

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
民國一〇九年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇八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	12~16
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~32
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32~34
(六) 重要會計項目之說明	34~60
(七) 關係人交易	61~66
(八) 質押之資產	66
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	66
(十) 重大之災害損失	67
(十一) 重大之期後事項	67
(十二) 其他	67~74
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	74、77~82
2. 轉投資事業相關資訊	75、76、83~84
3. 大陸投資資訊	75、85
4. 主要股東資訊	75、86
(十四) 部門資訊	75
九、重要會計項目明細表	87~110

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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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，對個體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個體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，請詳個體財務報表附註四及六。

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，且營建用地對個體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個體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，請詳個體財務報表附註四、五及六。

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. 對於國泰建設股份有限公司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一〇九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



中華民國一一〇年三月十八日



民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
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	\$1,969,434	4	\$1,638,228	4
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	2,437,036	5	2,454,341	5
1150	應收票據淨額	四、六.3.20	31,527	-	39,048	-
1170	應收帳款淨額	四、六.4.20、七	240,921	1	55,615	-
1200	其他應收款	七	13,009	-	9,568	-
1220	本期所得稅資產	四	-	-	59	-
130x	存貨	四、六.5、七	27,204,407	55	26,538,616	56
1410	預付款項		2,928	-	1,228	-
1470	其他流動資產		99,844	-	50,409	-
1480	取得合約之增額成本—流動	四、六.5.19	633,029	1	671,760	1
11xx	流動資產合計		32,632,135	66	31,458,872	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	2,074,071	4	2,234,695	5
1550	採用權益法之投資	四、六.6	2,093,701	4	1,542,646	3
1600	不動產、廠房及設備	四、六.7、七	62,785	-	72,394	-
1755	使用權資產	四、六.21、七	16,346	-	38,373	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.8	10,648,019	22	10,891,199	23
1780	無形資產	四、六.9	2,980	-	1,533	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	330,426	1	428,022	1
1900	其他非流動資產	六.10、七	1,252,245	3	947,263	2
15xx	非流動資產合計		16,480,573	34	16,156,125	34
1xxx	資產總計		\$49,112,708	100	\$47,614,997	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：羅宥騏





民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
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	\$6,610,000	13	\$6,900,000	15
2110	應付短期票券	四、六.12	1,418,854	3	499,540	1
2130	合約負債—流動	四、六.19	4,421,199	9	3,526,415	8
2150	應付票據		60,802	-	144,213	-
2170	應付帳款		856,757	2	440,989	1
2180	應付帳款—關係人	七	49,026	-	211,266	-
2200	其他應付款		322,956	1	189,958	-
2230	本期所得稅負債	四	21,588	-	59,821	-
2280	租賃負債—流動	四、六.21、七	12,317	-	19,300	-
2300	其他流動負債		67,054	-	180,710	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.13.14	5,400,000	11	6,000,000	13
21xx	流動負債合計		19,240,553	39	18,172,212	38
	非流動負債					
2540	長期借款	四、六.14	5,229,741	11	4,799,510	10
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	10,049	-	10,049	-
2580	租賃負債—非流動	四、六.21、七	2,100	-	13,952	-
2600	其他非流動負債	六.15、七	175,041	-	241,182	1
25xx	非流動負債合計		5,416,931	11	5,064,693	11
2xxx	負債總計		24,657,484	50	23,236,905	49
	權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.16	11,595,611	24	11,595,611	24
3200	資本公積	六.17	39,515	-	31,628	-
3300	保留盈餘	六.18				
3310	法定盈餘公積		4,489,507	9	4,352,457	9
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,652,656	16	7,455,300	16
	保留盈餘合計		12,646,352	26	12,311,946	26
3400	其他權益		173,746	-	438,907	1
3xxx	權益總計		24,455,224	50	24,378,092	51
	負債及權益總計		\$49,112,708	100	\$47,614,997	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





民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日
(金額除每股盈餘另註明外，均以新臺幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

代 碼	項 目	附 註	一〇九年度		一〇八年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六.8.19.21、七	\$13,336,228	100	\$9,736,609	100
5000	營業成本	四、六.5.7.8.15.21.22、七	(10,490,205)	(79)	(7,408,970)	(76)
5900	營業毛利		2,846,023	21	2,327,639	24
5910	未實現銷貨利益		(30,259)	-	-	-
5920	已實現銷貨利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		2,815,805	21	2,327,680	24
6000	營業費用	四、六.7.8.15.21.22、七				
6200	管理費用		(963,362)	(7)	(927,488)	(10)
6450	預期信用減損利益(損失)	四、六.20	34	-	(32)	-
	營業費用合計		(963,328)	(7)	(927,520)	(10)
6900	營業利益		1,852,477	14	1,400,160	14
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七				
7100	利息收入		1,156	-	2,613	-
7010	其他收入		178,979	1	175,854	2
7020	其他利益及損失		87,799	1	(13,254)	-
7050	財務成本		(72,909)	(1)	(9,911)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	四、六.6	(399,266)	(3)	(50,775)	(1)
	營業外收入及支出合計		(204,241)	(2)	104,527	1
7900	稅前淨利		1,648,236	12	1,504,687	15
7950	所得稅(費用)利益	四、六.25	(164,256)	(1)	(134,182)	(1)
8200	本期淨利		1,483,980	11	1,370,505	14
8300	其他綜合損益(淨額)	六.24.25				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(733)	-	(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		(164,942)	(1)	368,350	4
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		(1,480)	-	675	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		146	-	1,342	-
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		(88,165)	(1)	(1,573)	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(255,174)	(2)	362,084	4
8500	本期綜合損益總額		\$1,228,806	9	\$1,732,589	18
	每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$1.28		\$1.18	
9850	稀釋每股盈餘		\$1.28		\$1.18	

(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



民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日



單位：新臺幣千元

代碼	項 目	保留盈餘					其他權益項目			權益總額
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	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 實現評價(損)益	確定福利計畫 再衡量數	
		3100	3200	3310	3320	3350	3410	3420	3445	3XXX
A1	民國108年1月1日餘額	\$11,595,611	\$25,783	\$3,991,496	\$504,189	\$8,877,586	\$89,738	\$(33,607)	\$23,940	\$25,074,736
B1	107年度盈餘指撥及分配									
B5	法定盈餘公積	-	-	360,961	-	(360,961)	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(2,435,078)	-	-	-	(2,435,078)
C17	其他資本公積變動數	-	5,845	-	-	-	-	-	-	5,845
D1	108年度淨利	-	-	-	-	1,370,505	-	-	-	1,370,505
D3	108年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(1,573)	368,350	(4,693)	362,084
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,370,505	(1,573)	368,350	(4,693)	1,732,589
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	3,248	-	(3,248)	-	-
Z1	民國108年12月31日餘額	11,595,611	31,628	4,352,457	504,189	7,455,300	88,165	331,495	19,247	24,378,092
B1	108年度盈餘指撥及分配									
B5	法定盈餘公積	-	-	137,050	-	(137,050)	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(1,159,561)	-	-	-	(1,159,561)
C17	其他資本公積變動數	-	7,887	-	-	-	-	-	-	7,887
D1	109年度淨利	-	-	-	-	1,483,980	-	-	-	1,483,980
D3	109年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(88,165)	(164,943)	(2,066)	(255,174)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,483,980	(88,165)	(164,943)	(2,066)	1,228,806
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	9,987	-	(9,987)	-	-
Z1	民國109年12月31日餘額	\$11,595,611	\$39,515	\$4,489,507	\$504,189	\$7,652,656	\$-	\$156,565	\$17,181	\$24,455,224

