

2501

國泰建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇七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

個體財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3~6
四、個體資產負債表	7~8
五、個體綜合損益表	9
六、個體權益變動表	10
七、個體現金流量表	11
八、個體財務報表附註	
(一) 公司沿革	12
(二) 通過財務報告之日期及程序	12
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~17
(四) 重大會計政策之彙總說明	17~35
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	35~38
(六) 重要會計項目之說明	38~66
(七) 關係人交易	67~71
(八) 質押之資產	72
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	72
(十) 重大之災害損失	72
(十一) 重大之期後事項	72
(十二) 其他	72~79
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	80、82~86
2. 轉投資事業相關資訊	80、82、87~89
3. 大陸投資資訊	80、90
(十四) 部門資訊	81
九、重要會計項目明細表	91~112

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民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，上開個體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編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇八年十二月三十一日及民國一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日及民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

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個體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民國一〇八年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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、16.及六、19.。

營建用地之評價

國泰建設股份有限公司之營建用地，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、9.、五、2.(5)及六、5.。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，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。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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個體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個體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. 辨認並評估個體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個體財務報表使用者注意個體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不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體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，以對個體財務報表表示意見。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民國一〇八年度個體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。

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



中華民國一〇九年三月十九日



民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇八年十二月三十一日		一〇七年十二月三十一日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,638,228	4	\$925,462	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六.2	2,454,341	5	2,620,886	6
1150	應收票據淨額	四、六.3.20	39,048	-	23,164	-
1170	應收帳款淨額	四、六.4.20、七	55,615	-	230,089	-
1200	其他應收款		9,568	-	2,195	-
1220	本期所得稅資產	四、六.25	59	-	59	-
130x	存貨	四、六.5、七	26,538,616	56	25,991,144	56
1410	預付款項	六.10	1,228	-	119,074	-
1470	其他流動資產		50,409	-	354,840	1
1480	取得合約之增額成本	四、六.5.19	671,760	1	481,597	1
11xx	流動資產合計		31,458,872	66	30,748,510	66
	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	四、六.2	2,234,695	5	1,637,651	3
1550	採權益法之投資	四、六.6	1,542,646	3	1,652,433	4
1600	不動產、廠房及設備	四、六.7	72,394	-	66,611	-
1755	使用權資產	三、四、六.21	38,373	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.8	10,891,199	23	11,122,684	24
1780	無形資產	四、六.9	1,533	-	778	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	428,022	1	408,941	1
1900	其他非流動資產	六.10、七	947,263	2	1,054,493	2
15xx	非流動資產合計		16,156,125	34	15,943,591	34
1xxx	資產總計		\$47,614,997	100	\$46,692,101	100

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樺



經理人：李虹明



會計主管：羅賓驛





民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇八年十二月三十一日		一〇七年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.11、七	\$6,900,000	15	\$8,150,000	18
2110	應付短期票券	四、六.12	499,540	1	-	-
2130	合約負債—流動	四、六.19	3,526,415	8	3,626,329	8
2150	應付票據		144,213	-	90,385	-
2170	應付帳款		440,989	1	392,450	1
2180	應付帳款—關係人	七	211,266	-	590,534	1
2200	其他應付款		189,958	-	207,715	-
2230	本期所得稅負債	四、六.25	59,821	-	-	-
2280	租賃負債—流動	三、四、六.21	19,300	-	-	-
2300	其他流動負債	四	180,710	-	114,659	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.13.14	6,000,000	13	4,200,000	9
21xx	流動負債合計		18,172,212	38	17,372,072	37
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.13	-	-	3,000,000	6
2540	長期借款	四、六.14	4,799,510	10	998,050	2
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	10,049	-	10,049	-
2580	租賃負債—非流動	三、四、六.21	13,952	-	-	-
2600	其他非流動負債	四、六.15、七	241,182	1	237,194	1
25xx	非流動負債合計		5,064,693	11	4,245,293	9
2xxx	負債總計		23,236,905	49	21,617,365	46
	歸屬於母公司業主之權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.16	11,595,611	24	11,595,611	25
3200	資本公積	六.17	31,628	-	25,783	-
3300	保留盈餘	六.18				
3310	法定盈餘公積		4,352,457	9	3,991,496	9
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,455,300	16	8,877,586	19
	保留盈餘合計		12,311,946	26	13,373,271	29
3400	其他權益		438,907	1	80,071	-
3xxx	權益總計		24,378,092	51	25,074,736	54
	負債及權益總計		\$47,614,997	100	\$46,692,101	100

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅賓騏





民國一〇八年及一〇九年十二月三十一日
(金額除每股盈餘外均以新台幣千元為單位)

單位：新台幣千元

代碼	項 目	附註	一〇八年度		一〇七年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.19、七	\$9,736,609	100	\$12,812,525	100
5000	營業成本	四、六.5.7.8.21.22、七	(7,408,970)	(76)	(9,544,022)	(75)
5900	營業毛利		2,327,639	24	3,268,503	25
5920	已實現銷售貨利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		2,327,680	24	3,268,544	25
6000	營業費用	四、六.7.8.21.22、七	(927,488)	(10)	(927,553)	(7)
6200	管理費用	四、六.20	(32)	-	(12)	-
6450	預期信用(損失)利益		(927,520)	(10)	(927,565)	(7)
6900	營業費用合計		1,400,160	14	2,340,979	18
7000	營業利益	四、六.23、七	178,467	2	274,338	2
7010	營業外收入及支出		(13,254)	-	2,514	-
7020	其他收入		(9,911)	-	(1,906)	-
7050	其他利益及損失	四、六.6	(50,775)	(1)	1,218,883	10
7070	財務成本		104,527	1	1,493,829	12
	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		1,504,687	15	3,834,808	30
	營業外收入及支出合計	四、六.25	(134,182)	(1)	(225,197)	(2)
7900	稅前淨利	六.24.25	1,370,505	14	3,609,611	28
7950	所得稅(費用)利益		-	-	5,630	-
8200	本期淨利		368,350	4	(493,136)	(3)
8300	其他綜合損益(淨額)		675	-	(486)	-
8310	不重分類至損益之項目		1,342	-	(1,525)	-
8311	確定福利計畫之再衡量數		(6,710)	-	-	-
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		368,350	4	(493,136)	(3)
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目		675	-	(486)	-
8349	不重分類之項目相關之所得稅		1,342	-	(1,525)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目		-	-	-	-
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目		(1,573)	-	153,763	1
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		362,084	4	(335,754)	(2)
8500	本期綜合損益總額		\$1,732,589	18	\$3,273,857	26
	基本每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$1.18		\$3.11	



董事長：張清樞

(請參閱後附個體財務報告附註)



經理人：李虹明



會計主管：羅宥聯

民國一〇八年一月三十一日

單位：新臺幣千元

	代碼	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	其他權益項目				確定福利計畫 再衡量數	權益總額
							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			
	A1	3100	3200	3310	3320	3350	3410	3420	3425	3445	3XXX	
	A1	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942	\$(64,025)	\$-	\$428,369	\$20,321	\$22,768,502	
	A3	-	-	-	-	384,970	-	459,529	(428,369)	-	416,130	
	A5	11,595,611	18,063	3,847,032	504,189	6,803,912	(64,025)	459,529	-	20,321	23,184,632	
	B1	-	-	144,464	-	(144,464)	-	-	-	-	-	
	B5	-	-	-	-	(1,391,473)	-	-	-	-	(1,391,473)	
	C17	-	7,720	-	-	-	-	-	-	-	7,720	
	D1	-	-	-	-	3,609,611	-	-	-	-	3,609,611	
	D3	-	-	-	-	-	153,763	(493,136)	-	3,619	(335,754)	
	D5	-	-	-	-	3,609,611	153,763	(493,136)	-	3,619	3,273,857	
	Z1	\$11,595,611	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$(33,607)	\$-	\$23,940	\$25,074,736	
	A1	\$11,595,611	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$(33,607)	\$-	\$23,940	\$25,074,736	
	B1	-	-	360,961	-	(360,961)	-	-	-	-	-	
	B5	-	-	-	-	(2,435,078)	-	-	-	-	(2,435,078)	
	C17	-	5,845	-	-	-	-	-	-	-	5,845	
	D1	-	-	-	-	1,370,505	-	-	-	-	1,370,505	
	D3	-	-	-	-	-	(1,573)	368,350	-	(4,693)	362,084	
	D5	-	-	-	-	1,370,505	(1,573)	368,350	-	(4,693)	1,732,589	
	Q1	-	-	-	-	3,248	-	(3,248)	-	-	-	
	Z1	\$11,595,611	\$31,628	\$4,352,457	\$504,189	\$7,455,300	\$88,165	\$331,495	\$-	\$19,247	\$24,378,092	

