

**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九月三十日
及民國一〇五年一月一日至九月三十日**

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

合併財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師核閱報告	3
四、合併資產負債表	4~5
五、合併綜合損益表	6
六、合併權益變動表	7
七、合併現金流量表	8
八、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	9
(二) 通過財務報告之日期及程序	9
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~15
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~17
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17
(六) 重要會計項目之說明	17~38
(七) 關係人交易	38~43
(八) 質押之資產	43~44
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	44
(十) 重大之災害損失	44
(十一) 重大之期後事項	44
(十二) 其他	45~51
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	52、55~60
2. 轉投資事業相關資訊	52、61~62
3. 大陸投資資訊	52、63
(十四) 部門資訊	53~54

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九月三十日及民國一〇五年九月三十日之合併資產負債表、民國一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇五年七月一日至九月三十日、民國一〇六年一月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇六年一月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可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

林麗凰 林麗凰

會計師：

黃建澤 黃建澤

中華民國一〇六年十一月九日



民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及一〇五年九月三十日
(民國一〇六年及一〇五年九月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產			一〇六年九月三十日		一〇五年十二月三十一日		一〇五年九月三十日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,353,589	3	\$1,671,665	3	\$1,350,024	2
1125	備供出售金融資產-流動	四、六.2	2,687,803	5	2,687,803	5	2,236,118	4
1150	應收票據淨額	四、六.4	17,387	-	26,668	-	82,429	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5、七	218,488	-	193,255	-	253,763	1
1200	其他應收款		30,157	-	23,360	-	20,686	-
1220	本期所得稅資產	四	4	-	30	-	32	-
130x	存貨	四、六.6	29,544,597	55	29,822,338	54	33,476,279	57
1410	預付款項	六.11	625,924	1	477,885	1	583,768	1
1470	其他流動資產		147,956	-	81,045	-	71,932	-
11xx	流動資產合計		34,625,905	64	34,984,049	63	38,075,031	65
	非流動資產							
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六.2	1,514,377	3	1,790,852	3	1,874,670	3
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.3	212,200	-	212,200	-	212,199	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	9,396	-	20,613	-	22,403	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,077,381	2	1,131,539	2	1,165,804	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	13,084,593	25	13,673,166	25	13,845,312	24
1780	無形資產	四、六.10	33,440	-	30,936	-	33,040	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	608,619	1	401,817	1	344,491	1
1900	其他非流動資產	六.11、七	2,844,694	5	3,184,504	6	3,140,883	5
15xx	非流動資產合計		19,384,700	36	20,445,627	37	20,638,802	35
1xxx	資產總計		\$54,010,605	100	\$55,429,676	100	\$58,713,833	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：廖俐棋

民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及一〇五年九月三十日
(民國一〇六年及一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇六年九月三十日		一〇五年十二月三十一日		一〇五年九月三十日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
流動負債								
2100	短期借款	四、六.12	\$5,999,000	11	\$3,816,000	7	\$4,614,000	8
2110	應付短期票券	四、六.13	1,471,965	3	969,441	2	3,020,771	5
2150	應付票據		25,313	-	44,038	-	32,123	-
2170	應付帳款		825,120	2	1,100,546	2	1,369,379	3
2180	應付帳款-關係人	七	242,805	-	352,694	1	218,792	-
2200	其他應付款	七	443,332	1	364,695	1	5,293,485	9
2230	本期所得稅負債	四、六.25	100,376	-	226,551	-	216,643	-
2300	其他流動負債	四	50,549	-	58,322	-	64,283	-
2310	預收款項	四	4,742,736	9	5,783,848	10	7,228,888	12
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	59,245	-	-	-	2,857,278	5
21xx	流動負債合計		13,960,441	26	12,716,135	23	24,915,642	42
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	14,286,438	26	15,781,666	28	8,231,194	14
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	310,272	1	343,806	1	331,431	1
25xx	非流動負債合計		17,605,252	32	19,134,014	34	11,571,167	20
2xxx	負債總計		31,565,693	58	31,850,149	57	36,486,809	62
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	11,595,611	20
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		3,847,032	7	3,545,241	6	3,545,241	6
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		5,924,733	11	7,015,437	13	5,922,335	10
	保留盈餘合計		10,275,954	19	11,064,867	20	9,971,765	17
3400	其他權益		64,857	-	307,674	1	(16,096)	-
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		21,946,829	41	22,978,559	42	21,561,687	37
36xx	非控制權益	六.19	498,083	1	600,968	1	665,337	1
3xxx	權益總計		22,444,912	42	23,579,527	43	22,227,024	38
	負債及權益總計		\$54,010,605	100	\$55,429,676	100	\$58,713,833	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：廖俐棋



民國一〇六年九月三十日
與民國一〇七年九月三十日
(僅供說明，未經會計師查核)

代 碼	項 目	附 註	一〇五年七月一日至 九月三十日		一〇六年七月一日至 九月三十日		一〇五年一月一日至 九月三十日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$1,453,074	100	\$3,806,407	100	\$11,488,204	100
5000	營業成本	四、六.9.21.22、七	(1,145,632)	(79)	(2,951,199)	(78)	(8,460,794)	(74)
5900	營業毛利		307,442	21	855,208	22	3,027,410	26
6000	營業費用	四、六.9.21.22、七	(330,872)	(23)	(236,816)	(6)	(775,227)	(7)
6900	營業利益(損失)		(23,430)	(2)	618,392	16	2,252,183	19
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七						
7010	其他收入		154,360	11	126,942	3	191,254	2
7020	其他利益及損失		(51,229)	(4)	(4,932)	-	(28,558)	-
7050	財務成本		(62,866)	(4)	(59,086)	(1)	(153,501)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.7	(371)	-	(2,755)	-	(12,733)	-
	營業外收入及支出合計		39,894	3	60,169	2	(3,538)	1
7900	稅前淨利		16,464	1	678,561	18	2,248,645	20
7950	所得稅利益(費用)	四、六.25	55,285	4	(75,467)	(2)	(449,544)	(4)
8200	本期淨利		71,749	5	603,094	16	1,799,101	16
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		91,047	6	(96,329)	(3)	(200,359)	(2)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		(215,223)	(15)	25,059	1	(525,648)	(5)
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		(2,468)	-	1,897	-	3,938	-
	可能重分類至損益之項目							
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(126,644)	(9)	(69,373)	(2)	(722,069)	(7)
8500	本期綜合損益總額		\$ (54,895)	(4)	\$ 533,721	14	\$ 1,077,032	9
8600	淨利歸屬於：							
8610	母公司業主		\$126,410	9	\$653,169	17	\$1,924,805	17
8620	非控制權益		(54,661)	(4)	(50,075)	(1)	(125,704)	(1)
			\$71,749	5	\$603,094	16	\$1,799,101	16
8700	綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主		\$ (30,635)	(2)	\$614,940	16	\$1,268,244	11
8720	非控制權益		(24,260)	(2)	(81,219)	(2)	(191,212)	(2)
			\$ (54,895)	(4)	\$ 533,721	14	\$ 1,077,032	9
9750	基本每股盈餘(元)：	六.26						
	基本每股盈餘		稅後 \$0.11		稅後 \$0.47		稅後 \$0.82	
							稅後 \$1.22	

