間收入	7,157	-	(7,157) (註)	-
收入合計	<u>\$4,660,626</u>	<u>\$331,385</u>	<u>\$(7,157)</u>	<u>\$4,984,854</u>
部門損益	<u>\$663,866</u>	<u>\$(596,438)</u>	<u>\$555,341</u>	<u>\$622,769</u>

105年第一季

	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	\$1,906,629	\$253,937	\$-	\$2,160,566
部門間收入	7,609	-	(7,609) (註)	-
收入合計	<u>\$1,914,238</u>	<u>\$253,937</u>	<u>\$(7,609)</u>	<u>\$2,160,566</u>
部門損益	<u>\$286,801</u>	<u>\$(471,321)</u>	<u>\$423,721</u>	<u>\$239,201</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。

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

下表列示本集團民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日營運部門資產及負債相關之資訊：

	動產及不動產			
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
106.3.31部門資產	\$46,430,139	\$14,426,453	\$(8,062,793)	\$52,793,799
105.12.31部門資產	\$48,718,096	\$15,452,838	\$(8,741,258)	\$55,429,676
105.3.31部門資產	\$55,066,536	\$18,165,879	\$(11,285,312)	\$61,947,103

	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
106.3.31部門負債	\$22,892,058	\$5,821,974	\$(22,345)	\$28,691,687
105.12.31部門負債	\$25,739,537	\$6,133,436	\$(22,824)	\$31,850,149
105.3.31部門負債	\$30,001,548	\$6,195,751	\$(88,613)	\$36,108,686

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

國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		屬子公司		屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)								對子公司 背書保證	對子公司 背書保證	對子公司 背書保證	對子公司 背書保證	
0	國泰建設 股份有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	\$7,061,424	\$705,869	\$705,869	\$705,869	\$-	3.00%	\$14,122,849	Y	N	N	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	7,061,424	234,631	234,631	234,631	-	1.00%	14,122,849	Y	N	N	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	7,061,424	1,109,222	1,109,222	1,109,222	-	4.71%	14,122,849	Y	N	N	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸景置業 有限公司	3	7,061,424	703,892	703,892	703,892	-	2.99%	14,122,849	Y	N	N	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：23,538,081千元*30% 二、背書保證最高限額：23,538,081千元*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	公允價值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—流動	55,763,541	\$2,715,684	0.44%	\$2,715,684	
"	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	7,182	10.00%	7,182	
"	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	1,597,050	6.16%	1,597,050	
"	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：

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	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	\$753,358	30.43%	不適用	\$-	\$523,806	39.65%	興建高級住宅

國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：

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	
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延貨項-聯屬公司間利益	\$13,487	按一般條件	0.03%
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	10	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	1,050	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	51	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	117	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	5,919	按一般條件	0.12%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	20	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	173	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	10	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	1,050	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	51	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	117	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	5,919	按一般條件	0.12%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	銷貨收入	20	按一般條件	-

國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	4,400	按一般條件	0.01%
5	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	514	按一般條件	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	514	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	3,945	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	4,400	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	3,945	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)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末			備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值
國泰商旅(股)公司	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	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)
(金額係另予註明外，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)：

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)	\$2,306,470 (USD 76,512)	76,511,891	100.00%	\$914,204	\$(95,883)	\$(95,883)	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%	106,902	7,937	7,937	子公司
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	523,009	8,972	7,627	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	600,000	60,000,000	100.00%	25,202	(64,978)	(64,978)	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%	15,126 (USD 500)	(7,190) USD (231)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,278,926 (USD 75,040)	2,278,926 (USD 75,040)	7,504	66.67%	943,613 (USD 31,194)	(137,783) USD (4,427)	-	孫公司
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,180,699 (USD 39,731)	1,180,699 (USD 39,731)	4	100.00%	410,394 (USD 13,567)	(52,250) USD (1,679)	-	曾孫公司
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,781,139 (USD 59,700)	1,781,139 (USD 59,700)	4	100.00%	988,592 (USD 32,681)	(69,725) USD (2,241)	-	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)	1,781,036 (USD 59,697)	4	100.00%	989,094 (USD 32,697)	(69,711) USD (2,240)	-	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)	357,083 (USD 11,337)	10,722,617	100.00%	29,433 (USD 973)	(21,600) USD (694)	-	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)	1,178,615 (USD 39,701)	3	100.00%	410,214 (USD 13,561)	(52,211) USD (1,678)	-	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)	\$ (21,117)	50%	\$ (10,559) (二) 2	\$ (81,097)	-
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)	(38,861)	66.67%	(25,909) (二) 2	961,989	-
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)	(35,426)	66.67%	(23,619) (二) 2	821,334	-

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)	\$6,283,500 (USD 207,719)	\$14,122,849

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。