(請參閱後附個體財務報表附註)



董事長：張清樞



經理人：李如明



會計主管：羅宥璿



民國一〇八年五月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項	一〇八年度	一〇七年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,504,687	\$3,834,808
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	212,170	190,843
A20200	攤銷費用	734	486
A20300	預期信用減損損失(利益)數	32	12
A20900	利息費用	9,911	1,906
A21200	利息收入	(2,613)	(734)
A21300	股利收入	(97,167)	(152,719)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	50,775	(1,218,883)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(2,338)	(4,363)
A29900	處分投資性不動產成本	242,278	173,324
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	(15,884)	957
A31150	應收帳款(增加)減少	272,916	(173,743)
A31180	其他應收款(增加)減少	(7,374)	350
A31200	存貨(增加)減少	(540,272)	635,488
A31230	預付款項(增加)減少	117,845	66,563
A31240	其他流動資產(增加)減少	304,431	(280,679)
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(190,163)	(27,087)
A32125	合約負債增加(減少)	(99,914)	(847,328)
A32130	應付票據增加(減少)	53,828	61,831
A32150	應付帳款增加(減少)	48,539	54,330
A32160	應付帳款－關係人增加(減少)	(379,268)	326,681
A32180	其他應付款增加(減少)	(6,922)	19,971
A32230	其他流動負債增加(減少)	66,051	69,256
A33000	營運產生之現金流入(流出)	1,542,282	2,731,270
A33100	收取之利息	1,307	734
A33500	支付之所得稅	(92,101)	(217,167)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	1,451,488	2,514,837
BBBB	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(67,123)	-
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	4,975	-
B01800	取得採用權益法之投資	(400,000)	(650,000)
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	354,661	1,785,698
B02700	取得不動產、廠房及設備	(26,153)	(22,269)
B02800	處分不動產、廠房及設備	4,141	7,456
B04500	取得無形資產	(1,489)	(140)
B05350	取得使用權資產	(7,606)	-
B06700	其他非流動資產增加	-	(107,871)
B06800	其他非流動資產減少	107,231	-
B07600	收取之股利	103,453	242,220
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	72,090	1,255,094
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	2,681,000
C00200	短期借款減少	(1,250,000)	-
C00500	應付短期票券增加	499,540	-
C00600	應付短期票券減少	-	(579,744)
C01600	舉借長期借款	4,799,510	-
C01700	償還長期借款	(2,198,050)	(3,965,451)
C04020	租賃本金償還	(9,677)	-
C04400	其他非流動負債減少	(2,722)	(17,269)
C04500	發放現金股利	(2,435,078)	(1,391,473)
C05600	支付之利息	(214,335)	(234,261)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(810,812)	(3,507,198)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	712,766	262,733
E00100	期初現金及約當現金餘額	925,462	662,729
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,638,228	\$925,462

(請參閱後附個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏



國泰建設股份有限公司財務報表附註
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇七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

本公司民國108及107年度之個體財務報告業經董事會於民國109年3月19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：

本公司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108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，其餘首次適用對本公司並無重大影響：

(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」。

本公司依照國際財務報導準則第16號之過渡規定，初次適用日係民國108年1月1日。初次適用國際財務報導準則第16號之影響說明如下：

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

A. 本公司自民國108年1月1日起及民國108年1月1日以前適用之會計政策說明詳附註四。

B. 對於租賃之定義：本公司於民國108年1月1日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本公司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。亦即，本公司僅就民國108年1月1日以後簽訂(或變動)之合約，評估適用國際財務報導準則第16號是否係屬(或包含)租賃。相較於國際會計準則第17號，國際財務報導準則第16號規定若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。本公司評估於大多數情況下適用新租賃之定義，對合約係屬(或包含)租賃之評估並未產生重大影響。

C. 本公司為承租人：於適用國際財務報導準則第16號之過渡規定時，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，如適當時)期初餘額之調整：

(a) 先前分類為營業租賃之租賃

本公司於民國108年1月1日，對先前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)。

本公司於民國108年1月1日，無使用權資產及租賃負債增加數。

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

本公司適用國際財務報導準則第16號之過渡規定，對先前分類為營業租賃之租賃，以個別租賃為基礎，使用下列實務權宜作法：

- i. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - ii. 依於民國108年1月1日前刻對租賃是否為虧損性之評估，作為執行減損檢視之替代方法。
 - iii. 對租賃期間於民國108年1月1日後12個月內結束之租賃，選擇以短期租賃方式處理該等租賃。
 - iv. 不將原始直接成本計入民國108年1月1日之使用權資產衡量中。
 - v. 使用後見之明，諸如於決定租賃期間時(若合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權)。
- (b) 依照國際財務報導準則第16號規定新增與承租人相關之附註揭露，請詳附註四、附註五及附註六。
- (c) 於民國108年1月1日，初次適用國際財務報導準則第16號對財務報表之影響說明如下：
- i. 認列於民國108年1月1日之資產負債表之租賃負債所適用之承租人增額借款利率之加權平均數為1.62%~1.64%
 - ii. 民國107年12月31日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾，使用民國108年1月1日之增額借款利率折現，與認列於民國108年1月1日資產負債表之租賃負債，兩者間差異說明如下：

民國107年12月31日適用國際會計準則第17號所揭露之營業租賃承諾	\$8,447
使用民國108年1月1日之增額借款利率折現後為	\$8,447
減：符合並選擇以短期租賃方式處理之租賃所作之調整	(8,447)
減：符合並選擇低價值標的資產之租賃所作之調整	-
民國108年1月1日帳上認列之租賃負債	\$-

D. 本公司為出租人，未作任何調整，僅新增與出租人相關之附註揭露，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. 本公司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	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
2	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
3	利率指標變革(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國109年1月1日

(1) 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重大、縮減對事業及產出之定義等。

(2) 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為：若資訊之遺漏、誤述或模糊可被合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作之決策，則該等資訊係屬重大。此修正釐清重大性取決於資訊之性質或大小(或兩者)。企業就其財務報表整體評估資訊是否重大。

(3) 利率指標變革(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例外規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。

此修正包括：

A. 對高度很有可能之規定

當評估預期交易是否為高度很有可能，企業應假設被避險現金流量依據之利率指標不因利率指標變革而改變。

B. 預期之評估

當執行預期之評估時，企業應假設被避險項目、被規避風險及/或避險工具之依據不因利率指標變革而改變。

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

C. 國際會計準則第39號之追溯評估

對避險關係直接受利率指標變革影響者，企業無須執行國際會計準則第39號之追溯評估(即避險之實際結果是否介於80%至125%間之評估)。

D. 單獨辨認之風險部分

對利率風險之非合約明訂指標部分之避險，企業僅於避險關係開始時始應適用可單獨辨認之規定。

此修正亦包含終止適用例外之規定及此修正相關之附註揭露規定。

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109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，本公司評估新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司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	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國111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。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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：

- A. 未來現金流量之估計值
- B. 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
- C. 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：

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

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

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，本公司除現正評估(1)及(3)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公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國108年度及107年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

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

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體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，個體財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以功能性貨幣新臺幣表達。

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，以決定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」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。

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

4. 外幣財務報表之換算

本公司之每一國外營運機構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。編製個體財務報表時，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台幣，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。

本公司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。

5. 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。

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

6. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、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)。

7. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司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」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

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司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、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過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。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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

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

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。

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

(2) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及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。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司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，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號(民國108年1月1日以前，國際會計準則第17號)範圍內之交易所產生之應收租賃款，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司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。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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

本公司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

本公司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公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司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。

當本公司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。

8. 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公司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。

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

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

9. 存貨

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

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

本公司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。

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。

10. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主分攤數相同且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告終歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級是用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益損失份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益其他綜合損益份額」等科目。本公司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。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。

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

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

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

本公司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，本公司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，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司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) 本公司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。

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

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司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，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

11. 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，本公司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。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限计提：