(請參閱後附合併財務報表附註)



經理人：李如明



董事長：張清槐



會計主管：廖樹棋



民國一〇六年九月三十日
(僅供內部參考，不具法律效力)
合供資產負債表及股東權益變動表

單位：新臺幣千元

項目	財團法人宏道社會福利基金會										非控制權益	權益總額
	股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目				總計		
代碼	3100	3200	3310	3320	3350	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	31XX	36XX	3XXX
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提列法定盈餘公積	-	-	232,705	-	(232,705)	-	-	-	-	-	-	-
D1 105年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	1,924,805	1,924,805	-	-	-	1,924,805	(125,704)	1,799,101
D3 105年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(130,913)	(525,648)	-	(656,561)	(65,508)	(722,069)
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,924,805	1,924,805	(130,913)	(525,648)	-	1,268,244	(191,212)	1,077,032
E3 現金或資產	(4,969,547)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,969,547)	-	(4,969,547)
O1 非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,432	60,432
Z1 民國105年9月30日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$5,922,335	\$9,971,765	\$ (63,875)	\$25,695	\$22,084	\$21,561,687	\$665,337	\$22,227,024
A1 民國106年1月1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	\$600,968	\$23,579,527
B1 105年度盈餘指撥及分配提列法定盈餘公積	-	-	301,791	-	(301,791)	-	-	-	-	-	-	-
B5 普通股現金股利	-	-	-	-	(1,739,342)	(1,739,342)	-	-	-	(1,739,342)	-	(1,739,342)
D1 106年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	950,429	950,429	-	-	-	950,429	(145,518)	804,911
D3 106年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	28,810	(271,627)	-	(242,817)	17,037	(225,780)
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	-	950,429	950,429	28,810	(271,627)	-	707,612	(128,481)	579,131
O1 非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,596	25,596
Z1 民國106年9月30日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,847,032	\$504,189	\$5,924,733	\$10,275,954	\$ (82,165)	\$121,935	\$25,087	\$21,946,829	\$498,083	\$22,444,912



董事長：張清樞

(請參閱後附合併財務報表附註)



經理人：李虹明



會計主管：廖樹棋



國泰建設股份有限公司及其子公司
合併現金流量表
民國一〇六年一月一日至九月三十日
(僅經編製，未經一般會計師查核)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇六年一月一日 至九月三十日	一〇五年一月一日 至九月三十日
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$786,762	\$2,248,645
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	394,461	348,132
A20200	攤銷費用	12,658	15,257
A20900	利息費用	186,464	153,501
A21200	利息收入	(2,910)	(10,112)
A21300	股利收入	(119,656)	(126,393)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	5,773	12,733
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(107)	(2,776)
A23100	處分投資損益	847	(7,373)
A29900	處分投資性不動產成本	244,929	58,780
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據(增加)減少	9,281	(49,895)
A31150	應收帳款(增加)減少	(25,233)	(96,782)
A31180	其他應收款(增加)減少	(7,015)	449
A31200	存貨(增加)減少	720,339	1,533,480
A31230	預付款項(增加)減少	(148,033)	(779,668)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(66,911)	32,761
A32130	應付票據增加(減少)	(18,725)	21,321
A32150	應付帳款增加(減少)	(275,426)	663,884
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	(109,889)	(20,894)
A32180	其他應付款增加(減少)	67,403	(116,259)
A32210	預收款項增加(減少)	(1,041,112)	(1,254,307)
A32230	其他流動負債增加(減少)	(7,773)	27,211
A33000	營運產生之現金流入(流出)	606,127	2,651,695
A33100	收取之利息	3,127	11,355
A33500	支付之所得稅	(314,801)	(563,851)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	294,453	2,099,199
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	-
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	(68,661)	(135,755)
B02800	處分不動產、廠房及設備	4,526	16,271
B04500	取得無形資產	(14,843)	(8,436)
B05400	取得投資性不動產	-	(656,564)
B06800	其他非流動資產減少	72,378	521,111
B07600	收取之股利	119,656	126,393
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	117,057	(283,785)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,183,000	-
C00200	短期借款減少	-	(4,989,000)
C00500	應付短期票券增加	502,524	-
C00600	應付短期票券減少	-	(266,983)
C01600	舉借長期借款	-	1,759,248
C01700	償還長期借款	(1,232,936)	-
C04400	其他非流動負債減少	(33,534)	(12,044)
C04500	發放現金股利	(1,739,342)	-
C05600	支付之利息	(350,396)	(374,467)
C05800	非控制權益變動	25,596	60,432
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(645,088)	(3,822,814)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(84,498)	(138,656)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(318,076)	(2,146,056)
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	\$1,353,589	\$1,350,024

(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：廖樹棋

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九月三十日及
民國一〇五年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務報告業經董事會於民國 106 年 11 月 9 日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 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 106 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，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。此外，此準則之適用亦連帶適用相關揭露修正之規定。

(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。

國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) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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)釐清於衡量日估計現金交割之股份基礎給付之公允價值時，不得考慮市價條件以外之既得條件。反之，市價條件以外之既得條件應藉由調整獎酬之數量而納入該交易所產生之負債衡量之考量、(2)釐清若租稅法規要求企業有義務就與股份基礎給付有關之員工納稅義務扣繳金額並代員工移轉該金額予稅捐機關，而為履行此義務，股份基礎給付協議之條款可能允許或規定企業自權益工具總量中扣繳與員工納稅義務等值之某一數量之權益工具。若此種交易無前述淨額交割特性時將會分類為權益交割之股份基礎給付交易，則該交易整體應分類為權益交割之股份基礎給付交易、及(3)釐清若現金交割之股份基礎給付交易之條款及條件被修改，而使其成為權益交割之股份基礎給付交易，該交易自修改日依權益交割之股份基礎給付交易處理，權益交割之股份基礎給付交易參照所給與權益工具於修改日之公允價值衡量，依已收取之商品或勞務之程度於修改日認列於權益，於修改日除列該日之現金交割之股份基礎給付交易之負債，修改日所除列負債之帳面金額與所認列權益之金額間之差額立即認列於損益。此修正自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

- (8) 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)。

- (9) 投資性不動產之轉列(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列之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，企業應將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出，單僅管理當局對不動產之使用意圖改變並無法對用途改變提供證據。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (10) 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)
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(11) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」

該解釋規範，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，為決定原始認列相關資產、費損或收益(或其部分)使用之匯率，交易日係企業支付或收取預收(付)對價所產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之原始認列日。若有多筆預先支付或收取，企業應就預收(付)對價之每一支付或收取決定交易日。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，金管會已認可且自民國107年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估除前述(1)、(2)、(5)及(6)之影響說明如下外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及(6)國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋

