

2501

國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

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

合併財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、聲明書	3
四、會計師查核報告	4~7
五、合併資產負債表	8~9
六、合併綜合損益表	10
七、合併權益變動表	11
八、合併現金流量表	12
九、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	13
(二) 通過財務報告之日期及程序	13
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~21
(四) 重大會計政策之彙總說明	21~39
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	39~41
(六) 重要會計項目之說明	42~66
(七) 關係人交易	67~71
(八) 質押之資產	71
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	71
(十) 重大之災害損失	71
(十一) 重大之期後事項	71
(十二) 其他	72~78
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	78、83~87
2. 轉投資事業相關資訊	79、83、88~90
3. 大陸投資資訊	79、91
(十四) 部門資訊	79~82

聲 明 書

本公司民國一〇七年度(自民國一〇七年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司

董事長：張清樾



中華民國一〇八年三月二十一日

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年十二月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年十二月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

房地銷售收入之認列

國泰建設股份有限公司及其子公司主要經營業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓並以預售方式銷售國民住宅與商業大樓。由於國泰建設股份有限公司房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響；本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司房地銷售收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估房地銷售收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對房地銷售收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核房地銷售合約中的重大條款；檢視過戶及驗收資料確認房地所有權已完成移轉；檢視交易條件確認控制移轉而滿足履約義務認列時點之妥適性。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述房地銷售收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、18.及六、21.。

營建用地之評價

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

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

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述存貨項下營建用地之評價流程之相關資訊，請詳財務報表附註四、10.、五、2.(5)及六、7.。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對國泰建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國泰建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致國泰建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇七年及一〇六年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0930133943 號

金管證六字第 0970038990 號

徐榮煌



會計師：

黃建澤



中華民國一〇八年三月二十一日



民國一〇七年十二月三十一日及一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產					一〇七年十二月三十一日		一〇六年十二月三十一日	
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、六.1.29、七	\$1,620,157	3	\$1,227,465	2		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	三、四、六.2	2,620,886	6	-	-		
1125	備供出售金融資產—流動	四、六.3	-	-	2,983,349	6		
1150	應收票據淨額	四、六.5.22	24,209	-	24,121	-		
1170	應收帳款淨額	四、六.6.22.29	461,933	1	267,884	-		
1200	其他應收款	六.29	424,397	1	23,988	-		
1220	本期所得稅資產	四、六.27	105	-	4	-		
130x	存貨	四、六.7、七	26,003,437	53	28,850,643	54		
1410	預付款項	六.12.29	511,030	1	600,779	1		
1470	其他流動資產		382,155	1	105,194	-		
1480	取得合約之增額成本	三、六.7.21	481,597	1	-	-		
11xx	流動資產合計		32,529,906	67	34,083,427	63		
非流動資產								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	三、四、六.2	1,637,951	3	-	-		
1523	備供出售金融資產—非流動	四、六.3	-	-	1,525,265	3		
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	四、六.4	-	-	212,200	-		
1550	採用權益法之投資	四、六.8	-	-	11,088	-		
1600	不動產、廠房及設備	四、六.9.29	1,858,494	4	1,136,419	2		
1760	投資性不動產淨額	四、六.10.29	11,132,166	23	12,983,381	24		
1780	無形資產	四、六.11	20,416	-	33,008	-		
1840	遞延所得稅資產	四、六.27	516,233	1	687,765	2		
1900	其他非流動資產	六.12.29、七	1,076,222	2	3,088,635	6		
15xx	非流動資產合計		16,241,482	33	19,677,761	37		
1xxx	資產總計		\$48,771,388	100	\$53,761,188	100		

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾

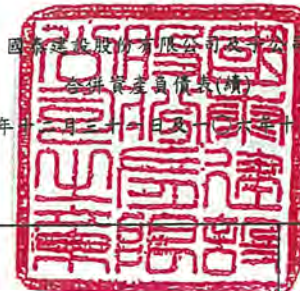


經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏





民國一〇七年十二月三十一日及一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益					一〇七年十二月三十一日		一〇六年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四、六.13、七	\$8,715,000	18	\$5,779,000	11		
2110	應付短期票券	四、六.14	260,000	1	879,529	2		
2130	合約負債	三、六.21	3,651,612	8	-	-		
2150	應付票據		90,385	-	28,554	-		
2170	應付帳款	六.29	461,385	1	604,318	1		
2180	應付帳款－關係人	七	595,710	1	265,555	-		
2200	其他應付款	六.29	653,898	1	444,793	1		
2230	本期所得稅負債	四、六.27	27,056	-	108,513	-		
2300	其他流動負債	四、六.29	122,731	-	54,360	-		
2310	預收款項	三、四	-	-	4,504,886	9		
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.16.29	4,200,000	9	59,566	-		
21xx	流動負債合計		18,777,777	39	12,729,074	24		
	非流動負債							
2530	應付公司債	四、六.15	3,000,000	6	3,000,000	6		
2540	長期借款	四、六.16.29	1,405,285	3	14,475,709	27		
2570	遞延所得稅負債	四、六.27	10,049	-	8,542	-		
2600	其他非流動負債	四、六.17.29、七	234,590	-	323,701	-		
2650	採用權益法之投資貸餘	四、六.8	2,138	-	-	-		
25xx	非流動負債合計		4,652,062	9	17,807,952	33		
2xxx	負債總計		23,429,839	48	30,537,026	57		
	歸屬於母公司業主之權益	四						
3100	股本							
3110	普通股股本	六.18	11,595,611	24	11,595,611	21		
3200	資本公積	六.19	25,783	-	18,063	-		
3300	保留盈餘	六.20						
3310	法定盈餘公積		3,991,496	8	3,847,032	7		
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1		
3350	未分配盈餘		8,877,586	18	6,418,942	12		
	保留盈餘合計		13,373,271	27	10,770,163	20		
3400	其他權益		80,071	-	384,665	1		
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		25,074,736	51	22,768,502	42		
36xx	非控制權益	六.20	266,813	1	455,660	1		
3xxx	權益總計		25,341,549	52	23,224,162	43		
	負債及權益總計		\$48,771,388	100	\$53,761,188	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：羅有騏





國泰建設股份有限公司

民國一〇七年十二月三十一日
(金額除每股溢餘外均以新台幣千元為單位)

代碼	會計項目	一〇七年度		一〇六年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入	\$14,294,770	100	\$12,270,182	100
5000	營業成本	(10,576,571)	(74)	(9,683,371)	(79)
5900	營業毛利	3,718,199	26	2,586,811	21
6000	營業費用	(1,485,484)	(10)	(1,245,036)	(10)
6200	管理費用	(4,482)	-	-	-
6450	預期信用損失	(1,489,966)	(10)	(1,245,036)	(10)
6900	營業費用合計	2,228,233	16	1,341,775	11
7000	營業收入及支出	281,597	2	231,578	2
7010	其他收入	2,146,096	15	(133,588)	(1)
7020	其他利益及損失	(133,801)	(1)	(245,368)	(2)
7050	財務成本	(13,145)	-	(2,919)	-
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	2,280,747	16	(150,297)	(1)
7900	營業外收入及支出合計	4,508,980	32	1,191,478	10
7950	稅前淨利	(267,183)	(2)	50,147	-
8200	所得稅(費用)利益	4,241,797	30	1,241,625	10
8300	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	5,369	-	(5,717)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(493,136)	(4)	-	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	(1,766)	-	972	-
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	228,874	2	76,162	1
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	34,807	-
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	(287)	-	(2,504)	-
	一可能重分類至損益之項目				
	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(260,946)	(2)	103,720	1
8500	本期綜合損益總額	\$3,980,851	28	\$1,345,345	11
8600	淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$3,609,611	25	\$1,444,638	12
8620	非控制權益	632,186	5	(203,013)	(2)
8700	綜合損益總額歸屬於：	\$4,241,797	30	\$1,241,625	10
8710	母公司業主	\$3,273,857	23	\$1,521,629	12
8720	非控制權益	706,994	5	(176,284)	(1)
	基本每股盈餘(元)：	\$3,980,851	28	\$1,345,345	11
9750	基本每股盈餘	稅後		稅後	
		\$3.11		\$1.25	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清龍

經理人：李虹明

會計主管：羅有驥



民國一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	股本			資本公積		保留盈餘公積		合計	其他權益項目					非控制權益	權益總額
		3100	3200	3310	3320	3330	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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	備供出售金融資產未實現損益	確定福利計畫再衡量數	總計		
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	-	-	301,791	-	(301,791)	-	(1,739,342)	-	-	-	-	-	(1,739,342)	-	(1,739,342)
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C17	其他資本公積變動數	-	7,656	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,656	-	7,656
D1	106年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,444,638	-	-	-	-	-	1,444,638	(203,013)	1,241,625
D3	106年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	46,950	-	34,807	(4,766)	76,991	26,729	103,720
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,444,638	-	46,950	-	34,807	(4,766)	1,521,629	(176,284)	1,345,345
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,976	30,976
Z1	民國106年12月31日餘額	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942		\$10,770,163	\$-(64,025)			\$428,369	\$20,321	\$22,768,502	\$455,660	\$23,224,162
A1	民國107年1月1日餘額	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942		\$10,770,163	\$-(64,025)			\$428,369	\$20,321	\$22,768,502	\$455,660	\$23,224,162
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	384,970	-	384,970	-	-	459,529	(428,369)	-	416,130	-	416,130
A5	民國107年1月1日重編後餘額	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,803,912		\$11,155,133	(64,025)			-	20,321	\$23,184,632	455,660	\$23,640,292
B1	106年度盈餘指撥及分配	-	-	144,464	-	(144,464)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,391,473)	-	(1,391,473)	-	-	-	-	-	(1,391,473)	-	(1,391,473)
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C17	其他資本公積變動數	-	7,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,720	-	7,720
D1	107年度淨利	-	-	-	-	3,609,611	-	3,609,611	-	-	-	-	-	3,609,611	632,186	4,241,797
D3	107年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	153,763	(493,136)	-	3,619	(335,754)	74,808	(260,946)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,609,611	-	3,609,611	-	153,763	(493,136)	-	3,619	3,273,857	706,994	3,980,851
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(895,841)	(895,841)
Z1	民國107年12月31日餘額	\$11,595,611	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586		\$13,373,271	\$89,738		\$-(33,607)		\$23,940	\$25,074,736	\$266,813	\$25,341,549