(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





民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項	一〇九年度	一〇八年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,648,236	\$1,504,687
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	224,971	212,170
A20200	攤銷費用	877	734
A20300	預期信用減損損失(利益)數	(34)	32
A20900	利息費用	72,909	9,911
A21200	利息收入	(1,156)	(2,613)
A21300	股利收入	(117,922)	(97,167)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	399,266	50,775
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	(972)	(2,338)
A23100	處分投資損失(利益)	(87,569)	-
A23900	未實現銷貨利益(損失)	30,259	-
A29900	其他項目	(2,575)	-
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	7,521	(15,884)
A31150	應收帳款(增加)減少	(185,272)	272,916
A31180	其他應收款(增加)減少	(3,439)	(7,374)
A31200	存貨(增加)減少	(542,168)	(540,272)
A31230	預付款項(增加)減少	(1,700)	117,845
A31240	其他流動資產(增加)減少	(49,435)	304,431
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	38,731	(190,163)
A31990	其他營業資產(增加)減少	61,809	242,278
A32125	合約負債增加(減少)	894,784	(99,914)
A32130	應付票據增加(減少)	(83,411)	53,828
A32150	應付帳款增加(減少)	415,767	48,539
A32160	應付帳款—關係人增加(減少)	(162,240)	(379,268)
A32180	其他應付款增加(減少)	158,946	(6,922)
A32230	其他流動負債增加(減少)	(113,656)	66,051
A33000	營運產生之現金流入	2,602,527	1,542,282
A33100	收取之利息	1,154	1,307
A33500	支付之所得稅	(104,687)	(92,101)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,498,994	1,451,488
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	(1,119,247)	(400,000)
B01900	處分採用權益法之投資	8,796	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	354,661
B02700	取得不動產、廠房及設備	(17,561)	(26,153)
B02800	處分不動產、廠房及設備	7,957	4,141
B04500	取得無形資產	(2,324)	(1,489)
B05350	取得使用權資產	-	(7,606)
B06700	其他非流動資產增加	(304,982)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	107,231
B07600	收取之股利	261,279	103,453
BBBB	投資活動之淨現金(流出)流入	(1,166,082)	72,090
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(290,000)	(1,250,000)
C00500	應付短期票券增加	919,314	499,540
C01600	舉借長期借款	3,729,741	4,799,510
C01700	償還長期借款	(3,899,510)	(2,198,050)
C04020	租賃本金償還	(20,223)	(9,677)
C04400	其他非流動負債減少	(66,874)	(2,722)
C04500	發放現金股利	(1,159,561)	(2,435,078)
C05600	支付之利息	(214,164)	(214,335)
C09900	其他籌資活動	(429)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,001,706)	(810,812)
EEEE	本期現金及約當現金增加數	331,206	712,766
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,638,228	925,462
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,969,434	\$1,638,228

(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

個體財務報表附註

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇八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109年度及108年度之個體財務報告業經董事會於民國110年3月18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109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，新準則及修正之首次適用對本公司並無重大影響。

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	利率指標變革－第二階段（國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正）	民國110年1月1日

(1) 利率指標變革－第二階段（國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正）

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

此最終階段之修正主要著重於利率指標變革對企業財務報表之影響，包括：

- A. 對於決定金融工具合約現金流量之基礎之變動中屬利率指標變革所要求者，不會除列或調整金融工具帳面金額，係以更新有效利率之方式反應可替代指標利率之變動；
- B. 當避險仍然符合避險會計之規定，不會僅因為變革所要求之變動而停止適用避險會計；及
- C. 對於因變革產生之新風險及如何管理過渡至替代指標利率，要求提供揭露資訊。

本公司評估以上自民國110年1月1日以後開始之會計年度適用之修正，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112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112年1月1日
4	對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號之修正，以及年度改善	民國111年1月1日
5	揭露倡議－會計政策(國際會計準則第1號之修正)	民國112年1月1日
6	會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)	民國112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

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

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：

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)

此準則於民國 106 年 5 月發布後，另於民國 109 年 6 月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後 2 年(亦即由原先民國 110 年 1 月 1 日延後至民國 112 年 1 月 1 日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第 4 號「保險合約」)

(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。

(4) 對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第 3 號、國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 37 號之修正，以及年度改善

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

A. 更新對觀念架構之索引（國際財務報導準則第3號之修正）

此修正係藉由取代對財務報導之觀念架構的舊版索引，以2018年3月發布之最新版本索引更新國際財務報導準則第3號。另新增一項認列原則之例外，以避免因負債及或有負債產生可能的「第2日」利得或損失。此外，釐清針對不受取代架構索引影響之或有資產之既有指引。

B. 不動產、廠房及設備：意圖使用前之收益（國際會計準則第16號之修正）

此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。

C. 虧損性合約—履行合約之成本（國際會計準則第37號之修正）

此修正釐清企業於評估合約是否係屬虧損性時，應予計入之成本。

D. 2018-2020年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第1號之修正

此修正簡化子公司於母公司之後成為首次適用者時，關於適用國際財務報導準則第1號之累積換算調整數衡量。

國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正

此修正釐清當企業評估金融負債之新合約條款或修改後條款是否與原始金融負債具有重大差異時所包括之費用。

國際財務報導準則第16號「租賃」釋例之修正

此係對釋例13承租人之權益改良相關之租賃誘因進行修正。

國際會計準則第41號之修正

此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規定，以使國際會計準則第41號之公允價值衡量之規定與其他國際財務報導準則之相關規定一致。

(5) 揭露倡議—會計政策（國際會計準則第1號之修正）

此修正係改善會計政策之揭露，以提供投資者及其他財務報表主要使用者更有用之資訊。

(6) 會計估計之定義（國際會計準則第8號之修正）

此修正直接定義會計估計，並對會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」進行其他修正，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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，本公司評估新公布或修正準則、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109年度及108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編製。

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」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。

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

- (3) 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。

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。

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

有下列情況之一者，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。

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：

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

- A. 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

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

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

(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號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司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個體財務報表附註(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。

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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。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

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

「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」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。

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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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	3~5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。

12. 投資性不動產

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	4~50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。

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

13. 租賃

本公司於合約成立日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，本公司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。

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。

本公司對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本公司選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

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。

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

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。

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。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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。

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(三年)採直線法攤提。

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

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

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為房地銷售，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。

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：

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

- (1) 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

與本期及前期有關之本期所得稅負債(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。

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、關聯企業及聯合協議權益所產生，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；

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

- (2) 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。

20. 企業合併

企業合併係採用收購法進行會計處理。企業合併之移轉對價、所取得之可辨認資產及承擔之負債，係以收購日之公允價值衡量。收購者針對每一企業合併，係以公允價值或被收購者可辨認淨資產之相對比例衡量非控制權益。所發生之收購相關成本係當期費用化並包括於管理費用。

企業合併如係分階段完成者，則收購者先前所持有被收購者之權益，係以收購日之公允價值重新衡量，並將所產生之利益或損失認列為當期損益。

收購者預計移轉之或有對價將以收購日之公允價值認列。被視為資產或負債之或有對價，其續後之公允價值變動將依國際財務報導準則第9號規定認列為當期損益或其他綜合損益之變動。惟或有對價如係分類為權益時，則在其最終於權益項下結清前，均不予以重新衡量。

商譽之原始衡量係所移轉之對價加計非控制權益後之總數，超過本公司所取得可辨認資產與負債公允價值之金額；此對價如低於所取得淨資產公允價值，其差額則認列為當期損益。

商譽於原始認列後，係以成本減累計減損衡量。因企業合併所產生之商譽自取得日起分攤至集團中預期自此合併而受益之每一現金產生單位，無論被收購者之其他資產或負債是否歸屬於此等現金產生單位。每一受攤商譽之單位或單位群組代表為內部管理目的監管商譽之最低層級，且不大於彙總前之營運部門。

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

處分部分包含商譽之現金產生單位時，此處分部分之帳面金額包括與被處分營運有關之商譽。所處分之商譽，係依據該被處分營運與所保留部分之相對可回收金額予以衡量。

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。

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

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

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。

(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109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個體財務報表附註(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

	109.12.31	108.12.31
庫存現金及零用金	\$291	\$299
支票及活期存款	1,439,400	1,572,969
約當現金－短期票券	529,743	64,960
合 計	<u>\$1,969,434</u>	<u>\$1,638,228</u>

本公司之現金及約當現金未有提供質押或擔保之情形。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
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>\$2,437,036</u>	<u>\$2,454,341</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>\$2,074,071</u>	<u>\$2,234,695</u>

本公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供質押或擔保之情形。

本公司持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國109年度及108年度之股利收入相關資訊如下：

	109年度	108年度
與資產負債表日仍持有之投資相關	\$117,922	\$97,167
與當期除列之投資相關	-	-
當期認列之股利收入	<u>\$117,922</u>	<u>\$97,167</u>

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

本公司考量投資策略出售並除列部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國109年度及108年度與除列相關資訊如下：

	109年度	108年度
於除列日之公允價值	\$12,987	\$4,975
由其他權益轉列保留盈餘之處分之累積利益(損失)	9,987	3,248

3. 應收票據

	109.12.31	108.12.31
應收票據—因營業而發生	\$31,527	\$39,048
減：備抵損失	-	-
合 計	\$31,527	\$39,048

本公司之應收票據未有提供質押或擔保之情形。

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

	109.12.31	108.12.31
應收帳款	\$240,887	\$46,170
減：備抵損失	(10)	(44)
小 計	240,877	46,126
應收帳款—關係人	44	9,489
減：備抵損失	-	-
小 計	44	9,489
合 計	\$240,921	\$55,615

本公司之應收帳款及應收帳款—關係人未有提供質押或擔保之情形。

本公司對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國109年及108年12月31日之總帳面金額分別為240,931千元及55,659千元，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。

