

2501

國泰建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國一〇九年一月一日至九月三十日  
及民國一〇八年一月一日至九月三十日

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

# 合併財務報告

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師核閱報告	3
四、合併資產負債表	4~5
五、合併綜合損益表	6
六、合併權益變動表	7
七、合併現金流量表	8
八、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	9
(二) 通過財務報告之日期及程序	9
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~12
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~17
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17
(六) 重要會計項目之說明	17~43
(七) 關係人交易	44~50
(八) 質押之資產	50
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	50
(十) 重大之災害損失	50
(十一) 重大之期後事項	50
(十二) 其他	51~58
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	58、63~66
2. 轉投資事業相關資訊	58~59、62、67~68
3. 大陸投資資訊	59、69
4. 主要股東資訊	59、70
(十四) 部門資訊	59~61

## 會計師核閱報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

### 前言

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日、民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

### 範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年九月三十日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日、民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併財務績效及民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安永聯合會計師事務所  
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告  
核准簽證文號：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

中華民國一〇九年十一月十二日





國泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及一〇八年九月三十日

(民國一〇九年及一〇八年九月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	資 產 會 計 項 目	附 註	一〇九年九月三十日		一〇八年十二月三十一日		一〇八年九月三十日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	六.1、七	\$2,461,140	4	\$2,123,443	4	\$2,000,204	4
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六.2	2,226,499	4	2,454,341	5	2,280,729	4
1150	應收票據淨額	六.3.19	5,216	-	40,032	-	30,619	-
1170	應收帳款淨額	六.4.19、七	497,482	1	266,410	-	281,538	1
1200	其他應收款		17,674	-	32,220	-	68,709	-
1220	本期所得稅資產	四	61	-	145	-	3,167	-
130x	存貨	六.5、八	30,198,768	51	26,551,128	50	27,981,222	51
1410	預付款項		669,577	1	448,484	1	432,344	1
1470	其他流動資產	七、八	147,366	-	66,345	-	40,482	-
1480	取得合約之增額成本－流動	六.5.18	767,579	1	671,760	1	697,862	1
11xx	流動資產合計		36,991,362	62	32,654,308	61	33,816,876	62
	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	六.2	2,082,062	4	2,234,994	4	1,728,300	3
1600	不動產、廠房及設備	六.6、八	5,104,027	9	4,614,222	9	4,567,160	8
1755	使用權資產	四、六.20、七	5,043,844	8	4,032,193	7	4,218,209	8
1760	投資性不動產淨額	六.7	8,426,553	14	8,644,878	16	8,364,283	16
1780	無形資產	六.8	27,840	-	24,210	-	24,315	-
1840	遞延所得稅資產		530,882	1	544,270	1	523,838	1
1900	其他非流動資產	六.9、七	1,175,774	2	987,055	2	971,448	2
15xx	非流動資產合計		22,390,982	38	21,081,822	39	20,397,553	38
1xxx	資產總計		\$59,382,344	100	\$53,736,130	100	\$54,214,429	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏





民國一〇九年九月三十日及一〇八年九月三十日  
(民國一〇九年及一〇八年九月三十日經會計師查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益		附註	一〇九年九月三十日		一〇八年十二月三十一日		一〇八年九月三十日	
代碼	會計項目		金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	六.10、七	\$7,953,000	13	\$7,263,000	14	\$6,513,000	12
2110	應付短期票券	六.11	3,156,416	5	1,034,540	2	3,732,465	7
2130	合約負債—流動	六.18	4,636,784	8	3,575,923	7	4,314,874	8
2150	應付票據		24,337	-	144,213	-	40,952	-
2170	應付帳款		903,957	2	513,373	1	791,186	2
2180	應付帳款—關係人	七	57,282	-	213,133	-	107,387	-
2200	其他應付款		930,281	2	501,797	1	535,466	1
2230	本期所得稅負債	四	56,032	-	84,308	-	42,080	-
2280	租賃負債—流動	四、六.20、七	344,425	1	290,712	1	243,746	1
2300	其他流動負債		322,652	-	198,001	-	182,446	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六.12.13	6,100,000	10	6,000,000	11	6,000,000	11
21xx	流動負債合計		24,485,166	41	19,819,000	37	22,503,602	42
	非流動負債							
2540	長期借款	六.13	5,788,448	10	5,102,682	9	4,476,922	8
2570	遞延所得稅負債		10,049	-	10,049	-	10,049	-
2580	租賃負債—非流動	四、六.20、七	5,060,830	9	4,082,899	8	4,038,606	8
2600	其他非流動負債	七	303,435	-	239,450	-	230,988	-
25xx	非流動負債合計		11,162,762	19	9,435,080	17	8,756,565	16
2xxx	負債總計		35,647,928	60	29,254,080	54	31,260,167	58
	歸屬於母公司業主之權益							
3100	股本							
3110	普通股股本	六.15	11,595,611	20	11,595,611	22	11,595,611	21
3200	資本公積	六.16	39,588	-	31,628	-	31,738	-
3300	保留盈餘	六.17						
3310	法定盈餘公積		4,489,507	7	4,352,457	8	4,352,457	8
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		6,549,536	11	7,455,300	14	6,547,406	12
	保留盈餘合計		11,543,232	19	12,311,946	23	11,404,052	21
3400	其他權益		(27,032)	-	438,907	1	(169,236)	-
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		23,151,399	39	24,378,092	46	22,862,165	42
36xx	非控制權益	六.17	583,017	1	103,958	-	92,097	-
3xxx	權益總計		23,734,416	40	24,482,050	46	22,954,262	42
	負債及權益總計		\$59,382,344	100	\$53,736,130	100	\$54,214,429	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏





國泰建設股份有限公司  
民國一〇九年九月三十日  
與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日  
比較期間，未經一家公認會計師查核

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	附註	一〇九年七月一日 至九月三十日		一〇八年七月一日 至九月三十日		一〇九年一月一日 至九月三十日		一〇八年一月一日 至九月三十日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	六.7.18、七	\$2,913,566	100	\$1,308,779	100	\$5,821,450	100	\$6,536,370	100
5000	營業成本	六.5.7.8.14.20.21、七	(2,209,314)	(76)	(924,123)	(71)	(4,473,644)	(77)	(4,842,700)	(74)
5900	營業毛利		704,252	24	384,656	29	1,347,806	23	1,693,670	26
6000	營業費用	六.7.8.14.20.21、七								
6200	管理費用		(378,553)	(13)	(419,868)	(32)	(1,071,225)	(18)	(1,189,042)	(18)
6450	預期信用減損利益(損失)	六.19	(1)	-	(49)	-	26	-	(45)	-
	營業費用合計		(378,554)	(13)	(419,917)	(32)	(1,071,199)	(18)	(1,189,087)	(18)
6900	營業利益(損失)		325,698	11	(35,261)	(3)	276,607	5	504,583	8
7000	營業外收入及支出	六.22、七								
7100	利息收入		667	-	785	-	2,063	-	3,541	-
7010	其他收入		36,217	1	102,866	8	244,752	4	161,033	3
7020	其他利益及損失		82,993	3	(11,854)	(1)	76,752	1	26,609	-
7050	財務成本		(34,214)	(1)	(35,715)	(3)	(125,695)	(2)	(103,360)	(2)
	營業外收入及支出合計		85,663	3	56,082	4	197,872	3	87,823	1
7900	稅前淨利(淨損)		411,361	14	20,821	1	474,479	8	592,406	9
7950	所得稅利益(費用)	四、六.24	(87,863)	(3)	(48,035)	(3)	(79,779)	(1)	(111,885)	(2)
8200	本期淨利(淨損)		323,498	11	(27,214)	(2)	394,700	7	480,521	7
8300	其他綜合損益(淨額)	六.23								
8310	不重分類至損益之項目									
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		(345,318)	(12)	(90,421)	(7)	(367,787)	(6)	(244,835)	(4)
8360	後續可能重分類至損益之項目									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(87,568)	(3)	(520)	-	(88,222)	(2)	(30,934)	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 —可能重分類至損益之項目		-	-	-	-	-	-	(790)	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(432,886)	(15)	(90,941)	(7)	(456,009)	(8)	(276,559)	(4)
8500	本期綜合損益總額		\$(109,388)	(4)	\$(118,155)	(9)	\$(61,309)	(1)	\$203,962	3
8600	淨利歸屬於：									
8610	母公司業主		\$311,815	11	\$(29,981)	(2)	\$380,860	7	\$462,611	7
8620	非控制權益		11,683	-	2,767	-	13,840	-	17,910	-
			\$323,498	11	\$(27,214)	(2)	\$394,700	7	\$480,521	7
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$(121,086)	(4)	\$(120,826)	(9)	\$(75,092)	(1)	\$216,552	3
8720	非控制權益		11,698	-	2,671	-	13,783	-	(12,590)	-
			\$(109,388)	(4)	\$(118,155)	(9)	\$(61,309)	(1)	\$203,962	3
	基本每股盈餘(元)：	六.25	稅後		稅後		稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$0.27		\$(0.02)		\$0.33		\$0.40	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清祀