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清楓

經理人：李虹明

會計主管：羅育琳



民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇七年度 金額	一〇六年度 金額
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$4,508,980	\$1,191,478
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	417,546	520,851
A20200	攤銷費用	15,786	17,503
A20300	預期信用減損損失(利益)數	4,482	-
A20900	利息費用	133,801	245,368
A21200	利息收入	(7,297)	(4,338)
A21300	股利收入	(152,719)	(119,656)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	13,145	2,919
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	898	(449)
A23100	處分投資損益	(2,128,213)	847
A29900	處分投資性不動產成本	173,324	275,552
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	(88)	2,547
A31150	應收帳款(增加)減少	(226,351)	(74,629)
A31180	其他應收款(增加)減少	(18,760)	(651)
A31200	存貨(增加)減少	635,559	1,201,766
A31230	預付款項(增加)減少	63,775	(122,887)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(276,961)	(24,149)
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(27,086)	-
A32125	合約負債增加(減少)	(853,274)	-
A32130	應付票據增加(減少)	61,831	(15,484)
A32150	應付帳款增加(減少)	(66,428)	(496,111)
A32160	應付帳款—關係人增加(減少)	330,155	(87,139)
A32180	其他應付款增加(減少)	84,044	79,033
A32210	預收款項增加(減少)	-	(1,278,962)
A32230	其他流動負債增加(減少)	83,001	(3,962)
A33000	營運產生之現金流入(流出)	2,769,150	1,309,447
A33100	收取之利息	7,302	4,363
A33500	支付之所得稅	(247,008)	(352,841)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	2,529,444	960,969
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
B02300	處分子公司	2,775,858	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(881,664)	(164,281)
B02800	處分不動產、廠房及設備	7,539	5,356
B04500	取得無形資產	(3,194)	(17,942)
B05500	處分投資性不動產	570	-
B06700	其他非流動資產增加	(90,296)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	95,869
B07600	收取之股利	152,719	119,656
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	1,961,532	42,659
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,936,000	1,963,000
C00600	應付短期票券減少	(619,529)	(89,912)
C01700	償還長期借款	(3,785,554)	(1,246,391)
C04400	其他非流動負債減少	(17,332)	(25,823)
C04500	發放現金股利	(1,391,473)	(1,739,342)
C05600	支付之利息	(348,207)	(466,718)
C05800	非控制權益變動	(895,841)	30,976
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(4,121,936)	(1,574,210)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	23,652	126,382
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	392,692	(444,200)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,227,465	1,671,665
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,620,157	\$1,227,465

(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：羅賓駢



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及
民國一〇六年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國107年度及106年度之合併財務報告業經董事會於民國108年3月21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107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，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用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」(包括國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋)

國際財務報導準則第15號取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」，及其相關解釋與解釋公告，本集團依照國際財務報導準則第15號之過渡規定，選擇於初次適用日(即民國107年1月1日)認列初次適用該準則之累積影響數，並選擇對民國107年1月1日尚未完成之合約追溯適用。

本集團與客戶合約之收入主要包括銷售商品及提供勞務，有關國際財務報導準則第15號對本集團之收入認列影響說明如下：

A. 本集團自民國107年1月1日起及民國107年1月1日以前適用之會計政策說明詳附註四.18。

- B. 本集團於民國107年1月1日以前，本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，係依國際會計準則第18號規定本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，係於產品交付時認列收入；於民國107年1月1日以後前述收入依照國際財務報導準則第15號之規定，於本集團將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務時認列。惟對於部分提供預售屋之合約，於簽約時即先向客戶收取部分對價，本集團承擔須於後續提供商品之義務，於民國107年1月1日以前，先收取之對價認列為其他流動負債；於民國107年1月1日以後，依照國際財務報導準則第15號之規定，則認列為合約負債。本集團於民國107年1月1日自其他流動負債重分類至合約負債之金額為4,473,657千元。另相較於適用國際會計準則第18號之規定，民國107年12月31日之其他流動負債減少3,626,329千元，且合約負債增加3,626,329千元。
- C. 本集團於民國107年1月1日以前，提供勞務係於勞務提供完成時認列收入；於民國107年1月1日以後，前述收入依照國際財務報導準則第15號之規定，隨本集團將所承諾之勞務移轉予客戶而滿足履約義務時認列，並未對提供勞務之收入認列產生重大影響。惟對於部分提供勞務之合約，於簽約時即先向客戶收取部分對價，本集團承擔須於後續提供勞務之義務，於民國107年1月1日以前，先收取之對價認列為其他流動負債；於民國107年1月1日以後，依照國際財務報導準則第15號之規定，則認列為合約負債。本集團於民國107年1月1日自其他流動負債重分類至合約負債之金額為31,229千元。另相較於適用國際會計準則第18號之規定，民國107年12月31日之其他流動負債減少25,283千元，且合約負債增加25,283千元。
- D. 本集團於民國107年1月1日以前，房地銷售佣金係於客戶簽訂預售屋合約時認列為當期費用；於民國107年1月1日以後，前述收入依照國際財務報導準則第15號之規定，於本集團將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務時認列。國際財務報導準則第15號之適用惟對於部分合約，房地銷售佣金為預期可回收取得合約之增額成本，本集團將認列增額合約成本。本集團於民國107年1月1日自保留盈餘及遞延所得稅資產重分類至增額合約成本金額為454,510千元。
- E. 依照國際財務報導準則第15號規定新增之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。

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

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

國際財務報導準則第9號取代國際會計準則第39號之規定，本集團依照國際財務報導準則第9號之過渡規定，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. 自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號之規定，民國107年1月1日以前則採用國際會計準則第39號之規定，會計政策之說明詳附註四。
- B. 依照國際財務報導準則第9號之過渡規定，以民國107年1月1日所存在之事實及情況，評估經營模式並將金融資產依照國際財務報導準則第9號之規定分類至適當之類別，金融資產於民國107年1月1日之分類及帳面金額如下表所列：

國際會計準則第39號		國際財務報導準則第9號	
衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
透過其他綜合損益		透過其他綜合損益	\$4,751,974
按公允價值衡量		按公允價值衡量	
備供出售金融資產	\$4,720,814		
(包括成本衡量212,200)			
攤銷後成本衡量		攤銷後成本衡量(包括現金及約	1,541,914
放款及應收款(包括現金及	1,541,914	當現金、應收票據、應收帳款及	
約當現金、應收票據、應收帳		其他應收款)	
款及其他應收款)			
合 計	<u>\$6,262,728</u>	合 計	<u>\$6,293,888</u>

- C. 於民國107年1月1日由國際會計準則第39號規定過渡至國際財務報導準則第9號規定時，金融資產及金融負債之分類變動進一步相關資訊如下：

國際會計準則第39號		國際財務報導準則第9號		保留盈餘		其他權益
會計項目	帳面金額	會計項目	帳面金額	差異數	調整數	調整數
備供出售金融資產(包括原始投資成本	\$4,720,814	透過其他綜合損益按公允價值衡量(權	\$4,751,974	\$(31,160)	\$-	\$(31,160)
212,200並以成本衡量單獨列報)(註1)		益工具)				
放款及應收款(註2)						
現金及約當現金	1,225,921	現金及約當現金	1,225,921	-	-	-
應收票據	24,121	應收票據	24,121	-	-	-
應收帳款	267,884	應收帳款	267,884	-	-	-
其他應收款	23,988	其他應收款	23,988	-	-	-
小 計	<u>1,541,914</u>					
合 計	<u>\$6,262,728</u>	合 計	<u>\$6,293,888</u>		<u>\$-</u>	<u>\$(31,160)</u>

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

註：

1. 依照國際會計準則第39號規定分類為備供出售金融資產投資，包括基金、上市櫃公司股票與債券，及未上市櫃公司股票。其分類變動相關資訊說明如下：

股票投資(包括上市櫃及未上市櫃公司股票)

以民國107年1月1日所存在之事實及情況評估，由於該等股票投資非屬持有供交易之投資，故將該等投資選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。於民國107年1月1日自備供出售金融資產(包括成本衡量者)類別重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之金額為4,751,974千元。其他相關調整說明如下：

- a. 先前依國際會計準則第39號規定以成本衡量之未上市櫃公司及備供出售金融資產之未上市櫃股票；惟依國際財務報導準則第9號規定，除無須認列減損損失外，尚須以公允價值衡量。本集團於民國107年1月1日衡量其公允價值為1,768,625千元，因此除調整透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之帳面金額為1,737,465千元外，另調整其他權益31,160千元。
 - b. 採公允價值衡量之上市櫃公司股票2,983,349千元，並未產生帳面金額之差異，於民國107年1月1日除重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量外，僅就其他權益內之會計項目進行重分類。
2. 本集團依照國際會計準則第39號規定分類為持有至到期日金融資產與放款及應收款者，其現金流量特性符合完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。以民國107年1月1日存在之事實及情況評估，因經營模式屬收取合約現金流量，符合採攤銷後成本衡量之規定，此外，於民國107年1月1日對前述資產依照國際財務報導準則第9號規定進行之減損評估並未產生差異。故於民國107年1月1日並未產生帳面金額之影響。

- D. 依照國際財務報導準則第7號及國際財務報導準則第9號規定之相關附註揭露，請詳附註四、附註五、附註六及附註十二。

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

(3) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」

此解釋規範，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。

本集團原先對外幣銷貨交易，係以認列銷貨收入之日為交易日匯率，換算為其功能性貨幣記錄，沖銷外幣預收貨款時另認列兌換損益。本集團選擇自民國107年1月1日起推延適用此解釋，此會計原則變動並未重大影響本集團認列與衡量。