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

5. 存 貨

	109.12.31	108.12.31
營建用地	\$8,497,634	\$7,146,181
在建房地	13,030,307	16,011,003
待售房地產	2,914,124	2,847,829
小 計	24,442,065	26,005,013
預付土地款	2,762,342	533,603
合 計	<u>\$27,204,407</u>	<u>\$26,538,616</u>

(1) 上述民國109年度及108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，主係依據土地性質採用土地開發分析法、比較法或土地公告現值三種方式評估而得。土地開發分析法係根據土地法定用途、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。比較法係以鄰近地區類似土地之最近年度實際成交價格評估而得。公告現值係採內政部地政司公告之土地現值評估。

(3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本， 不含土地款)	已完工比例
文府硯	\$1,309,062	67.00%
國泰悅	1,029,794	39.00%
國泰Mega+	1,010,390	30.00%
國泰華威豐年	1,395,238	12.00%
國泰豐和	1,203,810	23.00%
利百代	2,471,512	11.00%
國泰川青	1,231,429	2.00%

(4) 本公司民國109年度及108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123,623千元及199,612千元；利息資本化前之利息費用總額為196,532千元及209,523千元。

本公司民國109年度及108年度之存貨借款資本化月利率分別為0.0628%~0.2763%及0.0976%~0.2019%。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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
國泰悅 (14,520千元)	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 (57,336千元)	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 (45,312千元)	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 (32,449千元)	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 (90,533千元)	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 (78,821千元)	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 (122,727千元)	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 (113,230千元)	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+ (102,069千元)	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
國泰川青 (124,973千元)	國泰世華 商業銀行	自民國109年5月5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
國泰豐碩 (279,163千元)	國泰世華 商業銀行	自民國109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
國泰溪境 (0千元)	國泰世華 商業銀行	自民國109年11月9日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國109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1,061,133千元，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109年度及108年度認列為費用之存貨營建成本分別為10,167,505千元及7,088,054千元，包括認列存貨跌價損失均為0千元。

- (7) 本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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	109.12.31		108.12.31	
	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	\$115,014	100%	\$117,650	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	585,785	85%	579,491	85%
國泰商旅(股)公司	132,418	100%	160,854	100%
國泰飯店管理顧問(股)公司	332,026	100%	576,223	100%
Cathay Real Estate Holding Corporation	-	-	9,449	100%
杏保醫網(股)公司	87,000	100%	98,979	100%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	58,767	51%	-	-
金華置業地產(股)公司	376,917	51%	-	-
板南置業開發(股)公司	405,774	51%	-	-
合 計	<u>\$2,093,701</u>		<u>\$1,542,646</u>	

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。

(1) 採用權益法之投資增減變動情形：

金華置業地產(股)公司及板南置業開發(股)公司於民國109年度設立；霖園公寓大廈管理維護(股)公司於民國109年5月本公司取得41%持股後，致持股增加至51%，對其具控制力。杏保醫網(股)公司於民國108年度設立。

Cathay Real Estate Holding Corporation已於民國109年8月辦理清算完結。

(2) 本公司於民國109年5月15日取得霖園公寓大廈管理維護(股)公司51%之有表決權股份，本交易收購對價及原持有之權益於收購日之公允價值，於收購日之公允價值低於被收購者之可辨認資產與承擔之負債公允價值，其差額則認列為廉價購買利益，請詳附註六.27。

(3) 本公司採用權益法之投資未有提供質押或擔保之情形。

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

7. 不動產、廠房及設備

	109.12.31	108.12.31
自用之不動產、廠房及設備	\$5,713	\$4,686
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	57,072	67,708
合 計	<u>\$62,785</u>	<u>\$72,394</u>

(1) 自用之不動產、廠房及設備

	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	1,346	1,829	19,449	15,657	38,281
增添	-	-	2,046	457	2,503
109.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$21,495</u>	<u>\$16,114</u>	<u>\$40,784</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	-	376	19,449	13,770	33,595
折舊	-	36	298	1,142	1,476
109.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$412</u>	<u>\$19,747</u>	<u>\$14,912</u>	<u>\$35,071</u>
淨帳面金額：					
109.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,417</u>	<u>\$1,748</u>	<u>\$1,202</u>	<u>\$5,713</u>
108.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,453</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,887</u>	<u>\$4,686</u>

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

(2) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備

	運輸設備
成本：	
108.1.1	\$107,676
增添	25,851
處分	(16,702)
108.12.31	116,825
增添	15,058
處分	(13,725)
109.12.31	\$118,158
折舊及減損：	
108.1.1	\$46,965
折舊	17,051
處分	(14,899)
108.12.31	49,117
折舊	18,709
處分	(6,740)
109.12.31	\$61,086
淨帳面金額：	
109.12.31	\$57,072
108.12.31	\$67,708

(3) 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。

(4) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(5) 本公司不動產、廠房及設備未有提供質押或擔保之情形。

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
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	7,153,543	6,194,362	13,347,905
增添—源自後續支出	-	15,327	15,327
處分	(17,101)	(151,249)	(168,350)
109.12.31	\$7,136,442	\$6,058,440	\$13,194,882

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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	-	2,456,706	2,456,706
當年度折舊	-	181,371	181,371
處分	-	(91,214)	(91,214)
109.12.31	\$-	\$2,546,863	\$2,546,863
淨帳面金額：			
109.12.31	\$7,136,442	\$3,511,577	\$10,648,019
108.12.31	\$7,153,543	\$3,737,656	\$10,891,199

	109年度	108年度
投資性不動產之租金收入	\$338,788	\$415,372
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	(82,156)	(105,881)
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	(37,958)	(13,024)
合 計	\$218,674	\$296,467

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109年及108年12月31日分別為15,898,086千元及16,094,191千元，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。

本公司投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

9. 無形資產

	電腦軟體
成本：	
108.1.1	\$34,776
增添－單獨取得	1,489
處分	(812)
108.12.31	35,453
增添－單獨取得	2,324
109.12.31	\$37,777

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

	電腦軟體
攤銷及減損：	
108.1.1	\$33,998
攤銷	734
處分	(812)
108.12.31	33,920
攤銷	877
109.12.31	\$34,797
淨帳面金額：	
109.12.31	\$2,980
108.12.31	\$1,533

認列無形資產之攤銷金額如下：

	109年度	108年度
營業費用	\$877	\$734

10. 其他非流動資產

	109.12.31	108.12.31
營建用地	\$18,425	\$18,425
預付設備款	3,441	1,431
存出保證金	1,214,115	911,143
其他非流動資產－其他	16,264	16,264
合 計	\$1,252,245	\$947,263

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	109.12.31	108.12.31	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	\$18,425	\$18,425	買賣	投資 開發	設定抵押權以 及承諾書

11. 短期借款

	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	\$6,610,000	\$6,650,000
擔保銀行借款	-	250,000
合 計	\$6,610,000	\$6,900,000
利率區間	0.75%~0.89%	0.85%~1.00%

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

(1) 本公司截至民國109年及108年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為11,698,990千元及16,154,290千元。

(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

	109.12.31	108.12.31
應付短期票券	\$1,420,000	\$500,000
減：未攤銷折價	(1,146)	(460)
淨 額	<u>\$1,418,854</u>	<u>\$499,540</u>
利率區間	0.29%~0.30%	0.43%

13. 應付公司債

	109.12.31	108.12.31
應付國內擔保公司債	\$-	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	(3,000,000)
淨 額	<u>\$-</u>	<u>\$-</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。

14. 長期借款

民國109年及108年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	109.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$9,900,000	0.85%~0.87%	自民國108年7月至112年7月，到期還款。
應付信用長期票券	729,741	0.29%	自民國109年8月至112年8月，到期還款。
小 計	<u>10,629,741</u>		
減：一年內到期	<u>(5,400,000)</u>		
合 計	<u>\$5,229,741</u>		

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

借款性質	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。
應付信用長期票券	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	<u>\$4,799,510</u>		

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109年度及108年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為4,095千元及3,776千元。

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109年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥549千元。

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

截至民國109年及108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8.3年及9.5年。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	109年度	108年度
當期服務成本	\$6,400	\$5,750
淨確定福利負債(資產)之淨利息	618	741
合 計	<u>\$7,018</u>	<u>\$6,491</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
確定福利義務現值	\$160,220	\$168,903	\$167,520
計畫資產之公允價值	(80,971)	(78,539)	(82,081)
其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$79,249</u>	<u>\$90,364</u>	<u>\$85,439</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)
108.1.1	\$167,520	\$(82,081)	\$85,439
淨確定福利成本			
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	168,903	(78,539)	90,364
淨確定福利成本			
當期服務成本	6,400	-	6,400
利息費用(收入)	1,164	(546)	618
小 計	<u>7,564</u>	<u>(546)</u>	<u>7,018</u>