經理人：李虹明



會計主管：羅翳騏





國泰建設股份有限公司  
 民國一〇九年九月三十日  
 (依證券交易法及相關法規辦理查核)

單位：新臺幣千元

代碼	項目	歸屬於母公司業主之權益									非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目			總計		
				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	31XX	36XX	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	\$3420	\$23,940	\$25,074,736	\$266,813	\$25,341,549
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)	-	(2,435,078)
C17	其他資本公積變動數	-	5,955	-	-	-	-	-	-	5,955	-	5,955
D1	108年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	462,611	-	-	-	462,611	17,910	480,521
D3	108年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(1,224)	(244,835)	-	(246,059)	(30,500)	(276,559)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	462,611	(1,224)	(244,835)	-	216,552	(12,590)	203,962
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(162,126)	(162,126)
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9月30日餘額	\$11,595,611	\$31,738	\$4,352,457	\$504,189	\$6,547,406	\$88,514	\$281,690	\$23,940	\$22,862,165	\$92,097	\$22,954,262
A1	民國109年1月1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	\$103,958	\$24,482,050
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)	-	(1,159,561)
C17	其他資本公積變動數	-	7,960	-	-	-	-	-	-	7,960	-	7,960
D1	109年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	380,860	-	-	-	380,860	13,840	394,700
D3	109年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(88,165)	(367,787)	-	(455,952)	(57)	(456,009)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	380,860	(88,165)	(367,787)	-	(75,092)	13,783	(61,309)
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	465,276	465,276
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9月30日餘額	\$11,595,611	\$39,588	\$4,489,507	\$504,189	\$6,549,536	\$-	\$46,279	\$19,247	\$23,151,399	\$583,017	\$23,734,416

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏



單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇九年一月一日 至九月三十日	一〇八年一月一日 至九月三十日
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(淨損)	\$474,479	\$592,406
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	644,866	558,354
A20200	攤銷費用	10,280	9,160
A20300	預期信用減損損失(利益)數	(26)	45
A20900	利息費用	125,695	103,360
A21200	利息收入	(2,063)	(3,540)
A21300	股利收入	(117,922)	(97,167)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	7,487	3,530
A22800	處分無形資產損失(利益)	972	-
A23100	處分投資損益	(87,423)	(45,423)
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	34,816	(6,410)
A31150	應收帳款(增加)減少	(172,797)	180,232
A31180	其他應收款(增加)減少	5,261	353,910
A31200	存貨(增加)減少	(3,519,524)	(1,940,770)
A31230	預付款項(增加)減少	(204,899)	104,598
A31240	其他流動資產(增加)減少	(76,021)	341,673
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(95,819)	(216,265)
A31990	其他營業資產(增加)減少	71,766	240,921
A32125	合約負債增加(減少)	1,060,861	663,262
A32130	應付票據增加(減少)	(119,876)	(49,433)
A32150	應付帳款增加(減少)	346,784	329,801
A32160	應付帳款—關係人增加(減少)	(155,851)	(488,323)
A32180	其他應付款增加(減少)	423,422	(60,842)
A32230	其他流動負債增加(減少)	122,304	59,715
A33000	營運產生之現金流入(流出)	(1,225,803)	632,794
A33100	收取之利息	2,451	3,991
A33500	支付之所得稅	(90,006)	(107,527)
AAAA	營業活動之淨現金(流出)流入	(1,313,358)	529,258
BBBB	投資活動之現金流量		
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
B01900	處分採用權益法之投資	8,897	1,748
B02200	對子公司之收購(扣除所取得之現金)	149,189	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(763,512)	(422,916)
B02800	處分不動產、廠房及設備	6,551	3,879
B04500	取得無形資產	(14,289)	(8,578)
B05350	取得使用權資產	-	(7,606)
B06700	其他非流動資產增加	(186,966)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	104,773
B07600	收取之股利	117,922	97,167
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	(682,208)	(226,558)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	690,000	-
C00200	短期借款減少	-	(2,202,000)
C00500	應付短期票券增加	2,121,876	3,472,465
C01600	舉借長期借款	4,663,448	4,400,000
C01700	償還長期借款	(3,877,682)	(2,528,363)
C04020	租賃本金償還	(322,501)	(252,978)
C04400	其他非流動負債減少	(10,685)	(3,602)
C04500	發放現金股利	(1,159,561)	(2,435,078)
C05600	支付之利息	(170,158)	(186,820)
C05800	非控制權益變動	399,166	(162,126)
C09900	其他籌資活動	-	5,955
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	2,333,903	107,453
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(640)	(30,106)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	337,697	380,047
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,123,443	1,620,157
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$2,461,140	\$2,000,204

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：羅宥驥



國泰建設股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)  
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國109年及108年1月1日至9月30日之合併財務報告業經董事會於民國109年11月12日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國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，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本集團並無重大影響：

本集團選擇提前自民國109年1月1日以後開始之會計年度適用金管會已認可之國際財務報導準則第16號「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」修正，並依該修訂準則之過渡規定處理。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。依照該修正之與承租人相關之附註揭露請詳附註六.20。

2. 本集團無尚未採用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。

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

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定

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

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

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

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

- (2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

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

- 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

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

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

- 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。

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

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) 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）

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. 對於變革而要求之現金流量變動，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，不會僅因為變革要求之改變而停止採用避險會計；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。

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本集團除現正評估(1)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，暫時無法合理估計前述準則或解釋對本集團之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

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

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

2. 編製基礎

合併財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，合併財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

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

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

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

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			109.9.30	108.12.31	108.9.30
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰飯店)	服務業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	杏保醫網(股)公司 (以下簡稱子公司杏保醫網)	醫療器材批發業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易及各項投資業	-	100.00%	100.00%
本公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司 (以下簡稱子公司霖園公寓)	公寓大廈管理服務業	51.00%	-	-
本公司	金華置業地產(股)公司 (以下簡稱子公司金華置業)	住宅及大樓開發租售業	51.00%	-	-
本公司	板南置業開發(股)公司 (以下簡稱子公司板南置業)	住宅及大樓開發租售業	51.00%	-	-
杏保醫網(股)公司	杏德(股)公司 (以下簡稱子公司杏德)	醫療器材批發業	100.00%	100.00%	-
杏保醫網(股)公司	杏霖(股)公司 (以下簡稱子公司杏霖)	醫療器材批發業	100.00%	-	-
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited (BVI)	一般貿易及各項投資業	-	100.00%	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	-	100.00%	(註1)
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	-	66.67%	66.67%
Cathay Healthcare	Cathay Healthcare Management	商業管理業	-	100.00%	100.00%

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

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			109.9.30	108.12.31	108.9.30
Management Limited (BVI)	Limited (Cayman)				
Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)	杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	-	(註1)	100.00%

註1：子公司國泰健康管顧為業務發展之需，於民國108年度第4季經經濟部投資審議委員會核准，變更投資架構案，修正為直接投資杭州坤寧健康諮詢有限公司。

(3) 合併財務報表之子公司增減變動情形：

本期合併財務報表增加之子公司：杏霖、金華置業及板南置業於民國109年度設立，本集團自設立日取得控制起納入合併個體；霖園公寓於民國109年5月本集團取得41%持股後，致持股增加至51%，對其具控制力並自收購日起納入合併個體。

本期合併財務報表減少之子公司：CCH Commercial Company Limited、Cathay Real Estate Holding Corporation、Cathay Healthcare Management Limited (BVI)、Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)及杭州坤寧健康諮詢有限公司辦理解散清算，本集團自清算開始日起喪失對上述子公司之控制並自該日起未納入合併個體。

A. 於喪失控制日資產及負債之分析如下：

現金及約當現金	\$11,978
其他應收款	494
其他應付款	(446)
處分之淨資產	<u>\$12,026</u>

B. 除列子公司之利益(損失)

喪失控制日剩餘投資之公允價值	\$11,880
處分之淨資產	(12,026)
換算調整數	87,569
處分利益	<u>\$87,423</u>

4. 除下列會計政策外，本集團民國109年及108年1月1日至9月30日之合併財務報告所採用之會計政策與民國108年度合併財務報告相同，其他會計政策之彙總說明請參閱本集團民國108年度之合併財務報告：