(4) 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，增加期初至期末之調節資訊，相關揭露請詳附註十二。

2. 本集團尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
2	國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	民國108年1月1日
3	國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	民國108年1月1日
4	具有負補償之提前還款特性(國際財務報導準則第9號之修正)	民國108年1月1日
5	2015-2017年國際財務報導準則之改善	民國108年1月1日
6	計畫修正、縮減或清償(國際會計準則第19號之修正)	民國108年1月1日

(1) 國際財務報導準則第16號「租賃」

此新準則要求承租人除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，對所有租賃採單一會計模式，即認列使用權資產及租賃負債於資產負債表上，綜合損益表中則認列與租賃相關之折舊費用及利息費用。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃，惟須提供更多相關之揭露資訊。

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

(2) 國際財務報導解釋第 23 號「所得稅務處理之不確定性」

該解釋規範，當存有所得稅務處理之不確定性時，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。

(3) 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。

(4) 具有負補償之提前還款特性(國際財務報導準則第 9 號之修正)

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。

(5) 2015-2017 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」

此修正釐清對聯合營運具聯合控制之企業於取得該業務之控制時，應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。

國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」

此修正釐清參與聯合營運但未具聯合控制之企業於取得業務之聯合控制時，不應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。

國際會計準則第 12 號「所得稅」

此修正釐清企業應依其對過去之交易或事項原係認列於損益、其他綜合損益或權益，於相同處認列股利之所得稅後果。

國際會計準則第 23 號「借款成本」

此修正釐清企業應於資產可供其意圖使用或出售時，將為取得該資產而特地舉借之借款以一般性借款處理。

(6) 計畫修正、縮減或清償(國際會計準則第 19 號之修正)

此修正釐清確定福利計畫發生變動(如：修正、縮減或清償等)時，企業應使用更新後之假設以再衡量其淨確定福利負債或資產。

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

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 108 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)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 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」、國際財務報導解釋第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第 15 號「營業租賃：誘因」，及解釋公告第 27 號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。國際財務報導準則第 16 號對本集團之影響說明如下：

- A. 對於租賃之定義，本集團適用國際財務報導準則第 16 號之過渡規定，選擇無須於初次適用日(即民國 108 年 1 月 1 日)，重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本集團就先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號；另就先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為不包含租賃之合約，不適用國際財務報導準則第 16 號。

本集團為承租人，適用國際財務報導準則第 16 號之過渡規定，選擇不重編比較資訊，而於民國 108 年 1 月 1 日認列初次適用之累積影響數，以作為初次適用日之保留盈餘(或權益之其他組成部分，如適用時)期初餘額之調整。

(a) 分類為營業租賃之租賃

本集團預計於民國 108 年 1 月 1 日，對適用國際會計準則第 17 號時分類為營業租賃之租賃，按剩餘租賃給付現值(使用民國 108 年 1 月 1 日承租人增額借款利率折現)衡量並認列租賃負債；另以個別租賃為基礎，選擇按下列金額之一衡量並認列使用權資產：

- i. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第 16 號，但使用民國 108 年 1 月 1 日之承租人增額借款利率折現；或
- ii. 租賃負債之金額，但該金額調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額(認列於民國 108 年 1 月 1 日前刻之資產負債表者)。

本集團預計於民國 108 年 1 月 1 日，使用權資產將增加 4,987,656 千元；租賃負債將增加 4,987,656 千元。

- B. 依照國際財務報導準則第 16 號承租人及出租人之規定新增相關附註揭露。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	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	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
3	業務之定義(國際財務報導準則第3號之修正)	民國109年1月1日
4	重大之定義(國際會計準則第1號及第8號之修正)	民國109年1月1日

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

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

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

- (2) 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

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

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)

(3) 業務之定義(國際財務報導準則第3號之修正)

此修正釐清國際財務報導準則第3號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第3號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否具實質、縮減對事業及產出之定義等。

(4) 重大之定義(國際會計準則第1號及第8號之修正)

主要係重新定義重大資訊為：若某些項目之遺漏、誤述或模糊合理預期將影響一般用途財務報表主要使用者根據財務報表所作之決策。此修正釐清重大性將取決於資訊之性質或大小，企業需視資訊個別或併同其他資訊於財務報表中是否係屬重大。若合理預期對主要使用者產生影響，則誤述之資訊係屬重大。

以上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)及(4)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107年度及106年度之合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

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。

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

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

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

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

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

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

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

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			107.12.31	106.12.31
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰飯店)	顧問服務業	100.00%	-
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易 及各項投資業	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%	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	-	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	-	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理業	-	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理業	-	100.00%
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	商業管理業	100.00%	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	投資業	-	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	投資業	-	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%	100.00%

(3) 107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：國泰飯店管理顧問事業股份有限公司。

本期合併財務報表減少之子公司：Lotus Investment Company Limited、Golden Gate Investment Company Limited、Lotus Pacific Company Limited、Golden Gate Pacific Company Limited、加恒(上海)置業有限公司及上海陸景置業有限公司；前述公司均因本期出售而喪失控制力。

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

4. 外幣交易

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

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

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

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際財務報導準則第9號「金融工具」(民國一〇七年一月一日以前，國際會計準則第39號)之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

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

5. 外幣財務報表之換算

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

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

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

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

6. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

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

7. 現金及約當現金

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

8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」(民國107年1月1日以前，國際會計準則第39號)適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

自民國107年1月1日起之會計處理如下：

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

本集團以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
 - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
 - (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

民國107年1月1日以前之會計處理如下：

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

備供出售金融資產

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

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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

放款及應收款

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

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

(2) 金融資產減損

自民國107年1月1日起之會計處理如下：

本集團對按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

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

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

民國107年1月1日以前之會計處理如下：

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

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

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

(3) 金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

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

金融負債

符合國際財務報導準則第9號(民國107年1月1日以前，國際會計準則第39號)適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(5) 金融資產及負債之互抵

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

9. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

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

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

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

10. 存貨

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

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

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

本集團取得合約增額成本係為取得預售屋合約所產生之佣金，客戶簽訂預售屋合約因尚未將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務，依照國際財務報導準則第15號之規定，該銷售佣金係為取得預售屋合約之增額成本，待房屋移轉予以客戶滿足履約義務時，將所產生之取得合約增額成本予以攤銷。

自民國107年1月1日起，勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

11. 建造合約

本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際財務報導準則第15號對銷售商品之規範認列銷貨收入。

12. 採用權益法之投資

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

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

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

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

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

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

本集團於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(民國107年1月1日以前，國際會計準則第39號)之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本集團即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本集團則依據下列估計決定相關使用價值：

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

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

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

13. 不動產、廠房及設備

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

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5～50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	2～26年

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

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

14. 投資性不動產

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～50年
-----	-------

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

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

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，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

15. 租賃

集團為承租人

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

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

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

集團為出租人

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

16. 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(一年至六年)採直線法攤提。

商標權

依取得後法定享有之年限採直線法平均攤提之。

17. 非金融資產之減損

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

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

18. 收入認列

自民國107年1月1日起之會計處理如下：

本集團與客戶合約之收入主要包括銷售商品及提供勞務，會計處理分別說明如下：

房地銷售收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、11建造合約之說明，係依國際財務報導準則第15號對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

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

銷售商品

本集團銷售商品，於承諾之商品運送至客戶端且客戶取得其控制(即客戶主導該商品之使用並取得該商品之幾乎所有剩餘效益之能力)時認列收入。

本集團銷售商品，大部分合約於商品移轉控制且具有無條件收取對價之權利時，即認列應收帳款，該等應收帳款通常期間短且不具重大財務組成部分。

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

提供勞務

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

民國107年1月1日以前之會計處理如下：

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

房地銷售收入

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

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

商品銷售

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

勞務提供

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

股利收入

當本集團有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

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

19. 借款成本

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

20. 退職後福利計畫

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

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

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

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

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

21. 所得稅

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

當期所得稅

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

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

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

遞延所得稅

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

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

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

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

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

1. 判斷

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

營業租賃承諾－集團為出租人

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

2. 估計及假設

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

(1) 金融工具之公允價值

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

(2) 非金融資產之減損

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

(3) 退職後福利計畫

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

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

(4) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國107年12月31日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(5) 存貨之評價

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

(6) 應收款項－減損損失之估計

自民國107年1月1日起

本集團應收款項減損損失之估計係採用存續期間預計信用損失金額衡量，將依據合約可收取之合約現金流量(帳面金額)與預期收取之現金流量(評估前瞻資訊)兩者間差額之現值為信用損失，惟短期應收款之折現影響不重大，信用損失以未折現之差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失，請詳附註六。

民國107年1月1日以前

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量(不包括尚未發生之未來信用損失)按該金融資產之原始有效利率折現之現值間之差額衡量。惟短期應收款之折現影響不重大，減損損失以該等資產之帳面金額及未折現之估計未來現金流量間之差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失，請詳附註六。

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
庫存現金及零用金	\$4,385	\$3,714
支票及活期存款	1,480,247	1,147,051
定期存款	85,550	76,700
約當現金－短期票券	49,975	-
合 計	<u>\$1,620,157</u>	<u>\$1,227,465</u>

截至民國107年12月31日及106年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31	106.12.31(註)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資－流動：		
上市櫃公司股票	<u>\$2,620,886</u>	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資－非流動：		
未上市櫃公司股票	<u>\$1,637,951</u>	
流 動	<u>\$2,620,886</u>	
非 流 動	<u>\$1,637,951</u>	

註：本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定，依照國際財務報導準則第9號之過渡規定選擇不重編比較期間。

截至民國107年12月31日透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產並無提供質押或擔保之情形。

