

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
民國一一一年一月一日至九月三十日
及民國一一〇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	3~4
四、合併資產負債表	5~6
五、合併綜合損益表	7
六、合併權益變動表	8
七、合併現金流量表	9
八、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	10
(二) 通過財務報告之日期及程序	10
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~12
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~18
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
(六) 重要會計項目之說明	19~48
(七) 關係人交易	48~55
(八) 質押之資產	56
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56
(十) 重大之災害損失	56
(十一) 重大之期後事項	56
(十二) 其他	57~64
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	65、68~73
2. 轉投資事業相關資訊	65、74~79
3. 大陸投資資訊	65
4. 主要股東資訊	65、80
(十四) 部門資訊	66~67

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一一一年及一一〇年九月三十日之合併資產負債表、民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及民國一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，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

除保留結論之基礎段所述者外，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。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四.3及六.6所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國一一一年九月三十日之資產總額為9,189,528千元，占合併資產總額之10.58%；負債總額為5,995,023千元，占合併負債總額之9.96%，其民國一一一年七月一日至九月三十日與民國一一一年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為利益81,926千元及利益110,881千元，分別占合併綜合損益總額之(61.68)%與(9.05)%。另，如合併財務報表附註六.6及六.7所述，國泰建設股份有限公司及其子公司民國一一一年九月三十日採用權益法之投資及採用權益法之投資轉列待出售非流動資產分別為281,712千元及308,684千元，民國一一一年七月一日至九月三十日與民國一一一年一月一日至九月三十日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為損失457千元及損失5,806千元，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分別為損失960千元及損失2,077千元，係以該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。另合併財務報表附註十三所揭露前述子公司相關資訊亦未經會計師核閱。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採用權益法之被投資公司之財務報表及相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，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一一一年及一一〇年九月三十日之合併財務狀況、民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及民國一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一一一年及一一〇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1060027042號

徐榮煌



會計師：

馬君廷



中華民國一一一年十一月九日



國泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一年九月三十日、一〇年十二月三十一日及一〇年九月三十日

(民國一一年及一〇年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	資 產 會 計 項 目	附 註	一一年九月三十日		一〇年十二月三十一日		一〇年九月三十日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	六.1、七	\$6,387,857	7	\$3,937,378	6	\$3,121,647	5
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	2,304,369	3	3,605,083	5	3,339,749	5
1140	合約資產—流動	四、六.20	213,825	-	-	-	-	-
1150	應收票據淨額	六.3.21	1,207	-	20,905	-	17,385	-
1170	應收帳款淨額	六.4.21	565,114	1	465,124	1	223,887	-
1180	應收帳款—關係人淨額	六.4.21、七	70,590	-	8,131	-	72,077	-
1200	其他應收款	七	58,151	-	33,663	-	67,719	-
1220	本期所得稅資產	四	20	-	15	-	1,754	-
130x	存貨	六.5、八	44,342,036	51	35,979,820	53	35,216,921	53
1410	預付款項		548,872	1	502,896	1	624,301	1
1460	待出售非流動資產淨額	四、六.6	9,498,212	11	-	-	-	-
1470	其他流動資產	七、八	207,010	-	146,713	-	75,519	-
1480	取得合約之增額成本—流動	六.5.20	1,349,068	1	885,612	1	916,331	2
11xx	流動資產合計		65,546,331	75	45,585,340	67	43,677,290	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	六.2	638,480	1	2,201,412	3	1,814,606	3
1550	採用權益法之投資	六.7	281,712	-	-	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備	六.8、八	4,791,878	6	4,764,306	7	4,790,426	7
1755	使用權資產	六.22、七	4,532,606	5	5,180,713	8	5,280,384	8
1760	投資性不動產淨額	六.9	8,738,259	10	8,225,203	12	8,247,303	12
1780	無形資產	六.10	153,907	-	37,564	-	39,869	-
1840	遞延所得稅資產		523,044	1	494,848	1	483,419	1
1900	其他非流動資產	六.11、七	1,660,094	2	1,746,760	2	1,706,986	3
15xx	非流動資產合計		21,319,980	25	22,650,806	33	22,362,993	34
1xxx	資產總計		\$86,866,311	100	\$68,236,146	100	\$66,040,283	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



民國一一年九月三十日、一〇年十二月三十一日及一〇年九月三十日

(民國一一年及一〇年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇年九月三十日		一〇年十二月三十一日		一〇年九月三十日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	六.12、七	\$14,812,000	17	\$11,460,000	17	\$11,727,000	18
2110	應付短期票券	六.13	4,216,019	5	3,629,296	5	4,252,525	6
2130	合約負債—流動	四、六.20	6,608,121	8	5,285,520	8	5,873,128	9
2150	應付票據		59,626	-	173,866	-	39,987	-
2170	應付帳款		1,437,139	2	934,058	1	754,833	1
2180	應付帳款—關係人	七	2,038	-	14,957	-	55,295	-
2200	其他應付款		700,682	1	633,983	1	593,940	1
2230	本期所得稅負債	四	169,000	-	23,400	-	10,614	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債	四、六.6	5,995,023	7	-	-	-	-
2280	租賃負債—流動	六.22、七	395,931	-	424,081	1	407,580	1
2300	其他流動負債		308,858	-	1,061,146	2	165,423	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六.14	5,950,000	7	1,500,000	2	4,500,000	7
21xx	流動負債合計		40,654,437	47	25,140,307	37	28,380,325	43
	非流動負債							
2540	長期借款	六.14	14,341,916	16	11,302,685	16	7,497,861	11
2570	遞延所得稅負債		19,768	-	10,049	-	10,049	-
2580	租賃負債—非流動	六.22、七	4,947,729	6	5,196,199	8	5,302,022	8
2600	其他非流動負債	七	217,717	-	252,071	-	246,509	1
25xx	非流動負債合計		19,527,130	22	16,761,004	24	13,056,441	20
2xxx	負債總計		60,181,567	69	41,901,311	61	41,436,766	63
	歸屬於母公司業主之權益							
3100	股本							
3110	普通股股本	六.16	11,595,611	13	11,595,611	17	11,595,611	18
3200	資本公積	六.17	48,761	-	38,846	-	38,979	-
3300	保留盈餘	六.18						
3310	法定盈餘公積		4,723,658	5	4,638,904	7	4,638,904	7
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		6,397,816	8	7,191,237	10	6,126,388	9
	保留盈餘合計		11,625,663	14	12,334,330	18	11,269,481	17
3400	其他權益		178,370	-	1,468,825	2	816,695	1
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		23,448,405	27	25,437,612	37	23,720,766	36
36xx	非控制權益	六.19	3,236,339	4	897,223	2	882,751	1
3xxx	權益總計		26,684,744	31	26,334,835	39	24,603,517	37
	負債及權益總計		\$86,866,311	100	\$68,236,146	100	\$66,040,283	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾

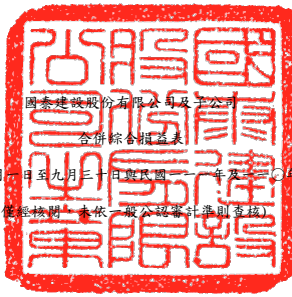


經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏





國泰建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表

民國一一年及一〇年七月一日至九月三十日與民國一一年及一〇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)

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	附註	一〇年七月一日 至九月三十日		一〇年七月一日 至九月三十日		一〇年一月一日 至九月三十日		一〇年一月一日 至九月三十日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、五、六、九.20.22、七	\$4,575,249	100	\$2,444,065	100	\$7,974,081	100	\$6,411,531	100
5000	營業成本	六.5.9.10.15.22.23、七	(3,601,781)	(79)	(2,022,123)	(83)	(6,313,132)	(79)	(5,345,185)	(83)
5900	營業毛利		973,468	21	421,942	17	1,660,949	21	1,066,346	17
6000	營業費用	六.9.10.15.22.23、七								
6200	管理費用		(498,171)	(11)	(449,797)	(18)	(1,395,486)	(18)	(1,327,645)	(21)
6450	預期信用減損利益(損失)	六.21	(13)	-	-	-	-	8	-	
	營業費用合計		(498,184)	(11)	(449,797)	(18)	(1,395,486)	(18)	(1,327,637)	(21)
6900	營業利益(損失)		475,284	10	(27,855)	(1)	265,463	3	(261,291)	(4)
7000	營業外收入及支出	六.24、七								
7100	利息收入		4,034	-	629	-	7,385	-	1,993	-
7010	其他收入		223,221	5	215,041	9	327,714	4	272,983	4
7020	其他利益及損失		(5,780)	-	(2,741)	-	(34,641)	-	(6,451)	-
7050	財務成本		(119,416)	(2)	(67,238)	(3)	(278,409)	(3)	(182,486)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		(457)	-	-	-	(5,806)	-	-	-
	營業外收入及支出合計		101,602	3	145,691	6	16,243	1	86,039	1
7900	稅前淨利(淨損)		576,886	13	117,836	5	281,706	4	(175,252)	(3)
7950	所得稅利益(費用)	四、六.26	(89,129)	(2)	(45,346)	(2)	(89,944)	(1)	(57,903)	(1)
8200	本期淨利(淨損)		487,757	11	72,490	3	191,762	3	(233,155)	(4)
8300	其他綜合損益(淨額)	六.25								
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		(619,614)	(14)	249,321	10	(1,415,432)	(18)	642,949	10
8320	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 —不重分類至損益之項目		(960)	-	-	-	(2,099)	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目									
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		-	-	-	-	22	-	-	
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(620,574)	(14)	249,321	10	(1,417,509)	(18)	642,949	10
8500	本期綜合損益總額		\$(132,817)	(3)	\$321,811	13	\$(1,225,747)	(15)	\$409,794	6
8600	淨利(淨損)歸屬於：									
8610	母公司業主		\$436,828	10	\$97,808	4	\$114,124	2	\$(217,310)	(4)
8620	非控制權益		50,929	1	(25,318)	(1)	77,638	1	(15,845)	-
			\$487,757	11	\$72,490	3	\$191,762	3	\$(233,155)	(4)
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$(183,746)	(4)	\$347,129	14	\$(1,303,385)	(16)	\$425,639	6
8720	非控制權益		50,929	1	(25,318)	(1)	77,638	1	(15,845)	-
			\$(132,817)	(3)	\$321,811	13	\$(1,225,747)	(15)	\$409,794	6
	每股盈餘(虧損)(元)：	六.27	稅後		稅後		稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘(虧損)		\$0.38		\$0.08		\$0.10		\$(0.19)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)		\$0.38		\$0.08		\$0.10		\$(0.19)	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾

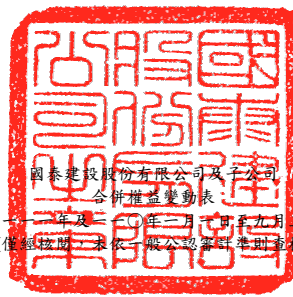


經理人：李虹明



會計主管：羅宥騏





國泰建設股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國一十一年及一十一年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，並未一般公認會計師查核)

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			國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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		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110年1月1日餘額	\$11,595,611	\$39,515	\$4,489,507	\$504,189	\$7,652,656	\$-	\$156,565	\$17,181	\$24,455,224	\$943,904	\$25,399,128
B1	109年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	149,397	-	(149,397)	-	-	-	-	-	-
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	-	(536)	-	-	-	-	-	-	(536)	-	(536)
D1	110年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	(217,310)	-	-	-	(217,310)	(15,845)	(233,155)
D3	110年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	642,949	-	642,949	-	642,949
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	(217,310)	-	642,949	-	425,639	(15,845)	409,794
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,308)	(45,308)
Z1	民國110年9月30日餘額	<u>\$11,595,611</u>	<u>\$38,979</u>	<u>\$4,638,904</u>	<u>\$504,189</u>	<u>\$6,126,388</u>	<u>\$-</u>	<u>\$799,514</u>	<u>\$17,181</u>	<u>\$23,720,766</u>	<u>\$882,751</u>	<u>\$24,603,517</u>
A1	民國111年1月1日餘額	\$11,595,611	\$38,846	\$4,638,904	\$504,189	\$7,191,237	\$-	\$1,451,654	\$17,171	\$25,437,612	\$897,223	\$26,334,835
B1	110年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	84,754	-	(84,754)	-	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(695,737)	-	-	-	(695,737)	-	(695,737)
C17	其他資本公積變動數	-	9,915	-	-	-	-	-	-	9,915	-	9,915
D1	111年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	114,124	-	-	-	114,124	77,638	191,762
D3	111年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	22	(1,417,533)	2	(1,417,509)	-	(1,417,509)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	114,124	22	(1,417,533)	2	(1,303,385)	77,638	(1,225,747)
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,261,478	2,261,478
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(127,054)	-	127,054	-	-	-	-
Z1	民國111年9月30日餘額	<u>\$11,595,611</u>	<u>\$48,761</u>	<u>\$4,723,658</u>	<u>\$504,189</u>	<u>\$6,397,816</u>	<u>\$22</u>	<u>\$161,175</u>	<u>\$17,173</u>	<u>\$23,448,405</u>	<u>\$3,236,339</u>	<u>\$26,684,744</u>