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

(1) 退職後福利計畫

期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。

(2) 所得稅

期中期間之所得稅費用，係以當年度預期總盈餘所適用之稅率予以應計及揭露，亦即將估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益。對年度平均有效稅率之估計僅包含當期所得稅費用，遞延所得稅則與年度財務報導一致，依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量。當期中發生稅率變動時，則將稅率變動對遞延所得稅之影響一次認列於損益、其他綜合損益或直接認列於權益。

(3) 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，超過本集團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。

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。

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

(4) 租賃

租賃會計政策除下列說明外，其會計政策與民國108年度合併財務報告相同，本集團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，本集團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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日之合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與民國108年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國108年度之合併財務報告。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
庫存現金及零用金	\$5,707	\$5,152	\$5,048
支票及活期存款	2,147,905	1,922,906	1,631,927
定期存款	237,570	88,500	88,500
約當現金－短期票券	69,958	106,885	274,729
合 計	<u>\$2,461,140</u>	<u>\$2,123,443</u>	<u>\$2,000,204</u>

本集團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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
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>\$2,226,499</u>	<u>\$2,454,341</u>	<u>\$2,280,729</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>\$2,082,062</u>	<u>\$2,234,994</u>	<u>\$1,728,300</u>

本集團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。

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

本集團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年及108年7月1日至9月30日與民國109年及108年1月1日至9月30日之股利收入相關資訊如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
與資產負債表日仍持有之投資相關	\$1,659	\$85,826	\$117,922	\$97,167
與當期除列之投資相關	-	-	-	-
當期認列之股利收入	\$1,659	\$85,826	\$117,922	\$97,167

本集團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年及108年1月1日至9月30日與除列相關資訊如下：

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收票據—因營業而發生	\$5,216	\$40,032	\$30,619
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$5,216	\$40,032	\$30,619

本集團之應收票據未有提供質押或擔保之情形。

本集團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，請詳附註六.19，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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收帳款	\$496,626	\$253,454	\$280,674
減：備抵損失	(18)	(44)	(57)
小計	496,608	253,410	280,617
應收帳款—關係人	874	13,000	921
減：備抵損失	-	-	-
小計	874	13,000	921
合計	\$497,482	\$266,410	\$281,538

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

本集團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。

本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日之總帳面金額分別為497,500千元、266,454千元及281,595千元，備抵損失相關資訊，請詳附註六.19，信用風險相關資訊請詳附註十二。

5. 存 貨

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
營建用地	\$10,073,185	\$7,146,181	\$8,879,958
在建房地	16,499,641	16,011,003	13,780,266
待售房地產	3,447,093	2,847,829	5,307,886
其 他	23,678	12,512	13,091
小 計	30,043,597	26,017,525	27,981,201
預付土地款	155,171	533,603	21
淨 額	<u>\$30,198,768</u>	<u>\$26,551,128</u>	<u>\$27,981,222</u>

- (1) 上述民國109年及108年1月1日至9月30日之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。
- (2) 本集團持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。
- (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
國泰禾	1,441,709	81.00%
文府硯	1,309,062	55.00%
國泰悅	1,029,794	34.00%
國泰Mega+	1,013,390	22.00%
國泰華威豐年	1,395,238	7.00%
利百代	2,444,000	7.00%
國泰豐和	1,203,810	17.00%
國泰川青	1,231,429	0.00%

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

- (4) 本集團民國109年及108年7月1日至9月30日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為52,129千元及60,238千元；利息資本化前之利息費用總額為86,343千元及95,954千元。

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為128,116千元及155,423千元；利息資本化前之利息費用總額為253,811千元及258,783千元。

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日之存貨借款資本化月利率分別為0.0628%~0.2763%及0.1018%~0.2019%。

- (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
國泰禾 (0千元)	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Plus+ (0千元)	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 (430千元)	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 (49,598千元)	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 (402,227千元)	國泰世華商業銀行	自民國107年7月30日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰田 (50,930千元)	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 (1,493千元)	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 (68,826千元)	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 (105,483千元)	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 (101,947千元)	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+ (119,998千元)	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 (41,850千元)	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 (16,580千元)	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

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

截至民國109年9月30日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為959,362千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符；另向買方收取之價金，並無延遲交付信託之情事。

- (6) 本集團民國109年及108年7月1日至9月30日認列為費用之存貨營建成本分別為1,533,490千元及571,080千元。

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日認列為費用之存貨營建成本分別為3,073,147千元及3,835,022千元。

- (7) 本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

- (8) 取得合約之增額成本

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

6. 不動產、廠房及設備

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
自用之不動產、廠房及設備	\$4,564,057	\$4,050,958	\$4,011,119
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	539,970	563,264	556,041
合計	<u>\$5,104,027</u>	<u>\$4,614,222</u>	<u>\$4,567,160</u>

- (1) 自用之不動產、廠房及設備

	未完工程					合計
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	及待驗設備	
成本：						
109.1.1	\$1,616,689	\$1,178,465	\$1,508,124	\$504,624	\$220,219	\$5,028,121
增添	-	-	544,103	60,298	127,521	731,922
透過企業合併取得	-	-	-	236	-	236
處分	-	-	(2,952)	(3,301)	-	(6,253)
移轉	-	-	1,300	2,474	(27,191)	(23,417)
匯率變動之影響	-	-	-	(32)	-	(32)
109.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$1,178,465</u>	<u>\$2,050,575</u>	<u>\$564,299</u>	<u>\$320,549</u>	<u>\$5,730,577</u>

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

	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	未完工程 及待驗設備	合計
108.1.1	\$1,346	\$1,829	\$913,553	\$377,973	\$517,865	\$1,812,566
增添	-	-	78,841	43,199	247,272	369,312
處分	-	-	-	(4,111)	-	(4,111)
移轉	1,615,343	1,176,636	515,370	78,022	(623,701)	2,761,670
匯率變動之影響	-	-	-	(27)	-	(27)
108.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$1,178,465</u>	<u>\$1,507,764</u>	<u>\$495,056</u>	<u>\$141,436</u>	<u>\$4,939,410</u>
折舊及減損：						
109.1.1	\$-	\$283,498	\$369,031	\$324,634	\$-	\$977,163
折舊	-	34,880	106,656	51,335	-	192,871
處分	-	-	(340)	(3,159)	-	(3,499)
移轉	-	-	-	4	-	4
匯率變動之影響	-	-	-	(19)	-	(19)
109.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$318,378</u>	<u>\$475,347</u>	<u>\$372,795</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,166,520</u>
108.1.1	\$-	\$341	\$241,119	\$259,994	\$-	\$501,454
折舊	-	27	95,038	52,183	-	147,248
處分	-	-	-	(3,582)	-	(3,582)
移轉	-	283,121	-	59	-	283,180
匯率變動之影響	-	-	-	(9)	-	(9)
108.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$283,489</u>	<u>\$336,157</u>	<u>\$308,645</u>	<u>\$-</u>	<u>\$928,291</u>
淨帳面金額：						
109.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$860,087</u>	<u>\$1,575,228</u>	<u>\$191,504</u>	<u>\$320,549</u>	<u>\$4,564,057</u>
108.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$894,967</u>	<u>\$1,139,093</u>	<u>\$179,990</u>	<u>\$220,219</u>	<u>\$4,050,958</u>
108.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$894,976</u>	<u>\$1,171,607</u>	<u>\$186,411</u>	<u>\$141,436</u>	<u>\$4,011,119</u>

(2) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備

	租賃改良	其他設備	運輸設備	合計
成本：				
109.1.1	\$376,877	\$385,803	\$116,824	\$879,504
增添	3,566	12,966	15,058	31,590
處分	-	(11,355)	(11,258)	(22,613)
109.9.30	<u>\$380,443</u>	<u>\$387,414</u>	<u>\$120,624</u>	<u>\$888,481</u>
108.1.1	\$355,155	\$373,576	\$107,675	\$836,406
增添	21,340	19,289	12,975	53,604
處分	-	(12,980)	(7,676)	(20,656)
108.9.30	<u>\$376,495</u>	<u>\$379,885</u>	<u>\$112,974</u>	<u>\$869,354</u>
折舊及減損：				
109.1.1	\$113,112	\$154,012	\$49,116	\$316,240
折舊	14,097	15,622	13,881	43,600
處分	-	(5,411)	(5,918)	(11,329)
109.9.30	<u>\$127,209</u>	<u>\$164,223</u>	<u>\$57,079</u>	<u>\$348,511</u>

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

	租賃改良	其他設備	運輸設備	合計
108.1.1	\$96,371	\$145,688	\$46,965	\$289,024
折舊	12,374	13,200	12,491	38,065
處分	-	(7,147)	(6,629)	(13,776)
108.9.30	<u>\$108,745</u>	<u>\$151,741</u>	<u>\$52,827</u>	<u>\$313,313</u>
淨帳面金額：				
109.9.30	<u>\$253,234</u>	<u>\$223,191</u>	<u>\$63,545</u>	<u>\$539,970</u>
108.12.31	<u>\$263,765</u>	<u>\$231,791</u>	<u>\$67,708</u>	<u>\$563,264</u>
108.9.30	<u>\$267,750</u>	<u>\$228,144</u>	<u>\$60,147</u>	<u>\$556,041</u>