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	3～10年
使用權資產／租賃資產(註)	2～3年

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定後租賃資產重分類為使用權資產。

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。

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

12. 投資性不動產

自民國108年1月1日起之會計處理如下：

本公司自有之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，除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)之條件者外，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，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

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。

本公司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，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

民國108年1月1日以前之會計處理如下：

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。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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：

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。

本公司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，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出

13. 租賃

自民國108年1月1日起之會計處理如下：

本公司就合約成立日於民國108年1月1日以後者，評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本集團評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

本公司於民國108年1月1日選擇無須重評估合約是否係屬(或包含)租賃。本公司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。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

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

本公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

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

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

本公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

民國108年1月1日以前之會計處理如下：

本公司為承租人

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公司者，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。

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公司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。

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

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

本公司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。

14. 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。

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

15. 非金融資產之減損

本公司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，本公司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。

本公司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，本公司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。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要包括房地銷售，會計處理說明如下：

房地銷售

委託營造廠興建預售房地專案，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，因此本公司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。

17. 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。

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

18. 退職後福利計畫

本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，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本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。

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) 當公司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。

19. 所得稅

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

當期所得稅

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

未分配盈餘加徵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

本公司編製個體財務報表時，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

在採用本公司會計政策之過程中，管理階層進行下列對個體財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

營業租賃承諾—本公司為出租人

本公司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，本公司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，且不含本公司尚未承諾之重組，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。

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

(3) 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。

(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，係依據本公司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，因公司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108年12月31日，有關本公司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，故本公司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。本公司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。

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

(6) 應收款項－減損損失之估計

本公司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。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
庫存現金及零用金	\$299	\$292
支票及活期存款	1,572,969	925,170
約當現金－短期票券	64,960	-
合 計	<u>\$1,638,228</u>	<u>\$925,462</u>

截至民國108年12月31日及107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

	108.12.31	107.12.31
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>\$2,454,341</u>	<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>\$2,234,695</u>	<u>\$1,637,651</u>
流 動	<u>\$2,454,341</u>	<u>\$2,620,886</u>
非 流 動	<u>\$2,234,695</u>	<u>\$1,637,651</u>

本公司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。

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

3. 應收票據

	108.12.31	107.12.31
應收票據—因營業而發生	\$39,048	\$23,164
減：備抵損失	-	-
合 計	\$39,048	\$23,164

本公司民國108年12月31日及107年12月31日之應收票據未有提供質押之情況。

本公司依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，請詳附註六.20，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

4. 應收帳款及應收帳款—關係人

	108.12.31	107.12.31
應收帳款	\$46,170	\$226,712
減：備抵損失	(44)	(12)
小 計	46,126	226,700
應收帳款—關係人	9,489	3,389
減：備抵損失	-	-
小 計	9,489	-
合 計	\$55,615	\$230,089

截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本公司之應收帳款及應收帳款—關係人未有提供質押之情況。

本公司對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國108年12月31日及107年12月31日之總帳面金額分別為55,659千元及230,101千元，於民國108年及107年度備抵損失相關資訊詳附註六.20，信用風險相關資訊請詳附註十二。

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

5. 存 貨

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$7,146,181	\$8,154,901
在建房地	16,011,003	15,058,866
待售房地產	2,847,829	2,052,299
小 計	26,005,013	25,266,066
預付土地款	533,603	725,078
合 計	<u>\$26,538,616</u>	<u>\$25,991,144</u>

- (1) 上述民國108年度及107年度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) 本公司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
國泰層峰	1,535,800	98.00%
國泰賦都	1,989,160	97.00%
O2複建築	1,149,124	84.00%
國泰禾	1,441,749	44.00%
文府硯	1,315,905	35.00%
國泰悅	1,029,794	17.00%
國泰Mega+	1,013,390	0.00%
國泰華威豐年	1,395,238	0.00%
利百代	2,444,000	0.00%

- (4) 本公司民國108年度及107年度對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為199,612千元及230,859千元；利息資本化前之利息費用總額為209,523千元及232,765千元。

本公司民國108年度及107年度之存貨借款資本化月利率分別為0.0976~0.2019%及0.0859%~0.1902%。

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

- (5) 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O2馥建築 (4,880千元)	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
國泰禾 (6,550千元)	國泰世華 商業銀行	自民國106年7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 (790千元)	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+ (38,946千元)	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 (54,885千元)	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 (186,369千元)	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 (261,836千元)	中國信託 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
國泰田 (196,897千元)	國泰世華 商業銀行	自民國107年12月26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
文府硯 (9,550千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年4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
國泰上城 (113,788千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年5月20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
國泰華威豐年 (109,020千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年5月31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
國泰豐和 (143,137千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108年7月3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Mega+ (196,420千元)	國泰世華 商業銀行	自民國108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

截至民國108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1,323,068千元，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) 本公司民國108年度及107年度認列為營業成本之存貨成本分別為7,088,054千元及9,225,088千元，包括認列存貨跌價損失0千元及132,671千元。

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

(7) 截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

(8) 取得合約之增額成本

本公司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。

6. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	108.12.31		107.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
國泰建築經理(股)公司	\$117,650	100%	\$119,792	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	579,491	85%	553,758	85%
國泰商旅(股)公司	160,854	100%	239,895	100%
國泰飯店(股)公司	576,223	100%	403,074	100%
Cathay Real Estate Holding Corporation	9,449	100%	335,914	100%
杏保醫網股份有限公司	98,979	100%	-	-
合 計	<u>\$1,542,646</u>		<u>\$1,652,433</u>	

(1) 杏保醫網股份有限公司於108年6月設立登記完成。

(2) 投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

7. 不動產、廠房及設備

	108.12.31(註)	107.12.31
自用之不動產、廠房及設備	\$4,686	\$-
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	67,708	-
合 計	<u>\$72,394</u>	<u>\$-</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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

(1) 自用之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
成本：					
108.1.1	\$1,346	\$1,829	\$19,449	\$15,713	\$38,337
增添	-	-	-	302	302
處分	-	-	-	(358)	(358)
108.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,657</u>	<u>\$38,281</u>
折舊及減損：					
108.1.1	\$-	\$341	\$19,449	\$12,647	\$32,437
折舊	-	35	-	1,481	1,516
處分	-	-	-	(358)	(358)
108.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$376</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$13,770</u>	<u>\$33,595</u>
淨帳面金額：					
108.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,453</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,887</u>	<u>\$4,686</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(2) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號規定)

	運輸設備
成本：	
108.1.1	\$107,676
增添	25,851
處分	(16,702)
移轉	-
108.12.31	<u>\$116,825</u>
折舊及減損：	
108.1.1	\$46,965
折舊	17,051
處分	(14,899)
移轉	-
108.12.31	<u>\$49,117</u>
淨帳面金額：	
108.12.31	<u>\$67,708</u>

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

(3) 不動產、廠房及設備(適用國際財務報導準則第16號以前之規定)

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	合計
成本：						
107.1.1	\$1,346	\$1,829	\$106,260	\$19,449	\$15,713	\$144,597
增添	-	-	22,269	-	-	22,269
處分	-	-	(20,853)	-	-	(20,853)
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$107,676</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,713</u>	<u>\$146,013</u>
折舊及減損：						
107.1.1	\$-	\$305	\$48,523	\$19,355	\$10,943	\$79,126
折舊	-	36	16,202	94	1,704	18,036
處分	-	-	(17,760)	-	-	(17,760)
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$341</u>	<u>\$46,965</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$12,647</u>	<u>\$79,402</u>
淨帳面金額：						
107.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,488</u>	<u>\$60,711</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,066</u>	<u>\$66,611</u>

(4) 本公司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。

(5) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(6) 截至民國108年12月31日及107年12月31日止，本公司不動產、廠房及設備未有提供質押之情況。

8. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
108.1.1	\$7,176,478	\$6,267,572	\$13,444,050
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	77,133	115,279	192,412
處分	(100,068)	(188,489)	(288,557)
108.12.31	<u>\$7,153,543</u>	<u>\$6,194,362</u>	<u>\$13,347,905</u>
成本：			
107.1.1	\$5,582,028	\$5,673,743	\$11,255,771
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	1,656,326	786,179	2,442,505
處分	(61,876)	(192,350)	(254,226)
107.12.31	<u>\$7,176,478</u>	<u>\$6,267,572</u>	<u>\$13,444,050</u>