(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及子公司

合併現金流量表

民國一〇一一年及一〇一〇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)

單位：新臺幣千元

代碼	項	一一〇一年一月一日 至九月三十日	一一〇一年一月一日 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)	\$281,706	\$(175,252)
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	904,981	746,120
A20200	攤銷費用	15,633	14,254
A20300	預期信用減損損失(利益)數	-	(8)
A20900	利息費用	278,409	182,486
A21200	利息收入	(7,385)	(1,993)
A21300	股利收入	(204,369)	(146,949)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	5,806	-
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	18,412	3,003
A22800	處分無形資產損失(利益)	242	-
A23100	處分投資損益	4,807	-
A29900	其他項目	(155)	-
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31125	合約資產—流動(增加)減少	(108,607)	-
A31130	應收票據(增加)減少	19,698	15,021
A31150	應收帳款(增加)減少	(105,056)	242,179
A31160	應收帳款—關係人(增加)減少	(2,914)	(66,657)
A31180	其他應收款(增加)減少	(61,411)	(37,373)
A31200	存貨(增加)減少	(6,439,271)	(6,176,712)
A31230	預付款項(增加)減少	(73,299)	(203,803)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(51,256)	36,677
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(463,456)	(283,302)
A31990	其他營業資產(增加)減少	(27,625)	7,852
A32125	合約負債增加(減少)	1,194,959	1,366,506
A32130	應付票據增加(減少)	(117,717)	(20,815)
A32150	應付帳款增加(減少)	269,371	(273,489)
A32160	應付帳款—關係人增加(減少)	(7,528)	4,579
A32180	其他應付款增加(減少)	(32,831)	(84,537)
A32230	其他流動負債增加(減少)	(752,439)	64,465
A33000	營運產生之現金流入(流出)	(5,461,295)	(4,787,748)
A33100	收取之利息	7,410	2,237
A33500	支付之所得稅	(136,896)	(109,309)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	(5,590,781)	(4,894,820)
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	(450,000)	-
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,846,000	-
B01900	處分採用權益法之投資	8,535	-
B02200	對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(998,057)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,117,523)	(325,357)
B02800	處分不動產、廠房及設備	3,585	3,844
B04500	取得無形資產	(23,999)	(20,523)
B06700	其他非流動資產增加	(138,360)	(51,117)
B07600	收取之股利	204,369	146,949
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	(665,450)	(246,204)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	3,141,662	4,376,000
C00500	應付短期票券增加	-	1,162,024
C00600	應付短期票券減少	(732,614)	-
C01600	舉借長期借款	9,438,384	4,497,861
C01700	償還長期借款	(1,806,000)	(3,409,741)
C04020	租賃本金償還	(331,812)	(274,401)
C04400	其他非流動負債減少	(90,003)	(12,762)
C04500	發放現金股利	(695,737)	(1,159,561)
C05600	支付之利息	(438,987)	(267,065)
C05800	非控制權益變動	874,209	(45,308)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	9,359,102	4,867,047
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	3,102,871	(273,977)
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,937,378	3,395,624
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$7,040,249	\$3,121,647
E00210	期末現金及約當現金之調節		
E00210	合併資產負債表列示之現金及約當現金	\$6,387,857	\$3,121,647
E00212	分類至待出售非流動資產之現金及約當現金	652,392	-
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$7,040,249	\$3,121,647

(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
民國一一一年及一一〇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111年及110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111年11月9日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動：

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國111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集團並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本集團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	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
2	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
3	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第12號之修正)	民國112年1月1日

(1) 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。

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) 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，並對國際會計準則第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。

(3) 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第 12 號之修正)

此修正係限縮國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段中有關遞延所得稅認列豁免之範圍，使該豁免不適用於原始認列時產生相同金額之應課稅及可減除暫時性差異之交易。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國 112 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估其新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

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

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國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	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
5	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113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

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)

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；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，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等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) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(5) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

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，本集團評估新公布或修正準則、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111年及110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。

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)

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

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

(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		
			111.9.30	110.12.31	110.9.30
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	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%	51.00%	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%	51.00%	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%	51.00%	51.00%

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		
			111.9.30	110.12.31	110.9.30
本公司	三重置業地產(股)公司 (以下簡稱子公司三重置業)	住宅及大樓開 發租售業	66.00%	66.00%	-
本公司	三井工程(股)公司 (以下簡稱子公司三井工程)	營造業	100.00%	-	-
杏保醫網(股)公司	杏德(股)公司 (以下簡稱子公司杏德)	人力派遣及租 賃業	100.00%	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)	人力派遣及租 賃業	100.00%	100.00%	100.00%
三井工程(股)公司	新日泰能源(股)公司 (以下簡稱子公司新日泰能源)	太陽能發電業	55.00%	-	-
三井工程(股)公司	國泰電業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰電業)	太陽能發電業	55.00%	-	-
新日泰能源(股)公司	禧壹(股)公司 (以下簡稱子公司禧壹公司)	太陽能發電業	100.00%	-	-
新日泰能源(股)公司	達利能源(股)公司 (以下簡稱子公司達利能源)	太陽能發電業	100.00%	-	-
新日泰能源(股)公司	永漢(股)公司 (以下簡稱子公司永漢公司)	太陽能發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	旭忠能源(股)公司 (以下簡稱子公司旭忠能源)	太陽能發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	華夏能源(股)公司 (以下簡稱子公司華夏能源)	太陽能發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	桃旭電力(股)公司 (以下簡稱子公司桃旭電力)	太陽能發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	白陽能源(股)公司 (以下簡稱子公司白陽能源)	太陽能發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	鴻晟新科技(股)公司 (以下簡稱子公司鴻晟新科技)	太陽能發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	申綠(股)公司 (以下簡稱子公司申綠公司)	再生能源自用 發電業	100.00%	-	-
國泰電業(股)公司	南陽電業(股)公司 (以下簡稱子公司南陽電業)	太陽能發電業	80.00%	-	-
旭忠能源(股)公司	薯光能源(股)公司 (以下簡稱子公司薯光能源)	太陽能發電業	70.00%	-	-

註1：本集團自民國111年5月收購取得三井工程、新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司，對其具控制力並自收購日起納入合併個體。

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)

註2：子公司三井工程經權責單位決議擬以持有之新日泰能源(股)公司及開泰能源(股)公司股權抵繳股款(淨值換股)參與國泰電業(股)公司增資，並出售持有之部分國泰電業(股)公司股權，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」之規定，於民國111年第3季起將新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司相關資產與負債轉列為待出售非流動資產淨額及與待出售非流動資產直接相關之負債科目分別列示表達。

(3) 合併財務報表之子公司增減變動情形：

三重置業於民國110年度設立，本集團自設立日取得控制起納入合併個體；本集團於民國111年5月收購取得三井工程100%持股後對其具控制力，其中三井工程持有新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司具控制力之股權，自收購日起納入合併個體。

(4) 上述列入合併財務報表之子公司中，部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，該等子公司民國111年9月30日之資產總額為9,189,528千元，負債總額為5,995,023千元，民國111年7月1日至9月30日與民國111年1月1日至9月30日之綜合損益總額分別為利益81,926千元及利益110,881千元。

4. 除下列會計政策外，本集團民國111年及110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110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110年度之合併財務報告：

(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。

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) 收入認列－建造合約之工程收入

本集團從事工程承攬之建造合約，因資產於建造時即由客戶控制，本集團採完工百分比法並使用投入法衡量完工程度，完工程度估計係依照已發生之合約成本佔估計總合約成本之比例衡量完成程度。當總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當工程承攬合約履約義務之結果無法可靠衡量時，僅在滿足履約義務之已發生成本預期可回收之範圍內認列工程收入。

本集團係以合約載明履約義務完成衡量完成進度並於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保本集團完成所有合約義務，於本集團履約完成前係認列為合約資產。

(4) 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。

本集團收購業務時，係依據收購日所存在之合約條件、經濟情況及其他相關情況，進行資產與負債分類與指定是否適當之評估，包括被收購者所持有主契約中嵌入式衍生金融工具之分離考量。

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。

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)

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。

(5) 待出售非流動資產與停業單位

待出售非流動資產或處分群組係指於目前情況下，可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售者。分類為待出售之非流動資產與處分群組係以帳面金額與公允價值減處分成本孰低者衡量。

停業單位之收益及費用於報導期間及前一年度比較期間之綜合損益表中，係基於稅後基礎與繼續營業單位之收益及費用分別報導，即使集團於處分子公司後，仍保留一非控制權益亦然。停業單位之稅後相關損益則於綜合損益表中單獨列示。

不動產、廠房及設備與無形資產一經歸屬為待出售後，即不再進行折舊或攤提。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

除下列所列外，本集團民國111年及110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110年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國110年度之合併財務報告：

建造合約

建造工程收入認列採完工百分比法並使用投入法衡量完工程度，完工程度估計係依照已發生之合約成本佔估計總合約成本之比例衡量完成程度，由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程收入與成本之計算。

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

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
庫存現金及零用金	\$10,578	\$4,739	\$4,892
支票及活期存款	3,761,199	3,657,468	2,716,399
定期存款	172,700	210,250	175,450
約當現金—短期票券	2,443,380	64,921	224,906
合 計	<u>\$6,387,857</u>	<u>\$3,937,378</u>	<u>\$3,121,647</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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
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>\$2,304,369</u>	<u>\$3,605,083</u>	<u>\$3,339,749</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>\$638,480</u>	<u>\$2,201,412</u>	<u>\$1,814,606</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。

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111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110年1月1日至9月30日之股利收入相關資訊如下：

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
與資產負債表日仍持有之 投資相關	\$203,919	\$146,049	\$204,369	\$146,949
與當期除列之投資相關	-	-	-	-
當期認列之股利收入	<u>\$203,919</u>	<u>\$146,049</u>	<u>\$204,369</u>	<u>\$146,949</u>

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111年及110年1月1日至9月30日與除列相關資訊如下：

	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
於除列日之公允價值	\$1,913,514	\$-
由其他權益轉列保留盈餘之處分之累積利益(損失)	(127,054)	-

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. 應收票據

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
應收票據—因營業而發生	\$1,207	\$20,905	\$17,385
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$1,207</u>	<u>\$20,905</u>	<u>\$17,385</u>

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，請詳附註六.21，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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
應收帳款	\$565,164	\$465,174	\$223,889
減：備抵損失	(50)	(50)	(2)
小 計	<u>565,114</u>	<u>465,124</u>	<u>223,887</u>
應收帳款—關係人	70,590	8,131	72,077
減：備抵損失	-	-	-
小 計	<u>70,590</u>	<u>8,131</u>	<u>72,077</u>
合 計	<u>\$635,704</u>	<u>\$473,255</u>	<u>\$295,964</u>

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111年9月30日、110年12月31日及110年9月30日之總帳面金額分別為635,754千元、473,305千元及295,966千元，備抵損失相關資訊，請詳附註六.21，信用風險相關資訊請詳附註十二。

5. 存 貨

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
營建用地	\$16,615,483	\$12,842,775	\$15,197,916
在建房地	23,505,722	19,212,622	16,952,589
待售房地產	1,921,570	998,041	2,322,845
其 他	2,797	2,215	2,197
小 計	<u>42,045,572</u>	<u>33,055,653</u>	<u>34,475,547</u>
預付土地款	2,296,464	2,924,167	741,374
淨 額	<u>\$44,342,036</u>	<u>\$35,979,820</u>	<u>\$35,216,921</u>