(3) 本集團建築物之重大組成部分主要為主建物、空調設備及電梯等，並分別按其耐用年限50年、5年及15年提列折舊。

(4) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(5) 本集團不動產、廠房及設備未有提供質押或擔保之情形。

#### 7. 投資性不動產

	土地	建築物	使用權資產	合計
成本：				
109.1.1	\$5,545,512	\$5,020,199	\$306,104	\$10,871,815
透過企業合併取得	7,851	1,629	-	9,480
移轉	-	7,189	-	7,189
處分	(13,840)	(143,175)	-	(157,015)
109.9.30	<u>\$5,539,523</u>	<u>\$4,885,842</u>	<u>\$306,104</u>	<u>\$10,731,469</u>
108.1.1	\$7,183,789	\$6,270,045	\$-	\$13,453,834
處分	(99,612)	(186,757)	-	(286,369)
移轉	(1,563,751)	(1,109,820)	-	(2,673,571)
108.9.30	<u>\$5,520,426</u>	<u>\$4,973,468</u>	<u>\$-</u>	<u>\$10,493,894</u>
折舊及減損：				
109.1.1	\$-	\$2,173,960	\$52,977	\$2,226,937
當年度折舊	-	101,162	62,066	163,228
處分	-	(85,249)	-	(85,249)
109.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,189,873</u>	<u>\$115,043</u>	<u>\$2,304,916</u>
108.1.1	\$-	\$2,321,669	\$-	\$2,321,669
當年度折舊	-	136,511	-	136,511
處分	-	(45,448)	-	(45,448)
移轉	-	(283,121)	-	(283,121)
108.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,129,611</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,129,611</u>
淨帳面金額：				
109.9.30	<u>\$5,539,523</u>	<u>\$2,695,969</u>	<u>\$191,061</u>	<u>\$8,426,553</u>
108.12.31	<u>\$5,545,512</u>	<u>\$2,846,239</u>	<u>\$253,127</u>	<u>\$8,644,878</u>
108.9.30	<u>\$5,520,426</u>	<u>\$2,843,857</u>	<u>\$-</u>	<u>\$8,364,283</u>

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

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
投資性不動產之租金收入	\$62,636	\$42,051	\$213,651	\$186,987
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	(17,304)	(24,168)	(55,013)	(74,951)
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(12,807)	(4,278)	(30,496)	(12,403)
合 計	<u>\$32,525</u>	<u>\$13,605</u>	<u>\$128,142</u>	<u>\$99,833</u>

本集團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9月30日、108年12月31日及108年9月30日分別為13,010,579千元、13,215,287千元及13,370,907千元，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。

本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

#### 8. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
109.1.1	\$140,889	\$4,861	\$145,750
增添－單獨取得	13,962	327	14,289
透過企業合併取得	169	-	169
處分	(1,830)	-	(1,830)
移轉	346	78	424
109.9.30	<u>\$153,536</u>	<u>\$5,266</u>	<u>\$158,802</u>
108.1.1	\$126,003	\$4,456	\$130,459
增添－單獨取得	8,322	256	8,578
處分	(25,868)	-	(25,868)
移轉	4,355	126	4,481
匯率變動之影響	(1)	-	(1)
108.9.30	<u>\$112,811</u>	<u>\$4,838</u>	<u>\$117,649</u>

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

	電腦軟體	商標權	合計
攤銷及減損：			
109.1.1	\$117,430	\$4,110	\$121,540
攤銷	10,087	193	10,280
處分	(858)	-	(858)
109.9.30	\$126,659	\$4,303	\$130,962
108.1.1	\$106,254	\$3,789	\$110,043
攤銷	8,921	239	9,160
處分	(25,868)	-	(25,868)
匯率變動之影響	(1)	-	(1)
108.9.30	\$89,306	\$4,028	\$93,334
淨帳面金額：			
109.9.30	\$26,877	\$963	\$27,840
108.12.31	\$23,459	\$751	\$24,210
108.9.30	\$23,505	\$810	\$24,315

認列無形資產之攤銷金額如下：

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
營業費用	\$3,023	\$2,402	\$8,013	\$6,122
營業成本	737	1,013	2,267	3,038
合計	\$3,760	\$3,415	\$10,280	\$9,160

9. 其他非流動資產

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
營建用地	\$18,425	\$18,425	\$18,425
預付設備款	3,562	1,431	6,380
存出保證金	1,130,242	941,709	920,635
其他非流動資產－其他	23,545	25,490	26,008
合計	\$1,175,774	\$987,055	\$971,448

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	109.9.30	108.12.31	108.9.30	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	\$18,425	買賣	投資開發	設定抵押權 以及承諾書

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

10. 短期借款

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
無擔保銀行借款	\$7,953,000	\$7,013,000	\$6,263,000
擔保銀行借款	-	250,000	250,000
合 計	<u>\$7,953,000</u>	<u>\$7,263,000</u>	<u>\$6,513,000</u>
利率區間	0.83%~1.25%	0.85%~1.26%	0.84%~1.30%

本集團截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，尚未使用之短期借款額度分別約為13,369,207千元、17,540,290千元及14,378,580千元。

11. 應付短期票券

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付短期票券	\$3,159,000	\$1,035,000	\$3,735,000
減：未攤銷折價	(2,584)	(460)	(2,535)
淨 額	<u>\$3,156,416</u>	<u>\$1,034,540</u>	<u>\$3,732,465</u>
利率區間	0.29%~1.01%	0.43%~1.42%	0.51%~1.42%

12. 應付公司債

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付國內有擔保公司債	\$-	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	(3,000,000)	(3,000,000)
淨 額	<u>\$-</u>	<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。

13. 長期借款

民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日長期借款明細如下：

借款性質	109.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$10,400,000	0.65%~0.91%	自民國108年1月至112年7月，到期還款。
銀行擔保借款	200,000	0.85%	自民國109年9月至111年9月，到期還款。
應付信用長期票券	908,831	0.85%~0.90%	自民國108年9月至112年8月，到期還款。

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

借款性質	109.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
應付擔保長期票券	379,617	0.84%	自民國109年9月至115年8月，到期還款。
小計	11,888,448		
減：一年內到期	(6,100,000)		
合計	\$5,788,448		

借款性質	108.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$7,564,000	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	538,682	0.43%~1.20%	自民國107年12月至110年9月，到期還款。
小計	8,102,682		
減：一年內到期	(3,000,000)		
合計	\$5,102,682		

借款性質	108.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$7,400,000	1.10%~1.18%	自民國105年10月至111年7月，到期還款。
應付信用長期票券	76,922	1.38%~1.42%	自民國107年12月至110年9月，到期還款。
小計	7,476,922		
減：一年內到期	(3,000,000)		
合計	\$4,476,922		

擔保銀行借款及票券係以部分存貨及投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

#### 14. 退職後福利計畫

##### 確定提撥計畫

本集團民國109年及108年7月1日至9月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為8,210千元及6,580千元；民國109年及108年1月1日至9月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為21,471千元及18,841千元。

##### 確定福利計畫

本集團民國109年及108年7月1日至9月30日認列確定福利計畫之費用金額分別為5,826千元及2,099千元；民國109年及108年1月1日至9月30日認列確定福利計畫之費用金額分別為13,542千元及6,298千元。

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

15. 普通股

截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30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。

16. 資本公積

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407	\$10,407
其他—逾期未領股利	29,181	21,221	21,331
合計	<u>\$39,588</u>	<u>\$31,628</u>	<u>\$31,738</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。

17. 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9月30日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

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

(3) 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。

- (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

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六.21。

(5) 非控制權益

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$103,958	\$266,813
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	13,840	17,910
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(57)	(30,500)
未按持股比例認購子公司增資發行之股份	3,000	-
子公司發放股利	(43,139)	-
透過企業合併取得	66,110	-
新設立子公司之非控制權益	441,000	-
子公司現金減資	-	(150,328)
子公司清算	(1,695)	(11,798)
期末餘額	\$583,017	\$92,097

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

18. 營業收入

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
客戶合約之收入				
租賃收入	\$110,092	\$133,925	\$353,765	\$403,731
房地銷售收入	2,076,721	744,227	4,146,286	4,930,544
勞務提供收入	680,601	409,601	1,241,069	1,151,647
其他營業收入	46,152	21,026	80,330	50,448
合 計	<u>\$2,913,566</u>	<u>\$1,308,779</u>	<u>\$5,821,450</u>	<u>\$6,536,370</u>