對本集團之客戶合約之收入認列並未產生重大影響，惟須提供更多相關之揭露資訊。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

本集團依照國際財務報導準則第9號規定，於初次適用日(即民國107年1月1日)選擇不重編比較期間，採用國際財務報導準則第9號之影響，說明如下：

A. 金融資產之分類與衡量

備供出售金融資產—以成本衡量之權益工具投資

現行採成本衡量之權益工具投資，須於發生減損跡象時評估是否認列減損損失，由於該等投資非屬持有供交易，於民國107年1月1日將選擇後續公允價值變動列報於其他綜合損益中，且無須適用減損規定，因此將影響民國107年1月1日該資產之帳面金額、其他權益及保留盈餘，影響數尚在評估中。

備供出售金融資產—基金投資

經評估基金投資現金流量特性，分類將改為強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，因此將影響民國107年1月1日之其他權益及保留盈餘，影響數尚在評估中。

國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)

備供出售金融資產—以公允價值衡量股票投資除列之會計處理

備供出售金融資產中，以公允價值衡量之股票投資，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累計利益或損失，應自權益重分類至損益作為重分類調整，惟若依照國際財務報導準則第 9 號規定，選擇將前述股票投資之後續公允價值變動列報於其他綜合損益中，列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益，於除列時，應將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘(不得重分類至損益)。

金融資產減損評估

此係針對非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產。依照國際財務報導準則第 9 號規定，債務工具採預計信用損失模型評估減損，屬國際財務報導準則第 15 號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產則採簡化作法(準備矩陣)評估預期信用損失；權益工具則無須適用減損規定，前述評估減損之規定與現行已發生損失模型不同，影響尚在評估中。

B.其他

基於國際財務報導準則第 9 號之適用，同時修正國際財務報導準則第 7 號相關揭露之規定，其中亦包括國際財務報導準則第 9 號之初次適用之揭露規定，故須提供更多相關之揭露資訊。

(5) 揭露倡議(國際會計準則第 7 號「現金流量表」之修正)

對本集團與負債有關之籌資活動，將增加期初至期末之調節資訊。

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

(1) 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。

(2) 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

該解釋規範，當所得稅處理存在不確定時，如何適用國際會計準則第 12 號「所得稅」之認列與衡量之規定。此解釋自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

1. 未來現金流量之估計值
2. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及
3. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

1. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)
2. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

此準則自 2021 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正

此修正釐清企業對構成關聯企業或合資淨投資之一部份之長期性權益，應於適用 IAS 28 前適用 IFRS 9，且於適用 IFRS 9 時，不考慮因適用 IAS 28 所產生之任何調整。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(5) 國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正

此修正允許具提前還款特性(允許合約之一方支付或收取合理補償以提前終止合約)之金融資產可以攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量。此修正自 2019 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)、(5)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 9 月 30 日之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可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。

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			106.9.30	105.12.31	105.9.30
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及各項投資業	100.00%	100.00%	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	一般貿易 及各項投資業	100.00%	-	-
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理業	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%
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	商業管理業	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%
Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	100.00%	-	-

(3) 106 年度合併財務報表之子公司增減變動情形：

本期合併財務報表增加之子公司：Cathay Healthcare Management Limited(BVI)、Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)、杭州坤寧健康諮詢有限公司。

國泰健康管理顧問(股)公司陸續投入資金，於 106 年 6 月 1 日正式完成相關股權移轉。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
庫存現金及零用金	\$3,361	\$2,886	\$2,890
支票及活期存款	1,168,592	1,472,009	1,087,988
定期存款	76,700	70,800	102,215
約當現金－短期票券	104,936	125,970	156,931
合 計	<u>\$1,353,589</u>	<u>\$1,671,665</u>	<u>\$1,350,024</u>

截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
股 票	\$4,080,246	\$4,085,093	\$4,085,093
評價調整	121,934	393,562	25,695
淨 額	<u>\$4,202,180</u>	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,110,788</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)

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流動	\$2,687,803	\$2,687,803	\$2,236,118
非流動	1,514,377	1,790,852	1,874,670
合計	<u>\$4,202,180</u>	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,110,788</u>

截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日備供出售金融資產並無提供質押或擔保之情形。

3. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	106.9.30	105.12.31	105.9.30
股票	<u>\$212,200</u>	<u>\$212,200</u>	<u>\$212,199</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 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日以成本衡量之金融資產未有提供質押或擔保之情況。

4. 應收票據

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應收票據—因營業而發生	\$17,387	\$26,668	\$82,429
減：備抵呆帳	-	-	-
合計	<u>\$17,387</u>	<u>\$26,668</u>	<u>\$82,429</u>

本集團民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應收帳款	\$216,258	\$192,703	\$176,075
減：備抵呆帳	-	-	-
小計	<u>216,258</u>	<u>192,703</u>	<u>176,075</u>
應收帳款-關係人	2,230	552	77,688
減：備抵呆帳	-	-	-
小計	<u>2,230</u>	<u>552</u>	<u>77,688</u>
合計	<u>\$218,488</u>	<u>\$193,255</u>	<u>\$253,763</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)

截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 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 9 月 30 日應收帳款備抵呆帳皆未有發生變動之情形。

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	未逾期	已逾期但尚未減損之應收帳款					合計
	且未減損	30 天內	31-60 天	61-90 天	91-120 天	121 天以上	
106.9.30	\$199,022	\$3,326	\$4,440	\$3,421	\$3,148	\$5,131	\$218,488
105.12.31	\$192,246	\$271	\$46	\$264	\$-	\$428	\$193,255
105.9.30	\$252,785	\$265	\$426	\$-	\$-	\$287	\$253,763

6. 存 貨

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
營建用地	\$8,737,855	\$8,427,809	\$8,413,688
在建房地	16,755,720	13,529,333	16,231,911
待售房地產	3,873,684	7,587,747	8,775,193
其 他	13,265	13,655	14,226
小 計	29,380,524	29,558,544	33,435,018
預付土地款	164,073	263,794	41,261
淨 額	\$29,544,597	\$29,822,338	\$33,476,279

(1) 上述民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

(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。

國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) 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	89.00%
民生建國都更案	3,799,048	65.00%
文林硯	1,486,551	72.00%
國泰賦都	1,989,160	46.00%
國泰層峰	1,535,800	42.00%
O2 馥建築	1,155,895	26.00%

- (4) 本集團民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 63,434 千元及 64,802 千元；利息資本化前之利息費用總額為 126,300 千元及 123,888 千元。

本集團民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 175,166 千元及 196,552 千元；利息資本化前之利息費用總額為 361,630 千元及 350,053 千元。

本集團民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之存貨借款資本化月利率分別為 0.0925%~0.1766%及 0.0932%~0.2260%。