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

- (1) 本集團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。
- (2) 本集團在建房地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
國泰豐和	\$1,203,810	78%
利百代	2,471,512	52%
國泰華威豐年	1,395,238	48%
國泰川青	1,231,429	44%
國泰溪境	1,133,333	24%
國泰和河	1,104,762	22%
國泰悠陽	1,158,464	15%
國泰MOST+	1,890,000	22%
國泰THE PARK	1,257,143	14%
敦南霖園	1,651,429	11%
國泰悠境	1,086,746	0%
國泰頤河	2,275,500	0%
UNi PARK	2,816,000	6%

上列重要工程揭露事項未考量合併沖銷調整。

- (3) 本集團對上述營建存貨於購建期間資本化情形如下：

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
資本化利息之金額	\$76,069	\$33,408	\$176,198	\$85,843
利息資本化前之利息 費用總額	195,485	100,646	454,607	268,329
資本化月利率	0.0458%	0.0383%	0.0458%	0.0383%
	~0.1858%	~0.0846%	~0.1858%	~0.0883%

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	信託餘額	受託人
國泰朋	\$0	國泰世華商業銀行
國泰田	0	國泰世華商業銀行
國泰華威豐年	0	國泰世華商業銀行
國泰豐和	0	國泰世華商業銀行
國泰川青	1,930	國泰世華商業銀行
國泰豐碩	179,515	國泰世華商業銀行
國泰溪境	13,325	國泰世華商業銀行
國泰THE PARK	203,507	國泰世華商業銀行
國泰悠陽	171,291	國泰世華商業銀行
國泰和河	450	國泰世華商業銀行
國泰Most+	111,002	國泰世華商業銀行
國泰悠境	307,820	國泰世華商業銀行
國泰蒔美	219,231	國泰世華商業銀行
國泰頤河	147,760	國泰世華商業銀行
國泰雍萃	154,017	國泰世華商業銀行
UNi PARK	665,958	國泰世華商業銀行

截至民國111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2,175,806千元，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。

- (5) 本集團民國111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110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1,972,632千元、1,403,089千元、2,656,877千元及3,437,602千元。
- (6) 本集團存貨設定質押情形，詳附註八。
- (7) 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。

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. 待出售非流動資產及與待出售非流動資產直接相關之負債

	111.9.30
待出售非流動資產	
現金及約當現金	\$652,392
應收帳款	150,170
其他應收款	45,945
本期所得稅資產	22,863
預付款項	134,209
其他流動資產	98,492
採用權益法之投資	308,684
不動產、廠房及設備	6,944,128
使用權資產	337,959
無形資產	98,493
其他非流動資產	704,877
小計	9,498,212
與待出售非流動資產直接相關之負債	
短期借款	805,662
應付短期票券	75,447
應付帳款(包括關係人)	26,639
其他應付款	219,940
本期所得稅負債	36,525
其他流動負債	1,205
一年或一營業週期內到期長期借款	421,429
長期借款	4,051,380
租賃負債(包括非流動)	346,430
其他非流動負債	10,366
小計	5,995,023
待出售處分群組之淨帳面金額	\$3,503,189

(1) 子公司三井工程經權責單位決議擬以持有之新日泰能源(股)公司及開泰能源(股)公司股權抵繳股款(淨值換股)參與國泰電業(股)公司增資，並出售持有之部分國泰電業(股)公司股權，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」之規定，於民國111年第3季將新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司相關資產與負債轉列為待出售非流動資產淨額及與待出售非流動資產直接相關之負債科目分別列示表達，該項交易預期自分類日起一年內完成。

(2) 本集團待出售非流動資產設定質押情形，詳附註八。

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

7. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	111.9.30		110.12.31		110.9.30	
	金額	持股比例	金額	持股比例	金額	持股比例
投資關聯企業：						
神坊資訊(股)公司	\$281,712	49.12%	\$-	-	\$-	-
開泰能源(股)公司	-	25.00%	-	-	-	-
南方電力(股)公司	-	20.00%	-	-	-	-
合計	<u>\$281,712</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>	

- (1) 本集團於民國111年5月取得三井工程(股)公司100%持股，並對其投資公司取得重大影響而將其視為關聯企業，其中對神坊資訊(股)公司之持股比例由11.00%增加至49.12%，對該公司之投資由透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產轉列為採用權益法之投資。
- (2) 本集團於民國111年9月30日採用權益法之投資開泰能源(股)公司及南方電力(股)公司金額為308,684千元，因經權責單位決議出售股權，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」之規定，轉列待出售非流動資產，相關資訊，請詳附註六.6。
- (3) 本集團對關聯企業之投資對本集團並非重大。本集團投資關聯企業於民國111年9月30日之彙總帳面金額為281,712千元，其彙總性財務資訊依所享有份額合計列示如下：

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
本期淨利(損)	\$(457)	\$-	\$(5,806)	\$-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(960)	-	(2,077)	-
本期其他綜合損益總額	<u>\$(1,417)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(7,883)</u>	<u>\$-</u>

- (4) 本集團於期中財務報告對採用權益法之投資係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報告評價而得，民國111年7月1日至9月30日與民國111年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為損失457千元及損失5,806千元，民國111年9月30日採用權益法之投資及採用權益法之投資轉列待出售非流動資產分別為281,712千元及308,684千元。
- (5) 前述投資關聯企業並無或有負債或資本承諾，亦未有提供擔保之情形。

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)

8. 不動產、廠房及設備

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
自用之不動產、廠房及設備	\$3,972,576	\$4,214,962	\$4,237,477
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	819,302	549,344	552,949
合計	\$4,791,878	\$4,764,306	\$4,790,426

(1) 自用之不動產、廠房及設備

					未完工程	
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	及待驗設備	合計
成本：						
111.1.1	\$1,616,689	\$1,181,178	\$2,100,861	\$663,100	\$177,631	\$5,739,459
增添	-	5,313	56,632	63,371	802,074	927,390
透過企業合併取得	-	-	-	5,953,987	348,935	6,302,922
處分	-	-	(1,140)	(4,950)	-	(6,090)
移轉及其他	-	-	(5,178)	237,281	(395,514)	(163,411)
轉列待出售資產	-	-	-	(6,206,834)	(889,508)	(7,096,342)
111.9.30	\$1,616,689	\$1,186,491	\$2,151,175	\$705,955	\$43,618	\$5,703,928
110.1.1	\$1,616,689	\$1,181,178	\$2,062,538	\$579,532	\$455,961	\$5,895,898
增添	-	-	63,889	8,390	216,637	288,916
處分	-	-	-	(1,483)	-	(1,483)
移轉及其他	-	-	(127,762)	71,622	(435,656)	(491,796)
110.9.30	\$1,616,689	\$1,181,178	\$1,998,665	\$658,061	\$236,942	\$5,691,535
折舊及減損：						
111.1.1	\$-	\$362,622	\$693,428	\$468,447	\$-	\$1,524,497
折舊	-	27,127	132,174	205,474	-	364,775
處分	-	-	(1,140)	(4,566)	-	(5,706)
轉列待出售資產	-	-	-	(152,214)	-	(152,214)
移轉	-	-	-	-	-	-
111.9.30	\$-	\$389,749	\$824,462	\$517,141	\$-	\$1,731,352
110.1.1	\$-	\$327,190	\$521,605	\$390,660	\$-	\$1,239,455
折舊	-	26,574	127,262	62,266	-	216,102
處分	-	-	-	(1,410)	-	(1,410)
移轉	-	-	-	(89)	-	(89)
110.9.30	\$-	\$353,764	\$648,867	\$451,427	\$-	\$1,454,058
淨帳面金額：						
111.9.30	\$1,616,689	\$796,742	\$1,326,713	\$188,814	\$43,618	\$3,972,576
110.12.31	\$1,616,689	\$818,556	\$1,407,433	\$194,653	\$177,631	\$4,214,962
110.9.30	\$1,616,689	\$827,414	\$1,349,798	\$206,634	\$236,942	\$4,237,477

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) 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：				
111.1.1	\$417,130	\$417,237	\$117,648	\$952,015
增添	80,838	68,728	40,567	190,133
處分	(36,153)	(4,899)	(13,824)	(54,876)
移轉	156,535	5,721	-	162,256
111.9.30	<u>\$618,350</u>	<u>\$486,787</u>	<u>\$144,391</u>	<u>\$1,249,528</u>
110.1.1	\$378,004	\$402,650	\$118,158	\$898,812
增添	3,999	22,353	10,089	36,441
處分	-	(9,316)	(12,879)	(22,195)
移轉	34,496	1,061	-	35,557
110.9.30	<u>\$416,499</u>	<u>\$416,748</u>	<u>\$115,368</u>	<u>\$948,615</u>
折舊及減損：				
111.1.1	\$151,777	\$187,159	\$63,735	\$402,671
折舊	20,241	25,510	15,067	60,818
處分	(16,187)	(3,252)	(13,824)	(33,263)
移轉	-	-	-	-
111.9.30	<u>\$155,831</u>	<u>\$209,417</u>	<u>\$64,978</u>	<u>\$430,226</u>
110.1.1	\$129,859	\$166,444	\$61,086	\$357,389
折舊	16,344	20,978	16,287	53,609
處分	-	(3,697)	(11,724)	(15,421)
移轉	-	89	-	89
110.9.30	<u>\$146,203</u>	<u>\$183,814</u>	<u>\$65,649</u>	<u>\$395,666</u>
淨帳面金額：				
111.9.30	<u>\$462,519</u>	<u>\$277,370</u>	<u>\$79,413</u>	<u>\$819,302</u>
110.12.31	<u>\$265,353</u>	<u>\$230,078</u>	<u>\$53,913</u>	<u>\$549,344</u>
110.9.30	<u>\$270,296</u>	<u>\$232,934</u>	<u>\$49,719</u>	<u>\$552,949</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、廠房及設備設定質押情形，詳附註八。

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

9. 投資性不動產

	土地	建築物	使用權資產	合計
成本：				
111.1.1	\$5,554,426	\$4,913,558	\$297,382	\$10,765,366
增添	-	27,625	2,698	30,323
透過企業合併取得	115,719	28,023	-	143,742
移轉	57,941	58,372	426,019	542,332
處分	-	-	(22,067)	(22,067)
111.9.30	<u>\$5,728,086</u>	<u>\$5,027,578</u>	<u>\$704,032</u>	<u>\$11,459,696</u>
110.1.1	\$5,536,261	\$4,883,194	\$306,104	\$10,725,559
增添	-	1,802	23,972	25,774
移轉	13,361	21,330	6,532	41,223
處分	(6,225)	(7,810)	(32,739)	(46,774)
110.9.30	<u>\$5,543,397</u>	<u>\$4,898,516</u>	<u>\$303,869</u>	<u>\$10,745,782</u>
折舊及減損：				
111.1.1	\$-	\$2,354,150	\$186,013	\$2,540,163
當年度折舊	-	88,881	83,031	171,912
移轉	-	-	27,292	27,292
處分	-	-	(17,930)	(17,930)
111.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,443,031</u>	<u>\$278,406</u>	<u>\$2,721,437</u>
110.1.1	\$-	\$2,220,578	\$135,731	\$2,356,309
當年度折舊	-	110,925	63,881	174,806
移轉	-	-	4,484	4,484
處分	-	(4,381)	(32,739)	(37,120)
110.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,327,122</u>	<u>\$171,357</u>	<u>\$2,498,479</u>
淨帳面金額：				
111.9.30	<u>\$5,728,086</u>	<u>\$2,584,547</u>	<u>\$425,626</u>	<u>\$8,738,259</u>
110.12.31	<u>\$5,554,426</u>	<u>\$2,559,408</u>	<u>\$111,369</u>	<u>\$8,225,203</u>
110.9.30	<u>\$5,543,397</u>	<u>\$2,571,394</u>	<u>\$132,512</u>	<u>\$8,247,303</u>
	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
投資性不動產之租金收入	\$69,501	\$64,671	\$202,887	\$192,740
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	(21,341)	(20,785)	(57,869)	(56,073)
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	(9,920)	(11,486)	(27,268)	(28,695)
合 計	<u>\$38,240</u>	<u>\$32,400</u>	<u>\$117,750</u>	<u>\$107,972</u>