本集團與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國109年7月1日至9月30日

	動產及不動產		合 計
	投資開發部門	其他部門	
租 賃	\$69,212	\$40,880	\$110,092
房地銷售	2,076,721	-	2,076,721
提供勞務	-	680,601	680,601
銷售商品	-	22,804	22,804
其 他	-	23,348	23,348
合 計	<u>\$2,145,933</u>	<u>\$767,633</u>	<u>\$2,913,566</u>
收入認列時點：			
於某一時點	\$2,076,721	\$726,753	\$2,803,474
隨時間逐步滿足	69,212	40,880	110,092
合 計	<u>\$2,145,933</u>	<u>\$767,633</u>	<u>\$2,913,566</u>

民國108年7月1日至9月30日

	動產及不動產		合 計
	投資開發部門	其他部門	
租 賃	\$93,927	\$39,998	\$133,925
房地銷售	744,227	-	744,227
提供勞務	-	409,601	409,601
銷售商品	-	20,932	20,932
其 他	-	94	94
合 計	<u>\$838,154</u>	<u>\$470,625</u>	<u>\$1,308,779</u>

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

	動產及不動產		合 計
	投資開發部門	其他部門	
收入認列時點：			
於某一時點	\$744,227	\$430,627	\$1,174,854
隨時間逐步滿足	93,927	39,998	133,925
合 計	<u>\$838,154</u>	<u>\$470,625</u>	<u>\$1,308,779</u>

民國109年1月1日至9月30日

	動產及不動產		合 計
	投資開發部門	其他部門	
租 賃	\$231,560	\$122,205	\$353,765
房地銷售	4,146,286	-	4,146,286
提供勞務	-	1,241,069	1,241,069
銷售商品	-	44,931	44,931
其 他	-	35,399	35,399
合 計	<u>\$4,377,846</u>	<u>\$1,443,604</u>	<u>\$5,821,450</u>
收入認列時點：			
於某一時點	\$4,146,286	\$1,321,399	\$5,467,685
隨時間逐步滿足	231,560	122,205	353,765
合 計	<u>\$4,377,846</u>	<u>\$1,443,604</u>	<u>\$5,821,450</u>

民國108年1月1日至9月30日

	動產及不動產		合 計
	投資開發部門	其他部門	
租 賃	\$284,606	\$119,125	\$403,731
房地銷售	4,930,544	-	4,930,544
提供勞務	-	1,151,647	1,151,647
銷售商品	-	49,932	49,932
其 他	-	516	516
合 計	<u>\$5,215,150</u>	<u>\$1,321,220</u>	<u>\$6,536,370</u>
收入認列時點：			
於某一時點	\$4,930,544	\$1,202,095	\$6,132,639
隨時間逐步滿足	284,606	119,125	403,731
合 計	<u>\$5,215,150</u>	<u>\$1,321,220</u>	<u>\$6,536,370</u>

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

(2) 合約餘額

合約負債—流動

	109.9.30	108.12.31	108.9.30	108.1.1
銷售商品	\$4,567,314	\$3,526,415	\$4,282,681	\$3,626,329
提供勞務	69,470	49,508	32,193	25,283
合計	<u>\$4,636,784</u>	<u>\$3,575,923</u>	<u>\$4,314,874</u>	<u>\$3,651,612</u>

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額本期轉列收入	\$(2,165,986)	\$(2,121,226)
本期預收款增加	3,226,847	2,784,488

(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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30	108.1.1
銷售商品	<u>\$767,579</u>	<u>\$671,760</u>	<u>\$697,862</u>	<u>\$481,597</u>

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日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68,094千元及98,692千元。

19. 預期信用減損損失(利益)

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
營業費用— 預期信用減損損失(利益)				
應收帳款	<u>\$1</u>	<u>\$49</u>	<u>\$(26)</u>	<u>\$45</u>

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及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

本集團之應收款項(包含應收票據及應收帳款)採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，考量交易對手信用等級、區域及產業等因素區分群組，並採用準備矩陣衡量備抵損失，於民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日評估備抵損失金額之相關說明如下：

109.9.30

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	\$470,559	\$14,026	\$13,445	\$-	\$-	\$4,686	\$502,716
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期信用損失	-	2	7	-	-	9	18
小 計	470,559	14,024	13,438	-	-	4,677	502,698
群組二	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	-	-	-	-	-	-	-
損失率	-	-	-	10%	30%	50%	
存續期間預期信用損失	-	-	-	-	-	-	-
小 計	-	-	-	-	-	-	-
帳面金額	\$470,559	\$14,024	\$13,438	\$-	\$-	\$4,677	\$502,698

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	\$258,157	\$1,735	\$2,518	\$41,777	\$-	\$-	\$304,187
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
小 計	258,157	1,735	2,516	41,735	-	-	304,143
群組二	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	2,299	-	-	-	-	-	2,299
損失率	-	-	-	10%	30%	50%	
存續期間預期信用損失	-	-	-	-	-	-	-
小 計	2,299	-	-	-	-	-	2,299
帳面金額	\$260,456	\$1,735	\$2,516	\$41,735	\$-	\$-	\$306,442

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

108.9.30

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	\$246,501	\$6,985	\$3,842	\$53,834	\$-	\$-	\$311,162
損失率	-	0.01%	0.05%	0.10%	0.15%	0.20%	
存續期間預期信用損失	-	1	2	54	-	-	57
小 計	246,501	6,984	3,840	53,780	-	-	311,105
群組二	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	1,052	-	-	-	-	-	1,052
損失率	-	-	-	10%	30%	50%	
存續期間預期信用損失	-	-	-	-	-	-	-
小 計	1,052	-	-	-	-	-	1,052
帳面金額	\$247,553	\$6,984	\$3,840	\$53,780	\$-	\$-	\$312,157

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日之應收票據及帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收票據	應收帳款
109.1.1	\$-	\$44
本期增加(迴轉)金額	-	(26)
因無法收回而沖銷	-	-
109.9.30	\$-	\$18
108.1.1	\$-	\$12
本期增加(迴轉)金額	-	45
因無法收回而沖銷	-	-
108.9.30	\$-	\$57

20. 營業租賃

(1) 本集團為承租人

本集團承租多項不同之資產，包括不動產(土地、房屋及建築)及運輸設備。各個合約之租賃期間介於1年至20年間。

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

租賃對本集團財務狀況、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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
土地	\$10,076	\$15,513	\$17,325
房屋及建築	5,033,380	4,016,680	4,200,884
運輸設備	388	-	-
合計	<u>\$5,043,844</u>	<u>\$4,032,193</u>	<u>\$4,218,209</u>

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日對使用權資產增添分別為1,256,818千元及50,675千元。

(b) 租賃負債

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
租賃負債	<u>\$5,405,255</u>	<u>\$4,373,611</u>	<u>\$4,282,352</u>
流動	\$344,425	\$290,712	\$243,746
非流動	5,060,830	4,082,899	4,038,606

本集團民國109年及108年7月1日至9月30日與民國109年及108年1月1日至9月30日租賃負債之利息費用請詳附註六.22(4)財務成本；民國109年及108年9月30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

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
土地	\$1,813	\$1,466	\$5,437	\$2,729
房屋及建築	96,013	80,485	239,730	233,801
運輸設備	-	-	-	-
合計	<u>\$97,826</u>	<u>\$81,951</u>	<u>\$245,167</u>	<u>\$236,530</u>

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

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
短期租賃之費用	\$2,755	\$13,822	\$3,736	\$45,708
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)	580	367	1,454	1,243
不計入租賃負債 衡量中之變動租 賃給付費用	7,968	2,167	9,653	3,563

截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，本集團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。

本集團於民國109年7月1日至9月30日及民國109年1月1日至9月30日，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，分別認列於其他收入10,610千元及24,375千元，以反映已適用相關實務權宜作法所產生之租賃給付變動。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國109年及108年1月1日至9月30日租賃之現金流出總額分別為337,344千元及303,492千元。

E. 其他與租賃活動相關之資訊

變動租賃給付

本集團部分之不動產租賃合約包含與銷售金額連結之變動租賃給付條款，租約議定租金採包底租金與銷售額抽成租金孰高者計算。該等變動租賃給付與銷售金額連結，且於本集團所屬產業簽訂此種變動租賃給付之租約甚為常見。由於此種變動租賃給付未符合租賃給付定義，故不計入資產及負債之衡量中。若抽成租金高於包底租金，則本集團預計銷售金額每增加100千元，將增加25千元之租金支出。

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

(2) 本集團為出租人

本集團對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.7。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。

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
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	\$110,092	\$133,828	\$353,765	\$403,731
非取決於指數或 費率之變動租 賃給付之相關 收益	-	-	-	-
合    計	<u>\$110,092</u>	<u>\$133,828</u>	<u>\$353,765</u>	<u>\$403,731</u>