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

工程名稱	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

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

工程名稱	受託人	受託期間
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
國泰昕春	國泰世華商業銀行	自民國 106 年 4 月 13 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
國泰禾	國泰世華商業銀行	自民國 106 年 4 月 13 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 9 月 30 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 425,853 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (6) 本集團民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日認列為費用之存貨成本分別為 679,751 千元及 2,520,733 千元。

本集團民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費用之存貨成本分別為 5,650,666 千元及 7,358,649 千元。

- (7) 截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

7. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流動資產	\$24,316	\$47,258	\$31,759
非流動資產	(5,525)	(5,870)	13,047
流動負債	-	161	-
權益	18,791	41,227	44,806
集團持股比例	50%	50%	50%
投資之帳面金額	\$9,396	\$20,613	\$22,403

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
現金及約當現金	\$2,003	\$23,629	\$15,879

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
營業收入	\$7,643	\$7,666	\$22,987	\$23,285
營業費用	(234)	(388)	(978)	(1,349)
營業外收入及支出	(7,782)	(10,036)	(27,786)	(34,675)
繼續營業單位本期淨利(損)	(373)	(2,758)	(5,777)	(12,739)
其他綜合損益	(3,066)	(502)	(5,441)	509
本期綜合損益	(3,439)	(3,260)	(11,218)	(12,230)

此合資於民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，並無或有負債或資本承諾，該公司於取得二位合資合夥人之一致同意前不得分配其淨利。

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

8. 不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 待驗設備	合計
成本：							
106.1.1	\$1,346	\$1,829	\$114,327	\$796,683	\$717,807	\$27,767	\$1,659,759
增添	-	-	2,181	7,307	26,514	32,659	68,661
處分	-	-	(11,127)	-	(893)	-	(12,020)
移轉	-	-	-	6,257	186	(6,768)	(325)
匯率變動之影響	-	-	-	-	(33)	-	(33)
106.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$105,381</u>	<u>\$810,247</u>	<u>\$743,581</u>	<u>\$53,658</u>	<u>\$1,716,042</u>
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$746,891	\$671,317	\$14,323	\$1,565,637
增添	-	-	35,567	12,914	43,328	43,946	135,755
處分	-	-	(40,559)	-	(417)	-	(40,976)
移轉	-	-	-	26,980	397	(28,024)	(647)
105.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$124,939</u>	<u>\$786,785</u>	<u>\$714,625</u>	<u>\$30,245</u>	<u>\$1,659,769</u>
折舊及減損：							
106.1.1	\$-	\$269	\$40,543	\$215,787	\$271,621	\$-	\$528,220
折舊	-	27	12,058	50,604	55,343	-	118,032
處分	-	-	(6,830)	-	(771)	-	(7,601)
匯率變動之影響	-	-	-	-	10	-	10
106.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$296</u>	<u>\$45,771</u>	<u>\$266,391</u>	<u>\$326,203</u>	<u>\$-</u>	<u>\$638,661</u>
105.1.1	\$-	\$233	\$54,546	\$142,036	\$199,909	\$-	\$396,724
折舊	-	27	14,871	54,668	55,159	-	124,725
處分	-	-	(27,269)	-	(212)	-	(27,481)
匯率變動之影響	-	-	-	-	(3)	-	(3)
105.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$260</u>	<u>\$42,148</u>	<u>\$196,704</u>	<u>\$254,853</u>	<u>\$-</u>	<u>\$493,965</u>
淨帳面金額：							
106.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,533</u>	<u>\$59,610</u>	<u>\$543,856</u>	<u>\$417,378</u>	<u>\$53,658</u>	<u>\$1,077,381</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>
105.9.30	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,569</u>	<u>\$82,791</u>	<u>\$590,081</u>	<u>\$459,772</u>	<u>\$30,245</u>	<u>\$1,165,804</u>

國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 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 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	(69,133)	(275,461)	-	(344,594)
匯率變動之影響	-	(71,641)	-	(71,641)
106.9.30	<u>\$5,599,706</u>	<u>\$10,261,132</u>	<u>\$-</u>	<u>\$15,860,838</u>
成本：				
105.1.1	\$5,685,028	\$7,418,122	\$2,393,118	\$15,496,268
增添－源自後續支出	-	-	656,564	656,564
移轉	-	3,526,665	(2,892,698)	633,967
處分	(11,915)	(65,164)	-	(77,079)
匯率變動之影響	-	(185,447)	(156,984)	(342,431)
105.9.30	<u>\$5,673,113</u>	<u>\$10,694,176</u>	<u>\$-</u>	<u>\$16,367,289</u>
折舊及減損：				
106.1.1	\$-	\$2,603,907	\$-	\$2,603,907
當年度折舊	-	276,429	-	276,429
處分	-	(99,665)	-	(99,665)
匯率變動之影響	-	(4,426)	-	(4,426)
106.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,776,245</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,776,245</u>
105.1.1	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833
當年度折舊	-	223,407	-	223,407
處分	-	(18,299)	-	(18,299)
匯率變動之影響	-	(29,964)	-	(29,964)
105.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,521,977</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,521,977</u>

國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：				
106.9.30	\$5,599,706	\$7,484,887	\$-	\$13,084,593
105.12.31	\$5,668,839	\$8,004,327	\$-	\$13,673,166
105.9.30	\$5,673,113	\$8,172,199	\$-	\$13,845,312
	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
投資性不動產之租金收入	\$150,042	\$111,669	\$443,229	\$340,490
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	(77,295)	(51,348)	(197,818)	(109,638)
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	(25,970)	(27,308)	(64,180)	(41,615)
合 計	\$46,777	\$33,013	\$181,231	\$189,237

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日分別為 26,234,839 千元、26,966,520 千元及 24,915,793 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 10,259,482 千元、16,379,539 千元及 8,769,672 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 15,975,357 千元、10,586,981 千元及 16,146,121 千元，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。

截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

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	14,369	474	14,843
移轉	319	-	319
106.9.30	\$120,574	\$4,382	\$124,956

國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	7,995	441	8,436
移轉	647	-	647
105.9.30	<u>\$103,869</u>	<u>\$3,851</u>	<u>\$107,720</u>
攤銷及減損：			
106.1.1	\$77,365	\$1,493	\$78,858
攤銷	11,752	906	12,658
106.9.30	<u>\$89,117</u>	<u>\$2,399</u>	<u>\$91,516</u>
105.1.1	\$59,065	\$358	\$59,423
攤銷	14,401	856	15,257
105.9.30	<u>\$73,466</u>	<u>\$1,214</u>	<u>\$74,680</u>
淨帳面金額：			
106.9.30	<u>\$31,457</u>	<u>\$1,983</u>	<u>\$33,440</u>
105.12.31	<u>\$28,521</u>	<u>\$2,415</u>	<u>\$30,936</u>
105.9.30	<u>\$30,403</u>	<u>\$2,637</u>	<u>\$33,040</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
營業費用	<u>\$3,149</u>	<u>\$3,828</u>	<u>\$9,237</u>	<u>\$12,416</u>
營業成本	<u>\$1,241</u>	<u>\$959</u>	<u>\$3,421</u>	<u>\$2,841</u>