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

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
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	5,114	-	5,114
經驗調整	(3,016)	-	(3,016)
確定福利資產再衡量數	-	(1,365)	(1,365)
小計	2,098	(1,365)	733
支付之福利	(18,345)	5,939	(12,406)
雇主提撥數	-	(6,460)	(6,460)
109.12.31	\$160,220	\$(80,971)	\$79,249

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	109.12.31	108.12.31
折現率	0.32%	0.70%
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：

	109年度		108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0.25%	\$-	\$3,365	\$-	\$3,969
折現率減少0.25%	3,365	-	4,223	-
預期薪資增加0.5%	6,569	-	8,107	-
預期薪資減少0.5%	-	6,249	-	7,601

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109年及108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。

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

17. 資本公積

	109.12.31	108.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其他—逾期未領股利	29,108	21,221
合 計	<u>\$39,515</u>	<u>\$31,628</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。

18. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

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

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為504,189千元，截至民國109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。

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

- C. 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。

- (4) 本公司於民國109年6月12日及民國108年6月14日之股東常會，分別決議民國108年度及107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)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$137,050	\$360,961		
普通股現金股利	1,159,561	2,435,078	\$1.0	\$2.1

- (5) 有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.22。

19. 營業收入

	109年度	108年度
客戶合約之收入		
房地銷售	\$12,971,111	\$9,296,499
租賃收入	365,117	440,110
合 計	<u>\$13,336,228</u>	<u>\$9,736,609</u>

本公司之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國109年度

	動產及不動產 投資開發部門
租 賃	\$365,117
房地銷售	12,971,111
合 計	<u>\$13,336,228</u>

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

	動產及不動產 投資開發部門
收入認列時點：	
於某一時點	\$12,971,111
隨時間逐步滿足	365,117
合 計	<u>\$13,336,228</u>

民國108年度

	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>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
銷售商品	<u>\$4,421,199</u>	<u>\$3,526,415</u>	<u>\$3,626,329</u>

本公司民國109年度及108年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	109年度	108年度
期初餘額本期轉列收入	\$(1,578,105)	\$(2,029,261)
本期預收款增加	2,472,889	1,929,347

(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

	109.12.31	108.12.31
銷售商品	<u>\$633,029</u>	<u>\$671,760</u>

本公司民國109年度及108年度取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為279,282千元及157,247千元。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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)

	109年度	108年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收帳款	\$(34)	\$32

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，考量過往經驗將應收款項視為單一群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，於民國109年及108年12月31日評估備抵損失金額之相關說明如下：

109.12.31

	未逾期 (註)	逾期天數					
		1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	合 計
總帳面金額	\$271,610	\$848	\$-	\$-	\$-	\$-	\$272,458
損失率	-	1.14%	-	-	-	-	
存續期間預期信用損失	-	10	-	-	-	-	10
帳面金額	\$271,610	\$838	\$-	\$-	\$-	\$-	\$272,448

108.12.31

	未逾期 (註)	逾期天數					
		1個月內	1-3個月	3-9個月	9-12個月	1年以上	合 計
總帳面金額	\$48,677	\$1,735	\$2,518	\$41,777	\$-	\$-	\$94,707
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	-	-	
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

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

本公司民國109年度及108年度之應收票據及應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收票據	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
本期增加(迴轉)金額	-	(34)
因無法收回而沖銷	-	-
109.12.31	\$-	\$10

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

21. 營業租賃

(1) 本公司為承租人

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

	109.12.31	108.12.31
土 地	\$8,263	\$15,513
房屋及建築	8,083	22,860
合 計	<u>\$16,346</u>	<u>\$38,373</u>

本公司民國109年度及108年度對使用權資產增添分別為1,388千元及7,606千元。

(b) 租賃負債

	109.12.31	108.12.31
租賃負債	<u>\$14,417</u>	<u>\$33,252</u>
流 動	\$12,317	\$19,300
非 流 動	2,100	13,952

本公司民國109年度及108年度租賃負債之利息費用請詳附註六.23(4)財務成本；民國109年及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。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	109年度	108年度
土 地	\$7,250	\$4,542
房屋及建築	16,165	7,443
合 計	<u>\$23,415</u>	<u>\$11,985</u>

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

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	109年度	108年度
短期租賃之費用	\$278	\$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	-	-

截至民國 109 年及 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。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國 109 年度及 108 年度租賃之現金流出總額分別為 20,927 千元及 25,885 千元。

(2) 本公司為出租人

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。

	109年度	108年度
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	\$365,117	\$440,110

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109年及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：

	109.12.31	108.12.31
不超過一年	\$210,897	\$212,461
超過一年但不超過二年	210,037	210,897
超過二年但不超過三年	210,037	210,037

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

	109.12.31	108.12.31
超過三年但不超過四年	210,037	210,037
超過四年但不超過五年	210,037	210,037
超過五年	87,516	297,744
合 計	<u>\$1,138,561</u>	<u>\$1,351,213</u>

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	109年度			108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	\$32,285	\$155,055	\$187,340	\$33,914	\$135,040	\$168,954
勞健保費用	-	12,424	12,424	-	12,489	12,489
退休金費用	-	11,113	11,113	-	10,267	10,267
董事酬金	-	7,800	7,800	-	7,755	7,755
折舊費用	200,080	24,891	224,971	198,669	13,501	212,170
攤銷費用	-	877	877	-	734	734

- (1) 本公司民國109年度及108年度之員工人數分別為148人及145人，其中未兼任員工之董事人數均為4人。
- (2) 本公司民國109年度及108年度平均員工福利費用分別為1,464千元及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』)。
- (3) 本公司民國109年度及108年度平均員工薪資費用分別為1,301千元及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』)，平均員工薪資費用調整增加8.60%(『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)。
- (4) 本公司設置審計委員會，並無設置監察人。
- (5) 本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：為能吸引、留任和激勵人才，謀公司永續經營與風險管控之平衡，本公司針對董事、經理人及員工薪酬，分別依「董事薪酬給付準則」、「經理人薪酬給付準則」及員工待遇辦法等相關規定，綜合考量個別董事、經理人及員工之職責及一般市場行情，並參酌個人貢獻價值、績效考評及預期或實際已發生之風險核付之，相關規定另依實際經營狀況及法令定期檢討調整。

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

(6) 員工酬勞及董監酬勞

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，民國109年度認列之員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,652千元及2,400千元，民國108年度認列之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。上列員工酬勞及董事酬勞估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司於民國109年3月19日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,509千元及2,400千元，其與民國108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) 利息收入

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$726	\$1,926
其他利息收入	430	687
合 計	<u>\$1,156</u>	<u>\$2,613</u>

(2) 其他收入

	109年度	108年度
股利收入	\$117,922	\$97,167
其他收入－其他	61,057	78,687
合 計	<u>\$178,979</u>	<u>\$175,854</u>

(3) 其他利益及損失

	109年度	108年度
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	\$972	\$2,338
處分投資利益	87,569	-
其 他	(742)	(15,592)
合 計	<u>\$87,799</u>	<u>\$(13,254)</u>

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

(4) 財務成本

	109年度	108年度
銀行借款之利息	\$72,483	\$9,734
租賃負債之利息	426	177
合 計	<u>\$72,909</u>	<u>\$9,911</u>

24. 其他綜合損益組成部分

民國109年度

	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	\$(733)	\$-	\$(733)	\$146	\$(587)
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	(164,942)	-	(164,942)	-	(164,942)
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	(1,480)	-	(1,480)	-	(1,480)
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	(596)	(87,569)	(88,165)	-	(88,165)
合 計	<u>\$(167,751)</u>	<u>\$(87,569)</u>	<u>\$(255,320)</u>	<u>\$146</u>	<u>\$(255,174)</u>

民國108年度

	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>

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

25. 所得稅

所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	109年度	108年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$3,857	\$59,927
當期繳納土增稅	65,158	91,994
以前年度之當期所得稅於本期調整	(2,501)	-
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)	97,742	(17,739)
所得稅費用(利益)	<u>\$164,256</u>	<u>\$134,182</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	109年度	108年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	<u>\$(146)</u>	<u>\$(1,342)</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：

	109年度	108年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$1,648,236</u>	<u>\$1,504,687</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$329,647	\$300,937
免稅收益之所得稅影響數	(219,430)	(266,524)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	118,072	23,208
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(130,547)	(75,360)
未分配盈餘加徵所得稅	3,857	59,927
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(2,501)	-
當期土地增值稅	65,158	91,994
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$164,256</u>	<u>\$134,182</u>