本集團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六.6。本集團簽訂營業租賃合約，民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
不超過一年	\$288,887	\$289,634	\$378,806
超過一年但不超過二年	287,973	287,267	360,467
超過二年但不超過三年	286,939	286,097	339,666
超過三年但不超過四年	284,473	284,910	340,622
超過四年但不超過五年	284,380	283,143	321,832
超過五年	214,370	511,739	372,367
合    計	<u>\$1,647,022</u>	<u>\$1,942,790</u>	<u>\$2,113,760</u>

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

21. 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	109年7月1日至9月30日			108年7月1日至9月30日		
	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	\$142,831	\$84,111	\$226,942	\$74,679	\$76,250	\$150,929
勞健保費用	12,875	7,924	20,799	7,335	6,751	14,086
退休金費用	8,566	5,470	14,036	3,740	4,939	8,679
其他員工福利費用	6,076	5,684	11,760	5,088	4,181	9,269
折舊費用	37,772	199,087	236,859	130,215	58,092	188,307
攤銷費用	737	3,023	3,760	1,013	2,402	3,415

功能別 性質別	109年1月1日至9月30日			108年1月1日至9月30日		
	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	\$288,281	\$252,419	\$540,700	\$227,907	\$227,302	\$455,209
勞健保費用	28,234	24,477	52,711	21,688	21,402	43,090
退休金費用	18,022	16,991	35,013	10,676	14,463	25,139
其他員工福利費用	13,716	15,952	29,668	16,479	12,545	29,024
折舊費用	309,845	335,021	644,866	378,708	179,646	558,354
攤銷費用	2,267	8,013	10,280	3,038	6,122	9,160

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109年1月1日至9月30日依獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，民國109年7月1日至9月30日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為397千元及600千元，民國109年1月1日至9月30日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為482千元及1,800千元；民國108年1月1日至9月30日依獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，民國108年7月1日至9月30日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為12千元及600千元，民國108年1月1日至9月30日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為563千元及1,800千元，帳列於薪資費用項下。

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

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。

22. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
銀行存款利息	\$257	\$600	\$1,309	\$3,083
其他利息收入	410	185	754	458
合 計	<u>\$667</u>	<u>\$785</u>	<u>\$2,063</u>	<u>\$3,541</u>

(2) 其他收入

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
股利收入	\$1,659	\$85,826	\$117,922	\$97,167
其他收入—其他	34,558	17,040	126,830	63,866
合 計	<u>\$36,217</u>	<u>\$102,866</u>	<u>\$244,752</u>	<u>\$161,033</u>

(3) 其他利益及損失

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
處分及報廢不動 產、廠房及設備 損失	\$(3,577)	\$(445)	\$(7,487)	\$(3,530)
處分無形資產損失	-	-	(972)	-
處分投資利益	87,569	720	87,423	45,423
淨外幣兌換利益	38	12	32	47
其 他	(1,037)	(12,141)	(2,244)	(15,331)
合 計	<u>\$82,993</u>	<u>\$(11,854)</u>	<u>\$76,752</u>	<u>\$26,609</u>

(4) 財務成本

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
銀行借款之利息	\$1,614	\$6,602	\$28,368	\$15,164
租賃負債之利息	32,600	29,113	97,327	88,196
合 計	<u>\$34,214</u>	<u>\$35,715</u>	<u>\$125,695</u>	<u>\$103,360</u>

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

23. 其他綜合損益組成部分

民國109年7月1日至9月30日

	當期重 當期產生	當期重 分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
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	\$(345,318)	\$-	\$(345,318)	\$-	\$(345,318)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	1	(87,569)	(87,568)	-	(87,568)
本期其他綜合損益合計	<u>\$(345,317)</u>	<u>\$(87,569)</u>	<u>\$(432,886)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(432,886)</u>

民國108年7月1日至9月30日

	當期重 當期產生	當期重 分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
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	\$(90,421)	\$-	\$(90,421)	\$-	\$(90,421)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(487)	(33)	(520)	-	(520)
本期其他綜合損益合計	<u>\$(90,908)</u>	<u>\$(33)</u>	<u>\$(90,941)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(90,941)</u>

民國109年1月1日至9月30日

	當期重 當期產生	當期重 分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
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	\$(367,787)	\$-	\$(367,787)	\$-	\$(367,787)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(653)	(87,569)	(88,222)	-	(88,222)
本期其他綜合損益合計	<u>\$(368,440)</u>	<u>\$(87,569)</u>	<u>\$(456,009)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(456,009)</u>

民國108年1月1日至9月30日

	當期重 當期產生	當期重 分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
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	\$(244,835)	\$-	\$(244,835)	\$-	\$(244,835)

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

	當期重 當期產生	分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(29,333)	(1,601)	(30,934)	-	(30,934)
採用權益法認列之關聯企業及合資之 其他綜合損益之份額	(790)	-	(790)	-	(790)
本期其他綜合損益合計	<u>\$(274,958)</u>	<u>\$(1,601)</u>	<u>\$(276,559)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(276,559)</u>

#### 24. 所得稅

所得稅費用(利益)主要組成如下：

##### 認列於損益之所得稅

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$12,885	\$8,778	\$22,330	\$59,295
當期繳納土增稅	16,720	39,874	29,017	60,119
以前年度之當期所得稅於本期 之調整	-	-	(53)	3
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)	58,258	(617)	28,485	(7,532)
所得稅費用(利益)	<u>\$87,863</u>	<u>\$48,035</u>	<u>\$79,779</u>	<u>\$111,885</u>

##### 所得稅申報核定情形

截至民國109年9月30日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國107年度
子公司－國泰建經	核定至民國107年度
子公司－國泰健康管顧	核定至民國107年度
子公司－國泰商旅	核定至民國106年度
子公司－國泰飯店管理	核定至民國107年度
子公司－霖園公寓	核定至民國107年度

子公司－金華置業、板南置業、杏保醫網及孫公司杏德及杏霖，為近年度設立，截至民國109年9月30日止，尚未有國稅局核定或尚未申報所得稅。

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

25. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

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

	109.7.1- 109.9.30	108.7.1- 108.9.30	109.1.1- 109.9.30	108.1.1- 108.9.30
基本每股盈餘				
歸屬於母公司普通股持有 人之淨利(千元)	\$311,815	\$(29,981)	\$380,860	\$462,611
基本每股盈餘之普通股加 權平均股數(千股)	1,159,561	1,159,561	1,159,561	1,159,561
基本每股盈餘(元)	\$0.27	\$(0.02)	\$0.33	\$0.40

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。

26. 企業合併

霖園公寓大廈管理維護股份有限公司之收購

本集團於民國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。本集團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。

本集團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。

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

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

	<u>收購日之公允價值</u>
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：本集團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	(134,919)
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	(202,436)
收購之淨現金流量	<u><u>\$(149,189)</u></u>

於民國109年5月15日財務報表所認列之淨資產金額係依據暫定之公允價值評估，而本集團已針對霖園公寓所持有的其他設備尋求獨立之鑑價，惟評估結果於管理階層民國109年第3季財務報表通過發布日時尚未取得。

自收購日(民國109年5月15日)至109年9月30日止，霖園公寓對本集團產生之繼續營業單位淨利為21,331千元。合併如發生於年初，則所產生之繼續營業單位收入將為6,222,217千元，且繼續營業單位淨利將為417,325千元。

## 27. 其他

本集團子公司國泰商旅及國泰飯店業務受新冠肺炎疫情影響，致營業收入及獲利減少，管理階層持續關注事件對公司之影響並以調整營運策略及開源節流因應，以減少新冠肺炎疫情造成之衝擊。

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

七、關係人交易

於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

1. 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
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
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人(註)
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

註：本集團於民國109年5月15日收購霖園公寓成為本集團之子公司，並自收購日起納入合併個體。

2. 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

(1) 銀行存款及短期借款

		109年9月30日			利息收入 (支出)
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$4,300,606	\$1,816,528	0.01%~0.05%	\$496
	支票存款	3,504,512	72,363	-	-
	證券帳戶	632,509	259,585	0.01%	-
	定期存款	279,900	237,520	0.50%~0.84%	755
	短期借款	250,000	-	1.00%	-
		108年12月31日			
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$6,163,728	\$1,100,961	0.05%	
	支票存款	2,227,481	56,854	-	
	證券帳戶	866,483	169,914	0.01%	
	定期存款	165,200	88,500	0.75%~1.02%	
	短期借款	2,040,000	250,000	1.00%	