11. 其他非流動資產

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
營建用地	\$18,425	\$285,857	\$285,857
預付設備款	-	643	9,890
存出保證金	793,143	771,925	736,586
長期預付租金	1,926,603	2,076,515	2,086,363
其他非流動資產－其他	106,523	49,564	22,187
合 計	<u>\$2,844,694</u>	<u>\$3,184,504</u>	<u>\$3,140,883</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	106.9.30	105.12.31	105.9.30	交易 性質	交易 目的	保全措施
台北市北投區豐年段一 小段 302 地號等	\$-	\$144,492	\$144,492	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	\$18,425	\$285,857	\$285,857			

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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
土地使用權	\$1,926,603	\$2,076,515	\$2,086,363

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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
無擔保銀行借款	\$5,999,000	\$3,816,000	\$4,604,000
擔保銀行借款	-	-	10,000
	\$5,999,000	\$3,816,000	\$4,614,000
利率區間	0.89%~1.46%	0.89%~1.70%	0.89%~1.70%

- (1) 本集團截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，尚未使用之短期借款額度分別約為 14,596,020 千元、16,124,990 千元及 12,179,740 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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應付短期票券	\$1,473,000	\$970,000	\$3,025,000
減：未攤銷折價	(1,035)	(559)	(4,229)
淨 額	<u>\$1,471,965</u>	<u>\$969,441</u>	<u>\$3,020,771</u>
利率區間	0.43%~1.34%	0.68%~1.36%	0.50%~1.23%

14. 應付公司債

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>

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

15. 長期借款

民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日長期借款明細如下：

借款性質	106.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$8,350,000	1.15%~1.31%	自民國 104 年 12 月至 109 年 4 月，到期還款。
銀行擔保借款	5,378,244	1.09%~5.70%	自民國 103 年 6 月至 111 年 7 月，到期還款。其中境外借款共兩筆美金 16,200 千元及 34,000 千元，分別自民國 106 年 8 月至 110 年 8 月及 106 年 6 月至 110 年 6 月；兩筆歐元 16,700 千元及 33,281 千元，分別自民國 106 年 8 月至 110 年 8 月及 106 年 6 月至 110 年 6 月；兩筆人民幣 104,000 千元及 240,000 千元，分別自民國 106 年 7 月至 111 年 7 月及 103 年 6 月至 110 年 6 月，每 6 個月付息、到期還款。
應付長期票券	617,439	0.62%~1.38%	自民國 106 年 8 月至 109 年 4 月，到期還款。
小 計	<u>14,345,683</u>		
減：一年內到期	<u>59,245</u>		
合 計	<u>\$14,286,438</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	105.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$2,450,000	1.20%~1.70%	自民國 103 年 7 月至 107 年 12 月，到期還款。
銀行擔保借款	7,489,290	1.06%~5.70%	自民國 101 年 3 月至 111 年 4 月，到期還款。其中境外借款共兩筆美金 35,000 千元及 55,000 千元，分別自民國 101 年 8 月至 106 年 8 月及 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 85,000 千元及 240,000 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、到期還款。
應付長期票券	1,149,182	0.33%~0.76%	自民國 103 年 8 月至 112 年 5 月，到期續借。
小 計	<u>11,088,472</u>		
減：一年內到期	<u>2,857,278</u>		
合 計	<u>\$8,231,194</u>		

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

國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 7 月 1 日至 9 月 30 日認列確定提撥計畫之費用金額分別為 4,698 千元及 5,031 千元；民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列確定提撥計畫之費用金額分別為 15,135 千元及 14,883 千元。

確定福利計畫

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
營業成本	\$332	\$353	\$997	\$1,079
營業費用	\$2,572	\$2,790	\$7,716	\$8,357

17. 普通股

截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，本公司額定 20,000,000 千元。已發行股本均為 11,595,611 千元，每股票面金額 10 元，均為 1,159,561 千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

18. 資本公積

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407	\$10,407

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

國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 9 月 30 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，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 6 月 16 日及民國 105 年 6 月 8 日之股東常會，分別決議民國 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

	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
期初餘額	\$600,968	\$796,117
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	(145,518)	(125,704)
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	17,037	(65,508)
子公司現金增資	25,596	60,432
期末餘額	<u>\$498,083</u>	<u>\$665,337</u>

20. 營業收入

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
租賃收入	\$182,555	\$141,904	\$540,295	\$427,316
營建收入	896,225	3,354,990	7,175,790	10,306,472
勞務提供收入	339,732	291,199	873,728	719,944
其他營業收入	34,562	18,314	87,037	34,472
合 計	<u>\$1,453,074</u>	<u>\$3,806,407</u>	<u>\$8,676,850</u>	<u>\$11,488,204</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 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 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)

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
不超過一年	\$352,418	\$564,935	\$319,326
超過一年但不超過五年	1,310,886	2,143,608	1,152,910
超過五年	3,162,940	4,482,301	3,430,755
	<u>\$4,826,244</u>	<u>\$7,190,844</u>	<u>\$4,902,991</u>

營業租賃認列之費用如下：

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
最低租賃給付	<u>\$69,724</u>	<u>\$80,905</u>	<u>\$240,889</u>	<u>\$234,949</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9月30日、105年12月31日及105年9月30日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
不超過一年	\$679,671	\$642,174	\$610,984
超過一年但不超過五年	2,074,207	2,053,428	1,955,249
超過五年	1,822,109	2,096,700	2,117,855
	<u>\$4,575,987</u>	<u>\$4,792,302</u>	<u>\$4,684,088</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	106.7.1~106.9.30			105.7.1~105.9.30		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$58,193	\$64,930	\$123,123	\$56,300	\$63,821	\$120,121
勞健保費用	5,183	5,512	10,695	5,199	5,408	10,607
退休金費用	2,892	4,710	7,602	2,996	5,178	8,174
其他員工福利費用	3,376	4,784	8,160	3,588	3,860	7,448
折舊費用	105,444	21,294	126,738	106,798	28,436	135,234
攤銷費用	1,241	3,149	4,390	959	3,828	4,787

國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)

功能別 性質別	106.1.1~106.9.30			105.1.1~105.9.30		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$178,512	\$200,317	\$378,829	\$180,604	\$197,388	\$377,992
勞健保費用	16,440	18,155	34,595	16,292	17,023	33,315
退休金費用	8,988	14,860	23,848	9,225	15,094	24,319
其他員工福利費用	9,397	12,127	21,524	9,724	11,594	21,318
折舊費用	316,356	78,105	394,461	262,818	85,314	348,132
攤銷費用	3,421	9,237	12,658	2,841	12,416	15,257