3. 備供出售金融資產

	107.12.31(註)	106.12.31
股 票		\$4,080,246
評價調整		428,368
淨 額		<u>\$4,508,614</u>
	<u>107.12.31(註)</u>	<u>106.12.31</u>
流 動		\$2,983,349
非 流 動		1,525,265
合 計		<u>\$4,508,614</u>

註：本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定，依照國際財務報導準則第9號之過渡規定選擇不重編比較期間。

本集團民國107年1月1日以前採用國際會計準則第39號規定將部分金融資產分類為備供出售金融資產，且並未有提供擔保之情況。

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

4. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	107.12.31(註)	106.12.31
股 票		\$212,200

註：本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定，依照國際財務報導準則第9號之過渡規定選擇不重編比較期間。

上述本集團所持有之未上市(櫃)股票投資，民國107年1月1日以前採用國際會計準則第39號規定，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。

本集團以成本衡量之金融資產未有提供擔保之情況。

5. 應收票據

	107.12.31	106.12.31
應收票據—因營業而發生	\$24,209	\$24,121
減：備抵損失	-	-
合 計	\$24,209	\$24,121

本集團民國107年12月31日及106年12月31日之應收票據未有提供質押之情況。

本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定評估減損，備抵損失相關資訊，請詳附註六.22，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

6. 應收帳款及應收帳款－關係人

	107.12.31	106.12.31
應收帳款	\$455,961	\$266,410
減：備抵損失	(12)	-
小 計	455,949	266,410
應收帳款－關係人	5,984	1,474
減：備抵損失	-	-
小 計	5,984	1,474
合 計	\$461,933	\$267,884

截至民國107年12月31日及106年12月31日止，本集團之應收帳款及應收帳款－關係人未有提供質押之情況。

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

本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定評估減損，民國107年12月31日備抵損失相關資訊詳附註六.22。民國107年1月1日以前採用國際會計準則第39號規定評估減損，民國106年12月31日有關應收帳款及應收帳款－關係人之帳齡分析資訊如下(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。

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	
106.12.31	\$243,458	\$2,224	\$2,198	\$2,400	\$2,484	\$15,120	\$267,884

7. 存 貨

	107.12.31	106.12.31
營建用地	\$8,154,901	\$8,895,746
在建房地	15,058,866	16,032,714
待售房地產	2,052,299	3,572,983
其 他	12,293	12,365
小 計	25,278,359	28,513,808
預付土地款	725,078	336,835
合 計	\$26,003,437	\$28,850,643

(1) 上述民國107年及106年1月1日至12月31日之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

(2) 本集團持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。

(3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本，不含土地款)	已完工比例
民生建國都更案	3,840,098	100.00%
文林硯	1,486,551	99.00%
國泰賦都	1,989,160	90.00%
國泰層峰	1,535,800	78.00%
O2 馥建築	1,149,124	42.00%
國泰禾	1,441,749	17.00%
永華路	1,315,905	9.00%
國泰悅	1,010,000	0.00%

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (4) 本集團民國107年及106年1月1日至12月31日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為230,859千元及230,071千元；利息資本化前之利息費用總額為364,660千元及475,439千元。

本集團民國107年及106年1月1日至12月31日之存貨借款資本化月利率分別為0.0859%~0.1902%及0.0915%~0.1766%。

- (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 (暨信託餘額)	受託人	受託期間
國泰層峰 (1,710千元)	國泰世華商業銀行	自民國103年4月8日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰賦都 (17,075千元)	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O2馥建築 (5,811千元)	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 (1,961千元)	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 (144,189千元)	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
國泰水秀 (844千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年10月18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Plus+ (226,161千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年10月18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
國泰悅 (95,657千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年6月6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
國泰朋 (144,431千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年6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
國泰豐格 (92,420千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年7月30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107年12月31日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為730,259千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符；另向買方收取之價金，並無延遲交付信託之情事。

- (6) 本集團民國107年度及106年度認列為費用之存貨成本分別為9,225,088千元及7,930,117千元，民國107年度包括認列存貨跌價損失132,671千元。
- (7) 截至民國107年12月31日及106年12月31日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

(8) 取得合約之增額成本

本集團於預售房屋時為取得客戶合約所產生之成本為合約之增額成本，該合約增額成本於房屋實際交屋完成點交之時完成合約之履約義務，攤銷該合約增額成本。

8. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

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

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$752	\$8,941
非流動資產	(4,874)	13,385
流動負債	154	150
非流動負債	-	-
權益	(4,276)	22,176
集團持股比例	50%	50%
投資之帳面金額	\$(2,138)	\$11,088

	107.12.31	106.12.31
現金及約當現金	\$376	\$4,471
流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-
非流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-

	107年度	106年度
營業收入	\$7,705	\$30,632
營業費用	(525)	(1,282)
利息收入	-	-
營業外收入及支出	(20,238)	(32,273)
繼續營業單位本期淨利(損)	(13,058)	(2,923)
其他綜合損益	(168)	(6,602)
本期綜合損益	(13,226)	(9,525)

此合資於民國107年12月31日及民國106年12月31日止，並無或有負債或資本承諾，該公司於取得二位合資合夥人之一致同意前不得分配其淨利。

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

9. 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：							
107.1.1	\$1,346	\$1,829	\$106,260	\$813,370	\$744,291	\$141,035	\$1,808,131
增添	-	-	22,268	456,914	24,364	378,118	881,664
處分	-	-	(20,853)	(2,026)	(11,524)	-	(34,403)
移轉	-	-	-	450	838	(1,288)	-
喪失控制力(註)	-	-	-	-	(6,524)	-	(6,524)
匯率	-	-	-	-	104	-	104
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$107,675</u>	<u>\$1,268,708</u>	<u>\$751,549</u>	<u>\$517,865</u>	<u>\$2,648,972</u>
106.1.1	\$1,346	\$1,829	\$114,327	\$796,683	\$717,807	\$27,767	\$1,659,759
增添	-	-	4,761	15,171	27,623	116,726	164,281
處分	-	-	(12,828)	-	(1,302)	-	(14,130)
移轉	-	-	-	1,516	185	(3,458)	(1,757)
匯率	-	-	-	-	(22)	-	(22)
106.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$106,260</u>	<u>\$813,370</u>	<u>\$744,291</u>	<u>\$141,035</u>	<u>\$1,808,131</u>
折舊及減損：							
107.1.1	\$-	\$305	\$48,523	\$278,559	\$344,325	\$-	\$671,712
折舊	-	36	16,203	60,949	69,926	-	147,114
處分	-	-	(17,761)	(2,018)	(6,187)	-	(25,966)
喪失控制力(註)	-	-	-	-	(2,422)	-	(2,422)
匯率	-	-	-	-	40	-	40
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$341</u>	<u>\$46,965</u>	<u>\$337,490</u>	<u>\$405,682</u>	<u>\$-</u>	<u>\$790,478</u>
106.1.1	\$-	\$269	\$40,543	\$215,787	\$271,621	\$-	\$528,220
折舊	-	36	16,135	62,772	73,750	-	152,693
處分	-	-	(8,155)	-	(1,068)	-	(9,223)
匯率	-	-	-	-	22	-	22
106.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$305</u>	<u>\$48,523</u>	<u>\$278,559</u>	<u>\$344,325</u>	<u>\$-</u>	<u>\$671,712</u>
淨帳面金額：							
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,488</u>	<u>\$60,710</u>	<u>\$931,218</u>	<u>\$345,867</u>	<u>\$517,865</u>	<u>\$1,858,494</u>
106.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,524</u>	<u>\$57,737</u>	<u>\$534,811</u>	<u>\$399,966</u>	<u>\$141,035</u>	<u>\$1,136,419</u>

註：處分子公司事項請詳六.29。

- (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107年12月31日及106年12月31日止，本集團不動產、廠房及設備未有提供質押之情況。

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

10. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
107.1.1	\$5,591,358	\$10,246,622	\$15,837,980
增添－源自後續支出	-	-	-
處分	(62,446)	(192,351)	(254,797)
移轉	1,654,877	787,629	2,442,506
喪失控制力(註)	-	(4,654,871)	(4,654,871)
匯率變動之影響	-	83,016	83,016
107.12.31	<u>\$7,183,789</u>	<u>\$6,270,045</u>	<u>\$13,453,834</u>
106.1.1	\$5,668,839	\$10,608,234	\$16,277,073
增添－源自後續支出	-	-	-
處分	(77,481)	(314,516)	(391,997)
移轉	-	-	-
匯率變動之影響	-	(47,096)	(47,096)
106.12.31	<u>\$5,591,358</u>	<u>\$10,246,622</u>	<u>\$15,837,980</u>
折舊及減損：			
107.1.1	\$-	\$2,854,599	\$2,854,599
當年度折舊	-	270,432	270,432
處分	-	(80,903)	(80,903)
喪失控制力(註)	-	(736,091)	(736,091)
匯率變動之影響	-	13,631	13,631
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,321,668</u>	<u>\$2,321,668</u>
106.1.1	\$-	\$2,603,907	\$2,603,907
當年度折舊	-	368,158	368,158
處分	-	(116,445)	(116,445)
匯率變動之影響	-	(1,021)	(1,021)
106.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,854,599</u>	<u>\$2,854,599</u>
淨帳面金額：			
107.12.31	<u>\$7,183,789</u>	<u>\$3,948,377</u>	<u>\$11,132,166</u>
106.12.31	<u>\$5,591,358</u>	<u>\$7,392,023</u>	<u>\$12,983,381</u>

註：處分子公司事項請詳六.29。

	107年度	106年度
投資性不動產之租金收入	\$422,151	\$585,375
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	(222,169)	(303,347)
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(24,724)	(38,666)
合 計	<u>\$175,258</u>	<u>\$243,362</u>

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國107年12月31日及106年12月31日分別為19,169,793千元及24,380,592千元。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

前述委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為12,077,223千元及24,356,578千元，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得；內部自行鑑價之公允價值分別為7,092,570千元及24,014千元，公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接資本化法及直接比較法。

截至民國107年12月31日及106年12月31日止，本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

11. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
107.1.1	\$122,883	\$4,382	\$127,265
增添－單獨取得	3,120	74	3,194
處份	-	-	-
移轉－預付設備款轉入	-	-	-
107.12.31	<u>\$126,003</u>	<u>\$4,456</u>	<u>\$130,459</u>
106.1.1	\$105,886	\$3,908	\$109,794
增添－單獨取得	17,468	474	17,942
處份	(2,104)	-	(2,104)
移轉－預付設備款轉入	1,633	-	1,633
106.12.31	<u>\$122,883</u>	<u>\$4,382</u>	<u>\$127,265</u>
攤銷及減損：			
107.1.1	\$91,547	\$2,710	\$94,257
攤銷	14,707	1,079	15,786
處份	-	-	-
匯率變動之影響	-	-	-
107.12.31	<u>\$106,254</u>	<u>\$3,789</u>	<u>\$110,043</u>
106.1.1	\$77,365	\$1,493	\$78,858
攤銷	16,286	1,217	17,503
處份	(2,104)	-	(2,104)
匯率變動之影響	-	-	-
106.12.31	<u>\$91,547</u>	<u>\$2,710</u>	<u>\$94,257</u>
淨帳面金額：			
107.12.31	<u>\$19,749</u>	<u>\$667</u>	<u>\$20,416</u>
106.12.31	<u>\$31,336</u>	<u>\$1,672</u>	<u>\$33,008</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	107年度	106年度
營業費用	<u>\$10,361</u>	<u>\$12,670</u>
營業成本	<u>\$5,425</u>	<u>\$4,833</u>

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

12. 其他非流動資產

	107.12.31	106.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	9,814	-
存出保證金	1,030,681	936,079
長期預付租金	-	2,049,047
其他非流動資產－其他	17,302	85,084
合 計	<u>\$1,076,222</u>	<u>\$3,088,635</u>

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

地 段 地 號	107.12.31	106.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
台北縣三芝鄉後厝段北勢子小段137-2地號等	<u>\$18,425</u>	<u>\$18,425</u>	買賣	投資開發	設定抵押權以及承諾書

(2) 長期預付租金

	107.12.31	106.12.31
土地使用權	<u>\$-</u>	<u>\$2,049,047</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。

13. 短期借款

	107.12.31	106.12.31
無擔保銀行借款	<u>\$8,715,000</u>	<u>\$5,779,000</u>
利率區間	0.78%~1.40%	0.89%~1.46%

本集團截至民國107年12月31日及106年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為15,663,405千元及15,056,020千元。

14. 應付短期票券淨額

	107.12.31	106.12.31
應付短期票券	\$260,000	\$880,000
減：未攤銷折價	-	(471)
淨 額	<u>\$260,000</u>	<u>\$879,529</u>
利率區間	1.338%	0.43%~1.34%

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

15. 應付公司債

	107.12.31	106.12.31
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>

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

16. 長期借款

民國107年12月31日及106年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	107.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$4,910,000	1.15%~1.28%	自民國105年10月至110年12月，到期還款。
應付長期票券	695,285	0.62%~1.42%	自民國107年8月至110年9月，到期還款。
小 計	5,605,285		
減：一年內到期	4,200,000		
合 計	<u>\$1,405,285</u>		

借款性質	106.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$8,500,000	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	5,340,526	1.20%~5.70%	包含境外借款兩筆美金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，到期還款；兩筆境外借款歐元16,880千元及33,676千元，分別自民國106年8月至110年8月及106年6月至110年6月，到期還款；兩筆境外借款人民幣104,000千元及269,429千元，分別自民國106年7月至111年7月及103年6月至110年6月，分別自民國107年1月31日起每半年本金平均攤還人民幣1,500千元計分9期，第10期償還剩餘本金；自民國106年6月30日起每半年本金平均攤還人民幣5,000千元計分8期，第9期償還剩餘本金。
應付長期票券	694,749	0.62%~1.42%	自民國106年8月至109年4月，到期還款。
小 計	14,535,275		
減：一年內到期	59,566		
合 計	<u>\$14,475,709</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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

17. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

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

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

本集團其他國外子公司依當地法令規定提撥退休金至相關退休金管理事業。

本集團民國107年及106年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為20,478千元及20,335千元。

確定福利計畫

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

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國107年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥9,825千元。

截至民國107年12月31日及106年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於民國122年及123年到期。

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

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	107年度	106年度
當期服務成本	\$9,330	\$9,896
淨確定福利負債(資產)之淨利息	1,264	1,770
合 計	<u>\$10,594</u>	<u>\$11,666</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	107.12.31	106.12.31	106.1.1
確定福利義務	\$182,065	\$208,431	\$203,678
計畫資產之公允價值	(89,715)	(87,021)	(66,131)
其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$92,350</u>	<u>\$121,410</u>	<u>\$137,547</u>

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
106.1.1	\$203,678	\$(66,131)	\$137,547
當期服務成本	9,896	-	9,896
利息費用(收入)	2,439	(669)	1,770
小 計	<u>12,335</u>	<u>(669)</u>	<u>11,666</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	5,099	-	5,099
經驗調整	-	-	-
確定福利資產再衡量數	-	618	618
小 計	<u>5,099</u>	<u>618</u>	<u>5,717</u>
支付之福利	(12,681)	7,933	(4,748)
雇主提撥數	-	(28,772)	(28,772)
106.12.31	<u>208,431</u>	<u>(87,021)</u>	<u>121,410</u>
當期服務成本	9,330	-	9,330
利息費用(收入)	2,085	(821)	1,264
小 計	<u>11,415</u>	<u>(821)</u>	<u>10,594</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	2,204	-	2,204
經驗調整	556	-	556
確定福利資產再衡量數	-	(8,129)	(8,129)
小 計	<u>2,760</u>	<u>(8,129)</u>	<u>(5,369)</u>
支付之福利	(40,541)	16,087	(24,454)
雇主提撥數	-	(9,831)	(9,831)
107.12.31	<u>\$182,065</u>	<u>\$(89,715)</u>	<u>\$92,350</u>

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

下列主要假設係用以決定本公司及國內子公司之確定福利計畫：

	107.12.31	106.12.31
折現率	0.84%~1.10%	0.91%~1.25%
預期薪資增加率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	107年度		106年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$8,196	\$-	\$10,476
折現率減少0.5%	9,551	-	11,318	-
預期薪資增加0.5%	9,192	-	10,710	-
預期薪資減少0.5%	-	7,855	-	10,071

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

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

18. 普通股

截至民國107年及106年12月31日止，本公司額定股本均為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。

19. 資本公積

	107.12.31	106.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其他—逾期未領股利	15,376	7,656
合計	<u>\$25,783</u>	<u>\$18,063</u>

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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

20. 保留盈餘及非控制權益

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未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107年12月31日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- 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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (4) 本公司於民國107年6月8日及民國106年6月16日之股東常會，分別決議民國106年度及105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)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$144,464	\$301,791		
普通股現金股利	1,391,473	1,739,342	\$1.2	\$1.5

- (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六.24。

(6) 非控制權益

	107年度	106年度
期初餘額	\$455,660	\$600,968
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	632,186	(203,013)
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	74,823	26,708
確定福利計畫之再衡量數	(18)	21
與不重分類之項目相關之所得稅	3	-
子公司現金增資	4,982	38,401
子公司現金減資	(890,674)	-
子公司發放股利	(10,149)	(7,425)
期末餘額	<u>\$266,813</u>	<u>\$455,660</u>

21. 營業收入

	107年度(註)	106年度
客戶合約之收入		
租賃收入	\$642,772	\$711,877
房地銷售收入	12,400,858	10,191,672
勞務提供收入	1,147,342	1,242,683
其他營業收入	103,798	123,950
合 計	<u>\$14,294,770</u>	<u>\$12,270,182</u>

註：本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，並選擇於民國107年1月1日認列初次適用之累積影響數。

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

本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，民國107年12月31日與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國107年1月1日至12月31日收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	合 計
租 賃	\$386,193	\$256,579	\$642,772
房地銷售	12,400,858	-	12,400,858
銷售商品	-	69,813	69,813
提供勞務	-	1,147,342	1,147,342
其 他	-	33,985	33,985
合 計	<u>\$12,787,051</u>	<u>\$1,507,719</u>	<u>\$14,294,770</u>
收入認列時點：			
於某一時點	\$12,400,858	\$1,251,140	\$13,651,998
隨時間逐步滿足	386,193	256,579	642,772
合 計	<u>\$12,787,051</u>	<u>\$1,507,719</u>	<u>\$14,294,770</u>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	期初餘額	期末餘額	差異數
銷售商品	\$4,473,657	\$3,626,329	\$(847,328)
提供勞務	31,229	25,283	(5,946)
合 計	<u>\$4,504,886</u>	<u>\$3,651,612</u>	<u>\$(853,274)</u>

本集團民國107年12月31日合約負債已有部分履約義務已滿足，其中11,458,500千元包含期初餘額及本期增加數於本期認列為收入，其餘變動為本期預收款增加。

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	期初餘額	期末餘額	差異數
銷售商品	<u>\$454,510</u>	<u>\$481,597</u>	<u>\$27,087</u>

本集團民國107年12月31日取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額為213,332千元。

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

22. 預期信用減損損失(利益)

	107.1.1- 107.12.31	106.1.1- 106.12.31(註)
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	\$4,482	\$-

註：本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定，依照國際財務報導準則第9號之過渡規定選擇不重編比較期間。

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本集團之應收款項(包含應收票據及應收帳款)皆採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，於民國107年12月31日評估備抵損失金額之相關說明如下：

應收款項則考量交易對手區域區分群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

群組一	未逾期	逾期天數					合 計
	(註1)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	\$468,017	\$4,377	\$3,474	\$9,531	\$-	\$-	\$485,399
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期信用損失	-	-	2	10	-	-	12
小 計	468,017	4,377	3,472	9,521	-	-	485,387