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

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111年9月30日、110年12月31日及110年9月30日分別為14,019,254千元、13,716,064千元及13,051,247千元，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。

10. 無形資產

	電腦軟體	商標權	其他 無形資產	商譽	合計
成本：					
111.1.1	\$184,038	\$7,734	\$-	\$-	\$191,772
增添－單獨取得	22,946	11	-	1,042	23,999
透過企業合併取得	3,113	-	23,846	179,432	206,391
處分	(300)	-	-	-	(300)
移轉	321	-	-	-	321
轉列待出售資產	(4,589)	-	(23,846)	(71,398)	(99,833)
111.9.30	<u>\$205,529</u>	<u>\$7,745</u>	<u>\$-</u>	<u>\$109,076</u>	<u>\$322,350</u>
110.1.1	\$163,154	\$5,358	\$-	\$-	\$168,512
增添－單獨取得	18,147	2,376	-	-	20,523
處分	(32)	-	-	-	(32)
移轉	193	-	-	-	193
110.9.30	<u>\$181,462</u>	<u>\$7,734</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$189,196</u>
攤銷及減損：					
111.1.1	\$149,507	\$4,701	\$-	\$-	\$154,208
攤銷	14,672	330	631	-	15,633
處分	(58)	-	-	-	(58)
轉列待出售資產	(709)	-	(631)	-	(1,340)
111.9.30	<u>\$163,412</u>	<u>\$5,031</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$168,443</u>
110.1.1	\$130,725	\$4,380	\$-	\$-	\$135,105
攤銷	14,011	243	-	-	14,254
處分	(32)	-	-	-	(32)
110.9.30	<u>\$144,704</u>	<u>\$4,623</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$149,327</u>
淨帳面金額：					
111.9.30	<u>\$42,117</u>	<u>\$2,714</u>	<u>\$-</u>	<u>\$109,076</u>	<u>\$153,907</u>
110.12.31	<u>\$34,531</u>	<u>\$3,033</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$37,564</u>
110.9.30	<u>\$36,758</u>	<u>\$3,111</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$39,869</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)

認列無形資產之攤銷金額如下：

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
營業費用	\$4,400	\$4,141	\$12,716	\$12,455
營業成本	1,290	578	2,917	1,799
合計	<u>\$5,690</u>	<u>\$4,719</u>	<u>\$15,633</u>	<u>\$14,254</u>

11. 其他非流動資產

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
營建用地	\$18,425	\$18,425	\$18,425
預付設備款	70,838	122,734	62,516
存出保證金	1,432,841	1,536,733	1,565,416
其他金融資產	54,175	46,400	37,700
其他非流動資產－其他	83,815	22,468	22,929
合計	<u>\$1,660,094</u>	<u>\$1,746,760</u>	<u>\$1,706,986</u>

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

地段地號	111.9.30	110.12.31	110.9.30	交易性質	交易目的	保全措施
新北市三芝區後厝段 北勢子小段137-2地號等	<u>\$18,425</u>	<u>\$18,425</u>	<u>\$18,425</u>	買賣	投資 開發	設定抵押權 以及承諾書

12. 短期借款

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
無擔保銀行借款	\$13,392,000	\$11,460,000	\$11,727,000
擔保銀行借款	1,420,000	-	-
合計	<u>\$14,812,000</u>	<u>\$11,460,000</u>	<u>\$11,727,000</u>
利率區間	1.21%~1.96%	0.81%~1.01%	0.70%~1.01%

本集團尚未使用之借款額度相關資訊，詳附註六.14。

擔保銀行借款係以部分設備及投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

13. 應付短期票券

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
應付短期票券	\$4,219,000	\$3,637,000	\$4,258,000
減：未攤銷折價	(2,981)	(7,704)	(5,475)
淨額	<u>\$4,216,019</u>	<u>\$3,629,296</u>	<u>\$4,252,525</u>
利率區間	0.55%~1.87%	0.33%~0.67%	0.30%~0.96%

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)

14. 長期借款

借款性質	111.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$13,917,550	1.28%~1.63%	自民國109年7月至116年7月，到期還款。
長期擔保借款	3,785,450	1.36%~2.23%	自民國111年6月至118年3月，到期還款。
應付信用長期票券	1,999,244	0.97%~1.09%	自民國111年9月至112年12月，到期還款。
應付擔保長期票券	589,672	0.52%	自民國111年1月至115年8月，到期還款。
小計	20,291,916		
減：一年內到期	(5,950,000)		
合計	<u>\$14,341,916</u>		

借款性質	110.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$11,264,000	0.85%~1.10%	自民國108年7月至113年11月，到期還款。
應付信用長期票券	929,366	0.37%	自民國110年12月至112年12月，到期還款。
應付擔保長期票券	609,319	0.42%	自民國110年7月至115年8月，到期還款。
小計	12,802,685		
減：一年內到期	(1,500,000)		
合計	<u>\$11,302,685</u>		

借款性質	110.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$9,800,000	0.85%~1.03%	自民國108年7月至113年8月，到期還款。
應付信用長期票券	1,198,531	0.35%~0.39%	自民國110年5月至112年8月，到期還款。
應付擔保長期票券	999,330	0.42%	自民國110年5月至115年8月，到期還款。
小計	11,997,861		
減：一年內到期	(4,500,000)		
合計	<u>\$7,497,861</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)

本集團截至民國111年9月30日、110年12月31日及110年9月30日止，尚未使用之總借款額度分別約為21,214,060千元、18,905,060千元及23,557,952千元。

擔保銀行借款及票券係以部分存貨、設備及投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

15. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團民國111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110年1月1日至9月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為15,731千元、9,904千元、38,210千元及29,888千元。

確定福利計畫

本集團民國111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110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4,935千元、4,544千元、15,637千元及13,620千元。

16. 普通股

截至民國111年9月30日、110年12月31日及110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。

17. 資本公積

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407	\$10,407
其他—逾期未領股利	38,354	28,439	28,572
合計	\$48,761	\$38,846	\$38,979

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

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

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

本公司依金管會於民國110年3月31日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就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，提列特別盈餘公積。

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111年9月30日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採剩餘股利政策，以求穩健成長與永續經營。依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金流入之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利發放，惟現金股利分派比例以不低於股利總額百分之五十為原則。

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

(4) 本公司於民國111年6月17日及民國110年7月23日之股東常會，分別決議民國110年度及109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)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$84,754	\$149,397		
普通股現金股利	695,737	1,159,561	\$0.6	\$1.0

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六.23。

19. 非控制權益

	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
期初餘額	\$897,223	\$943,904
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	77,638	(15,845)
子公司現金增資	883,660	-
子公司發放現金股利	(31,551)	(45,308)
合併取得子公司之非控制權益	1,409,369	-
期末餘額	<u>\$3,236,339</u>	<u>\$882,751</u>

20. 營業收入

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
客戶合約之收入				
房地銷售收入	\$2,448,097	\$1,816,712	\$3,487,997	\$4,400,684
工程合約收入	738,740	-	1,274,049	-
勞務提供收入	954,176	453,366	2,281,547	1,529,758
其他營業收入	323,012	63,631	560,178	140,001
小計	<u>4,464,025</u>	<u>2,333,709</u>	<u>7,603,771</u>	<u>6,070,443</u>
租賃收入	<u>111,224</u>	<u>110,356</u>	<u>370,310</u>	<u>341,088</u>
合計	<u>\$4,575,249</u>	<u>\$2,444,065</u>	<u>\$7,974,081</u>	<u>\$6,411,531</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)

本集團之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

民國111年7月1日至9月30日

	動產及 不動產投資			合 計
	開發部門	營造部門	其他部門	
房地銷售	\$2,448,097	\$-	\$-	\$2,448,097
工程服務	-	738,740	-	738,740
提供勞務	-	-	954,176	954,176
銷售商品	-	-	20,184	20,184
租 賃	74,621	-	36,603	111,224
其 他	-	-	302,828	302,828
合 計	<u>\$2,522,718</u>	<u>\$738,740</u>	<u>\$1,313,791</u>	<u>\$4,575,249</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$2,448,097	\$-	\$1,277,188	\$3,725,285
隨時間逐步滿足	74,621	738,740	36,603	849,964
合 計	<u>\$2,522,718</u>	<u>\$738,740</u>	<u>\$1,313,791</u>	<u>\$4,575,249</u>

民國110年7月1日至9月30日

	動產及 不動產投資			合 計
	開發部門	其他部門		
房地銷售	\$1,816,712	\$-		\$1,816,712
提供勞務	-	453,366		453,366
銷售商品	-	13,618		13,618
租 賃	71,797	38,559		110,356
其 他	-	50,013		50,013
合 計	<u>\$1,888,509</u>	<u>\$555,556</u>		<u>\$2,444,065</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$1,816,712	\$516,997		\$2,333,709
隨時間逐步滿足	71,797	38,559		110,356
合 計	<u>\$1,888,509</u>	<u>\$555,556</u>		<u>\$2,444,065</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111年1月1日至9月30日

	動產及 不動產投資			合 計
	開發部門	營造部門	其他部門	
房地銷售	\$3,487,997	\$-	\$-	\$3,487,997
工程服務	-	1,274,049	-	1,274,049
提供勞務	-	-	2,281,547	2,281,547
銷售商品	-	-	57,500	57,500
租 賃	222,203	-	148,107	370,310
其 他	-	-	502,678	502,678
合 計	<u>\$3,710,200</u>	<u>\$1,274,049</u>	<u>\$2,989,832</u>	<u>\$7,974,081</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$3,487,997	\$-	\$2,841,725	\$6,329,722
隨時間逐步滿足	222,203	1,274,049	148,107	1,644,359
合 計	<u>\$3,710,200</u>	<u>\$1,274,049</u>	<u>\$2,989,832</u>	<u>\$7,974,081</u>

民國110年1月1日至9月30日

	動產及 不動產投資		合 計
	開發部門	其他部門	
房地銷售	\$4,400,684	\$-	\$4,400,684
提供勞務	-	1,529,758	1,529,758
銷售商品	-	40,704	40,704
租 賃	210,360	130,728	341,088
其 他	-	99,297	99,297
合 計	<u>\$4,611,044</u>	<u>\$1,800,487</u>	<u>\$6,411,531</u>
收入認列時點：			
於某一時點	\$4,400,684	\$1,669,759	\$6,070,443
隨時間逐步滿足	210,360	130,728	341,088
合 計	<u>\$4,611,044</u>	<u>\$1,800,487</u>	<u>\$6,411,531</u>

(2) 合約餘額

A. 合約資產—流動

	111.9.30	110.12.31	110.9.30	110.1.1
營造工程合約	<u>\$213,825</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</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)

本集團承攬之營造工程合約於資產負債表日已發生之合約成本及已認列利益(減除已認列損失)與工程進度請款金額如下：

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
已發生之合約成本及已認列			
利益(減除已認列損失)	\$4,247,985	\$-	\$-
減：工程進度請款金額	(4,111,713)	-	-
進行中合約淨資產(負債)	<u>\$136,272</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
表達於資產負債表資訊：			
合約資產－營造工程合約	\$213,825	\$-	\$-
合約負債－營造工程合約	(77,553)	-	-
合 計	<u>\$136,272</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

本集團民國111年及110年1月1日至9月30日合約資產餘額重大變動之說明如下：

	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
期初餘額本期轉列應收帳款	\$(71,566)	\$-
完工程度衡量結果變動	180,172	-

B. 合約負債－流動

	111.9.30	110.12.31	110.9.30	110.1.1
銷售房地	\$6,438,321	\$5,167,680	\$5,794,698	\$4,421,199
營造工程合約	77,553	-	-	-
提供勞務	92,247	117,840	78,430	85,423
合 計	<u>\$6,608,121</u>	<u>\$5,285,520</u>	<u>\$5,873,128</u>	<u>\$4,506,622</u>

本集團民國111年及110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：

	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
期初餘額本期轉列收入	\$(666,319)	\$(920,995)
本期預收款增加	1,988,920	2,287,501