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

	土地	建築物	合計
折舊及減損：			
108.1.1	\$-	\$2,321,366	\$2,321,366
當年度折舊	-	181,618	181,618
處分	-	(46,278)	(46,278)
108.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,456,706</u>	<u>\$2,456,706</u>
折舊及減損：			
107.1.1	\$-	\$2,229,461	\$2,229,461
當年度折舊	-	172,807	172,807
處分	-	(80,902)	(80,902)
107.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,321,366</u>	<u>\$2,321,366</u>
淨帳面金額：			
108.12.31	<u>\$7,153,543</u>	<u>\$3,737,656</u>	<u>\$10,891,199</u>
107.12.31	<u>\$7,176,478</u>	<u>\$3,946,206</u>	<u>\$11,122,684</u>
		108年度	107年度
投資性不動產之租金收入		\$309,121	\$321,127
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		(105,881)	(116,678)
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		(13,024)	(10,006)
合計		<u>\$190,216</u>	<u>\$194,443</u>

本公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國108年12月31日及107年12月31日分別為16,094,191千元及19,147,650千元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價及內部鑑價，採用之評價方法為比較法及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108年12月31日及107年12月31日止，本公司投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

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

9. 無形資產

	<u>電腦軟體</u>
成本：	
108.1.1	\$34,776
增添－單獨取得	1,489
處分	(812)
108.12.31	<u>\$35,453</u>
成本：	
107.1.1	\$34,636
增添－單獨取得	140
處分	-
107.12.31	<u>\$34,776</u>
攤銷及減損：	
108.1.1	\$33,998
攤銷	734
處分	(812)
108.12.31	<u>\$33,920</u>
攤銷及減損：	
107.1.1	\$33,512
攤銷	486
處分	-
107.12.31	<u>\$33,998</u>
淨帳面金額：	
108.12.31	<u>\$1,533</u>
107.12.31	<u>\$778</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
營業費用	<u>\$734</u>	<u>\$486</u>

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

10. 其他非流動資產

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	1,431	9,813
預付投資款	-	9,982
存出保證金	911,143	1,000,009
其他非流動資產－其他	16,264	16,264
合 計	<u>\$947,263</u>	<u>\$1,054,493</u>

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	108.12.31	107.12.31	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

11. 短期借款

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$6,650,000	\$8,150,000
擔保銀行借款	250,000	-
合計	<u>\$6,900,000</u>	<u>\$8,150,000</u>
利率區間	0.85%~1.00%	0.78%~1.20%

(1) 本公司截至民國108年12月31日及107年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為16,154,290千元及14,470,580千元。

(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。

12. 應付短期票券淨額

	108.12.31	107.12.31
應付短期票券	\$500,000	\$-
減：未攤銷折價	(460)	-
淨 額	<u>\$499,540</u>	<u>\$-</u>
利率區間	0.43%	-

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

13. 應付公司債

	108.12.31	107.12.31
應付國內擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	(3,000,000)	-
淨 額	\$-	\$3,000,000

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。

14. 長期借款

民國108年12月31日及107年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	108.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$7,400,000	0.90%~1.18%	自民國108年1月至111年7月，到期還款。
應付長期票券	399,510	0.43%	自民國108年10月至110年7月，到期還款。
小 計	7,799,510		
減：一年內到期	3,000,000		
合 計	\$4,799,510		

借款性質	107.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$4,700,000	1.15%~1.2%	自民國105年10月至109年4月，到期還款。
應付長期票券	498,050	0.62%	自民國107年8月至109年4月，到期還款。
小 計	5,198,050		
減：一年內到期	4,200,000		
合 計	\$998,050		

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

15. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「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。

本公司民國108年及107年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為3,776千元及3,572千元。

確定福利計畫

本公司依「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108年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥4,234千元。

截至民國108年12月31日及107年12月31日，本公司之確定福利義務之加權平均存續期間分別為9.5年及9.7年。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$5,750	\$7,389
淨確定福利負債(資產)之淨利息	741	1,209
合 計	<u>\$6,491</u>	<u>\$8,598</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
確定福利義務現值	\$168,903	\$167,520	\$196,400
計畫資產之公允價值	(78,539)	(82,081)	(79,733)
其他非流動負債－淨確定福利 負債(資產)之帳列數	<u>\$90,364</u>	<u>\$85,439</u>	<u>\$116,667</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)
107.1.1	\$196,400	\$(79,733)	\$116,667
當期服務成本	7,389	-	7,389
利息費用(收入)	1,963	(754)	1,209
小計	<u>9,352</u>	<u>(754)</u>	<u>8,598</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	2,030	-	2,030
經驗調整	279	-	279
確定福利資產再衡量數	-	(7,939)	(7,939)
小計	<u>2,309</u>	<u>(7,939)</u>	<u>(5,630)</u>
支付之福利	(40,541)	16,087	(24,454)
雇主提撥數	-	(9,742)	(9,742)
107.12.31	<u>167,520</u>	<u>(82,081)</u>	<u>85,439</u>
當期服務成本	5,750	-	5,750
利息費用(收入)	1,522	(781)	741
小計	<u>7,272</u>	<u>(781)</u>	<u>6,491</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	3,604	-	3,604
經驗調整	9,189	-	9,189
確定福利資產再衡量數	-	(6,083)	(6,083)
小計	<u>12,793</u>	<u>(6,083)</u>	<u>6,710</u>
支付之福利	(18,682)	14,650	(4,032)
雇主提撥數	-	(4,244)	(4,244)
108.12.31	<u>\$168,903</u>	<u>\$(78,539)</u>	<u>\$90,364</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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之確定福利計畫：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.70%	0.92%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	108年度		107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%	\$-	\$7,938	\$-	\$8,208
折現率減少0.5%	8,445	-	8,711	-
預期薪資增加0.5%	8,107	-	8,376	-
預期薪資減少0.5%	-	7,601	-	7,873

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。

16. 普通股

截至民國108年及107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。

17. 資本公積

	108.12.31	107.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其他—逾期末領股利	21,221	15,376
合計	<u>\$31,628</u>	<u>\$25,783</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)

18. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達實收資本額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

(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108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108年6月14日及民國107年6月8日之股東常會，分別決議民國107年度及106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)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$360,961	\$144,464		
普通股現金股利	2,435,078	1,391,473	\$2.1	\$1.2

- (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。

19. 營業收入

	108年度	107年度(註)
客戶合約之收入		
租賃收入	\$440,110	\$411,667
房地銷售	9,296,499	12,400,858
合 計	<u>\$9,736,609</u>	<u>\$12,812,525</u>

本公司民國108年度及107年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國108年度收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門
租 賃	\$440,110
房地銷售	9,296,499
合 計	<u>\$9,736,609</u>
收入認列時點：	
於某一時點	\$9,296,499
隨時間逐步滿足	440,110
合 計	<u>\$9,736,609</u>

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

民國107年度收入組成部分如下：

	動產及不動產 投資開發部門
租 賃	\$411,667
房地銷售	12,400,858
合 計	<u>\$12,812,525</u>
收入認列時點：	
於某一時點	\$12,400,858
隨時間逐步滿足	411,667
合 計	<u>\$12,812,525</u>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	108.12.31	107.12.31
銷售商品	\$3,526,415	\$3,626,329

本公司民國108年及107年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	108年度	107年度
期初餘額本期轉列收入	\$(3,626,329)	\$(4,473,657)
本期預收款增加	7,152,744	8,099,986

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

取得合約之增額成本

	108.12.31	107.12.31
銷售商品	\$671,760	\$481,597

本公司民國108年12月31日及民國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157,247千元及213,332千元。

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

20. 預期信用減損損失(利益)

	108年度	107年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	\$32	\$12

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本公司之應收款項(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108年12月31日及民國107年12月31日評估備抵損失金額之相關說明如下：

應收款項則考量過往經驗視為單一群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

108.12.31

群組一	未逾期 (註)	逾期天數					合 計
		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	\$48,677	\$1,735	\$2,518	\$41,777	\$-	\$-	\$94,707
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期 信用損失	-	-	2	42	-	-	44
帳面金額	\$48,677	\$1,735	\$2,516	\$41,735	\$-	\$-	\$94,663

107.12.31

群組一	未逾期 (註)	逾期天數					合 計
		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	\$235,883	\$4,377	\$3,474	\$9,531	\$-	\$-	\$253,265
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
帳面金額	\$235,883	\$4,377	\$3,472	\$9,521	\$-	\$-	\$253,253