群組二	未逾期	逾期天數					合 計
	(註1)	1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	
總帳面金額	18,591	-	-	4,218	5,537	4,625	32,971
損失率	-	-	-	10%	30%	50%	
存續期間預期信用損失	-	-	-	422	1,661	2,312	4,395
小 計	18,591	-	-	3,796	3,876	2,313	28,576
喪失控制力(註2)	(17,836)	-	-	(3,796)	(3,876)	(2,313)	(27,821)
帳面金額	\$468,772	\$4,377	\$3,472	\$9,521	\$-	\$-	\$486,142

註1：本集團之應收票據皆屬未逾期。

註2：處分子公司事項請詳六.29。

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

本集團民國107年12月31日之應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收帳款
期初餘額(依照國際會計準則第39號規定)	\$-
期初保留盈餘調整數	-
期初餘額(依照國際財務報導準則第9號規定)	-
本期增加(迴轉)金額	4,482
因無法收回而沖銷	-
喪失控制力(註)	(4,395)
匯率影響數	(75)
期末餘額	\$12

註：處分子公司事項請詳六.29。

23. 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107年12月31日及106年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

	107.12.31	106.12.31
不超過一年	\$444,043	\$375,110
超過一年但不超過五年	1,602,781	1,335,147
超過五年	4,862,147	3,102,319
	<u>\$6,908,971</u>	<u>\$4,812,576</u>

營業租賃認列之費用如下：

	107年度	106年度
最低租賃給付	<u>\$341,314</u>	<u>\$326,355</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。

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

依據不可取消之營業租賃合約，民國107年12月31日及106年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	107.12.31	106.12.31
不超過一年	\$374,340	\$661,140
超過一年但不超過五年	1,451,539	2,416,884
超過五年	602,216	1,790,204
	<u>\$2,428,095</u>	<u>\$4,868,228</u>

24. 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	107年度			106年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$259,528	\$294,720	\$554,248	\$250,751	\$274,088	\$524,839
勞健保費用	21,294	24,243	45,537	21,899	23,631	45,530
退休金費用	11,482	19,590	31,072	11,910	20,091	32,001
其他員工福利費用	14,371	16,533	30,904	12,696	14,623	27,319
折舊費用	324,005	93,541	417,546	421,888	98,963	520,851
攤銷費用	5,425	10,361	15,786	4,833	12,670	17,503

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107年度依當年度之獲利狀況，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3,841千元及2,400千元，帳列於薪資費用項下。本公司於108年3月21日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為3,841千元及2,400千元。

本公司於民國106年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額分別為1,376千元及2,400千元，其與民國106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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

25. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$7,297	\$4,338
股利收入	152,719	119,656
其他收入－其他	121,581	107,584
合 計	<u>\$281,597</u>	<u>\$231,578</u>

(2) 其他利益及損失

	107年度	106年度
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$(898)	\$449
處分投資利益(損失)	2,128,213	(847)
淨外幣兌換利益(損失)	43,310	(79,799)
其 他	(24,529)	(53,391)
合 計	<u>\$2,146,096</u>	<u>\$(133,588)</u>

(3) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款之利息	<u>\$133,801</u>	<u>\$245,368</u>

26. 其他綜合損益組成部分

民國107年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$5,369	\$-	\$5,369	\$(1,766)	\$3,603
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益	(493,136)	-	(493,136)	-	(493,136)
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	93,307	135,567	228,874	-	228,874
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	(287)	-	(287)	-	(287)
合 計	<u>\$ (394,747)</u>	<u>\$135,567</u>	<u>\$ (259,180)</u>	<u>\$ (1,766)</u>	<u>\$ (260,946)</u>

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

民國106年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(5,717)	\$-	\$(5,717)	\$972	\$(4,745)
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	76,162	-	76,162	-	76,162
備供出售金融資產未實現評價利益	35,156	(349)	34,807	-	34,807
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	(2,504)	-	(2,504)	-	(2,504)
合 計	<u>\$103,097</u>	<u>\$(349)</u>	<u>\$102,748</u>	<u>\$972</u>	<u>\$103,720</u>

27. 所得稅

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本公司自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由10%改為5%。

民國107年度及106年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	107年度	106年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$40,155	\$123,589
當期繳納土增稅	125,253	108,589
以前年度之當期所得稅於本期之調整	44	2,651
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)	191,589	(284,976)
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	(89,858)	-
所得稅費用(利益)	<u>\$267,183</u>	<u>\$(50,147)</u>

認列於其他綜合損益之所得稅

	107年度	106年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	\$(1,074)	\$972
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	(692)	-
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	<u>\$(1,766)</u>	<u>\$972</u>

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

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	107年度	106年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$4,508,980	\$1,191,478
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$798,553	\$255,648
免稅收益之所得稅影響數	(798,111)	(372,498)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	20,025	15,268
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	211,277	(157,672)
未分配盈餘加徵所得稅	-	97,867
以前年度之當期所得稅於本期之調整	44	2,651
當期土地增值稅	125,253	108,589
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	(89,858)	-
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	\$267,183	\$(50,147)

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國107年度

	期初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值 作為認定成本—土增稅	\$(8,542)	\$(1,507)	\$-	\$(10,049)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值 作為認定成本	74,011	22,735	-	96,746
投資性不動產折舊財稅差異	77,677	23,862	-	101,539
不動產、廠房及設備折舊財稅差異—利息 資本化	1,933	496	-	2,429
採用權益法之投資	245,427	(162,361)	-	83,066
集團內個體間未實現利益	98	22	-	120
備抵損失	1,071	329	-	1,400
備抵存貨跌價損失	1,630	27,035	-	28,665
淨確定福利負債—非流動	15,125	790	(1,766)	14,149
逾兩年應付費用轉收入	5	2	-	7
未實現之廣告費	84,658	10,594	-	95,252
未實現之佣金費用(註)	12,176	(12,176)	-	-
未實現之修繕費用	524	-	-	524
未使用課稅損失	103,890	(11,554)	-	92,336
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$(101,733)</u>	<u>\$(1,766)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$609,683</u>			<u>\$506,184</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$618,225</u>			<u>\$516,233</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(10,049)</u>

註：本集團自107年1月1日起適用國際財務報導準則第15號調整期初遞延所得稅資產69,540千元，說明請詳附註三。

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

民國106年度

	期初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值 作為認定成本－土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值 作為認定成本	41,117	32,894	-	74,011
投資性不動產折舊財稅差異	43,154	34,523	-	77,677
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息 資本化	1,116	817	-	1,933
採用權益法之投資	97,191	148,236	-	245,427
集團內個體間未實現利益	58	40	-	98
備抵呆帳	595	476	-	1,071
備抵存貨跌價損失	905	725	-	1,630
淨確定福利負債－非流動	9,065	5,088	972	15,125
逾兩年應付費用轉收入	3	2	-	5
未實現之廣告費	45,573	39,085	-	84,658
未實現之佣金費用	58,626	23,090	-	81,716
未實現之修繕費用	524	-	-	524
未使用課稅損失	103,890	-	-	103,890
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$284,976</u>	<u>\$972</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$393,275</u>			<u>\$679,223</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$401,817</u>			<u>\$687,765</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減年度
		107.12.31	106.12.31	
101	\$44,470	\$16,888	\$16,888	102～111
102	166,924	65,058	166,924	103～112
103	98,169	77,749	98,169	104～113
104	328,187	183,168	328,187	105～114
105	554,085	268,254	554,085	106～115
106	773,790	458,042	773,790	107～116
107	1,236,315	1,236,315	-	108～117
		<u>\$2,305,474</u>	<u>\$1,938,043</u>	

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

未認列之遞延所得稅資產

截至民國107年12月31日及106年12月31日止，本集團未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為374,969千元及363,119千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本集團對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本集團已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國107年12月31日及106年12月31日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

所得稅申報核定情形

截至民國107年12月31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105年度
子公司－國泰建築經理股份有限公司	核定至民國105年度
子公司－國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國105年度
子公司－國泰商旅股份有限公司	核定至民國105年度

28. 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。

	107年度	106年度
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$3,609,611	\$1,444,638
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,159,561	1,159,561
基本每股盈餘(元)	\$3.11	\$1.25

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

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

29. 對子公司所有權權益之變動

處分子公司已發行之股份

民國107年度：

為配合整體經營策略及公司財務規劃考量，本集團於民國107年7月6日處分 Golden Gate Investment Company Limited、Lotus Investment Company Limited 全數股權；並連帶喪失其所持有之 Golden Gate Pacific Company Limited、Lotus Pacific Company Limited、上海陸景置業有限公司及加恒(上海)置業有限公司之控制力。出售價款為美金112,310千元(折合新臺幣約為3,403,779千元)並認列美金70,222千元(折合新臺幣約為2,128,213千元)處分投資利益，另因處分而將該子公司所產生之國外營運機構財務報表換算之兌換差額美金4,473千元(折合新臺幣約為135,567千元)重分類至本期損益。截至民國107年12月31日止，尚未收款數及尚未支付之費用等分別為美金13,470千元(折合新臺幣約為408,235千元)及美金7,600千元(折合新臺幣約為230,333千元)。

另，民國107年7月6日 Golden Gate Investment Company Limited、Lotus Investment Company Limited 之資產及負債相關帳面金額明細如下：

	帳面價值
	Golden Gate Investment Company Limited
現金及約當現金	\$10
採用權益法之投資	707,689
其他應付款項－關係人	(811)
淨資產合計數	\$706,888
	帳面價值
	Lotus Investment Company Limited
現金及約當現金	\$35
採用權益法之投資	202,943
其他應付款	(200)
淨資產合計數	\$202,778

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

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
台霖管理諮詢有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	其他關係人
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
自然人	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