(3) 分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

本集團截至民國111年9月30日止，分攤至尚未履行之履約義務之交易價格彙總金額為14,365,011千元，本集團將隨該等營造工程程度逐步認列收入，該等營造工程預期於民國111年至114年完工。

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) 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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30	110.1.1
房地銷售	<u>\$1,349,068</u>	<u>\$885,612</u>	<u>\$916,331</u>	<u>\$633,029</u>

本集團民國111年及110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98,102千元及132,129千元。

21. 預期信用減損損失(利益)

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
營業費用－				
預期信用減損損失(利益)				
應收帳款	<u>\$13</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(8)</u>

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本集團之應收款項(包含應收票據及應收帳款)採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，並採用準備矩陣衡量備抵損失。評估備抵損失金額之相關說明如下：

111.9.30

	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	\$631,942	\$5,019	\$-	\$-	\$-	\$-	\$636,961
損失率	-	0.99%	-	-	-	-	
存續期間預期 信用損失	-	50	-	-	-	-	50
帳面金額	<u>\$631,942</u>	<u>\$4,969</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$636,911</u>

110.12.31

	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	\$488,311	\$5,899	\$-	\$-	\$-	\$-	\$494,210
損失率	-	0.84%	-	-	-	-	
存續期間預期 信用損失	-	50	-	-	-	-	50
帳面金額	<u>\$488,311</u>	<u>\$5,849</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$494,160</u>

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

110.9.30

	未逾期	逾期天數					合 計
	(註)	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	\$295,339	\$18,012	\$-	\$-	\$-	\$-	\$313,351
損失率	-	0.01%	-	-	-	-	-
存續期間預期 信用損失	-	2	-	-	-	-	2
帳面金額	\$295,339	\$18,010	\$-	\$-	\$-	\$-	\$313,349

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

本集團民國111年及110年1月1日至9月30日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
111.1.1	\$-	\$50
本期增加(迴轉)金額	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
111.9.30	\$-	\$50
110.1.1	\$-	\$10
本期增加(迴轉)金額	-	(8)
因無法收回而沖銷	-	-
110.9.30	\$-	\$2

22. 營業租賃

(1) 本集團為承租人

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

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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
土 地	\$17,422	\$13,335	\$16,306
房屋及建築	4,513,064	5,165,757	5,263,586
運輸設備	1,493	1,621	492
其他設備	627	-	-
合 計	\$4,532,606	\$5,180,713	\$5,280,384

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)

本集團民國111年及110年1月1日至9月30日對使用權資產增添分別為398,054千元及450,072千元，其中包括透過企業合併取得分別為355,271千元及0千元。

本集團民國111年及110年1月1日至9月30日對使用權資產移轉分別為398,727千元及2,047千元。

(b) 租賃負債

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
租賃負債	\$5,343,660	\$5,620,280	\$5,709,602
流動	\$395,931	\$424,081	\$407,580
非流動	4,947,729	5,196,199	5,302,022

本集團民國111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110年1月1日至9月30日租賃負債之利息費用請詳附註六.24(4)財務成本；民國111年9月30日、110年12月31日及110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

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
土地	\$3,004	\$2,485	\$8,947	\$7,429
房屋及建築	101,962	101,322	297,895	294,033
運輸設備	196	53	551	141
其他設備	36	-	83	-
合計	\$105,198	\$103,860	\$307,476	\$301,603

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
短期租賃之費用	\$17,317	\$444	\$22,532	\$4,394
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)	365	264	587	827
不計入租賃負債衡 量中之變動租賃 給付費用	21,527	822	32,238	5,018

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111年9月30日、110年12月31日及110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。

本集團民國111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110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8,461千元、38,340千元、17,784千元及38,340千元，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111年及110年1月1日至9月30日租賃之現金流出總額分別為500,164千元及395,810千元。

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。

(2) 本集團為出租人

本集團對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.8。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。

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
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	\$112,109	\$110,421	\$371,893	\$341,304

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六.8。本集團簽訂營業租賃合約，民國111年9月30日、110年12月31日及110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：

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
不超過一年	\$394,646	\$299,318	\$296,072
超過一年但不超過二年	245,413	290,032	291,125
超過二年但不超過三年	180,115	288,076	287,774
超過三年但不超過四年	152,794	288,076	287,697
超過四年但不超過五年	134,098	164,491	217,685
超過五年	92,548	73,971	91,753
合計	<u>\$1,199,614</u>	<u>\$1,403,964</u>	<u>\$1,472,106</u>

23. 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	111年7月1日至9月30日			110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	\$228,475	\$133,869	\$362,344	\$127,201	\$79,517	\$206,718
勞健保費用	23,177	10,576	33,753	14,919	8,295	23,214
退休金費用	13,790	6,876	20,666	8,991	5,457	14,448
其他員工福利費用	6,711	7,891	14,602	4,667	5,176	9,843
折舊費用	265,746	82,507	348,253	51,890	199,803	251,693
攤銷費用	1,290	4,400	5,690	578	4,141	4,719

功能別 性質別	111年1月1日至9月30日			110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	\$604,023	\$371,789	\$975,812	\$425,904	\$262,944	\$688,848
勞健保費用	61,111	30,450	91,561	47,911	26,456	74,367
退休金費用	35,366	18,481	53,847	26,421	17,087	43,508
其他員工福利費用	18,266	21,237	39,503	15,358	15,840	31,198
折舊費用	654,368	250,613	904,981	375,982	370,138	746,120
攤銷費用	2,917	12,716	15,633	1,799	12,455	14,254

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111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111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134千元及1,800千元，民國111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134千元及1,800千元，帳列於薪資費用項下。而本公司民國110年1月1日至9月30日營業虧損，並未估列員工酬勞及董監酬勞。

本公司於民國111年3月15日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為927千元及2,400千元，其與民國110年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

24. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
銀行存款利息	\$683	\$253	\$1,846	\$868
其他利息收入	3,351	376	5,539	1,125
合 計	<u>\$4,034</u>	<u>\$629</u>	<u>\$7,385</u>	<u>\$1,993</u>

(2) 其他收入

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
股利收入	\$203,919	\$146,049	\$204,369	\$146,949
租金收入	885	65	1,582	216
其他收入－其他	18,417	68,927	121,763	125,818
合 計	<u>\$223,221</u>	<u>\$215,041</u>	<u>\$327,714</u>	<u>\$272,983</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)

(3) 其他利益及損失

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	\$1,097	\$(2,015)	\$(18,412)	\$(3,003)
處分無形資產損失	(242)	-	(242)	-
處分投資損失	-	-	(4,807)	-
淨外幣兌換利益(損失)	(173)	(10)	(522)	(83)
其他	(6,462)	(716)	(10,658)	(3,365)
合計	<u><u>\$(5,780)</u></u>	<u><u>\$(2,741)</u></u>	<u><u>\$(34,641)</u></u>	<u><u>\$(6,451)</u></u>

(4) 財務成本

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
銀行借款之利息	\$81,642	\$28,862	\$165,414	\$71,316
租賃負債之利息	37,774	38,376	112,995	111,170
合計	<u><u>\$119,416</u></u>	<u><u>\$67,238</u></u>	<u><u>\$278,409</u></u>	<u><u>\$182,486</u></u>

25. 其他綜合損益組成部分

民國111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	\$(619,614)	\$-	\$(619,614)	\$-	\$(619,614)
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					
—不重分類至損益之項目	(960)	-	(960)	-	(960)
合計	<u><u>\$(620,574)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>	<u><u>\$(620,574)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>	<u><u>\$(620,574)</u></u>

民國110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	\$249,321	\$-	\$249,321	\$-	\$249,321

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111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	\$ (1,415,432)	\$-	\$ (1,415,432)	\$-	\$ (1,415,432)
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 －不重分類至損益之項目	(2,099)	-	(2,099)	-	(2,099)
後續可能重分類至損益之項目：					
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	22	-	22	-	22
合計	\$ (1,417,509)	\$-	\$ (1,417,509)	\$-	\$ (1,417,509)

民國110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	\$642,949	\$-	\$642,949	\$-	\$642,949

26. 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

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$68,728	\$5,227	\$89,702	\$19,397
當期繳納土增稅	18,543	31,691	27,406	44,242
以前年度之當期所得稅 於本期之調整	-	-	5	(1,652)
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)	1,858	8,428	(27,169)	(4,084)
所得稅費用(利益)	\$89,129	\$45,346	\$89,944	\$57,903

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

所得稅申報核定情形

截至民國111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109年度
子公司－國泰健康管顧	核定至民國108年度
子公司－國泰商旅	核定至民國108年度
子公司－國泰飯店	核定至民國107年度
子公司－杏保醫網	核定至民國109年度
子公司－霖園公寓	核定至民國108年度
子公司－金華置業	核定至民國109年度
子公司－板南置業	核定至民國109年度
子公司－三井工程	核定至民國109年度
子公司－杏德	核定至民國109年度
子公司－杏霖	核定至民國109年度
子公司－新日泰能源	核定至民國109年度
子公司－國泰電業	核定至民國109年度
子公司－禧壹公司	核定至民國109年度
子公司－達利能源	核定至民國109年度
子公司－永漢公司	核定至民國109年度
子公司－旭忠能源	核定至民國109年度
子公司－華夏能源	核定至民國109年度
子公司－桃旭電力	核定至民國109年度
子公司－白陽能源	核定至民國109年度
子公司－鴻晟新科技	核定至民國109年度
子公司－南陽電業	核定至民國109年度

子公司－三重置業、申綠公司及薯光能源為民國110年度設立，截至民國111年9月30日止，申報所得稅尚未核定。

27. 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。

稀釋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。

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)

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
(1) 基本每股盈餘(虧損)				
歸屬於母公司普通股持 有人之淨利(淨損)	\$436,828	\$97,808	\$114,124	\$(217,310)
基本每股盈餘之普通股 加權平均股數(仟股)	1,159,561	1,159,561	1,159,561	1,159,561
基本每股盈餘(虧損)(元)	\$0.38	\$0.08	\$0.10	\$(0.19)
(2) 稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於母公司普通股持 有人之淨利(淨損)	\$436,828	\$97,808	\$114,124	\$(217,310)
基本每股盈餘之普通股 加權平均股數(仟股)	1,159,561	1,159,561	1,159,561	1,159,561
稀釋效果：				
員工酬勞—股票(仟股)	8	-	22	-
經調整稀釋效果後之普 通股加權平均股數(仟股)	1,159,569	1,159,561	1,159,583	1,159,561
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$0.38	\$0.08	\$0.10	\$(0.19)

民國110年1月1日至9月30日之員工酬勞具反稀釋作用，無須列入計算。

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。

28. 企業合併

三井工程股份有限公司之收購

本集團於民國111年5月取得三井工程股份有限公司(三井工程) 100%之有表決權股份，該公司主要從事營造工程承攬及營建管理等業務。本集團收購三井工程之原因在於為降低成本、提升競爭力、擴大開發區域項目。

本集團選擇以可辨認淨資產已認列金額之相對份額衡量三井工程之非控制權益。

三井工程之可辨認資產與負債於收購日之公允價值如下：

	收購日之公允價值
資產	
現金及約當現金	\$801,943
合約資產	115,774

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>
應收帳款	598,144
其他應收款	9,047
本期所得稅資產	23,266
存貨	2,284,353
預付款項	106,052
其他流動資產	107,533
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	15,300
採用權益法之投資	544,107
不動產、廠房及設備	6,302,922
使用權資產	355,271
投資性不動產	143,742
無形資產	26,959
其他非流動資產	480,736
小 計	<u>11,915,149</u>
負債	
短期借款	1,016,000
應付短期票券	1,394,784
合約負債	952,986
應付票據	3,477
應付帳款	254,958
其他應付款	313,766
本期所得稅負債	202,306
一年或一營業週期內到期長期負債	282,398
其他流動負債	1,356
長期借款	4,047,258
租賃負債(包括非流動)	362,431
其他非流動負債	75,592
小 計	<u>8,907,312</u>
可辨認淨資產之公允價值總計	<u>\$3,007,837</u>
商譽金額如下：	
收購對價	\$1,800,000
加：非控制權益之價值	1,387,269
減：可辨認淨資產之公允價值	(3,007,837)
商譽	<u>\$179,432</u>
收購之現金流量分析	
現金支付之對價	\$1,800,000
自子公司取得之淨現金	(801,943)
收購之淨現金流量	<u>\$998,057</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)