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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109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	\$(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	(3,094)	-	93,652
投資性不動產折舊財稅差異	101,539	(2,744)	-	98,795
不動產、廠房及設備折舊財稅 差異—利息資本化	2,332	(97)	-	2,235
採用權益法之投資	64,158	(64,158)	-	-
未實現銷貨利益	112	6,044	-	6,156
備抵損失	1,400	-	-	1,400
備抵存貨跌價損失	28,665	(25,796)	-	2,869
淨確定福利負債—非流動	13,751	(2,222)	146	11,675
逾兩年應付費用轉收入	7	-	-	7
未實現之廣告費	119,312	(5,675)	-	113,637
遞延所得稅利益/(費用)		<u>\$(97,742)</u>	<u>\$146</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$417,973</u>			<u>\$320,377</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$428,022</u>			<u>\$330,426</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(10,049)</u>			<u>\$(10,049)</u>

民國108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	\$(10,049)	\$-	\$-	\$(10,049)

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

	期初餘額	認列 於損益	認列 於其他 綜合損益	期末餘額
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
遞延所得稅利益/(費用)		<u>\$17,739</u>	<u>\$1,342</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$398,892</u>			<u>\$417,973</u>

表達於資產負債表之資訊如下：

遞延所得稅資產	<u>\$408,941</u>	<u>\$428,022</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(10,049)</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
		109.12.31	108.12.31	
107	\$1,086,163	\$262,954	\$968,658	108~117

未認列之遞延所得稅資產

截至民國109年及108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52,591千元及193,732千元。

所得稅申報核定情形

本公司之營利事業所得稅申報業經稅捐稽徵機關核定至民國107年度。

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

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。

稀釋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加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

	109年度	108年度
(1) 基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利	\$1,483,980	\$1,370,505
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	1,159,561	1,159,561
基本每股盈餘(元)	\$1.28	\$1.18
(2) 稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利	\$1,483,980	\$1,370,505
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	1,159,561	1,159,561
稀釋效果：		
員工酬勞－股票(仟股)	111	117
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	1,159,672	1,159,678
稀釋每股盈餘(元)	\$1.28	\$1.18

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。

27. 企業合併

霖園公寓大廈管理維護股份有限公司之收購

本公司於民國109年5月15日取得霖園公寓大廈管理維護股份有限公司(霖園公寓) 51%之有表決權股份，該公司主要從事公寓大廈管理服務、人力派遣及停車場經營等業務。本公司收購霖園公寓之原因在於發展智慧樓宇、停車場及不動產物管商機及增加轉投資收益。

本公司選擇以可辨認淨資產已認列金額之相對份額衡量霖園公寓之非控制權益。

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

霖園公寓之可辨認資產與負債於收購日之公允價值如下：

	<u>收購日之公允價值</u>
資產	
現金及約當現金	\$202,436
應收帳款	58,249
預付款項	386
其他流動資產	5,000
其他設備	236
投資性不動產	9,480
無形資產	169
遞延所得稅資產	15,097
其他非流動資產	1,753
小計	<u>292,806</u>
負債	
應付帳款	43,800
其他應付款	26,696
本期所得稅負債	10,520
其他流動負債	2,201
其他非流動負債	74,670
小計	<u>157,887</u>
可辨認淨資產之公允價值總計	<u><u>\$134,919</u></u>

廉價購買利益之金額如下：

收購對價	\$53,247
加：本公司原持有之權益於收購日之公允價值	12,987
加：非控制權益之價值	66,110
減：可辨認淨資產之公允價值	<u>(134,919)</u>
廉價購買利益	<u><u>\$(2,575)</u></u>

收購之現金流量分析

現金支付之對價	\$53,247
自子公司取得之淨現金	<u>(202,436)</u>
收購之淨現金流量	<u><u>\$(149,189)</u></u>

自收購日(民國109年5月15日)至109年12月31日止，霖園公寓對本公司產生之繼續營業單位淨利為20,547千元。收購如發生於年初，則所產生之繼續營業單位淨利將為1,495,519千元。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

1. 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
國泰飯店管理顧問事業(股)公司(國泰飯店)	子公司
金華置業地產(股)公司(金華置業)	子公司
板南置業開發(股)公司(板南置業)	子公司
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	子公司(註)
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
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
霖園投資(股)公司(霖園投資)	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

註：本公司於民國109年5月15日收購霖園公寓成為本公司之子公司。

2. 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

關係人名稱	交易性質	109年度			
		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	\$5,248,560	\$1,217,710	0.05%	\$37
	支票存款	3,492,959	110,652	-	-
	證券帳戶	1,050,098	17,518	0.01%	6
	短期借款	250,000	-	1.00%	(60)

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

關係人名稱	交易性質	108年度			
		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)

(2) 進 貨

關係人名稱	交易性質	109年度	108年度
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,901,357	\$1,467,349
國泰世華銀行	價金信託管理費	7,732	4,936
合 計		<u>\$1,909,089</u>	<u>\$1,472,285</u>

- A. 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。
- B. 截至民國109年及108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7,325,649千元及10,111,544千元。

(3) 銷 貨

A. 營建收入

關係人名稱	交易性質	109年度	108年度
子公司：			
金華置業	出售營建用地	<u>\$1,614,198</u>	<u>\$-</u>

本公司與關係人之交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

B. 租賃收入

關係人名稱	交易性質	109年度	108年度
子公司：			
國泰商旅	出租辦公處所及小客車	\$32,815	\$31,555
國泰飯店	出租辦公處所及小客車	30,964	30,295
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	7,977	8,057
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	18,594	18,438
三井工程	出租小客車	2,641	3,388
合 計		<u>\$92,991</u>	<u>\$91,733</u>

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

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。

(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：

關係人名稱	109.12.31	108.12.31
其他關係人：		
南港國際一	\$-	\$3,696
南港國際二	-	4,704
合 計	<u>\$-</u>	<u>\$8,400</u>

(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：

關係人名稱	109.12.31	108.12.31
其他關係人：		
三井工程	<u>\$48,574</u>	<u>\$210,853</u>

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	109.12.31	108.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$8,083</u>	<u>\$22,861</u>

本公司民國109年度及108年度對國泰人壽增添使用權資產分別為1,388千元及30,304千元。

B. 租賃負債

	109.12.31	108.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$8,168</u>	<u>\$22,920</u>

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

C. 利息費用

	109年度	108年度
其他關係人：		
國泰人壽	\$275	\$177

(7) 其 他

A. 其他應收款

關係人名稱	性 質	109年度	108年度
子公司：			
板南置業	業務委託費	\$4,719	\$-

B. 存出保證金

關係人名稱	交 易 性 質	109.12.31	108.12.31
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	\$4,090	\$3,959
霖園投資	合建保證金	8,000	-
合 計		\$12,090	\$3,959

C. 存入保證金

關係人名稱	交 易 性 質	109.12.31	108.12.31
其他關係人：			
國泰世華銀行	房租押金	\$4,446	\$4,625

D. 在建工程

民國109年度本公司為施作霖園大廈都更案，支付霖園投資之地主搬遷費與租金補貼共3,960千元，帳列於存貨－在建工程項下。

民國108年度：無此情形。

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

(8) 什項收入

關係人名稱	交易性質	109年度	108年度
子公司：			
板南置業	業務委託費	\$4,719	\$-
其他關係人：			
國泰人壽	管理空維費、規劃費	3,445	4,280
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,852	4,846
南港國際一	顧問服務	-	7,040
南港國際二	顧問服務	-	8,960
合 計		<u>\$13,016</u>	<u>\$25,126</u>

(9) 營業成本

關係人名稱	交易性質	109年度	108年度
子公司：			
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$40,183	\$38,656
其他關係人：			
國泰產險	出租大樓之保險費	6,041	6,182
合 計		<u>\$46,224</u>	<u>\$44,838</u>

(10) 營業費用

關係人名稱	交易性質	109年度	108年度
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$278	\$16,162
三井工程	服務費用	2,410	10,901
合 計		<u>\$2,688</u>	<u>\$27,063</u>

(11) 財產交易

本公司向關係人購買財產之交易內容如下：

交易對象	109年度 標 的 物	購買價款
子公司：		
霖園公寓	大樓營業用設施	\$15,327
其他關係人：		
三井工程	霖園公寓股權	53,247
合 計		<u>\$68,574</u>

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

108年度		
交易對象	標的物	購買價款
子公司：		
霖園公寓	大樓營業用設施	\$7,759

(12) 本公司主要管理階層之獎酬

	109年度	108年度
短期員工福利	\$36,049	\$24,945
退職後福利	323	108
合 計	\$36,372	\$25,053

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

資產名稱	109.12.31	108.12.31	擔保債務內容
存貨	\$2,640,000	\$3,897,159	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	\$10,697,172	\$11,954,331	

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

除附註七.2.(2)所述外，截至民國109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9,037,011千元，尚未支付數計4,846,793千元。