107年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$8,822,992	\$1,076,036	0.05%	\$1,187
	支票存款	1,425,684	97,966	-	-
	證券帳戶	1,170,662	52,269	0.01%	7
	定期存款	109,150	85,550	0.75%~1.02%	767
	短期借款	400,000	210,000	1.00%	-
106年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$2,650,472	\$525,375	0.05%~0.23%	\$287
	支票存款	1,128,597	40,203	-	-
	證券帳戶	770,609	46,322	0.01%	8
	定期存款	82,600	76,700	0.87%~1.12%	729
	短期借款	130,000	-	0.02%	(36)

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

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	107年度	106年度
三井工程	大樓興建或擴建	\$2,430,896	\$2,664,862
國泰世華銀行	價金信託管理費	2,856	11,227
		<u>\$2,433,752</u>	<u>\$2,676,089</u>

- (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107年及106年12月31日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計11,899,025千元及11,069,132千元。

3. 銷 貨

(1) 銷貨收入

關係人名稱	交易性質	107年度	106年度
自然人	房地銷售	<u>\$36,851</u>	<u>\$-</u>

上述與關係人銷貨之交易價格與收款條件，與一般客戶比較無重大異常。

(2) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	107年度	106年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$8,056	\$8,739
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	18,813	19,236
合 計		<u>\$26,869</u>	<u>\$27,975</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。

(3) 勞務提供收入

關係人名稱	107年度	106年度
國泰人壽	\$34,866	\$27,368
國泰世華銀行	26,084	18,895
神坊資訊	9,315	9,430
合 計	<u>\$70,265</u>	<u>\$55,693</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等。

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

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) 應付帳款

關係人名稱	107.12.31	106.12.31
三井工程	\$590,101	\$263,394
國泰人壽	4,556	1,569
合 計	<u>\$594,657</u>	<u>\$264,963</u>

5. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	107.12.31	106.12.31
國泰人壽	房租押金	<u>\$23,468</u>	<u>\$18,902</u>

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	107.12.31	106.12.31
國泰世華	房租押金	<u>\$4,608</u>	<u>\$4,549</u>

(3) 在建工程

係本集團截至民國107年12月31日止，為施作民生建國都更案，支付予國泰人壽之都更差額價金共67,486千元，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	107年度	106年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$3,688	\$3,927
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,839	4,909
南港國際一	顧問服務	14,080	7,040
南港國際二	顧問服務	17,920	8,960
合 計		<u>\$40,527</u>	<u>\$24,836</u>

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

7. 營業成本

關係人名稱	交易性質	107年度	106年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$45,976	\$41,100
國泰產險	出租大樓之保險費	6,383	4,313
	承租大樓之租金支出		
國泰人壽	(國泰商旅及國泰飯店)	180,551	181,243
	承租大樓之租金管理費		
國泰人壽	(國泰健康管理)	60,528	59,584
神坊資訊	雜費	3,452	3,534
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	9,573	15,804
合 計		<u>\$306,463</u>	<u>\$305,578</u>

8. 租金支出

關係人名稱	性質	107年度	106年度
國泰人壽	承租辦公處所	<u>\$55,058</u>	<u>\$54,812</u>

9. 營業費用

關係人名稱	交易性質	107年度	106年度
CCH REIM	勞務費	\$15,410	\$61,264
華卡企業	派駐司機	3,094	3,596
國泰人壽	保險及銷售費用	10,866	6,563
三井工程	服務費用	6,173	381
合 計		<u>\$35,543</u>	<u>\$71,804</u>

10. 財產交易

本集團向關係人購買財產之交易內容如下：

107 年度			
日 期	交易對象	標 的 物	購買價款
107 年 8 月	國泰人壽	大樓營業用設施	\$452,540
106 年度			
日 期	交易對象	標 的 物	購買價款
無交易事項			

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

11. 本集團主要管理階層之獎酬

	107年度	106年度
短期員工福利	\$52,063	\$45,332
退職後福利	1,034	886
合 計	<u>\$53,097</u>	<u>\$46,218</u>

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

資產名稱	107.12.31	106.12.31	擔保債務內容
存 貨	\$5,320,359	\$7,053,639	長期借款
投資性不動產	8,057,172	11,319,737	長期借款
合 計	<u>\$13,377,531</u>	<u>\$18,373,376</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

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107年12月31日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計6,808,888千元，尚未支付數計3,567,761千元。

2. 其他

截至民國107年12月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為42,436,890千元。

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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	107.12.31	106.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$4,258,837	(註1)
備供出售之金融資產(註2)	(註1)	\$4,720,814
按攤銷後成本衡量之金融資產(註3)	2,529,129	(註1)
放款及應收款(註4)	(註1)	1,541,914
合 計	<u>\$6,787,966</u>	<u>\$6,262,728</u>

金融負債

	107.12.31	106.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$8,715,000	\$5,779,000
應付短期票券	260,000	879,529
應付款項	1,801,378	1,343,220
應付公司債	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	5,605,285	14,535,275
存入保證金	142,239	202,291
合 計	<u>\$19,523,902</u>	<u>\$25,739,315</u>

註：

1. 本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定，依照國際財務報導準則第9號之過渡規定選擇不重編比較期間。
2. 民國106年12月31日包括以成本衡量者。
3. 包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款。
4. 包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款。

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。

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

3. 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107及106年度之權益將分別減少/增加110千元及1,463千元。
- (2) 當新台幣對人民幣升值/貶值5%時，對本集團於民國107及106年度之權益將分別減少/增加0千元及16千元。
- (3) 當新台幣對歐元升值/貶值5%時，對本集團於民國107及106年度之權益將分別減少/增加0千元及89,964千元。

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107年及106年之損益將分別減少/增加8,975千元及6,659千元。

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透過其他綜合損益按公允價值衡量(民國106年12月31日為備供出售)。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)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

民國107年度，屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本集團民國107年度之權益之影響為101,834千元；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之未上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降10%，對於本集團民國107年度之權益之影響為5,262千元。

民國106年度，屬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，對於本集團之權益之影響為4,424千元；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%，對於本集團之損益及權益之影響為101,834千元；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。

本集團各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、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。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)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團截至民國107年12月31日及106年12月31日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

5. 流動性風險管理

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

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

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
107.12.31					
借款	\$13,224,350	\$1,413,817	\$-	\$-	\$14,638,167
應付款項	1,801,378	-	-	-	1,801,378
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	34,516	30,156	16,980	60,587	142,239
106.12.31					
借款	\$6,718,095	\$9,744,896	\$5,053,676	\$-	\$21,516,667
應付款項	1,343,220	-	-	-	1,343,220
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	113,382	21,395	16,174	51,340	202,291

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國107年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款 (含一年內到期)	來自籌資活動 之負債總額
107.1.1	\$5,779,000	\$879,529	\$14,535,275	\$21,193,804
現金流量	2,936,000	(619,529)	(3,785,554)	(1,469,083)
喪失控制力	-	-	(5,144,436)	(5,144,436)
107.12.31	\$8,715,000	\$260,000	\$5,605,285	\$14,580,285

民國106年度之負債之調節資訊：

無須適用

7. 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：

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

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

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本集團以攤銷後成本衡量之金融資產(包括放款及應收款)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。

107.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具				
股票	\$2,620,886	\$1,318,200	\$319,751	\$4,258,837

106.12.31

	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	\$2,983,349	\$1,516,019	\$9,246	\$4,508,614

於民國107年度及106年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

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

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 股票
107.1.1	\$343,174
107年度認列總利損益：	
認列於其他綜合損益	(23,423)
自第三級轉出	-
107.12.31	\$319,751
	備供出售 股票
106.1.1	\$8,337
106年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	909
自第三級轉出	-
106.12.31	\$9,246

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國107及106年12月31日持有之股票相關之損益分別為(23,423)千元及909千元。

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示：

民國107年12月31日：

	評價技術	重大 不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
金融資產： 透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產 股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本集團權益將減少/增加 22,309 千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少 16,401 千元

民國106年12月31日：

	評價技術	重大 不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
金融資產： 備供出售 股票	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少 925 千元

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

8. 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					
		107.12.31			106.12.31		
		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		\$71	30.838	\$2,204	\$976	29.968	\$29,254
人民幣		-	-	-	70	4.582	322
<u>金融負債</u>							
貨幣性項目：							
歐元		-	-	-	50,556	35.59	1,799,276

9. 資本管理

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	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

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

2. 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	附表一
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	附表七
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	附表八

3. 大陸投資資訊：詳附表九。

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

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

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

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

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

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

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國107年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收 入				
來自外部客戶收入	\$12,787,051	\$1,507,719	\$-	\$14,294,770
部門間收入	25,474	4,559	(30,033)	-
收入合計	<u>\$12,812,525</u>	<u>\$1,512,278</u>	<u>\$(30,033)</u>	<u>\$14,294,770</u>
利息費用	\$1,905	\$131,896	\$-	\$133,801
折舊及攤銷	191,330	242,043	(41)	433,332
採用權益法之投資損益	1,218,883	897,398	(2,129,426)	(13,145)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	-	2,128,213	-	2,128,213
股利收入	152,719	-	-	152,719
部門損益	<u>\$3,834,808</u>	<u>\$2,803,598</u>	<u>\$(2,129,426)</u>	<u>\$4,508,980</u>
資 產				
非流動資產資本支出	\$11,190,073	\$1,834,418	\$(13,415)	\$13,011,076
部門資產	<u>\$46,692,101</u>	<u>\$4,134,558</u>	<u>\$(2,055,271)</u>	<u>\$48,771,388</u>
負 債				
採用權益法之投資貸餘	\$(1,652,433)	\$(378,558)	\$2,033,129	\$2,138
部門負債	<u>\$21,617,365</u>	<u>\$1,824,633</u>	<u>\$(12,159)</u>	<u>\$23,429,839</u>