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 1 月 1 日至 9 月 30 日依獲利狀況，分別以 0.1%及不高於 1%估列員工酬勞及董監酬勞，民國 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為 63 千元及 375 千元，民國 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為 916 千元及 2,475 千元；民國 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日員工及董監酬勞估列金額分別為 735 千元及 1,050 千元，民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工及董監酬勞估列金額分別為 2,404 千元及 3,150 千元，其估列基礎係以當年度獲利狀況分派，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司於 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 年度盈餘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。

國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)

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
利息收入	\$1,520	\$1,325	\$2,910	\$10,112
股利收入	112,562	112,561	119,656	126,393
其他收入－其他	40,278	13,056	107,150	54,749
合 計	<u>\$154,360</u>	<u>\$126,942</u>	<u>\$229,716</u>	<u>\$191,254</u>

(2) 其他利益及損失

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
處分及報廢不動產 、廠房及設備利 益(損失)	\$290	\$837	\$107	\$2,776
處分投資利益(損失)	-	7,373	(847)	7,373
淨外幣兌換利益(損失)	(36,229)	(2,907)	(58,738)	(1,565)
其 他	(15,290)	(10,235)	(39,034)	(37,142)
合 計	<u>\$(51,229)</u>	<u>\$(4,932)</u>	<u>\$(98,512)</u>	<u>\$(28,558)</u>

(3) 財務成本

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
銀行借款之利息	<u>\$62,866</u>	<u>\$59,086</u>	<u>\$186,464</u>	<u>\$153,501</u>

24. 其他綜合損益組成部分

民國106年7月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

	當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$91,047	\$-	\$91,047	\$-	\$91,047
備供出售金融資產未實 現評價損益	(215,223)	-	(215,223)	-	(215,223)
採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益之份額	(2,468)	-	(2,468)	-	(2,468)
本期其他綜合損益合計	<u>\$(126,644)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(126,644)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(126,644)</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

民國105年7月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

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

民國106年1月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$47,621	\$-	\$47,621	\$-	\$47,621
備供出售金融資產未實 現評價損益	(272,474)	847	(271,627)	-	(271,627)
採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益之份額	(1,774)	-	(1,774)	-	(1,774)
本期其他綜合損益合計	<u>\$(226,627)</u>	<u>\$847</u>	<u>\$(225,780)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(225,780)</u>

民國105年1月1日至9月30日其他綜合損益組成部分如下：

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

國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 1 月 1 日至 9 月 30 日所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$3,886	\$6,315	\$115,336	\$229,350
當期繳納土增稅	24,366	141,884	70,666	443,812
以前年度之當期所得稅於本期之調整	-	-	2,650	-
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)	(83,537)	(61,553)	(206,801)	(186,436)
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	-	(11,505)	-	(37,508)
其他	-	326	-	326
所得稅費用(利益)	<u>\$ (55,285)</u>	<u>\$ 75,467</u>	<u>\$ (18,149)</u>	<u>\$ 449,544</u>

兩稅合一相關資訊

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$280,514</u>	<u>\$154,408</u>	<u>\$147,830</u>

本公司民國 105 年度及 104 年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為 5.46% 及 3.47%。

未分配盈餘相關資訊

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
86 年以前	\$4,222	\$4,222	\$4,222
87 年以後	5,920,511	7,011,215	5,918,113
合計	<u>\$5,924,733</u>	<u>\$7,015,437</u>	<u>\$5,922,335</u>

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

所得稅申報核定情形

截至民國 106 年 9 月 30 日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國 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

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。

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
基本每股盈餘				
歸屬於母公司普通股 持有人之淨利(千元)	\$126,410	\$653,169	\$950,429	\$1,924,805
基本每股盈餘之普通股 加權平均股數(千股)	1,159,561	1,402,637	1,159,561	1,571,272
基本每股盈餘(元)	\$0.11	\$0.47	\$0.82	\$1.22

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

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

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(上海)有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(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 9 月 30 日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$2,511,524	\$482,139	0.05%~0.23%	\$142
	支票存款	1,128,597	35,881	-	-
	證券帳戶	616,110	60,307	0.01%	4
	定期存款	82,600	76,700	0.87%~1.12%	533
	短期借款	130,000	-	-	(36)
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 9 月 30 日					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,134,361	\$656,268	0.02%~0.13%	\$398
	支票存款	1,077,019	20,836	-	-
	證券帳戶	515,759	43,388	0.01%	5
	定期存款	85,550	70,800	0.87%~1.20%	616
	短期借款	20,000	10,000	1.69%	(17)

2. 進 貨

		106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30
關係人名稱	交易性質		
三井工程	大樓興建或擴建	\$547,041	\$715,063
國泰世華銀行	價金信託管理費	646	4,390
合 計		<u>\$547,687</u>	<u>\$719,453</u>
		106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
關係人名稱	交易性質		
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,942,326	\$3,545,170
國泰世華銀行	價金信託管理費	7,047	6,337
合 計		<u>\$1,949,373</u>	<u>\$3,551,507</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 9 月 30 日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 11,069,132 千元及 18,632,311 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$2,014	\$2,478
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	4,848	5,073
合 計		<u>\$6,862</u>	<u>\$7,551</u>

關係人名稱	交易性質	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$6,725	\$7,637
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	14,389	15,237
合 計		<u>\$21,114</u>	<u>\$22,874</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	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30
國泰人壽	\$9,960	\$4,209
國泰世華銀行	2,671	(617)
神坊資訊	538	19
合 計	<u>\$13,169</u>	<u>\$3,611</u>

關係人名稱	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
國泰人壽	\$22,572	\$11,717
國泰世華銀行	6,880	5,707
神坊資訊	6,744	148
合 計	<u>\$36,196</u>	<u>\$17,572</u>

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入及子公司國泰商旅提供住房服務之收入。

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)

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	106.9.30	105.12.31	105.9.30
國泰人壽	\$235	\$240	\$74,966

(2) 應付帳款

關係人名稱	106.9.30	105.12.31	105.9.30
三井工程	\$221,208	\$350,169	\$213,561
CCH REIM	20,311	-	-
國泰世華銀行	6	110	3,878
合 計	\$241,525	\$350,279	\$217,439

(3) 其他應付款

關係人名稱	106.9.30	105.12.31	105.9.30
台霖管理諮詢	\$-	\$3,075	\$-

5. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	106.9.30	105.12.31	105.9.30
國泰人壽	房租押金	\$18,815	\$19,128	\$18,917

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	106.9.30	105.12.31	105.9.30
國泰世華	房租押金	\$4,549	\$4,571	\$4,605

(3) 在建工程

- ① 係本集團截至民國 106 年 9 月 30 日止，為施作民生建國都更案，支付予國泰人壽之合法建物補償金共 297,137 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