2. 其他

截至民國109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40,505,300千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	109.12.31	108.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$4,511,107	\$4,689,036
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金	1,969,143	1,637,929
應收票據	31,527	39,048
應收帳款	240,921	55,615
其他應收款	13,009	9,568
存出保證金	1,214,115	911,143
小計	3,468,715	2,653,303
合計	\$7,979,822	\$7,342,339

金融負債

	109.12.31	108.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$6,610,000	\$6,900,000
應付短期票券	1,418,854	499,540
應付款項	1,289,541	986,426
應付公司債(含一年內到期)	-	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	10,629,741	7,799,510
租賃負債	14,417	33,252
存入保證金	82,459	137,444
合計	\$20,045,012	\$19,356,172

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，本公司依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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，市場風險主要包括匯率風險、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

本公司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，本公司未對此進行避險。

本公司主要係於台灣境內從事各項營業服務，持有之外幣金額不重大，故本公司因外幣匯率變動產生之風險並不大。

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109年度及108年度之損益將分別減少/增加8,029千元及7,400千元。

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。

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

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本公司民國109年度及108年度之權益將增加/減少分別為206,400千元及218,560千元。

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十二.8。

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。

本公司截至民國109年及108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，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
109.12.31					
借款	\$13,533,145	\$5,274,869	\$-	\$-	\$18,808,014
應付款項	1,289,541	-	-	-	1,289,541
租賃負債	12,317	2,100	-	-	14,417
存入保證金	24,093	38,609	11,467	8,290	82,459

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

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

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國109年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款及應 付公司債(含一 年內到期)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
109.1.1	\$6,900,000	\$499,540	\$10,799,510	\$33,252	\$18,232,302
現金流量	(290,000)	919,314	(169,769)	(20,649)	438,896
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	426	426
其他(註)	-	-	-	1,388	1,388
109.12.31	<u>\$6,610,000</u>	<u>\$1,418,854</u>	<u>\$10,629,741</u>	<u>\$14,417</u>	<u>\$18,673,012</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

民國108年度之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款及應 付公司債(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	\$-	\$8,198,050	\$-	\$16,348,050
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>\$10,799,510</u>	<u>\$33,252</u>	<u>\$18,232,302</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

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

7. 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之帳面金額為公允價值之合理近似值，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(包括上市櫃股票及債券等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(包括無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票等)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。

(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。

8. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

- 第一等級：於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。
- 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
- 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

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

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本公司未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

109.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允				
價值衡量之金融資產				
權益工具－股票	\$2,437,036	\$1,690,972	\$383,099	\$4,511,107

108.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允				
價值衡量之金融資產				
權益工具－股票	\$2,454,341	\$1,916,850	\$317,845	\$4,689,036

於民國109年度及108年度間，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 股票
109.1.1	\$317,845
本期認列總損益：	
認列於其他綜合損益	78,241
本期處分	(12,987)
109.12.31	\$383,099

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

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 股票
108.1.1	\$319,451
本期認列總損益：	
認列於其他綜合損益	3,369
本期處分	(4,975)
108.12.31	\$317,845

上述認列於損益之總利益中，截至民國109年及108年12月31日持有之股票相關之損益分別為75,136千元3,326千元。

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109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	30%~50%	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%，對本公司權益將增加/減少34,998千元
	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17,530千元

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%，對本公司權益將增加/減少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個體財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司民國109年12月31日並未持有重大外幣金融資產及負債。

	108.12.31		
	外幣	匯率(元)	新台幣
金融資產			
採用權益法之投資：			
美金	\$313	30.201	\$9,449

10. 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。

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(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)	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	附表五
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	附表六
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	從事衍生工具交易	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	附表七

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(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(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)	附表八
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	從事衍生工具交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表九

3. 大陸投資資訊：詳附表十。

4. 主要股東資訊：詳附表十一。

十四、部門資訊

本公司依證券發行人財務報告編製準則第 22 條之規定得免編製，並已於合併財務報告揭露營運部門資訊。

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

附表一 為他人背書保證：

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額 (註3)	本期最高背 書保證餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對 大陸地區 背書保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
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	\$206,747	\$28,508	\$-	\$-	\$-	0.00%	\$413,494	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：689,157千元*30% 二、背書保證最高限額：689,157千元*60%												

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)發行人填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7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：股；新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	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	57,681,332	2,437,036	0.44%	2,437,036	
"	普通股 神坊資訊(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	5,489,000	114,830	11.00%	114,830	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	"	195,000,000	1,690,973	3.68%	1,690,973	
"	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	25,922	10.00%	25,922	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	92,965	1.72%	92,965	
"	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	74,828	4.99%	74,828	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,508	4.99%	74,508	

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個體財務報表附註(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臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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
國泰建設(股)公司	股票：金華置業地產 (股)公司	採用權益法投資	註5	子公司	-	\$-	40,800,000	\$408,000	-	\$-	\$-	\$-	40,800,000	\$408,000
"	股票：板南置業開發 (股)公司	採用權益法投資	註5	子公司	-	\$-	40,800,000	\$408,000	-	\$-	\$-	\$-	40,800,000	\$408,000

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三億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。

註5：係原始認購。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣仟元為單位)

附表四 取得不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新臺幣千元

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	台南市安平區金華段132地號	109.01.13	\$1,500,000	依合約分期支付	法人	無	-	-	-	\$-	雙方協商議價	台南金華段營建用地	無
國泰建設(股)公司	台中市北屯區仁平段256地號等3筆(註)	109.01.21	1,518,151	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	-	雙方協商議價	台中山西路建地	無
國泰建設(股)公司	台北市北投區軟橋段74地號	109.07.10	697,376	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	-	雙方協商議價	台北市軟橋段營建用地	無
國泰建設(股)公司	台北市文山區木柵段三小段433地號等9筆	109.09.30	1,399,701	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	-	雙方協商議價	台北市木柵段營建用地	無
國泰建設(股)公司	台北市內湖區潭美段五小段112地號	109.10.21	1,160,998	依合約分期支付	法人及自然人	無	-	-	-	-	雙方協商議價	內湖區潭美段營建用地	無

註：原係於民國109年1月21日取得台中市北屯區水湳段2-3等22筆土地，合約價款1,518,144千元，因土地重劃後面積變更合約價款調整為1,518,151千元，重劃後為北屯區仁平段256.257.273等3筆地號。

國泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣仟元為單位)

附表五 處分不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新臺幣千元

處分不動產 之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額 (合約價)	價格收取情形	處分損益(註)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參 考依據	其他約定 事項
國泰建設 (股)公司	台南市安平區金華段132地號	109.11.12	109.1.13	\$1,583,939	\$1,614,198	依合約分期支付	\$30,259	金華置業地 產(股)公司	子公司	配合公司營運 計劃	不動產估價師 之估價報告	無

註：處分損益認列為關係人間未實現銷貨毛利。

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

附表六 與關係人進、銷貨之金額達新臺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 國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司 金華置業地產(股)公司	關係企業 子公司	在建工程 營建用地	\$1,901,357 1,614,198	17.58% 12.10%	不適用 不適用	\$- -	- -	\$48,574 -	5.03% (註) -	興建高級住宅 獲取處分利益

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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表七 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新臺幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	租賃收入	\$209	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	營業費用-會議費	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	營業費用-交際費	182	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	其他收入	4	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延貨項-聯屬公司間利益	13,334	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	41	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	1,800	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	其他收入	22	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	106	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	營建成本	18	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	營業費用-廣告費	28	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	1,059	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-廣告費	95	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營建成本	90	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-雜費	1,038	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-交際費	617	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-服務費用	60	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1	營業費用-雜費	502	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1	租賃成本	26,794	按一般條件	0.19%
0	國泰建設(股)公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1	其他收入	148	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	其他應收款	1,486	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	其他收入	1,486	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	租賃收入	66	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	存入保證金	40	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	營建收入	1,614,198	按一般條件	11.55%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	營建成本	1,583,939	按一般條件	11.34%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	未實現銷售利益	30,259	按一般條件	0.22%
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	其他應收款	4,719	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	其他收入	4,719	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	租賃收入	29	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	存入保證金	23	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	326	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	管理費收入	1,800	按一般條件	0.01%
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	營業費用-服務費用	22	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	106	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	46	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	209	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	旅館收入	277	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	營業費用-雜費	4	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	1,059	按一般條件	0.01%
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	旅館收入	1,900	按一般條件	0.01%
5	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰建設(股)公司	2	技術服務收入	502	按一般條件	-
5	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰建設(股)公司	2	維修收入	26,794	按一般條件	0.19%
5	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰建設(股)公司	2	營業費用-服務費用	148	按一般條件	-
6	金華置業地產(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款-關係人	1,486	按一般條件	-
6	金華置業地產(股)公司	國泰建設(股)公司	2	營業費用-服務費用	1,486	按一般條件	0.01%
6	金華置業地產(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	66	按一般條件	-
6	金華置業地產(股)公司	國泰建設(股)公司	2	存出保證金	40	按一般條件	-
6	金華置業地產(股)公司	國泰建設(股)公司	2	營建用地	1,614,198	按一般條件	2.71%
7	板南置業開發(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款-關係人	4,719	按一般條件	0.01%
7	板南置業開發(股)公司	國泰建設(股)公司	2	營業費用-服務費用	4,719	按一般條件	0.03%
7	板南置業開發(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	29	按一般條件	-
7	板南置業開發(股)公司	國泰建設(股)公司	2	存出保證金	23	按一般條件	-