於民國111年5月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，而本集團已針對三井工程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111年第3季財務報表通過發布日時尚未取得。

自收購日至民國111年9月30日止，三井工程對本集團產生之繼續營業單位淨利為135,212千元。合併如發生於年初，則所產生之繼續營業單位收入將為8,984,147千元，且繼續營業單位淨利將為利益76,022千元。

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

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
三井工程(股)公司(三井工程)	子公司(註1)
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	關聯企業(註2)
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
國泰金融控股(股)公司(國泰金控)	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
國泰醫療財團法人國泰綜合醫院(國泰醫院)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	其他關係人

註1：本集團於民國111年5月收購三井工程成為本集團之子公司，並自收購日起納入合併個體，故關係人交易僅包括收購前交易。

註2：原為本集團其他關係人，於民國111年5月收購三井工程100%持股後，對其具重大影響力而成為本集團關聯企業。

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三佰萬者，不予揭露。

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

(1) 銀行存款及短期借款

111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	\$11,864,904	\$2,899,234	0.01%~0.16%	\$140
	支票存款	2,579,170	32,611	-	-
	證券帳戶	1,026,073	144,273	0.01%	3
	定期存款	265,500	226,875	0.85%~1.32%	1,526
	短期借款	1,420,000	1,420,000	1.33%	(4,499)

110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	\$8,485,868	\$1,961,767	0.01%~0.05%	
	支票存款	5,929,533	57,685	-	
	證券帳戶	1,315,408	160,131	0.01%	
	定期存款	321,350	256,650	0.50%~0.77%	

110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	\$8,106,777	\$2,272,419	0.01%~0.05%	\$240
	支票存款	5,908,355	23,327	-	-
	證券帳戶	928,091	53,198	0.01%	-
	定期存款	321,350	213,150	0.5%~0.84%	1,321
	短期借款	-	-	-	-

(2) 進 貨

關係人名稱	交易性質	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$-	\$519,894
國泰世華銀行	價金信託管理費	1,450	1,395
國泰世華銀行	拆遷補償費	22,462	-
國泰產險	保險費	7,097	-
霖園投資	都更合建地主補貼	-	-
合 計		<u>\$31,009</u>	<u>\$521,289</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	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$996,073	\$1,734,055
國泰世華銀行	價金信託管理費	3,766	4,977
國泰世華銀行	拆遷補償費	191,606	-
國泰產險	保險費	10,570	-
霖園投資	都更合建地主補貼	3,360	3,360
合 計		<u>\$1,205,375</u>	<u>\$1,742,392</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111年9月30日、110年12月31日及110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16,980,351千元、13,649,042千元及10,488,447千元，上列合約總價未考量合併沖銷。

(3) 銷 貨

A. 租賃收入

關係人名稱	交易性質	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$1,893	\$1,893
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	4,521	4,502
合 計		<u>\$6,414</u>	<u>\$6,395</u>

關係人名稱	交易性質	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$5,680	\$5,680
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	13,549	13,506
合 計		<u>\$19,229</u>	<u>\$19,186</u>

出租期間及租金收取方式係依合約規定一般租期為2至5年，收款方式主要採按月收取。

國泰建設股份有限公司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)

B. 勞務提供收入

關係人名稱	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$232,576	\$214,233
國泰世華銀行	34,778	22,079
國泰產險	1,443	895
三井工程	-	1,852
國泰金控	2,039	1,066
國泰醫院	4,779	-
合 計	<u>\$275,615</u>	<u>\$240,125</u>

關係人名稱	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$701,144	\$609,278
國泰世華銀行	85,168	69,750
國泰產險	3,680	2,296
三井工程	4,881	6,629
國泰金控	5,884	2,569
國泰醫院	14,606	-
合 計	<u>\$815,363</u>	<u>\$690,522</u>

係提供健康檢查服務收入、住房服務收入及技術、維修服務之收入等，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

C. 工程收入

關係人名稱	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$550,617	\$-
國泰醫院	213	-
合 計	<u>\$550,830</u>	<u>\$-</u>

關係人名稱	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$879,769	\$-
國泰醫院	12,942	-
合 計	<u>\$892,711</u>	<u>\$-</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)

承攬關係人之工程價格，係依據預估工程投入成本加計合理管理費用及利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款條件收款，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

於民國111年9月30日，本集團承攬關係人國泰人壽及國泰醫院營建工程案已簽約而尚未結案之營建合約總價15,831,511千元，已收取之工程款2,468,009千元，尚待未來履約收取之工程款13,363,502千元。

(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	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$20,909	\$-	\$56,762
國泰世華銀行	17,162	6,464	13,485
國泰醫院	32,179	-	-
合 計	<u>\$70,250</u>	<u>\$6,464</u>	<u>\$70,247</u>

(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	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$1,191	\$14,150	\$45,648
國泰世華銀行	11,237	176	12
三井工程	-	-	8,995
合 計	<u>\$12,428</u>	<u>\$14,326</u>	<u>\$54,655</u>

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	<u>\$4,774,955</u>	<u>\$5,087,697</u>	<u>\$5,195,735</u>

本集團民國111年及110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32,775千元及436,799千元。

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)

B. 租賃負債

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$5,158,797	\$5,398,487	\$5,477,033

C. 利息費用

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：				
國泰人壽	\$35,247	\$34,875	\$107,312	\$105,325

(7) 其他

A. 其他應收款

關係人名稱	性質	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：				
南港國際一	顧問服務	\$-	\$-	\$7,392
南港國際二	顧問服務	-	-	9,408
合計		\$-	\$-	\$16,800

B. 其他流動資產－受限制資產

關係人名稱	性質	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：				
國泰人壽	工程保證款、 履約保證金	\$5,000	\$5,000	\$5,000

C. 存出保證金

關係人名稱	性質	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：				
國泰人壽	房租押金	\$39,386	\$37,860	\$36,685
霖園投資	合建保證金	12,000	12,000	12,000
合計		\$51,386	\$49,860	\$48,685

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. 存入保證金

關係人名稱	性質	111.9.30	110.12.31	110.9.30
其他關係人：				
國泰世華銀行	房租押金	\$4,482	\$4,446	\$4,446

(8) 什項收入

關係人名稱	性質	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
其他關係人：			
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$1,209	\$1,208
國泰人壽	管理空維費、規劃費	982	981
國泰人壽	租金減讓	8,461	38,340
南港國際一	顧問服務	-	7,040
南港國際二	顧問服務	-	8,960
合計		\$10,652	\$56,529

關係人名稱	性質	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：			
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$3,601	\$3,591
國泰人壽	管理空維費、規劃費	2,931	3,498
國泰人壽	租金減讓	17,784	38,340
南港國際一	顧問服務	28,160	7,040
南港國際二	顧問服務	35,840	8,960
合計		\$88,316	\$61,429

(9) 營業成本

關係人名稱	交易性質	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
關聯企業：			
神坊資訊	營業相關之雜費	\$3,484	\$219
其他關係人：			
國泰人壽	承租大樓之管理費	27,549	12,240
國泰人壽	營業相關之雜費	5,567	11,922
國泰產險	保險費	8,891	268
國泰人壽	營業相關之保險費	2,982	1,246
國泰產險	出租大樓之保險費	2,522	2,216
合計		\$50,995	\$28,111

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	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
關聯企業：			
神坊資訊	營業相關之雜費	\$3,555	\$2,264
其他關係人：			
國泰人壽	承租大樓之管理費	74,645	43,489
國泰人壽	營業相關之雜費	5,944	15,647
國泰產險	保險費	12,903	871
國泰人壽	營業相關之保險費	5,550	3,277
國泰產險	出租大樓之保險費	6,578	5,734
合 計		<u>\$109,175</u>	<u>\$71,282</u>

(10) 營業費用

關係人名稱	性 質	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$2,483	\$3,365
國泰人壽	保險及管理	1,565	6,958
國泰產險	保險及預付保險	1,523	8,314
華卡企業	司機車馬費	1,160	496
合 計		<u>\$6,731</u>	<u>\$19,133</u>

關係人名稱	性 質	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$5,541	\$8,746
國泰人壽	保險及管理	4,387	10,710
國泰產險	保險及預付保險	7,713	8,385
華卡企業	司機車馬費	3,396	2,077
合 計		<u>\$21,037</u>	<u>\$29,918</u>

(11) 本集團主要管理人員之獎酬

	111.7.1- 111.9.30	110.7.1- 110.9.30	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
短期員工福利	\$15,957	\$15,532	\$66,840	\$54,076
退職後福利	196	325	683	966
合 計	<u>\$16,153</u>	<u>\$15,857</u>	<u>\$67,523</u>	<u>\$55,042</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)

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

資產名稱	111.9.30	110.12.31	110.9.30	擔保債務內容
可轉讓定存單	\$205,046	\$6,220	\$6,220	工程保證款、 履約保證金
存 貨	12,474,000	3,120,000	3,120,000	短期借款、長期借款
不 動 產	7,979,172	7,979,172	8,057,172	短期借款、長期借款
活期存款(帳列待出 售非流動資產)	40,642	-	-	備償帳戶
發電設備(帳列待出 售非流動資產)	5,514,540	-	-	長期借款
合 計	<u>\$26,213,400</u>	<u>\$11,105,392</u>	<u>\$11,183,392</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

截至民國111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8,155,905千元，尚未支付數計4,883,947千元。

2. 其他

(1) 截至民國111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59,737,200千元。

(2) 截至民國111年9月30日，本集團因工程保固及履約保證而開立之保證票據為1,733,685千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

配合公司營運計畫，本集團子公司國泰飯店於民國111年10月24日董事會決議轉投資設立國泰餐飲事業(股)公司，投資總金額計300,000千元，分次投入，初次投入150,000千元，持股比例100%。

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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	\$2,942,849	\$5,806,495	\$5,154,355
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	6,377,279	3,932,639	3,116,755
合約資產	213,825	-	-
應收票據	1,207	20,905	17,385
應收帳款	635,704	473,255	295,964
其他應收款	58,151	33,663	67,719
存出保證金	1,432,841	1,536,733	1,565,416
小計	8,719,007	5,997,195	5,063,239
合計	<u>\$11,661,856</u>	<u>\$11,803,690</u>	<u>\$10,217,594</u>

金融負債

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$14,812,000	\$11,460,000	\$11,727,000
應付短期票券	4,216,019	3,629,296	4,252,525
應付款項	2,199,485	1,756,864	1,444,055
長期借款(含一年內到期)	20,291,916	12,802,685	11,997,861
租賃負債	5,343,660	5,620,280	5,709,602
存入保證金	94,766	92,981	91,060
合計	<u>\$46,957,846</u>	<u>\$35,362,106</u>	<u>\$35,222,103</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。

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. 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。

匯率風險

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111年及110年1月1日至9月30日之損益將減少/增加分別為14,271千元及11,985千元。

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，當該等權益證券價格上升/下降5%，對於本集團民國111年及110年1月1日至9月30日之權益將增加/減少分別為115,218千元及239,755千元。

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。

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. 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(主要為合約資產—應收工程款、應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本集團各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本集團內部評等標準等因素。本集團亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團截至民國111年9月30日、110年12月31日及110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
111.9.30					
借 款	\$25,328,592	\$11,464,407	\$1,665,673	\$1,406,123	\$39,864,795
應付款項	2,199,485	-	-	-	2,199,485
租賃負債(註)	395,931	650,328	665,469	3,631,932	5,343,660
存入保證金	49,927	27,719	7,713	9,407	94,766
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
110.12.31					
借 款	\$16,717,215	\$11,406,809	\$-	\$-	\$28,124,024
應付款項	1,756,864	-	-	-	1,756,864
租賃負債(註)	424,081	671,043	639,635	3,885,521	5,620,280
存入保證金	40,096	33,676	8,902	10,307	92,981

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)