民國106年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收 入				
來自外部客戶收入	\$10,586,205	\$1,683,977	\$-	\$12,270,182
部門間收入	23,879	8,559	(32,438)	-
收入合計	<u>\$10,610,084</u>	<u>\$1,692,536</u>	<u>\$(32,438)</u>	<u>\$12,270,182</u>
利息費用	\$5,342	\$240,026	\$-	\$245,368
折舊及攤銷	196,390	342,005	(41)	538,354
採用權益法之投資損益	(510,151)	(1,973,309)	2,480,541	(2,919)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	(847)	-	-	(847)
股利收入	119,656	-	-	119,656
部門損益	<u>\$1,371,872</u>	<u>\$(2,660,935)</u>	<u>\$2,480,541</u>	<u>\$1,191,478</u>
資 產				
採用權益法之投資	\$1,505,488	\$6,025,587	\$(7,519,987)	\$11,088
非流動資產資本支出	9,092,905	5,073,359	(13,456)	14,152,808
部門資產	<u>\$46,687,745</u>	<u>\$14,616,472</u>	<u>\$(7,543,029)</u>	<u>\$53,761,188</u>
部門負債	<u>\$23,919,243</u>	<u>\$6,640,826</u>	<u>\$(23,043)</u>	<u>\$30,537,026</u>

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

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

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收 入

	107年度	106年度
應報導部門收入合計數	\$12,812,525	\$10,610,084
其他收入	1,512,278	1,692,536
銷除部門間收入	(30,033)	(32,438)
集團收入	<u>\$14,294,770</u>	<u>\$12,270,182</u>

(2) 損 益

	107年度	106年度
應報導部門損益合計數	\$3,834,808	\$1,371,872
其他損益	2,803,598	(2,660,935)
減除部門間利益	(2,129,426)	2,480,541
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$4,508,980</u>	<u>\$1,191,478</u>

(3) 資 產

	107.12.31	106.12.31
應報導部門資產合計數	\$46,692,101	\$46,687,745
其他資產	4,134,558	14,616,472
其他部門間調節及銷除	(2,055,271)	(7,543,029)
集團資產	<u>\$48,771,388</u>	<u>\$53,761,188</u>

(4) 負 債

	107.12.31	106.12.31
應報導部門負債合計數	\$21,617,365	\$23,919,243
其他負債	1,824,633	6,640,826
其他部門間調節及銷除	(12,159)	(23,043)
集團負債	<u>\$23,429,839</u>	<u>\$30,537,026</u>

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

(5) 其他重大項目

民國107年度

	應報導部 門合計數	其他部門	調 節	集團合計數
利息收入	\$734	\$6,563	\$-	\$7,297
利息費用	1,905	131,896	-	133,801
非流動資產資本支出	11,190,073	1,834,418	(13,415)	13,011,076
折舊及攤銷	191,330	242,043	(41)	433,332

民國106年度

	應報導部 門合計數	其他部門	調 節	集團合計數
利息收入	\$1,556	\$2,782	\$-	\$4,338
利息費用	5,342	240,026	-	245,368
非流動資產資本支出	9,092,905	5,073,359	(13,456)	14,152,808
折舊及攤銷	196,390	342,005	(41)	538,354

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

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

附表一 為他人背書保證

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證		屬子公司 對母公司 背書保證		屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)												
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	\$7,522,421	1,714,465	\$-	\$-	\$-	-	\$15,044,842	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	7,522,421	880,372	-	-	-	-	15,044,842	Y	N	N	N	Y
1	國泰健康管理顧問 股份有限公司	杭州坤寧健康 諮詢有限公司	3	7,522,421	61,466	61,466	-	-	0.25%	15,044,842	Y	N	N	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：25,074,736千元*30% 二、背書保證最高限額：25,074,736千元*60%														

註1：編號欄之填寫方法如下：

- (1)母公司填0。
- (2)被投資公司按公司列由阿拉伯數字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)母公司与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	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—流動	55,763,541	\$2,620,886	0.44%	\$2,620,886	
"	普通股 霖園公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	300,000	8,904	10.00%	8,904	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	"	5,489,000	90,733	11.00%	90,733	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	"	195,000,000	1,318,200	4.63%	1,318,200	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	"	1,580,083	-	3.23%	-	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	"	2,000,000	9,040	10.00%	9,040	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	55,966	1.72%	55,966	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	"	191,880	4,977	3.33%	4,977	
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,973	4.99%	74,973	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,858	4.99%	74,858	

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	新北市新店區斯馨段106地號	107.05.17	\$1,763,914	依約定分期支付	新北市政府	無	-	-	-	\$-	內部評估 提請董事長核定	新店區 斯馨段建地	無
國泰建設 (股)公司	臺南市東區平實段25地號	107.05.29	928,396	依約定分期支付	臺南市政府	無	-	-	-	-	內部評估 提請董事長核定	東區 平實段建地	無
國泰建設 (股)公司	臺中市北屯區竹興段212地號	107.11.22	844,083	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	-	雙方協商議價	北屯區 竹興段建地	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	\$2,430,896	27.56%	不適用	\$-	\$590,101	51.43%	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		
				科目	金額	佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延貸項－聯屬公司間利益	\$13,415	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	41	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	4,200	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	385	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	49	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	25,041	0.18%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	交際費	309	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	49	-
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	租賃收入	9	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應收帳款－關係人	12,813	0.03%
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	847	-
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	245	-
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	41	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	4,200	0.03%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	385	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	49	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	4,580	0.03%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	309	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	20,461	0.15%
4	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	客房成本	49	-
4	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	9	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	其他應付費用	874	-
4	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰商旅(股)公司	3	應收帳款	874	-
				其他應付費用		-

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)

單位：股；新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
國泰商旅(股)公司	普 通 股 南港國際一(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產－非流動	15,000	\$150	0.01%	\$150	
"	普 通 股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	15,000	150	0.01%	150	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、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 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：股；新臺幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象(註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited/股票	採用權益法投資	New Oriental Retail Holdings Limited	無	5	\$295,996 (USD 9,877)	-	\$-	5	\$3,403,779	\$202,778	\$2,128,213	-	\$-
	Golden Gate Investment Company Limited/股票				5	783,477 (USD 26,144)	-	-	5		706,888		-	-

註1：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。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

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 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊I(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	\$97,409 (USD 21,052)	\$2,383,107 (USD 79,052)	21,051,891	100.00%	\$335,914	\$1,226,952	\$1,226,952	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%	119,792	40,552	40,552	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%	553,758	86,972	73,927	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	400,000	800,000	40,000,000	100.00%	239,895	(75,622)	(75,622)	子公司
國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	中華民國	服務業	450,000	-	45,000,000	100.00%	403,074	(46,926)	(46,926)	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	78,469 (USD 2,600)	63,115 (USD 2,100)	130,000	100.00%	14,156 (USD 459)	(40,892) USD (1,355)	-	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%	(2,138) USD (69)	(26,116) USD (865)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	574,206 (USD 19,580)	2,355,734 (USD 77,580)	7,758	66.67%	338,233 (USD 10,968)	1,857,607 (USD 61,553)	-	孫公司
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	1,198,888 (USD 40,331)	-	0.00%	- (USD -)	(107,583) USD (3,565)	-	曾孫公司
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	1,817,517 (USD 60,900)	-	0.00%	- (USD -)	(97,663) USD (3,236)	-	曾孫公司
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	- (USD -)	1,817,414 (USD 60,897)	-	0.00%	- (USD -)	(97,593) USD (3,234)	-	曾曾孫公司
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	474,138 (USD 15,187)	452,164 (USD 14,437)	10,722,620	100.00%	(4,874) USD (158)	(40,482) USD (1,341)	-	關聯企業
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	- (USD -)	1,196,804 (USD 40,301)	-	0.00%	- (USD -)	(107,510) USD (3,562)	-	曾曾孫公司
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	78,469 (USD 2,600)	63,115 (USD 2,100)	130,000	100.00%	14,154 (USD 459)	(40,892) USD (1,355)	-	曾孫公司

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

(1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本(公開發行)公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本(公開發行)公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。

(2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。

(3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本(公開發行)公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

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

附表九 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						
台灣管理諮詢 (上海)有限公司	管理諮詢業	\$225,604 (USD 7,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	\$-	\$-	\$8,945 (USD 300)	\$ (40,023)	50%	\$ (20,012) (=) 2	\$ (114,036)	-
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)	-	1,156,397 (USD 39,089)	157,691 (USD 5,330)	(101,368)	66.67%	(67,582) (=) 2	-	-
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	2,370,121 (USD 79,583)	-	2,085,706 (USD 70,033)	284,415 (USD 9,550)	(63,326)	66.67%	(42,219) (=) 2	-	-
杭州坤寧健康諮詢 有限公司	顧問服務業	78,469 (USD 2,600)	(二) Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	63,115 (USD 2,100)	15,354 (USD 500)	-	78,469 (USD 2,600)	(40,892)	85%	(34,758) (=) 2	12,031	-

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 查核准投資金額	依經濟部投資審 查規定 赴大陸地區投資限額
\$529,520 (USD 17,780)	\$4,746,030 (USD 153,902)	\$15,044,842

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。

註三、本期因CCH Commercial Company Limited處分Lotus Investment Company Limited及Golden Gate Investment Company Limited而喪失對加恒(上海)置業有限公司及上海陸景置業有限公司之
控制力，詳細資訊請詳附註六.29。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名：(1)徐榮煌
(2)黃建澤

北市財證字第 1081289號

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

事務所地址：台北市110基隆路一段333號9樓

事務所電話：(02)2757-8888

事務所統一編號：04111302

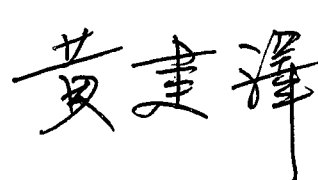
會員證書字號：(1)北市會證字第二二〇五號
(2)北市會證字第二九二二號

委託人統一編號：03374306

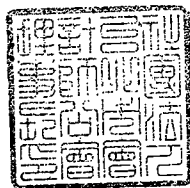
印鑑證明書用途：辦理國泰建設股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長



核對人：



中華民國

108

年

之

月

12

日