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.母子公司填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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表八 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)(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	149	0.01%	149	

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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表九 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

單位：股；新臺幣千元；美金千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備 註
				本期期末	去年年底	股 數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易及各項投資	\$-	\$242,747 (USD 9,592)	-	-	\$-	\$(376)	\$(376)	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%	115,014	27,576	27,576	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%	585,785	106,646	90,647	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中 華 民 國	服務業	650,000	400,000	65,000,000	100.00%	132,418	(286,161)	(278,435)	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	750,000	75,000,000	100.00%	332,026	(257,350)	(244,197)	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	100,000	10,000,000	100.00%	87,000	(11,979)	(11,979)	子公司
國泰建設(股)公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	中 華 民 國	公寓大廈管理服務業	68,809	-	1,530,000	51.00%	58,767	40,288 註3	20,549	子公司
國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	中 華 民 國	住宅及大樓開發租售業	408,000	-	40,800,000	51.00%	376,917	(1,616)	(824)	子公司
國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	中 華 民 國	住宅及大樓開發租售業	408,000	-	40,800,000	51.00%	405,774	(4,366)	(2,227)	子公司
杏保醫網股份有限公司	杏德(股)公司	中 華 民 國	人力派遣及租賃業	80,000	80,000	8,000,000	100.00%	74,328	(5,509)	(5,509)	孫公司
杏保醫網股份有限公司	杏霖(股)公司	中 華 民 國	人力派遣及租賃業	26,000	-	2,600,000	100.00%	25,796	(204)	(204)	孫公司
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)	-	-	-	-	-	孫公司
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	-	2,641 (USD 90)	-	-	-	-	-	孫公司
Cathay Healthcare Management Limited (BVI)	Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	-	103,122 (USD 3,400)	-	-	-	-	-	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。

註3：不包括收購前之本期損益。

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

附表十 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		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(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%	\$-	\$-	-
杭州坤寧健康諮詢 有限公司 (註三)	顧問服務業	\$115,827 (USD 3,820)	(一)	\$103,122 (USD 3,400)	\$12,705 (USD 420)	\$-	\$115,827 (USD 3,820)	\$(19,536)	85%	\$(16,606) (二).2	\$-	-

本期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
\$115,827 (USD 3,820)	\$4,053,324 (USD 142,182)	\$14,673,134

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二、本期認列投資損益欄中：

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

註三、目前解散清算中。

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

附表十一 主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
國泰人壽保險(股)公司職工退休基金管理		288,067,626	24.84%
萬寶開發股份有限公司		204,114,882	17.60%
富邦人壽保險股份有限公司		87,133,000	7.51%
國泰人壽保險股份有限公司		72,200,584	6.22%

國泰建設股份有限公司
重要會計項目明細表目錄

項 目	編號/索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	明細表1
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表	明細表2
應收票據明細表	明細表3
應收帳款明細表	明細表4
存貨明細表	明細表5
存貨－在建工程－房地明細表	明細表5.1
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表	明細表6
採用權益法之投資變動明細表	明細表7
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.7
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.7
使用權資產變動明細表	明細表8
使用權資產累計折舊變動明細表	明細表9
投資性不動產變動明細表	附註六.8
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.8
無形資產變動明細表	附註六.9
遞延所得稅資產/負債明細表	附註六.25
其他非流動資產明細表	明細表10
短期借款明細表	明細表11
應付短期票券明細表	明細表12
合約負債明細表	明細表13
應付票據明細表	明細表14
應付帳款明細表	明細表15
其他應付款明細表	明細表16
租賃負債明細表	明細表17
長期借款明細表	明細表18
其他流動負債明細表	明細表19
損益項目明細表	
營業收入明細表	明細表20
營業成本明細表	明細表21
營業費用明細表	明細表22
其他收入明細表	附註六.23
其他收益及費損淨額明細表	附註六.23
財務成本明細表	附註六.23
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註六.22

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
庫存現金及零用金		\$291	
銀行存款		1,439,400	
約當現金	到期日：110.1.8 利率：0.2%	529,743	
合 計		<u>\$1,969,434</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－流動明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

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		備 註
								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	-	<u>\$2,103,800</u>	不適用	\$42.25	<u>\$2,437,036</u>	

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰豐格	房地款期票	\$980	各別餘額未超過 本科目餘額5%
國泰Plus+	房地款期票	1,981	
文 府 硯	房地款期票	500	
其 他	房地款期票及租金期票	28,066	
小 計		31,527	
減：備抵損失		-	
淨 額		<u>\$31,527</u>	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
房屋銷售款		\$240,039	
其 他		848	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		240,887	
減：備抵損失		(10)	
淨 額		240,877	
<u>關係人</u>			
其 他		44	各別餘額未超過 本科目餘額5%
減：備抵損失		-	
淨 額		44	
合 計		\$240,921	

國泰建設股份有限公司

5.存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	\$8,497,634	\$14,200,670	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		13,030,307	20,554,731	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		2,914,124	3,730,298	成本與淨變現價值孰低法評價
小 計		24,442,065	38,485,699	
預付土地款		2,762,342	2,762,342	以成本列示，惟本公司待售房價均大於預估房地成本
淨 額		<u>\$27,204,407</u>	<u>\$41,248,041</u>	

國泰建設股份有限公司

5.1.存貨－在建工程－房地明細表

民國一〇九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	\$1,435,625	\$268,732	\$-	\$1,704,357	
國泰朋	1,066,834	230,012	-	1,296,846	
桃園市中路二段	1,958,826	19,039	-	1,977,865	
利百代合建案	451,013	447,507	-	898,520	
國泰上城	740,372	155,803	-	896,175	
國泰禾	2,067,245	974,655	3,041,900	-	
國泰Plus+	1,398,082	528,119	1,926,201	-	
國泰Mega+	1,064,863	325,512	-	1,390,375	
文府硯	1,878,793	432,638	-	2,311,431	
國泰O2馥建築	2,434,370	298,383	2,732,753	-	
其他工程	1,514,980	1,866,526	826,768	2,554,738	
合 計	<u>\$16,011,003</u>	<u>\$5,546,926</u>	<u>\$8,527,622</u>	<u>\$13,030,307</u>	

國泰建設股份有限公司

6.透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇九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		本期增加		本期減少		未實現評價損益	期末餘額		提供擔保或	備註
	股數	公允價值	股數	金 額	股數	金 額	金 額	股數	公允價值	質押情形	
股票											
公誠興業(股)有限公司	1,580,083	\$-	-	\$-	-	\$-	\$-	1,580,083	\$-	無	
大江國際(股)有限公司	3,448,276	77,379	-	-	-	-	15,586	3,448,276	92,965	"	
千豐投資(股)有限公司	2,000,000	26,160	-	-	-	-	(238)	2,000,000	25,922	"	
Budworth Investment Limited	30,314	45	-	-	-	-	-	30,314	45	"	
南港國際一(股)有限公司	7,485,000	74,957	-	-	-	-	(129)	7,485,000	74,828	"	
南港國際二(股)有限公司	7,485,000	74,751	-	-	-	-	(243)	7,485,000	74,508	"	
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	300,000	9,882	-	-	300,000	12,987	3,105	-	-	"	註1
神坊資訊(股)公司	5,489,000	54,671	-	-	-	-	60,159	5,489,000	114,830	"	
台灣之星(股)公司	195,000,000	1,916,850	-	-	-	-	(225,877)	195,000,000	1,690,973	"	
合 計		<u>\$2,234,695</u>		<u>\$-</u>		<u>\$12,987</u>	<u>\$(147,637)</u>		<u>\$2,074,071</u>		