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

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

本公司民國108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
108.1.1	\$12
本期增加(迴轉)金額	32
因無法收回而沖銷	-
108.12.31	\$44
107.1.1 (依照國際會計準則第39號規定)	\$-
107.1.1保留盈餘調整數	-
107.1.1 (依照國際財務報導準則第9號規定)	-
本期增加(迴轉)金額	12
因無法收回而沖銷	-
107.12.31	\$12

21. 營業租賃

(1) 本公司為承租人(適用國際財務報導準則第 16 號相關之揭露)

本公司承租多項不同之資產，包括土地、房屋及建築。各個合約之租賃期間介於 2 年至 3 年間。在此合約中並未對本公司加諸任何限制條款。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	108.12.31	107.12.31(註)
土 地	\$15,513	
房屋及建築	22,860	
合 計	\$38,373	

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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

(b) 租賃負債

	108.12.31	107.12.31(註)
租賃負債	\$33,252	
流動	\$19,300	
非流動	13,952	

本公司民國 108 年度租賃負債之利息費用請詳附註六、23(3)財務成本；民國 108 年 12 月 31 日租賃負債之到期分析請詳附註十二、5 流動性風險管理。

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	108年度	107年度(註)
土地	\$4,542	
房屋及建築	7,443	
合計	\$11,985	

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	108年度	107年度(註)
短期租賃之費用	\$8,602	
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃 之低價值資產租賃之費用)	-	
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付 費用	-	

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司承諾之短期租賃組合，與前述短期租賃費用相關之租賃標的類別均屬類似性質租賃。

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

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國 108 年度租賃之現金流出總額為 9,677 千元。

(2) 本公司為承租人－營業租賃(適用國際會計準則第 17 號相關之揭露)

本公司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108年12月31日及107年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>108.12.31(註)</u>	<u>107.12.31</u>
不超過一年		\$8,447
超過一年但不超過五年		-
		<u>\$8,447</u>

營業租賃認列之費用如下：

	<u>108年度(註)</u>	<u>107年度</u>
最低租賃給付		\$16,496

註：本公司自民國 108 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 16 號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 本公司為出租人(適用國際財務報導準則第 16 號相關之揭露)

本公司對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.8。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	<u>108年度</u>	<u>107年度(註)</u>
營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動		
租賃給付之相關收益	\$440,110	
非取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益		-
合 計	<u>\$440,110</u>	

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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

本公司對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備適用國際會計準則第16號相關之揭露請詳附註六.7。本公司簽訂營業租賃合約，民國108年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	108.12.31	107.12.31(註)
不超過一年	\$212,461	
超過一年但不超過二年	210,897	
超過二年但不超過三年	210,037	
超過三年但不超過四年	210,037	
超過四年但不超過五年	210,037	
超過五年	297,744	
合 計	<u>\$1,351,213</u>	

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(4) 本公司為出租人—營業租賃(適用國際會計準則第17號相關之揭露)

本公司簽訂辦公場所、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108年12月31日及107年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	108.12.31(註)	107.12.31
不超過一年		\$220,161
超過一年但不超過五年		843,432
超過五年		507,812
		<u>\$1,571,405</u>

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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

22. 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	108年度			107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	\$33,914	\$135,040	\$168,954	\$37,932	\$149,798	\$187,730
勞健保費用	-	12,489	12,489	-	11,963	11,963
退休金費用	-	10,267	10,267	-	12,170	12,170
董事酬金	-	7,755	7,755	-	7,710	7,710
折舊費用	198,669	13,501	212,170	189,010	1,833	190,843
攤銷費用	-	734	734	-	486	486

註：

1. 本公司民國108年度及107年度之員工人數分別為145人及148人，其中未兼任員工之董事人數均為4人。

2. 本年度平均員工福利費用1,360千元(『本年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

前一年度平均員工福利費用1,471千元(『前一年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

3. 本年度平均員工薪資費用1,198千元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。

前一年度平均員工薪資費用1,304千元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。

4. 平均員工薪資費用調整變動情形-8.13 %(『本年度平均員工薪資費用－前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。

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

本公司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108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1,509千元及2,400千元，帳列於薪資費用項下。民國107年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為3,841千元及2,400千元，其估列基礎係以當年度獲利狀況分派，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司於民國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，其與民國107年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$2,613	\$734
股利收入	97,168	152,719
其他收入－其他	78,686	120,885
合 計	<u>\$178,467</u>	<u>\$274,338</u>

(2) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$2,338	\$4,363
其 他	(15,592)	(1,849)
合 計	<u>\$(13,254)</u>	<u>\$2,514</u>

(3) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款之利息	\$9,734	\$1,906
租賃負債之利息	177	(註)
財務成本合計	<u>\$9,911</u>	<u>\$1,906</u>

註：本集團自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

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

24. 其他綜合損益組成部分

民國108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	\$(6,710)	\$-	\$(6,710)	\$1,342	\$(5,368)
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	368,350	-	368,350	-	368,350
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	675	-	675	-	675
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	(1,573)	-	(1,573)	-	(1,573)
合 計	<u>\$360,742</u>	<u>\$-</u>	<u>\$360,742</u>	<u>\$1,342</u>	<u>\$362,084</u>

民國107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	\$5,630	\$-	\$5,630	\$(1,525)	\$4,105
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)
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	(486)	-	(486)	-	(486)
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	153,763	-	153,763	-	153,763
合 計	<u>\$(334,229)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(334,229)</u>	<u>\$(1,525)</u>	<u>\$(335,754)</u>

25. 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%。

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

民國108年度及107年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	108年度	107年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$59,927	\$-
當期繳納土增稅	91,994	125,252
以前年度之當期所得稅於本期調整	-	41
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)	(17,739)	188,595
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(88,691)
所得稅費用(利益)	<u>\$134,182</u>	<u>\$225,197</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	\$(1,342)	\$1,126
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	399
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	<u>\$(1,342)</u>	<u>\$1,525</u>

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	108年度	107年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$1,504,687</u>	<u>\$3,834,808</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$300,937	\$766,962
免稅收益之所得稅影響數	(266,524)	(798,111)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	23,208	20,022
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(75,360)	199,722
未分配盈餘加徵所得稅	59,927	-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	-	41
與稅率變動或新稅目課徵有關之遞延所得稅	-	(88,691)
當期土地增值稅	91,994	125,252
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$134,182</u>	<u>\$225,197</u>

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

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國108年度

		認列	認列	於其他	
	期初餘額	於損益	綜合損益	於其他	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	\$(10,049)	\$-	\$-		\$(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	96,746	-	-		96,746
投資性不動產折舊財稅差異	101,539	-	-		101,539
不動產、廠房及設備折舊財稅差異—利息資本化	2,430	(98)	-		2,332
採用權益法之投資	70,016	(5,858)	-		64,158
未實現銷貨利益	120	(8)	-		112
備抵損失	1,400	-	-		1,400
備抵存貨跌價損失	28,665	-	-		28,665
淨確定福利負債—非流動	12,766	(357)	1,342		13,751
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-		7
未實現之廣告費	95,252	24,060	-		119,312
遞延所得稅費用/(利益)		\$17,739	\$1,342		
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$398,892				\$417,973

表達於資產負債表之資訊如下：

遞延所得稅資產	\$408,941	\$428,022
遞延所得稅負債	\$(10,049)	\$(10,049)

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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

	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	497	-	2,430
採用權益法之投資	241,286	(171,270)	-	70,016
未實現銷貨利益	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	14,318	(27)	(1,525)	12,766
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	12,176	(12,176)	-	-
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$ (99,904)</u>	<u>\$ (1,525)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$500,321</u>			<u>\$398,892</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$508,863</u>			<u>\$408,941</u>
遞延所得稅負債	<u>\$ (8,542)</u>			<u>\$ (10,049)</u>

本公司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
		108.12.31	107.12.31	
106	259,296	\$ -	\$259,296	107~116
107	1,086,163	968,658	1,090,463	108~117
		<u>\$968,658</u>	<u>\$1,349,759</u>	

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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108年12月31日及107年12月31日止，本公司未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為193,732千元及271,790千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本公司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。本公司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108年12月31日及107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108年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國106年度

26. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本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。

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

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	<u>\$1,370,505</u>	<u>\$3,609,611</u>
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	<u>1,159,561</u>	<u>1,159,561</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$1.18</u>	<u>\$3.11</u>