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

108年9月30日

關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$6,669,829	\$1,079,059	0.05%	\$38
	支票存款	2,227,481	119,607	-	-
	證券帳戶	613,976	203,394	0.01%	-
	定期存款	88,500	88,500	1.02%	629
	短期借款	870,000	250,000	1.00%	(537)

(2) 進 貨

關係人名稱	交易性質	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$498,724	\$238,342
國泰世華	價金信託管理費	1,979	1,371
合 計		<u>\$500,703</u>	<u>\$239,713</u>

關係人名稱	交易性質	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$1,403,038	\$904,082
國泰世華	價金信託管理費	5,040	4,255
合 計		<u>\$1,408,078</u>	<u>\$908,337</u>

- A. 本集團向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。
- B. 截至民國109年及108年9月30日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計7,301,137千元及8,642,792千元。

(3) 銷 貨

A. 租賃收入

關係人名稱	交易性質	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
其他關係人：			
國泰世華銀行	出租辦公處所	\$4,677	\$4,658
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	2,015	2,014
合 計		<u>\$6,692</u>	<u>\$6,672</u>

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

關係人名稱	交易性質	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：			
國泰世華銀行	出租辦公處所	\$14,017	\$13,780
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	6,043	6,043
合 計		<u>\$20,060</u>	<u>\$19,823</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。

B. 勞務提供收入

關係人名稱	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
其他關係人：		
國泰人壽	\$204,136	\$11,326
國泰世華銀行	29,161	8,068
神坊資訊	1,050	1,540
合 計	<u>\$234,347</u>	<u>\$20,934</u>

關係人名稱	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：		
國泰人壽	\$316,595	\$29,286
國泰世華銀行	38,656	17,205
神坊資訊	1,796	3,838
合 計	<u>\$357,047</u>	<u>\$50,329</u>

係子公司國泰健康管顧提供健康檢查服務之收入、子公司國泰商旅提供住房服務之收入及子公司霖園公寓技術、維修服務之收入等。

(4) 應收關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

關係人名稱	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$48,766	\$-	\$530
國泰世華銀行	5,444	300	330
南港國際一	-	3,696	-
南港國際二	-	4,704	-
合 計	<u>\$54,210</u>	<u>\$8,700</u>	<u>\$860</u>

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

(5) 應付關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

關係人名稱	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：			
三井工程	\$55,314	\$210,853	\$106,102

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$5,155,035	\$4,175,150	\$4,100,257

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日對國泰人壽增添使用權資產分別為1,252,087千元及30,622千元。

B. 租賃負債

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$5,327,625	\$4,267,238	\$4,166,577

C. 利息費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：				
國泰人壽	\$27,999	\$28,531	\$85,060	\$86,310

D. 其他收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：				
國泰人壽	\$10,610	\$-	\$24,375	\$-

係收取因新型冠狀病毒肺炎大流行而發生之相關租金減讓。

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

(7) 其他

A. 其他流動資產

關係人名稱	性質	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：				
國泰世華	履約保證金	\$5,000	\$-	\$-

B. 存出保證金

關係人名稱	性質	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：				
國泰人壽	房租押金	\$27,070	\$22,707	\$22,363
霖園投資	履約保證金	4,000	-	-
合計		\$31,070	\$22,707	\$22,363

C. 存入保證金

關係人名稱	性質	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人：				
國泰世華	房租押金	\$4,625	\$4,625	\$4,625

(8) 什項收入

關係人名稱	性質	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
其他關係人：			
國泰世華	管理空維費、規劃費	\$1,214	\$1,207
南港國際一	顧問服務	-	3,520
南港國際二	顧問服務	-	4,480
合計		\$1,214	\$9,207

關係人名稱	性質	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：			
國泰世華	管理空維費、規劃費	\$3,603	\$3,599
南港國際一	顧問服務	-	3,520
南港國際二	顧問服務	-	4,480
合計		\$3,603	\$11,599

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

(9) 營業成本

關係人名稱	交易性質	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
其他關係人：			
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$-	\$10,835
國泰產險	出租大樓之保險費	2,282	2,319
國泰人壽	承租大樓之管理費 (國泰健康管理)	15,522	9,184
國泰人壽	營業相關之雜費	1,772	-
神坊資訊	營業相關之雜費	1,161	851
合 計		\$20,737	\$23,189

關係人名稱	交易性質	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：			
霖園公寓	承租大樓之管理、修繕費	\$13,390	\$30,398
國泰產險	出租大樓之保險費	5,987	6,060
國泰人壽	承租大樓之管理費 (國泰健康管顧)	46,164	27,048
國泰人壽	營業相關之雜費	4,879	-
神坊資訊	營業相關之雜費	3,630	2,747
合 計		\$74,050	\$66,253

(10) 營業費用

關係人名稱	性 質	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$4,070	\$7,987
國泰人壽	保險及管理	4,356	4,297
三井工程	服務費用	-	1,954
合 計		\$8,426	\$14,238

關係人名稱	性 質	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$6,009	\$22,753
國泰人壽	保險及管理	12,116	11,617
三井工程	服務費用	168	10,352
合 計		\$18,293	\$44,722

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

(11) 財產交易

本集團於民國109年1月1日至9月30日向關係人三井工程以53,247千元取得霖園公寓股權1,230,000股。

民國108年1月1日至9月30日：無此情形。

(12) 本集團主要管理人員之獎酬

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$14,865	\$12,294	\$51,088	\$43,828
退職後福利	348	270	1,050	835
合計	\$15,213	\$12,564	\$52,138	\$44,663

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

資產名稱	109.9.30	108.12.31	108.9.30	擔保債務內容
可轉讓定存單	\$5,000	\$-	\$-	修繕工程
存貨	2,640,000	3,897,159	3,897,159	短期借款、長期借款
不動產	8,057,172	8,057,172	8,057,172	短期借款、長期借款
合計	\$10,702,172	\$11,954,331	\$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9月30日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計7,891,946千元，尚未支付數計5,125,380千元。

2. 其他

截至民國109年9月30日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為43,304,130千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

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

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$4,308,561	\$4,689,335	\$4,009,029
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,975,805	2,456,953	2,378,952
合 計	<u>\$7,284,366</u>	<u>\$7,146,288</u>	<u>\$6,387,981</u>

金融負債

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$7,953,000	\$7,263,000	\$6,513,000
應付短期票券	3,156,416	1,034,540	3,732,465
應付款項	1,915,857	1,372,516	1,474,991
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)	11,888,448	8,102,682	7,476,922
租賃負債	5,405,255	4,373,611	4,282,352
存入保證金	138,546	141,063	138,793
合 計	<u>\$30,457,522</u>	<u>\$25,287,412</u>	<u>\$26,618,523</u>

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

3. 市場風險

本集團之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、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。

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

匯率風險

本集團匯率風險主要與國外營運機構淨投資有關；另國外營運機構淨投資係屬策略投資，因此，本集團未對此進行避險。

本集團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，故本集團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，本集團之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本集團於民國109及108年1月1日至9月30日之損益將減少/增加分別為8,332千元及7,683千元。

權益價格風險

本集團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。本集團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。本集團藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本集團之高階管理階層，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%，對於本集團民國109年及108年1月1日至9月30日之權益將增加/減少分別為111,325千元及101,834千元。

其他權益工具之公允價值層級屬第二等級及第三等級者，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。本集團之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本集團各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本集團內部評等標準等因

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

素。本集團亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

#### 5. 流動性風險管理

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

##### 非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
109.9.30					
借款	\$17,372,036	\$5,882,325	\$-	\$-	\$23,254,361
應付款項	1,915,857	-	-	-	1,915,857
租賃負債	344,425	663,976	559,477	3,837,377	5,405,255
存入保證金	33,459	32,669	16,300	56,118	138,546
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108.12.31					
借款	\$11,403,615	\$5,184,940	\$-	\$-	\$16,588,555
應付款項	1,372,516	-	-	-	1,372,516
應付公司債	3,042,000	-	-	-	3,042,000
租賃負債	290,712	578,106	466,726	3,038,067	4,373,611
存入保證金	34,522	38,524	11,244	56,773	141,063
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108.9.30					
借款	\$13,445,070	\$4,484,360	\$-	\$-	\$17,929,430
應付款項	1,474,991	-	-	-	1,474,991
應付公司債	3,042,000	-	-	-	3,042,000
租賃負債	243,746	489,891	457,203	3,091,512	4,282,352
存入保證金	32,338	41,008	9,959	55,488	138,793