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
110.9.30					
借 款	\$20,635,251	\$7,542,456	\$-	\$-	\$28,177,707
應付款項	1,444,055	-	-	-	1,444,055
租賃負債(註)	407,580	695,811	637,296	3,968,915	5,709,602
存入保證金	47,336	25,652	9,061	9,011	91,060

註：下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

111.9.30	到期期間					合計
	短於一年	一至五年	六至十年	十至十五年	十五年以上	
租賃負債	\$395,931	\$1,315,797	\$1,903,964	\$1,278,894	\$449,074	\$5,343,660

110.12.31	到期期間					合計
	短於一年	一至五年	六至十年	十至十五年	十五年以上	
租賃負債	\$424,081	\$1,310,678	\$1,791,154	\$1,437,914	\$656,453	\$5,620,280

110.9.30	到期期間					合計
	短於一年	一至五年	六至十年	十至十五年	十五年以上	
租賃負債	\$407,580	\$1,333,107	\$1,780,575	\$1,476,993	\$711,347	\$5,709,602

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國111年1月1日至9月30日之負債之調節資訊：

	應付		長期借款	租賃負債	來自籌資活動
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)		之負債總額
111.1.1	\$11,460,000	\$3,629,296	\$12,802,685	\$5,620,280	\$33,512,261
現金流量	3,141,662	(732,614)	7,632,384	(444,807)	9,596,625
非現金之變動					
合併取得	1,016,000	1,394,784	4,329,656	362,431	7,102,871
租賃負債之利息	-	-	-	112,995	112,995
其他(註)	-	-	-	39,191	39,191
轉列與待出售非 流動資產直接相 關之負債	(805,662)	(75,447)	(4,472,809)	(346,430)	(5,700,348)
111.9.30	\$14,812,000	\$4,216,019	\$20,291,916	\$5,343,660	\$44,663,595

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)

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債及因合約提前到期之租約變動等。

民國110年1月1日至9月30日之負債之調節資訊：

	應付		長期借款	租賃負債	來自籌資活動
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)		之負債總額
110.1.1	\$7,351,000	\$3,090,501	\$10,909,741	\$5,509,959	\$26,861,201
現金流量	4,376,000	1,162,024	1,088,120	(385,571)	6,240,573
非現金之變動					
租賃負債之利息	-	-	-	111,170	111,170
其他(註)	-	-	-	474,044	474,044
110.9.30	<u>\$11,727,000</u>	<u>\$4,252,525</u>	<u>\$11,997,861</u>	<u>\$5,709,602</u>	<u>\$33,686,988</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、合約資產、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

本集團以攤銷後成本衡量之金融工具(包括現金及約當現金、合約資產、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。

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

8. 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：

111.9.30

	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	\$2,304,369	\$-	\$638,480	\$2,942,849

110.12.31

	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	\$3,605,083	\$1,846,000	\$355,412	\$5,806,495

110.9.30

	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	\$3,339,749	\$1,455,350	\$359,256	\$5,154,355

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

於民國111年及110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	
	111.1.1- 111.9.30	110.1.1- 110.9.30
期初金額	\$355,412	\$383,398
本期認列總損益：		
認列於其他綜合損益	(114,718)	(24,142)
本期取得	450,000	-
合併取得	15,300	-
本期處分	(67,514)	-
期末金額	\$638,480	\$359,256

上述認列於其他綜合損益之總利益(損失)中，截至民國111年及110年9月30日持有之股票相關之損益分別為損失54,174千元及損失24,142千元。

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

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

民國111年9月30日

	評價技術	重大不可觀察輸入值		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
		不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	
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%，對本集團權益將增加/減少65,503千元
	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2,548千元

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)

民國110年12月31日

	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
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%，對本集團權益將增加/減少25,968千元
	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17,349千元

民國110年9月30日

	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
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%，對本集團權益將增加/減少26,323千元
	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17,476千元

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

民國111年9月30日、110年12月31日及110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。

11. 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)

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)	附表一
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	附表二
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	附表四
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表五
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生工具交易	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	附表六

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	附表七
2	為他人背書保證	附表八
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)	附表九
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	附表十
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	附表十一

3. 大陸投資資訊：無。

4. 主要股東資訊：詳附表十二。

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)

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。

營造部門：主要為營造工程承攬及營建管理等業務。

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。

下表列示本集團民國111年及110年7月1日至9月30日與民國111年及110年1月1日至9月30日營運部門損益相關之資訊：

民國111年7月1日至9月30日

	動產及 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
收入					
來自外部客戶收入	\$2,522,718	\$738,740	\$1,313,791	\$-	\$4,575,249
部門間收入	18,155	709,394	14,745	(742,294)	-
收入合計	<u>\$2,540,873</u>	<u>\$1,448,134</u>	<u>\$1,328,536</u>	<u>\$(742,294)</u>	<u>\$4,575,249</u>
部門損益	<u>\$477,625</u>	<u>\$(5,822)</u>	<u>\$141,152</u>	<u>\$(36,069)</u>	<u>\$576,886</u>

民國110年7月1日至9月30日

	動產及 不動產投資			集團合計
	開發部門	其他部門	調節與銷除	
收入				
來自外部客戶收入	\$1,888,509	\$555,556	\$-	\$2,444,065
部門間收入	5,249	13,900	(19,149)	-
收入合計	<u>\$1,893,758</u>	<u>\$569,456</u>	<u>\$(19,149)</u>	<u>\$2,444,065</u>
部門損益	<u>\$138,610</u>	<u>\$(252,415)</u>	<u>\$231,641</u>	<u>\$117,836</u>

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

民國111年1月1日至9月30日

	動產及 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
收入					
來自外部客戶收入	\$3,710,200	\$1,274,049	\$2,989,832	\$-	\$7,974,081
部門間收入	3,523,920	1,289,726	41,479	(4,855,125)	-
收入合計	<u>\$7,234,120</u>	<u>\$2,563,775</u>	<u>\$3,031,311</u>	<u>\$(4,855,125)</u>	<u>\$7,974,081</u>
部門損益	<u>\$131,602</u>	<u>\$31,138</u>	<u>\$(175,681)</u>	<u>\$294,647</u>	<u>\$281,706</u>

民國110年1月1日至9月30日

	動產及 不動產投資			集團合計
	開發部門	其他部門	調節與銷除	
收入				
來自外部客戶收入	\$4,611,044	\$1,800,487	\$-	\$6,411,531
部門間收入	38,525	32,375	(70,900)	-
收入合計	<u>\$4,649,569</u>	<u>\$1,832,862</u>	<u>\$(70,900)</u>	<u>\$6,411,531</u>
部門損益	<u>\$(172,871)</u>	<u>\$(636,227)</u>	<u>\$633,846</u>	<u>\$(175,252)</u>

下表列示本集團民國111年9月30日、110年12月31日及110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				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
111.9.30部門資產	<u>\$63,151,908</u>	<u>\$4,436,607</u>	<u>\$27,333,029</u>	<u>\$(8,055,233)</u>	<u>\$86,866,311</u>
110.12.31部門資產	<u>\$57,318,517</u>	<u>\$-</u>	<u>\$14,311,366</u>	<u>\$(3,393,737)</u>	<u>\$68,236,146</u>
110.9.30部門資產	<u>\$54,994,863</u>	<u>\$-</u>	<u>\$13,519,535</u>	<u>\$(2,474,115)</u>	<u>\$66,040,283</u>

	動產及 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
111.9.30部門負債	<u>\$39,703,503</u>	<u>\$4,289,272</u>	<u>\$18,633,378</u>	<u>\$(2,444,586)</u>	<u>\$60,181,567</u>
110.12.31部門負債	<u>\$31,880,905</u>	<u>\$-</u>	<u>\$10,967,084</u>	<u>\$(946,678)</u>	<u>\$41,901,311</u>
110.9.30部門負債	<u>\$31,274,097</u>	<u>\$-</u>	<u>\$11,130,443</u>	<u>\$(967,774)</u>	<u>\$41,436,766</u>

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅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 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	\$2,304,369	0.44%	\$2,304,369	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,580,083	-	3.23%	-	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	"	2,000,000	25,438	10.00%	25,438	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	82,931	1.72%	82,931	
"	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	"	27,465,000	232,809	7.85%	232,809	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	32,460,000	280,663	8.12%	280,663	

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)

附表二 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分20%以上：

單位：股；新臺幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象(註2)	關係(註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益(註5)	股數	金額
國泰建設(股)公司	股票：三重置業地產(股)公司	採用權益法之投資	三重置業地產(股)公司	子公司	66,000	\$660	171,534,000	\$1,715,340	-	\$-	\$-	\$-	171,600,000	\$1,716,000
"	股票：三井工程(股)公司	採用權益法之投資	萬達投資(股)公司等6家	子公司	-	-	60,000,000	1,800,000	-	-	-	-	60,000,000	1,800,000
"	股票：台灣之星(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	-	-	195,000,000	1,950,000	-	-	195,000,000	1,846,000	1,950,000	(104,000)	-	-

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：處分損益為累積未實現評價損失104,000千元由其他權益轉列保留盈餘。

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

附表三 取得不動產金額達三億元或實收資本額20%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	新北市新莊區副都心段一小段102.103.104地號土地	111.02.25	\$1,307,707	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	\$-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	新莊區副都心段營建用地	無
國泰建設(股)公司	台南市永康區平道段342地號土地	111.03.14	1,208,560	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	永康區平道段營建用地	無
國泰建設(股)公司	新北市永和區長堤段241地號等7筆土地	111.03.23	713,836	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協議合建比公司分得48%。	永和區長堤段危老合建分屋營建用地	無
國泰建設(股)公司	台中市北屯區崇德段330地號	111.05.17	612,135	依合約分期支付	自然人	無	-	-	-	-	1.參考專業不動產估價師鑑價報告。 2.雙方協商議價。	北屯區崇德段營建用地	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，均以新臺幣仟元為單位)

附表四 處分不動產金額達新臺幣三億元或實收資本額20%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	新北市三重區三重段174地號	111.01.27	110.04.13	\$3,414,798	\$3,471,000	依合約分期收款	\$56,202	三重置業地產(股)公司	子公司	配合公司營運計劃	1.關係人交易，經董事會通過。 2.參考專業不動產估價師鑑價報告。	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 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%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(註1)				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款(註1)		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	子公司	在建工程	\$2,430,924	26.75%	不適用	\$-	-	\$498,246	32.97%	註2
國泰建設(股)公司	三重置業地產(股)公司	子公司	營建用地	3,471,000	47.98%	不適用	-	-	-	-	

註1：係以進(銷)貨公司未沖銷前之進(銷)貨與應收(付)票據、帳款計算之。

註2：本集團自民國111年5月收購取得三井工程(股)公司，對其具控制力並自收購日起納入合併個體。

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 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)	科目	金額	交易往來情形	
						交易條件	佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
0	國泰建設(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	1	租賃收入	309	按一般條件	0.00%
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-關係人	36	按一般條件	0.00%
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	151	按一般條件	0.00%
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	123	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	975	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	其他非流動負債-遞延貸項-聯屬公司已實現利益	13,262	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	已實現銷售利益-聯屬公司已實現利益	31	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	其他收入	32	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	營建成本	17	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	應收帳款-關係人	87	按一般條件	0.00%
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	389	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	其他收入	26	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營建成本	25	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-雜費	46	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-交際費	143	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	營業費用-廣告費	16	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	應收帳款-關係人	46	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	其他收入	20	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	應付費用	1	按一般條件	0.00%
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-關係人	28	按一般條件	0.00%
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-服務費用	2,399	按一般條件	0.03%
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	664	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	租賃成本	30,115	按一般條件	0.38%
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	30	按一般條件	0.00%
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	12	按一般條件	0.00%
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-廣告費	31	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	其他收入	1,643	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	租賃收入	122	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	存入保證金	41	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	營建用地(採用權益法之投資)	30,259	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	金華置業地產(股)公司	1	其他應收款-關係人	14	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	其他收入	4,821	按一般條件	0.06%
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	其他應收款-關係人	3,222	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	板南置業開發(股)公司	1	租賃收入	70	按一般條件	0.00%
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	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三重置業地產(股)公司	1	租賃收入	141	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三重置業地產(股)公司	1	存入保證金	45	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三重置業地產(股)公司	1	營建用地(未實現銷售利益)	56,202	按一般條件	0.70%
0	國泰建設(股)公司	三重置業地產(股)公司	1	其他收入	10,512	按一般條件	0.13%
0	國泰建設(股)公司	杏保醫網(股)公司	1	其他應收款-關係人	4	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	杏保醫網(股)公司	1	其他收入	4	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	1	應付帳款-關係人	498,246	按一般條件	0.57%
0	國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	1	應收帳款-關係人	105	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	1	租賃收入	171	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	1	其他收入	1,018	按一般條件	0.01%
1	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	合約資產	27,356	按一般條件	0.03%
1	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	合約負債	870,526	按一般條件	1.00%
1	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應收帳款-關係人	292,603	按一般條件	0.34%
2	三井工程(股)公司	金華置業地產(股)公司	3	合約負債	85,134	按一般條件	0.10%
2	三井工程(股)公司	金華置業地產(股)公司	3	應收帳款-關係人	59,136	按一般條件	0.07%
3	國泰商旅(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	應收帳款-關係人	40,546	按一般條件	0.05%
3	國泰商旅(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	其他應收款	14,669	按一般條件	0.02%
3	國泰商旅(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	應付帳款-關係人	12,375	按一般條件	0.01%
3	國泰商旅(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	其他應付款	1,302	按一般條件	0.00%