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。

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

七、關係人交易名稱

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	子公司
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰飯店管理顧問事業(股)公司(國泰飯店)	子公司
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
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	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
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

本公司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

		108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)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$5,183,804	\$785,344	0.05%	\$352
	支票存款	2,225,101	54,477	-	-
	證券帳戶	866,483	169,914	0.01%	11
	短期借款	2,040,000	250,000	1.00%	(1,160)
		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)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$2,954,915	\$555,128	0.05%	\$147
	支票存款	1,423,306	97,966	-	-
	證券帳戶	1,170,662	52,269	0.01%	7
	短期借款	400,000	210,000	1.00%	-

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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	108年度	107年度
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,467,349	\$2,430,896
國泰世華銀行	價金信託管理費	4,936	2,856
合 計		<u>\$1,472,285</u>	<u>\$2,433,752</u>

(1) 本公司向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。

(2) 民國108年及107年12月31日止，本公司與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計10,111,544千元及11,899,025千元。

3. 銷 貨

(1) 銷貨收入

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
其他關係人：			
自然人	房地銷售	<u>\$-</u>	<u>\$36,851</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	108年度	107年度
子公司：			
國泰商旅	出租辦公處所及小客車	\$31,555	\$25,041
國泰飯店	出租辦公處所及小客車	30,295	57
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	8,057	8,057
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	18,438	18,813
三井工程	出租小客車	3,388	2,540
合 計		<u>\$91,733</u>	<u>\$54,508</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。

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

4. 應收關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應收帳款

關係人名稱	108.12.31	107.12.31
其他關係人：		
南港國際一	\$3,696	\$-
南港國際二	4,704	-
合 計	\$8,400	\$-

5. 應付關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應付帳款

關係人名稱	108.12.31	107.12.31
其他關係人：		
三井工程	\$210,853	\$590,101

6. 租賃－關係人

(1) 使用權資產

	108.12.31	107.12.31(註)
其他關係人：		
國泰人壽	\$22,861	

本公司自民國108年度對國泰人壽增添使用權資產30,304千元。

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(2) 租賃負債

	108.12.31	107.12.31(註)
其他關係人：		
國泰人壽	\$22,920	

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

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

(3) 利息費用

	<u>108年度</u>	<u>107年度(註)</u>
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$177</u>	

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

7. 其 他

(1) 存出保證金

<u>關係人名稱</u>	<u>性 質</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	<u>\$3,959</u>	<u>\$3,803</u>

(2) 存入保證金

<u>關係人名稱</u>	<u>性 質</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	<u>\$4,625</u>	<u>\$4,608</u>

8. 什項收入

<u>關係人名稱</u>	<u>交 易 性 質</u>	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
其他關係人：			
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$4,280	\$3,688
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,846	4,839
南港國際一	顧問服務	7,040	14,080
南港國際二	顧問服務	8,960	17,920
合 計		<u>\$25,126</u>	<u>\$40,527</u>

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

9. 營業成本

關係人名稱	交易性質	108年度	107年度
子公司：			
國泰建經	管理費	\$1,800	\$4,200
其他關係人：			
國泰產險	出租大樓之保險費	6,182	6,383
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	38,656	45,976
合 計		<u>\$46,638</u>	<u>\$56,559</u>

10. 營業費用

關係人名稱	性 質	108年度	107年度
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$16,162	\$15,814
三井工程	服務費用	10,901	6,172
合 計		<u>\$27,063</u>	<u>\$21,986</u>

11. 財產交易

本公司向關係人購買財產之交易內容如下：

108年度			
交易對象	日 期	標 的 物	購買價款
其他關係人：			
霖園公寓	108年11月	大樓營業用設施	\$7,759
107年度			
交易對象	日 期	標 的 物	購買價款
		無交易事項	

12. 本公司主要管理階層之獎酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$24,945	\$24,163
退職後福利	108	108
合 計	<u>\$25,053</u>	<u>\$24,271</u>

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

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

資產名稱	108.12.31	107.12.31	擔保債務內容
存貨	\$3,897,159	\$5,320,359	短期借款、長期借款
投資性不動產	8,057,172	8,057,172	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$11,954,331</u>	<u>\$13,377,531</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108年12月31日止，本公司與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計9,077,355千元，尚未支付數計6,787,583千元。

2. 其他

截至民國108年12月31日，本公司因借款而開立於金融機構之借款本票為39,505,300千元。

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。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$4,689,036	\$4,258,537
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,742,160	1,180,618
合 計	<u>\$6,431,196</u>	<u>\$5,439,155</u>

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

金融負債

	108.12.31	107.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$6,900,000	\$8,150,000
應付短期票券	499,540	-
應付款項	986,426	1,281,084
應付公司債(含一年內到期)	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	7,799,510	5,198,050
租賃負債	33,252	(註)
存入保證金	137,444	138,340
合 計	<u>\$19,356,172</u>	<u>\$17,767,474</u>

註：本公司自民國108年1月1日起採用國際財務報導準則第16號規定，並依該準則之過渡規定選擇不重編比較期間。

2. 財務風險管理目的與政策

本公司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，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司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，本公司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

本公司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。

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

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，本公司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，對本公司於民國108年及107年度之損益將分別減少/增加7,400千元及8,150千元。

權益價格風險

本公司持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之上市櫃及未上市櫃權益證券，皆分別包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量類別。本公司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。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對所有之權益證券投資決策進行複核及核准。

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%，對於本公司民國108年及107年度之權益將增加/減少分別為105,190千元及101,834千元。

其他權益工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二.7。

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。本公司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。

本公司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公司內部評等標準等因素。本公司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。

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

本公司截至民國108年12月31日及107年12月31日止，前十大客戶應收款項占本公司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。

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本公司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，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券、銀行借款及發行公司債等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108.12.31					
借款	\$10,505,616	4,878,196	\$-	\$-	\$15,383,812
應付款項	986,426	-	-	-	986,426
應付公司債	3,042,000	-	-	-	3,042,000
租賃負債	19,300	13,952	-	-	33,252
存入保證金	33,752	36,454	11,045	56,193	137,444
107.12.31					
借款	\$12,399,350	\$1,003,925	\$-	\$-	\$13,403,275
應付款項	1,281,084	-	-	-	1,281,084
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	31,057	29,716	16,980	60,587	138,340

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

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國108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)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
108.1.1	\$8,150,000	\$-	\$5,198,050	\$-	\$13,348,050
現金流量	(1,250,000)	499,540	2,601,460	(9,677)	1,841,323
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	177	177
其他(註)	-	-	-	42,752	42,752
108.12.31	<u>\$6,900,000</u>	<u>\$499,540</u>	<u>\$7,799,510</u>	<u>\$33,252</u>	<u>\$15,232,302</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

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	\$5,469,000	\$579,744	\$9,163,501	\$15,212,245
現金流量	2,681,000	(579,744)	(3,965,451)	(1,864,195)
107.12.31	<u>\$8,150,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$5,198,050</u>	<u>\$13,348,050</u>

7. 金融工具之公允價值

(1) 公允價值所採用之評價技術及假設

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資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本公司衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值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. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。

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

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收款項、應付款項及其他流動負債)之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(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。

108.12.31

	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	\$2,454,341	\$1,916,850	\$317,845	\$4,689,036

107.12.31

	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	\$2,620,886	\$1,318,200	\$319,451	\$4,258,537

於民國108及107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
108.1.1	\$319,451
108年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	1,642
本期處分	(3,248)
108.12.31	\$317,845
	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量
	股票
107.1.1	\$342,874
107年度認列總損益：	
認列於其他綜合損益	(23,423)
107.12.31	\$319,451

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國108及107年12月31日持有之股票相關之損益分別為1,642千元及(23,423)千元。

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本公司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108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%，對本公司權益將減少/增加18,863千元
	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%，對本公司損益將增加/減少18,579千元

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

民國107年12月31日：

	重大			輸入值與	輸入值與公允價值關係
	評價技術	不可觀察輸入值	量化資訊	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，對本公司權益將減少/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，對本公司損益將增加/減少16,371千元

8. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司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			
108.12.31			
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
採權益法之長期股權投資：			
美金	\$313	30.201	\$9,449
107.12.31			
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
採權益法之長期股權投資：			
美金	\$10,877	30.838	\$335,914