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

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國109年1月1日至9月30日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款及應	租賃負債	來自籌資活動
			付公司債(含一 年內到期)		之負債總額
109.1.1	\$7,263,000	\$1,034,540	\$11,102,682	\$4,373,611	\$23,773,833
現金流量	690,000	2,121,876	785,766	(322,501)	3,275,141
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	97,327	97,327
其他(註)	-	-	-	1,256,818	1,256,818
109.9.30	<u>\$7,953,000</u>	<u>\$3,156,416</u>	<u>\$11,888,448</u>	<u>\$5,405,255</u>	<u>\$28,403,119</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1月1日至9月30日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款及應	租賃負債	來自籌資活動
			付公司債(含一 年內到期)		之負債總額
108.1.1	\$8,715,000	\$260,000	\$8,605,285	\$4,404,063	\$21,984,348
現金流量	(2,202,000)	3,472,465	1,871,637	(252,978)	2,889,124
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	88,196	88,196
其他(註)	-	-	-	43,071	43,071
108.9.30	<u>\$6,513,000</u>	<u>\$3,732,465</u>	<u>\$10,476,922</u>	<u>\$4,282,352</u>	<u>\$25,004,739</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

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。本集團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)。

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

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

本集團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。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本集團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：

109.9.30

	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	\$2,226,499	\$1,711,861	\$370,201	\$4,308,561

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

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	\$318,144	\$4,689,335

108.9.30

	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	\$2,280,729	\$1,458,600	\$269,700	\$4,009,029

於民國109年及108年1月1日至9月30日間，本集團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	\$318,144
本期認列總損益：	
認列於其他綜合損益	65,044
本期處分	(12,987)
109.9.30	\$370,201
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 股票
108.1.1	\$319,751
本期認列總損益：	
認列於其他綜合損益	(45,076)
本期處分	(4,975)
108.9.30	\$269,700

上述認列於其他綜合損益之總利益中，於民國109及108年9月30日持有之資產相關之損益分別為61,939千元及(45,074)千元。

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

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

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

民國109年9月30日：

金融資產： 透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產	評價技術	重大	量化資訊	輸入值與	輸入值與公允價值關係
		不可觀察輸入值		公允價值關係	之敏感度分析價值關係
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~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%，對本集團權益將增加/減少32,190千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少17,573千元

民國108年12月31日：

金融資產： 透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產	評價技術	重大	量化資訊	輸入值與	輸入值與公允價值關係
		不可觀察輸入值		公允價值關係	之敏感度分析價值關係
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本集團權益將增加/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%，對本集團損益將增加/減少18,609千元

民國108年9月30日：

金融資產： 透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產	評價技術	重大	量化資訊	輸入值與	輸入值與公允價值關係
		不可觀察輸入值		公允價值關係	之敏感度分析價值關係
股票	市場法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本集團權益將減少/增加15,938千元
	資產法	類似公司股票本益比	0%~30%	類似公司股票本益比越高，公允價值估計數越高	當類似公司股票本益比上升(下降)10%，對本集團損益將增加/減少15,801千元

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

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日並未持有重大外幣金融資產及負債。

10. 資本管理

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	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	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	附表三
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生工具交易	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	附表五

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	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)	附表六
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無

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

編號	項 目	附 表
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	附表七

3.大陸投資資訊：詳附表八。

4. 主要股東資訊：詳附表九。

#### 十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

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

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

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

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

民國109年7月1日至9月30日

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$2,145,933	\$767,633	\$-	\$2,913,566
部門間收入	15,758	6,812	(22,570) (註)	-
收入合計	<u>\$2,161,691</u>	<u>\$774,445</u>	<u>\$(22,570)</u>	<u>\$2,913,566</u>
部門損益	<u>\$396,040</u>	<u>\$(57,332)</u>	<u>\$72,653</u>	<u>\$411,361</u>

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

民國108年7月1日至9月30日

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$838,154	\$470,625	\$-	\$1,308,779
部門間收入	15,129	807	(15,936) (註)	-
收入合計	<u>\$853,283</u>	<u>\$471,432</u>	<u>\$(15,936)</u>	<u>\$1,308,779</u>
部門損益	<u>\$11,150</u>	<u>\$(59,897)</u>	<u>\$69,568</u>	<u>\$20,821</u>

民國109年1月1日至9月30日

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$4,377,846	\$1,443,604	\$-	\$5,821,450
部門間收入	48,396	428,617	(477,013) (註)	-
收入合計	<u>\$4,426,242</u>	<u>\$1,872,221</u>	<u>\$(477,013)</u>	<u>\$5,821,450</u>
部門損益	<u>\$480,004</u>	<u>\$(319,054)</u>	<u>\$313,529</u>	<u>\$474,479</u>

民國108年1月1日至9月30日

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$5,215,150	\$1,321,220	\$-	\$6,536,370
部門間收入	45,411	1,717	(47,128) (註)	-
收入合計	<u>\$5,260,561</u>	<u>\$1,322,937</u>	<u>\$(47,128)</u>	<u>\$6,536,370</u>
部門損益	<u>\$560,524</u>	<u>\$(125,205)</u>	<u>\$157,087</u>	<u>\$592,406</u>

註：部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下。

下表列示本集團民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日營運部門資產及負債相關之資訊：

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
109.9.30部門資產	<u>\$50,572,735</u>	<u>\$11,468,133</u>	<u>\$(2,658,524)</u>	<u>\$59,382,344</u>
108.12.31部門資產	<u>\$47,614,997</u>	<u>\$8,797,840</u>	<u>\$(2,676,707)</u>	<u>\$53,736,130</u>
108.9.30部門資產	<u>\$48,118,483</u>	<u>\$8,707,574</u>	<u>\$(2,611,628)</u>	<u>\$54,214,429</u>

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

	動產及不動產			集團合計
	投資開發部門	其他部門	調節與銷除	
109.9.30部門負債	\$27,421,337	\$9,228,015	\$(1,001,424)	\$35,647,928
108.12.31部門負債	\$23,236,905	\$7,054,337	\$(1,037,162)	\$29,254,080
108.9.30部門負債	\$25,256,318	\$7,035,180	\$(1,031,331)	\$31,260,167

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

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

附表一 為他人背書保證：

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
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	\$181,654	\$29,126	\$-	\$-	\$-	0.00%	\$363,308	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：605,513千元*30% 二、背書保證最高限額：605,513千元*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範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及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	\$2,226,499	0.44%	\$2,226,499	
"	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	117,190	11.00%	117,190	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	"	195,000,000	1,711,861	3.56%	1,711,861	
"	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	77,276	1.72%	77,276	
"	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	74,875	4.99%	74,875	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	7,485,000	74,594	4.99%	74,594	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表三 取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

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	109.1.13	\$1,500,000	依約定分期支付	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	台中市北屯區水滴段2-33等22筆土地	109.1.21	1,518,144	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	-	雙方協商議價	台中水滴段營建用地	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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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	\$1,403,038	20.91%	不適用	\$-	-	\$55,314	5.61%	興建高級住宅

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

附表五 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	\$133	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	應付費用	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	應收帳款	80	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	其他應收款	4	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	什項收入	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	13,344	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	31	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	1,350	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	80	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	營業費用-廣告費	28	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-雜費	9	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	1,028	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	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	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	營業費用-雜費	1,097	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	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	應付帳款	9,710	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1	應收帳款	29	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	313	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1	租賃收入	45	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	24,620	按一般條件	0.42%
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	6	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	316	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	31	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	1,350	按一般條件	0.02%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	80	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	9	按一般條件	-
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	勞務收入	28	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	133	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	應收帳款	182	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	80	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	4	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	1,028	按一般條件	0.02%
4	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	旅館收入	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	旅館收入	1,157	按一般條件	0.02%
5	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應收帳款	9,710	按一般條件	0.02%
5	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應付帳款	29	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	勞務收入	313	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	租金支出	45	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	勞務收入	24,620	按一般條件	0.42%
5	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰建設(股)公司	2	服務費用	6	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.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表七 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不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%	107,105	19,600	19,600	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%	514,688	22,588	19,199	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%	(23,450)	(190,360)	(184,947)	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%	393,766	(192,286)	(181,815)	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%	92,874	(6,105)	(6,105)	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%	50,160	21,331	10,880	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	51,000	-	5,100,000	51.00%	51,000	-	-	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%	408,000	-	-	子公司
杏保醫網股份有限公司	杏德(股)公司	中華民國	醫療器材批發 業	80,000	80,000	8,000,000	100.00%	77,218	(2,619)	(2,619)	孫公司
杏保醫網股份有限公司	杏霖(股)公司	中華民國	醫療器材批發 業	26,000	-	2,600,000	100.00%	25,879	(121)	(121)	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：

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

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

附表八 赴大陸投資相關資訊彙總表：

單位：新臺幣千元，美金千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$225,604 (USD 7,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	\$-	\$8,945 (USD 300)	\$-	\$-	0.00%	\$- (二).2	\$-	-
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 (USD420)	\$-	\$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)	\$4,141,193 (USD 142,182)	\$13,890,839

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及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表九 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		71,496,584	6.16%