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

6. 什項收入

關係人名稱	交易性質	106.7.1~	105.7.1~
		106.9.30	105.9.30
國泰世華	管理空維費、規劃費	\$1,202	\$1,214
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>\$9,202</u>	<u>\$1,214</u>

關係人名稱	交易性質	106.1.1~	105.1.1~
		106.9.30	105.9.30
國泰世華	管理空維費、規劃費	\$3,670	\$3,460
南港國際一	顧問服務	7,040	3,520
南港國際二	顧問服務	8,960	4,480
合 計		<u>\$19,670</u>	<u>\$11,460</u>

7. 營業成本

關係人名稱	交易性質	106.7.1~	105.7.1~
		106.9.30	105.9.30
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$12,317	\$8,750
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰健康管理)	14,324	14,339
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰商旅)	45,462	41,833
國泰產險	出租大樓之保險費	2,202	2,253
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	4,629	8,569
合 計		<u>\$78,934</u>	<u>\$75,744</u>

關係人名稱	交易性質	106.1.1~	105.1.1~
		106.9.30	105.9.30
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$30,667	\$22,043
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰健康管理)	43,523	43,673
國泰人壽	承租大樓之租金支出(國泰商旅)	135,704	123,274
國泰產險	出租大樓之保險費	4,213	5,073
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	11,267	12,585
合 計		<u>\$225,374</u>	<u>\$206,648</u>

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

8. 營業費用

關係人名稱	交易性質	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30
國泰人壽	承租辦公處所	\$13,725	\$9,394
CCH REIM	勞務費	15,288	15,331
合 計		<u>\$29,013</u>	<u>\$24,725</u>

關係人名稱	交易性質	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
國泰人壽	承租辦公處所	\$41,069	\$35,111
CCH REIM	勞務費	45,975	46,569
合 計		<u>\$87,044</u>	<u>\$81,680</u>

9. 本集團主要管理人員之獎酬

	106.7.1- 106.9.30	105.7.1- 105.9.30	106.1.1- 106.9.30	105.1.1- 105.9.30
短期員工福利	\$11,454	\$10,484	\$35,271	\$41,131
退職後福利	228	230	656	733
合 計	<u>\$11,682</u>	<u>\$10,714</u>	<u>\$35,927</u>	<u>\$41,864</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	106.9.30	105.12.31	105.9.30	擔保債務 內容
存貨	\$7,053,639	\$7,468,959	\$7,225,359	長期借款
投資性不動產	11,347,321	11,832,022	11,943,779	長、短期借款
合 計	<u>\$18,400,960</u>	<u>\$19,300,981</u>	<u>\$19,169,138</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 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額與實際動支金額皆為 0 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 1,409,799 千元(美金 46,725 千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國 106 年 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額與實際動支金額皆為 0 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 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 1,717,301 千元，實際動支金額為 1,479,998 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 1,683,617 千元(美金 55,801 千元)為擔保。

截至民國 106 年 9 月 30 日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為 896,687 千元，實際動支金額為 744,707 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 9 月 30 日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計 4,696,157 千元，尚未支付數計 1,956,086 千元。

2. 其他

截至民國 106 年 9 月 30 日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為 42,491,300 千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

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

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
備供出售之金融資產：			
以公允價值衡量	\$4,202,180	\$4,478,655	\$4,110,788
以成本衡量	212,200	212,200	212,199
小計	4,414,380	4,690,855	4,322,987
放款及應收款：			
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,352,548	1,671,427	1,349,686
應收票據	17,387	26,668	82,429
應收帳款(含關係人)	218,488	193,255	253,763
存出保證金	793,143	771,925	736,586
小計	2,381,566	2,663,275	2,422,464
合 計	\$6,795,946	\$7,354,130	\$6,745,451

金融負債

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$5,999,000	\$3,816,000	\$4,614,000
應付短期票券	1,471,965	969,441	3,020,771
應付款項	1,536,570	1,861,973	6,913,779
應付公司債	3,000,000	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	14,345,683	15,781,666	11,088,472
存入保證金	197,313	206,259	193,166
合 計	\$26,550,531	\$25,635,339	\$28,830,188

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

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 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益將分別減少/增加 162,886 千元及 134,115 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 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益將分別減少/增加 74,396 千元及 96,621 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。

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 1 月 1 日至 9 月 30 日之損益將減少/增加 7,471 千元及 7,635 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。

國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)

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 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益之影響分別約有 2,987 千元及 2,323 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 1 月 1 日至 9 月 30 日之損益及權益之影響分別約有 101,834 千元及 111,806 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 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券、銀行借款、應付短期票券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。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
106.9.30					
借款	\$7,530,210	\$9,714,663	\$4,879,694	\$-	\$22,124,567
應付款項	1,536,570	-	-	-	1,536,570
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	105,678	23,791	18,503	49,341	197,313
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
105.9.30					
借款	\$10,492,048	\$7,137,217	\$1,167,893	\$99,919	\$18,897,077
應付款項	6,913,779	-	-	-	6,913,779
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	115,978	29,041	4,390	43,757	193,166

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

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

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

國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。

106.9.30

	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	\$1,506,268	\$8,109	\$4,202,180

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

105.9.30

	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	\$2,236,118	\$1,866,345	\$8,325	\$4,110,788

國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)

於民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	備供出售 股票
106.1.1	\$8,337
106.1.1~106.9.30 認列總利益(損失)：	
認列於其他綜合損益	(228)
自第三級轉出	-
106.9.30	<u>\$8,109</u>
105.1.1	\$8,775
105.1.1~105.9.30 認列總利益(損失)：	
認列於其他綜合損益	(450)
自第三級轉出	-
105.9.30	<u>\$8,325</u>

上述認列於損益之總利益(損失)中，與截至民國 106 及 105 年 9 月 30 日持有之股票及衍生金融工具相關之損益分別為(228)千元及(450)千元。

7. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本集團具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金額單位：千元			
	106.9.30		
	外幣	匯率(元)	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$2,256	30.172	\$68,060
人民幣	129,582	4.5574	590,558
<u>金融負債</u>			
貨幣性項目：			
美金	110,228	30.172	3,325,786
人民幣	456,065	4.5574	2,078,471

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

105.12.31			
	外幣	匯率(元)	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$2,051	32.170	\$65,979
人民幣	28,587	4.6292	132,333
<u>金融負債</u>			
貨幣性項目：			
美金	90,191	32.170	2,901,447
人民幣	445,324	4.6292	2,061,492
105.9.30			
	外幣	匯率(元)	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$4,533	31.33	\$142,026
人民幣	40,688	4.6972	191,118
<u>金融負債</u>			
貨幣性項目：			
美金	90,148	31.33	2,824,327
人民幣	452,086	4.6972	2,123,536

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	附表三
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	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	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	附表五

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表六
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	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	附表七

3. 大陸投資資訊：詳附表八。

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)