註1：本期減少為增加持股後取得對其控制力，轉列至採用權益法之投資。

國泰建設股份有限公司

7.採用權益法之投資變動明細表

民國一〇九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	
	股數	持股比例	金 額	股數	金 額	股數	金 額	股數	持股比例	金 額	單價(元)	金 額	質押情形	
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100.00%	\$117,650	-	\$27,576 (註1)	-	\$30,212 (註2、註5)	5,000,000	100.00%	\$115,014	\$23.00	\$115,014	無	
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	579,491	-	90,647 (註1)	-	84,353 (註2、註3、註5)	46,750,000	85.00%	585,785	12.53	585,785	無	
國泰商旅(股)公司	40,000,000	100.00%	160,854	25,000,000	250,000 (註4)	-	278,436 (註1、註8)	65,000,000	100.00%	132,418	1.81	132,418	無	
國泰飯店管理顧問(股)公司	75,000,000	100.00%	576,223	-	-	-	244,197 (註1)	75,000,000	100.00%	332,026	4.03	332,026	無	
Cathay Real Estate Holding Corporation	9,591,891	100.00%	9,449	-	-	9,591,891	9,449 (註1、註3、註7)	-	-	-	-	-	無	
杏保醫網(股)公司	10,000,000	100.00%	98,979	-	-	-	11,979 (註1)	10,000,000	100.00%	87,000	8.70	87,000	無	
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	-	-	-	1,530,000	89,358 (註1、註4、註6)	-	30,591 (註2、註5)	1,530,000	51.00%	58,767	38.41	58,767	無	
金華置業地產(股)公司	-	-	-	40,800,000	408,000 (註4)	-	31,083 (註1、註9)	40,800,000	51.00%	376,917	9.98	376,917	無	
板南置業開發(股)公司	-	-	-	40,800,000	408,000 (註4)	-	2,226 (註1)	40,800,000	51.00%	405,774	9.95	405,774	無	
合 計			<u>\$1,542,646</u>		<u>\$1,273,581</u>		<u>\$722,526</u>			<u>\$2,093,701</u>				

註1：依權益法列之投資(損)益及依與被投資公司間IFRS 16交易之(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司換算調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期確定福利計畫再衡量數。

註6：係認列收購之廉價購買利益。

註7：係本期清算。

註8：係本期金融工具評價損益調整。

註9：係認列未實現銷貨(損)益。

國泰建設股份有限公司

8.使用權資產變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	備註
土地	\$20,055	\$-	\$-	\$20,055	
房屋及建築	30,303	1,388	-	31,691	
合 計	\$50,358	\$1,388	\$-	\$51,746	

國泰建設股份有限公司

9.使用權資產累計折舊變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	備註
土地	\$4,542	\$7,250	\$-	\$11,792	
房屋及建築	7,443	16,165	-	23,608	
合 計	<u>\$11,985</u>	<u>\$23,415</u>	<u>\$-</u>	<u>\$35,400</u>	

國泰建設股份有限公司
10.其他非流動資產明細表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金			
<u>非關係人</u>			
文山區木柵段合建案	保 證 金	\$98,170	
南港利百代都更案	保 證 金	194,601	
北投大業路都更案	保 證 金	330,337	
新店斯馨段合建案(一)	保 證 金	100,980	
新店斯馨段合建案(二)	保 證 金	164,820	
其 他		313,117	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		<u>\$1,202,025</u>	
<u>關係人</u>			
其 他	租賃押金及保證金	12,090	各別餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		<u>12,090</u>	
合 計		<u>1,214,115</u>	
營建用地	以第三人名義取得之農地	18,425	
預付設備款		<u>3,441</u>	
其他非流動資產－其他		<u>16,264</u>	
合 計		<u><u>\$1,252,245</u></u>	

國泰建設股份有限公司

11.短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	日商瑞穗銀行	\$1,450,000	109/7~110/1	0.75%~0.89%	\$1,450,000	無	連帶保證人為張清樾
	中國銀行	650,000	109/12~110/1	0.75%~0.89%	1,500,000	無	連帶保證人為張清樾
	日商三井住友銀行	860,000	109/10~110/3	0.75%~0.89%	900,000	無	連帶保證人為張清樾
	中國建設銀行	2,000,000	109/10~110/4	0.75%~0.89%	3,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	全國農業金庫銀行	500,000	109/5~110/5	0.75%~0.89%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	華南銀行	1,150,000	109/8~110/8	0.75%~0.89%	1,150,000	無	連帶保證人為張清樾
	合 計	<u>\$6,610,000</u>					

國泰建設股份有限公司

12.應付短期票券明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	星展銀行	109.11~110.04	0.29%~0.30%	\$1,000,000	\$921	\$999,079	
	上海銀行	109.09~110.03	0.29%~0.30%	420,000	225	419,775	
	合 計			<u>\$1,420,000</u>	<u>\$1,146</u>	<u>\$1,418,854</u>	

國泰建設股份有限公司

13.合約負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰田		\$362,022	
國泰朋		335,296	
國泰禾		523,949	
國泰悅		305,170	
國泰豐格		268,473	
國泰上城		275,386	
國泰豐碩		281,985	
國泰華威豐年		237,331	
國泰Mega+		283,118	
文府硯		661,692	
其 他	預收房地款及租金等	886,777	各別餘額未超過 本科目餘額5%
合 計		<u>\$4,421,199</u>	

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
欣南天然氣股份有限公司		\$4,392	
其 他		56,410	各別餘額未超過 本科目餘額5%
合 計		<u>\$60,802</u>	

國泰建設股份有限公司

15.應付帳款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	\$76,273	
國泰禾	應付未付工地決算成本	328,742	
國泰水秀	應付未付工地決算成本	65,874	
國泰Plus+	應付未付工地決算成本	142,555	
國泰O2馥建築	應付未付工地決算成本	73,326	
其 他		169,987	各別餘額未超過 本科目餘額5%
合 計		<u>\$856,757</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	\$48,574	
其 他		452	各別餘額未超過 本科目餘額5%
合 計		<u>\$49,026</u>	

國泰建設股份有限公司

16.其他應付款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$62,912	
應付佣金		58,436	
租賃成本		16,610	
應付股利		47,662	
應退股款		30,090	
應付營業稅		78,887	
其 他		28,359	各別餘額未超過
			本科目餘額5%
合 計		<u>\$322,956</u>	

國泰建設股份有限公司

17.租賃負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘要	租賃期間	折現率	期末餘額	備註
土地	廣告用地	108.08.01~111.07.31	1.62%	\$6,249	
房屋及建築	辦公大樓	108.07.01~110.06.30	1.57%~1.64%	8,168	
合 計				<u>\$14,417</u>	
流 動				\$12,317	
非 流 動				2,100	
合 計				<u>\$14,417</u>	

國泰建設股份有限公司

18.長期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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
彰化銀行		\$2,400,000	108.07~110.07	0.85%~0.87%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行		6,000,000	109.07~112.07	0.85%~0.87%	無	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		1,500,000	108.07~111.07	0.85%~0.87%	無	連帶保證人為張清樾
上海銀行		729,741	109.08~112.08	0.29%	無	連帶保證人為張清樾
小 計		10,629,741				
減：一年內到期		(5,400,000)				
合 計		<u>\$5,229,741</u>				

國泰建設股份有限公司

19.其他非流動負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
淨確定福利負債		\$79,249	
存入保證金			
<u>非關係人</u>			
英屬蓋曼群島商	房屋押金	12,237	
家庭傳媒(股)公司			
鼎泰豐小吃店	房屋押金	6,000	
股份有限公司			
其 他	房屋押金	58,038	各戶餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		76,275	
<u>關係人</u>			
國泰世華銀行	房屋押金	4,446	
其 他	房屋押金	1,738	各戶餘額未超過 本科目餘額5%
小 計		6,184	
小 計		82,459	
其他負債	遞延貸項－聯屬公司間 未實現利益	13,333	
合 計		\$175,041	

國泰建設股份有限公司

20.營業收入明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$365,117	
土地收入		7,608,561	
房屋收入		5,362,550	
合 計		<u>\$13,336,228</u>	

國泰建設股份有限公司

21.營業成本明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$322,700	
土地成本		5,878,900	
房屋成本		4,288,605	
合 計		<u>\$10,490,205</u>	

國泰建設股份有限公司

22.營業費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用	廣告費等	\$569,850	各項費用未超過 本科目餘額5%
薪資支出		175,509	
稅 捐		85,597	
預期信用減損利益		(34)	
其他費用		132,406	
合 計		<u>\$963,328</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 1101411 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

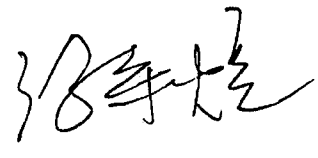
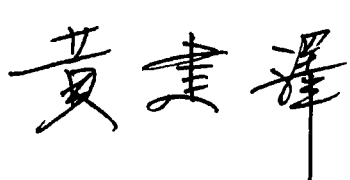
會員證書字號：
(1)北市會證字第二二〇五號
(2)北市會證字第二九二二號

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

一〇九年度（自民國一〇九年一月一日至

一〇九年十二月三十一日）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

月 18 日

十
下
貝
言
三
身