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)
(金額除另予註明者外,均以新臺幣千元為單位)

附表七 資金貸與他人(轉投資事業相關資訊):

單位:新臺幣千元

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 項目 (註2)	是否 為關 係人	本期 最高餘額 (註3)	期末餘額 (註8)	實際動支 金額	利率 區間	資金貸與 性質 (註4)	業務往來 金額 (註5)	有短期融 通資金必 要之原因 (註6)	提列備抵 呆帳金額	擔保品		對個別對象 資金貸與 限額(註7)	資金貸與 總限額 (註7)
													名稱	價值		
1	新日泰能源(股)公司	旭忠能源(股)公司	其他應收款-關係人	是	\$60,000	\$100,000	\$-	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	\$650,305	\$650,305
1	新日泰能源(股)公司	鴻晟新科技(股)公司	其他應收款-關係人	是	60,000	-	-	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	650,305	650,305
1	新日泰能源(股)公司	南陽電業(股)公司	其他應收款-關係人	是	120,000	120,000	31,500	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	650,305	650,305
1	新日泰能源(股)公司	薯光能源(股)公司	其他應收款-關係人	是	36,000	36,000	-	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	650,305	650,305
2	國泰電業(股)公司	桃旭電力(股)公司	其他應收款-關係人	是	150,000	140,000	27,702	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	648,028	648,028
2	國泰電業(股)公司	鴻晟新科技(股)公司	其他應收款-關係人	是	60,000	1,500	-	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	648,028	648,028
2	國泰電業(股)公司	旭忠能源(股)公司	其他應收款-關係人	是	400,000	100,000	45,000	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	648,028	648,028
2	國泰電業(股)公司	申緯(股)公司	其他應收款-關係人	是	369,410	369,410	354,410	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	648,028	648,028
3	永漢(股)公司	禧壹(股)公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	-	2.00%	2	-	營業週轉	-	無	-	107,801	107,801
各子公司合計						\$966,910										
備註	一、新日泰能源(股)公司對外資金貸與總額以淨值40%為限,個別貸與限額以淨值40%為限。 二、國泰電業(股)公司對外資金貸與總額以淨值40%為限,個別貸與限額以淨值40%為限。 三、永漢(股)公司對外資金貸與總額以淨值40%為限,個別貸與限額以淨值40%為限。															

註1:編號欄之說明如下:

(1) 母公司填0

(2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2:帳列之應收帳款企業款項、應收關係人款項、股東往來、預付款、暫付款...項目,如屬資金貸與性質者均填入此欄位。

註3:當年度資金貸與他人之最高餘額。

註4:資金貸與性質:屬業務往來者填1屬有短期融通資金之必要者填2。

註5:資金貸與性質屬業務往來者,應填列業務往來金額,業務往來金額係指貸出資金之公司與貸與對象最近一年度之業務往來金額。

註6:資金貸與性質屬短期融通資金之必要者,應具體說明必要帶與資金之原因及貸與對象之資金用途,例如:償還借款、購置設備、營業週轉...等。

註7:應填入公司依資金貸與他人作業程序,所訂定對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額之計算方法。

註8:若公開發行公司依據公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第14條第一項將資金貸與逐筆提董事會決議,雖尚未撥款,仍應將董事會決議金額列入公告餘額,以揭露其承擔風險;惟嗣後資金償還,則應揭露其償還後餘額,以反應風險之調整。若公開發行公司依據處理準則第14條第2項經董事會決議授權董事長於一定額度及一年期間內分次撥貸或循環動用,仍應以董事會通過之資金貸與額度作為公告申報之餘額,雖嗣後資金償還,惟考量仍可能再次撥貸,故仍應以董事會通過之資金貸與額度作為公告申報之餘額。

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 為他人背書保證(轉投資事業相關資訊)：

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	新日泰能源(股)公司	禧壹(股)公司	2	\$4,064,404	\$2,220,000	\$2,220,000	\$1,021,202	-	136.55	\$4,064,404	N	N	N
1	新日泰能源(股)公司	達利能源(股)公司	2	4,064,404	1,017,500	1,017,500	532,936	-	62.59	4,064,404	N	N	N
1	新日泰能源(股)公司	永漢(股)公司	2	4,064,404	462,500	462,500	331,601	-	28.45	4,064,404	N	N	N
2	國泰電業(股)公司	旭忠能源(股)公司	2	4,050,176	2,742,796	2,442,796	697,252	-	150.78	4,050,176	N	N	N
2	國泰電業(股)公司	桃旭電力(股)公司	2	4,050,176	223,912	73,912	73,912	-	4.56	4,050,176	N	N	N
2	國泰電業(股)公司	鴻晟新科技(股)公司	2	4,050,176	53,000	53,000	51,000	-	3.27	4,050,176	N	N	N
3	旭忠能源(股)公司	國泰電業(股)公司	3	2,745,387	1,360,000	1,360,000	494,910	-	123.84	2,745,387	N	N	N
各子公司合計						\$7,629,708							
備註	一、新日泰能源(股)公司辦理背書保證之總額為新日泰能源(股)公司淨值之250%，對單一企業背書保證限額為新日泰能源(股)公司淨值之250%。 二、國泰電業(股)公司辦理背書保證之總額為國泰電業(股)公司淨值之250%，對單一企業背書保證限額為國泰電業(股)公司淨值之250%。 三、旭忠能源(股)公司辦理背書保證之總額為旭忠能源(股)公司淨值之250%，對單一企業背書保證限額為旭忠能源(股)公司淨值之250%。												

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例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 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	35,000	\$349	0.01%	\$349	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	40,000	397	0.01%	397	
三井工程(股)公司	普通股 中華建築經理(股)公司	無	"	1,400,000	15,848	5.48%	15,848	

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)

附表十 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%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(註1)				交易條件與一般交易不 同之情形及原因		應收(付)票據、帳款(註1)		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	
金華置業地產(股)公司	三井工程(股)公司	其他關係人	在建工程	\$169,055	92.55%	不適用	-	-	-	-	

註1：係以進(銷)貨公司未沖銷前之進(銷)貨與應收(付)票據、帳款計算之。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表十一 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

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	國泰建築經理(股)公司	中華民國	建築經理業	\$50,000	\$50,000	5,000,000	100.00%	\$119,502	\$25,302	\$25,302	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%	567,833	72,849	61,939	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	1,640,000	1,640,000	40,000,000	100.00%	86,076	(164,614)	(160,601)	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	1,050,000	1,050,000	35,000,000	100.00%	(10,363)	(260,318)	(255,178)	子公司
國泰建設(股)公司	杏保醫網(股)公司	中華民國	醫療器材 批發業	350,000	350,000	35,000,000	100.00%	266,882	(38,728)	(38,728)	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	68,809	1,530,000	51.00%	52,770	52,519	26,787	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	408,000	40,800,000	51.00%	339,421	(6,554)	(3,343)	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	408,000	40,800,000	51.00%	399,708	(5,453)	(2,781)	子公司
國泰建設(股)公司	三重置業地產(股)公司	中華民國	住宅及大樓 開發租售業	1,716,000	660	171,600,000	66.00%	1,654,599	(7,876)	(5,199)	子公司
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	中華民國	綜合營造業	1,800,000	-	60,000,000	100.00%	18,048,094	85,674	49,115	子公司
國泰建設(股)公司	神坊資訊(股)公司	中華民國	資訊軟體 批發業	67,515	-	5,489,000	11.00%	63,613	(30,849)	(3,393)	關聯企業
杏保醫網(股)公司	杏德(股)公司	中華民國	人力派遣及 租賃業	120,000	120,000	12,000,000	100.00%	97,106	(6,526)	註3	子公司
杏保醫網(股)公司	杏霖(股)公司	中華民國	人力派遣及 租賃業	140,000	140,000	14,000,000	100.00%	120,442	(12,823)	註3	子公司
三井工程(股)公司	新日泰能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	929,059	-	82,500,000	55.00%	959,599	55,527	註4	子公司(註8)
三井工程(股)公司	國泰電業(股)公司	中華民國	太陽能發電業	881,556	-	82,500,000	55.00%	911,727	54,856	註4	子公司(註8)
三井工程(股)公司	神坊資訊(股)公司	中華民國	資訊軟體 批發業	244,770	-	19,022,000	38.12%	218,099	(30,849)	(11,760)	關聯企業
三井工程(股)公司	開泰能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	279,826	-	25,000,000	25.00%	289,805	33,237	9,979	關聯企業(註8)
新日泰能源(股)公司	禧壹(股)公司	中華民國	太陽能發電業	727,493	-	70,000,000	100.00%	756,725	29,374	註5	子公司(註8)
新日泰能源(股)公司	達利能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	412,955	-	40,000,000	100.00%	430,189	17,234	註5	子公司(註8)
新日泰能源(股)公司	永漢(股)公司	中華民國	太陽能發電業	276,464	-	25,000,000	100.00%	285,705	10,112	註5	子公司(註8)

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)

附表十一 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

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			
國泰電業(股)公司	旭忠能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	\$1,041,354	\$-	100,000,000	100.00%	\$1,088,586	\$47,171	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	華夏能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	21,449	-	2,000,000	100.00%	23,259	1,810	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	桃旭電力(股)公司	中華民國	太陽能發電業	124,481	-	12,500,000	100.00%	131,334	6,853	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	白陽能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	140,138	-	6,500,000	100.00%	144,028	3,890	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	鴻晟新科技(股)公司	中華民國	太陽能發電業	4,091	-	500,000	100.00%	3,616	(475)	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	申線(股)公司	中華民國	再生能源自用 發電業	100	-	10,000	100.00%	(2,042)	(2,142)	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	南陽電業(股)公司	中華民國	太陽能發電業	34,400	-	3,440,000	80.00%	34,038	(453)	註6	子公司(註8)
國泰電業(股)公司	南方電力(股)公司	中華民國	綠電購售 服務業	19,511	-	2,000,000	20.00%	18,879	(3,158)	(632)	關聯企業(註8)
旭忠能源(股)公司	曙光能源(股)公司	中華民國	太陽能發電業	34,909	-	3,500,000	70.00%	34,806	(146)	註7	子公司(註8)

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：其投資損益已由杏保醫網(股)公司依權益法認列。

註4：其投資損益已由三井工程(股)公司依權益法認列。

註5：其投資損益已由新日泰能源(股)公司依權益法認列。

註6：其投資損益已由國泰電業(股)公司依權益法認列。

註7：其投資損益已由旭忠能源(股)公司依權益法認列。

註8：子公司三井工程經權責單位決議擬以持有之新日泰能源(股)公司及開泰能源(股)公司股權抵繳股款(淨值換股)參與國泰電業(股)公司增資，並出售持有之部分國泰電業(股)公司股權，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」之規定，並轉列待出售非流動資產淨額。

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)

附表十二 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委員會		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		82,350,000	7.10%
國泰人壽保險股份有限公司		68,646,584	5.92%