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 7 月 1 日至 9 月 30 日

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$988,779	\$464,295	\$-	\$1,453,074
部門間收入	10,659	-	(10,659) (註)	-
收入合計	<u>\$999,438</u>	<u>\$464,295</u>	<u>\$(10,659)</u>	<u>\$1,453,074</u>
部門損益	<u>\$62,535</u>	<u>\$(685,825)</u>	<u>\$639,754</u>	<u>\$16,464</u>

106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$7,468,720	\$1,208,130	\$-	\$8,676,850
部門間收入	24,968	-	(24,968) (註)	-
收入合計	<u>\$7,493,688</u>	<u>\$1,208,130</u>	<u>\$(24,968)</u>	<u>\$8,676,850</u>
部門損益	<u>\$913,691</u>	<u>\$(1,876,362)</u>	<u>\$1,749,433</u>	<u>\$786,762</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)

105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日

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

105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

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

註：部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下。

下表列示本集團民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日營運部門資產及負債相關之資訊：

	動產及不動 產投資開發 部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
106.9.30 部門資產	<u>\$46,900,892</u>	<u>\$15,153,092</u>	<u>\$ (8,043,379)</u>	<u>\$54,010,605</u>
105.12.31 部門資產	<u>\$48,718,096</u>	<u>\$15,452,838</u>	<u>\$ (8,741,258)</u>	<u>\$55,429,676</u>
105.9.30 部門資產	<u>\$51,871,524</u>	<u>\$16,468,935</u>	<u>\$ (9,626,626)</u>	<u>\$58,713,833</u>

	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
106.9.30 部門負債	<u>\$24,954,064</u>	<u>\$6,635,053</u>	<u>\$ (23,424)</u>	<u>\$31,565,693</u>
105.12.31 部門負債	<u>\$25,739,537</u>	<u>\$6,133,436</u>	<u>\$ (22,824)</u>	<u>\$31,850,149</u>
105.9.30 部門負債	<u>\$30,309,837</u>	<u>\$6,199,921</u>	<u>\$ (22,949)</u>	<u>\$36,486,809</u>

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

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

附表一 為他人背書保證

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	國泰建設 股份有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	\$6,584,049	\$707,152	\$-	\$-	\$-	-	\$13,168,097	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	6,584,049	243,169	-	-	-	-	13,168,097	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	6,584,049	1,717,301	1,717,301	1,479,998	-	7.82%	13,168,097	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	6,584,049	896,687	896,687	744,707	-	4.09%	13,168,097	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：21,946,829千元*30%												
	二、背書保證最高限額：21,946,829千元*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)母子公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			備註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—流動	55,763,541	\$2,687,803	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	8,109	10.00%	8,109
"	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	1,415,700	5.25%	1,415,700
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	1,580,083	9,852	3.23%	不適用
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	2,000,000	18,551	10.00%	不適用
"	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	不適用
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融資產—非流動	191,880	1,772	3.33%	不適用
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	7,485,000	78,462	4.99%	不適用
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	7,485,000	78,399	4.99%	不適用

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表三 取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
國泰建設 (股)公司	座落台中市北屯區昌平段 447、448、449等3筆地號	106.01.25	\$1,024,600	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	\$-	參考專業不動產估價 師鑑價報告	取得崇德入 路建地。	無

單位：新台幣千元

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 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	\$1,942,326	36.15%	不適用	\$-	\$221,208	20.23%	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)

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延貸項-聯屬公司間利益	\$13,466	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	31	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	2,100	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	佣金支出	4,669	按一般條件	0.05%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	153	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	248	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	17,758	按一般條件	0.20%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	40	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	194	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	31	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	2,100	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	佣金收入	4,669	按一般條件	0.05%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	153	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	248	按一般條件	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	17,758	按一般條件	0.20%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	銷貨收入	40	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)

附表五之一 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	
4	Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	3	其他應收款	4,559	按一般條件	0.01%
5	Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	3	應付勞務費	164	按一般條件	-
6	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	737	按一般條件	-
4	Lotus Pacific Company Limited	Lotus Investment Company Limited	3	其他應收款	164	按一般條件	-
7	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	737	按一般條件	-
7	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,087	按一般條件	0.01%
8	加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,559	按一般條件	0.01%
9	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,087	按一般條件	0.01%
10	杭州坤寧健康諮詢有限公司	國泰健康管顧(股)公司	3	代收款	276	按一般條件	-
10	杭州坤寧健康諮詢有限公司	國泰健康管顧(股)公司	3	應付帳款	136	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	杭州坤寧健康諮詢有限公司	3	代付款	233	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	杭州坤寧健康諮詢有限公司	3	暫付款	43	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	杭州坤寧健康諮詢有限公司	3	應收帳款	136	按一般條件	-

單位：新臺幣千元

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

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

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

附表六 期末持有有價證券情形(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	

單位：股；新臺幣千元

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表七 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不含大陸被投資公司)：

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%	\$762,176	\$(317,371)	\$(317,371)	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%	104,980	27,514	27,514	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%	527,089	62,124	52,805	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	800,000	600,000	80,000,000	100.00%	136,172	(154,007)	(154,007)	子公司
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	30,130 (USD 1,000)	-	50,000	100.00%	31,281 (USD 1,037)	2	-	孫公司
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%	9,396 (USD 311)	(11,553) USD (378)	-	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%	810,256 (USD 26,855)	(464,556) USD (15,215)	-	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%	352,857 (USD 11,695)	(162,829) USD (5,333)	-	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%	859,821 (USD 28,497)	(254,975) USD (8,351)	-	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%	860,548 (USD 28,521)	(254,732) USD (8,343)	-	曾曾孫公司
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	357,083 (USD 11,337)	357,083 (USD 11,337)	10,722,618	100.00%	(5,525) USD (183)	(55,579) USD (1,820)	-	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%	352,949 (USD 11,698)	(162,517) USD (5,323)	-	曾曾孫公司
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	30,130 (USD 1,000)	-	50,000	100.00%	31,279 (USD 1,037)	1 (USD -)	-	曾孫公司

單位：股；新臺幣千元；美金千元

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

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

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

附表八 赴大陸投資相關資訊彙總表：

單位：新臺幣千元；美金千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回		本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	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回						
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$195,529 (USD 6,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$8,945 (USD 300)	\$(54,606)	50%	\$(27,303) (=)2	\$(101,099)	-
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)	(122,281)	66.67%	(81,525) (=)2	939,913	-
上海陸景置業有限公司	投資業	2,064,902 (USD 69,057)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	304,150 (USD 9,975)	-	2,370,121 (USD 79,583)	(91,325)	66.67%	(60,887) (=)2	1,122,467	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	30,130 (USD 1,000)	(二) Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	-	30,130 (USD 1,000)	-	30,130 (USD 1,000)	1	85%	1 (=)2	26,587	-

本期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投資審議會核准投資金額	依經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額
\$3,723,284 (USD125,302)	\$6,284,889 (USD 208,302)	\$13,168,097

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。