9. 資本管理

本公司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。本公司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	無
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	附表三
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	附表四
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	附表五
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	附表六

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	附表七
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	附表八

3. 大陸投資資訊：詳附表九。

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

十四、部門資訊

依國際財務報導準則第8號「營運部門」之規定，若合併財務報告已揭露部門資訊，則其個體財務報告得不揭露部門資訊。本公司已於合併財務報告揭露部門資訊。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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	單位：新臺幣千元		
		公司名稱	關係 (註2)								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
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	\$7,313,428	\$60,212	\$30,106	\$-	\$-	0.12%	\$14,626,855	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：24,378,092千元*30% 二、背書保證最高限額：24,378,092千元*60%												

註1：編號欄之填寫方法如下：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

國泰建設股份有限公司財務報表附註(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—一流	57,681,332	\$2,454,341	0.44%	\$2,454,341	
"	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	300,000	9,882	10.00%	9,882	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	"	5,489,000	54,671	11.00%	54,671	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	"	195,000,000	1,916,850	4.23%	1,916,850	
"	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	26,160	10.00%	26,160	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	77,379	1.72%	77,379	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	"	30,314	45	3.33%	45	
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,957	4.99%	74,957	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,751	4.99%	74,751	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表三 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	金額
國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業 (股)公司/股票	採用權益法投資	國泰飯店管理顧問 事業(股)公司	子公司	45,000,000	\$450,000	30,000,000	\$300,000	-	\$-	\$-	\$-	\$750,000

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，均以新台幣仟元為單位)

附表四 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			
國泰建設 (股)公司	桃園市桃園區三民段269地號	108.1.25	\$400,500	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	桃園小檢溪合 建案營建用地	無
國泰建設 (股)公司	桃園市桃園區三民段83地號	108.7.3	769,482	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	桃園三民段營 建用地	無
國泰建設 (股)公司	台北市北投區軟橋段80地號	108.7.15	583,148	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	北投軟橋段營 建用地	無
國泰建設 (股)公司	台中市南屯區惠義段139地號 等3筆及427建號	108.10.1	1,191,519	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	雙方協商議價	台中惠義段營 建用地	無

單位：新台幣千元

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：股；新臺幣千元

進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註	
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨 之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額		佔總應付票據、 帳款之比率
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	在建工程	\$1,467,349	19.22%	不適用	\$-	-	\$210,853	26.47% (註)	興建高級住宅

註：此係個體財務報表之應付票據及帳款。

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

附表六 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	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	租賃收入	\$95	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	應收帳款	8	按一般條件	-
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	13,374	按一般條件	0.12%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	41	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	1,800	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	108	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	應收帳款	34	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	交際費	25	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	交際費	365	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	162	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	應收帳款	36	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	27	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	286	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	1,800	按一般條件	0.02%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	34	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	108	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	25	按一般條件	-
3	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	8	按一般條件	-
3	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	95	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	36	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	162	按一般條件	-
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	客房收入	392	按一般條件	-

單位：新臺幣千元

註一：母公司及子公司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 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、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(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	\$242,747 (USD 9,592)	\$597,409 (USD 21,052)	9,591,891	100.00%	\$9,449	\$29,290	\$29,290	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%	117,650	33,460	33,460	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%	579,491	109,864	93,388	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	400,000	40,000,000	100.00%	160,854	(87,024)	(79,041)	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	750,000	450,000	75,000,000	100.00%	576,223	(143,120)	(126,851)	子公司
國泰建設(股)公司	杏保醫網股份有限公司	中華民國	醫療器材批發業	100,000	-	10,000,000	100.00%	98,979	(1,021)	(1,021)	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	103,122 (USD 3,400)	\$78,469 (USD 2,600)	170,000	100.00%	14,004 (USD 464)	(24,134) (USD 780)	-	孫公司
杏保醫網股份有限公司	杏德股份有限公司	中華民國	醫療器材批發業	80,000	-	8,000,000	100.00%	79,837	(163)	-	孫公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	- (USD -)	\$20,120 (USD 687)	-	0.00%	- (USD -)	- (USD -)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,641 (USD 90)	\$74,206 (USD 19,580)	7,758	66.67%	3,390 (USD 112)	40,124 (USD 1,297)	-	孫公司
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	- (USD -)	\$474,138 (USD 15,187)	-	0.00%	- (USD -)	- (USD -)	-	關聯企業
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	103,122 (USD 3,400)	\$78,469 (USD 2,600)	170,000	100.00%	14,002 (USD 464)	(24,134) (USD 780)	-	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；

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」，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：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		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(註三)						
台霖管理諮詢(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)	\$-	0.00%	\$- (二).2	\$-	\$-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	\$1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	\$157,691 (USD 5,330)	-	\$157,691 (USD 5,330)	-	-	0.00%	- (二).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	\$284,415 (USD 9,550)	-	\$284,415 (USD 9,550)	-	-	0.00%	- (二).2	-	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	\$103,122 (USD 3,400)	(一)	\$78,469 (USD 2,600)	\$24,653 (USD 800)	-	\$103,122 (USD 3,400)	(28,370)	85%	(24,115) (二).2	8,432	-

單位：新臺幣千元，美金千元

本期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
\$112,067 (USD 3,700)	\$4,294,039 (USD 142,182)	\$14,626,855

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益彙總中：

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

註三、本期因Cathay Real Estate Holding Corporation處分CCH REIM Company Limited而喪失對台霖管理諮詢(上海)有限公司之重大影響力。本期於加恒(上海)置業有限公司及上海陸景置業有限公司收回之投資金額業已匯回，相關文據係於108年7月2日由投審會審核通過。

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
庫存現金及零用金		\$299	
銀行存款		1,572,969	
約當現金	短期票券	64,960	
合 計		<u>\$1,638,228</u>	

國泰建設股份有限公司

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元；美金千元

金融工具名稱	摘要	股數	面值 (元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公允價值	
								單價(元)	總額
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動									
國泰金融控股(股)公司	上市股票	57,681,332	\$10	576,813	-	\$2,103,800	不適用	\$42.55	\$2,454,341
加：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動						350,541			
淨額						<u>\$2,454,341</u>			
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動									
公誠興業(股)有限公司	未上市股票	1,580,083	10	15,801	-	\$9,852	不適用	0.00	\$-
大江國際(股)有限公司	未上市股票	3,448,276	10	34,483	-	24,850	不適用	22.44	77,379
千豐投資(股)有限公司	未上市股票	2,000,000	10	20,000	-	18,551	不適用	13.08	26,160
Budworth Investment Limited	未上市股票	30,314	USD 1	30	-	45	不適用	1.48	45
南港國際一(股)有限公司	未上市股票	7,485,000	10	74,850	-	78,462	不適用	10.01	74,957
南港國際二(股)有限公司	未上市股票	7,485,000	10	74,850	-	78,399	不適用	9.99	74,751
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	未上市股票	300,000	10	3,000	-	3,000	不適用	32.94	9,882
神坊資訊(股)公司	未上市股票	5,489,000	10	54,890	-	90,569	不適用	9.96	54,671
台灣之星(股)公司	未上市股票	195,000,000	10	1,950,000	-	1,950,000	不適用	9.83	1,916,850
小計						2,253,728			\$2,234,695
加：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動						(19,033)			
淨額						<u>\$2,234,695</u>			

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰層峰	房地款期票	\$7,684	
國泰豐格	房地款期票	2,240	
國泰Plus+	房地款期票	630	
文府硯	房地款期票	3,890	
其 他	房地款期票及租金期票	24,604	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		39,048	
減：備抵損失		-	
淨 額		\$39,048	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋銷售款		\$41,777	
其 他		13,882	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		55,659	
減：備抵損失		(44)	
淨 額		\$55,615	

國泰建設股份有限公司

5.存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地	房屋、土地	\$7,146,181	\$14,209,394	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		16,011,003	21,831,360	成本與淨變現價值孰低法評價
				請詳表5.1之明細
待售房地產		2,847,829	3,654,818	成本與淨變現價值孰低法評價
小 計		26,005,013		
預付土地款		533,603		
淨 額		<u>\$26,538,616</u>		

國泰建設股份有限公司

5-1.存貨明細表－在建工程－房地

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加 工程成本	本期減少 完工轉出	期末餘額	備註
國泰田	\$26,924	\$1,408,701	\$-	\$1,435,625	
國泰朋	979,852	86,982	-	1,066,834	
國泰賦都	1,991,169	445,957	2,437,126	-	
桃園市中路二段	1,932,936	25,890	-	1,958,826	
國泰禾	1,662,527	404,718	-	2,067,245	
國泰層峰	2,767,373	491,272	3,258,645	-	
國泰Plus+	1,187,072	211,010	-	1,398,082	
國泰Mega+	-	1,064,863	-	1,064,863	
國泰聚	1,092,865	152,818	1,245,683	-	
文府硯	178,405	1,700,388	-	1,878,793	
國泰O2馥建築	1,911,896	522,474	-	2,434,370	
其他工程	1,327,847	2,207,002	828,484	2,706,365	
合 計	<u>\$15,058,866</u>	<u>\$8,722,075</u>	<u>\$7,769,938</u>	<u>\$16,011,003</u>	

國泰建設股份有限公司

6.按權益法之投資變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：股：新臺幣千元

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	
	股數	持 股 比 例	金 額	股 數	金 額	股 數	持 股 比 例	金 額	單 價 (元)	金 額	金 額	備 註
國泰建策經理(股)公司	5,000,000	100.00%	\$119,792	-	\$34,458 (註1、註5)	-	5,000,000	\$117,650	\$23.53	\$117,650	無	
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	553,758	-	93,388 (註1、註6)	-	46,750,000	579,491	12.40	681,750	無	
國泰商旅(股)公司	40,000,000	100.00%	239,895	-	-	-	40,000,000	160,854	3.82	152,871	無	
國泰飯店管理顧問(股)公司	45,000,000	100.00%	403,074	30,000,000	300,000 (註4)	-	75,000,000	576,223	7.47	559,954	無	
Cathay Real Estate Holding Corporation	21,051,891	100.00%	335,914	-	29,290 (註1)	11,460,000	9,591,891	9,449	0.99	9,449	無	
杏保醫網(108/6/24成立)	-	-	-	10,000,000	100,000 (註4)	-	10,000,000	98,979	9.90	98,979	無	
合 計			\$1,652,433		\$557,136			\$1,542,646				

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司累積換算調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期確定福利計劃再衡量數。

註6：係本期適用IFRS16調整數。

註7：係本期減資。

註8：係本期金融商品未實現損益調整。

國泰建設股份有限公司

7.不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六、7

國泰建設股份有限公司

8.投資性不動產變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

投資性不動產相關資訊請參閱附註六、8

國泰建設股份有限公司

9.無形資產變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

無形資產相關資訊請參閱附註六、9

國泰建設股份有限公司

10.其他非流動資產明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金－非關係人			
新店合建案(一)	保 證 金	\$100,981	
新店合建案(二)	保 證 金	131,900	
南港都更案	保 證 金	194,601	
北投合建案	保 證 金	330,337	
其 他		149,365	各別餘額均未達
小 計		907,184	本科目餘額5%
存出保證金－關係人			
國泰人壽	租 賃 押 金	3,959	請詳附註七
合 計		911,143	
營建用地	以第三人名義取得之農地	18,425	
預付設備款		1,431	
其他非流動資產－其他		16,264	
合 計		\$947,263	

國泰建設股份有限公司

11.短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

借款種類	貸款銀行	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備 註
信用借款	日商瑞穗實業銀行	\$1,450,000	108/07~109/01	0.85%~1.00%	\$1,450,000	無	連帶保證人為張清樾
	國泰世華商業銀行	250,000	108/09~109/01	0.85%~1.00%	250,000	無	連帶保證人為張清樾
	中國建設銀行	2,000,000	108/11~109/02	0.85%~1.00%	2,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	兆豐國際商銀	100,000	108/12~109/02	0.85%~1.00%	100,000	無	連帶保證人為張清樾
	華泰商業銀行	200,000	108/12~109/02	0.85%~1.00%	200,000	無	連帶保證人為張清樾
	華南銀行	2,900,000	108/07~109/07	0.85%~1.00%	2,900,000	無	連帶保證人為張清樾
	合 計	<u>\$6,900,000</u>					

國泰建設股份有限公司

12.應付短期票券明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金 額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
短期票券	上海銀行	108/12~109/03	0.43%	\$500,000	\$460	\$499,540	

國泰建設股份有限公司

13.合約負債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰田		\$271,783	
國泰禾		590,462	
國泰朋		242,719	
國泰悅		216,308	
國泰Plus+		270,599	
國泰豐格		190,301	
國泰O2馥建築		438,634	
國泰Mega+		205,771	
文府硯		281,554	
其 他	預收房地款及租金等	818,284	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$3,526,415</u>	

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
利百代國際實業股份有限公司		\$66,600	
自 然 人		30,721	
其 他		46,892	各別餘額均未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$144,213</u>	

國泰建設股份有限公司

15.應付帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
(一)非關係人交易所產生			
國泰賦都	應付未付工地決算成本	\$80,371	
國泰昕春	應付未付工地決算成本	41,690	
國泰層峰	應付未付工地決算成本	80,955	
國泰聚	應付未付工地決算成本	67,020	
YOO馥建築	應付未付工地決算成本	29,112	
其 他		141,841	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$440,989</u>	
(二)由關係人交易產生			
三井工程	應付未付工地決算成本		
	及應付保固款	\$210,853	
其 他		413	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$211,266</u>	

國泰建設股份有限公司

16.其他應付款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		55,816	
應付利息		22,439	
租賃成本		20,634	
應付股利		49,176	
應退股款		31,437	
其 他		10,456	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$189,958</u>	

國泰建設股份有限公司

17.無擔保應付公司債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額					償還辦法	擔保情形
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面價值		
104-I	遠東國際商業銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	到期一次還款	擔保
104-I	遠東國際商業銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	到期一次還款	擔保
小計					3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000		
減：一年內到期					3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000		
合計					<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>		

國泰建設股份有限公司

18.長期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

債權人	摘 要	借款金額	契約期限	利 率	抵押或擔保	備 註
台灣銀行		\$500,000	108/01~109/12	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行		3,000,000	108/10~109/10	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		1,500,000	108/07~111/07	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
彰化銀行		2,400,000	108/07~110/07	0.9%~1.18%	無	連帶保證人為張清樾
上海銀行		399,510	108/10~109/3	0.43%	無	連帶保證人為張清樾
小 計		<u>7,799,510</u>				
減：一年內到期		<u>3,000,000</u>				
合 計		<u><u>\$4,799,510</u></u>				

國泰建設股份有限公司

19.其他非流動負債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
淨確定福利負債		\$90,364	
存入保證金			
亞緻酒店	房屋押金	52,957	
英屬蓋曼群島商 家庭傳媒(股)公司	房屋押金	12,237	
其 他	房屋押金	72,250	各別餘額未達 本科目餘額5%
小 計		137,444	
其他負債	遞延貸項－聯屬公司間 未實現利益	13,374	
合 計		\$241,182	

國泰建設股份有限公司

20.營業收入明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$440,110	
土地收入		5,588,595	
房屋收入		3,707,904	
合 計		<u>\$9,736,609</u>	

國泰建設股份有限公司

21.營業成本明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$320,916	
土地成本		3,478,769	
房屋成本		3,609,285	
合 計		<u>\$7,408,970</u>	

國泰建設股份有限公司

22.營業費用明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用		\$595,070	
薪資支出		154,443	
稅 捐		72,497	
預期信用損失		32	
其他費用		105,478	各項費用未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$927,520</u>	

國泰建設股份有限公司

23.其他收入及其他利益及損失明細表

民國一〇八年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他收入			
利息收入	存款息、短票等	\$2,613	
股利收入		97,168	
什項收入	大樓管理費、規劃及違約收入等	78,686	
合 計		<u>\$178,467</u>	
其他利益及損失			
處分不動產、廠房及設備利益		\$2,338	
其 他		(15,592)	
合 計		<u>\$(13,254)</u>	

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

號

1091274

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

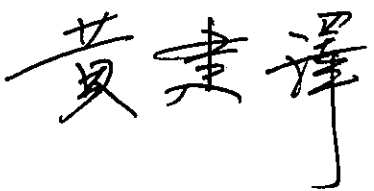
會員證書字號：(1)北市會證字第二二〇五號
(2)北市會證字第二九二二號

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

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日至

一〇八年十二月三十一日）財務報表之查核

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長：



中華民國

月 10 日

