

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  
民國一十二年一月一日至九月三十日  
及民國一十一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	13~17
(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	18~47
(七) 關係人交易	47~55
(八) 質押之資產	55
(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	56~64
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	64、68~71
2. 轉投資事業相關資訊	64~65、72~75
3. 大陸投資資訊	65
4. 主要股東資訊	65、76
(十四) 部門資訊	65~67

## 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一一二年及一一一年九月三十日之合併資產負債表、民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一二年及一一一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，本會計師係依照核閱準則2410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一一二年九月三十日採用權益法之投

資為1,928,771千元及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，民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日與民國一一二年及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利益21,147千元、損失457千元、利益19,460千元及損失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利益1,832千元、損失960千元、利益4,105千元及損失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被投資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一一二年及一一一年九月三十日之合併財務狀況、民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一一二年及一一一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



中華民國一一二年十一月八日

民國一十二年九月三十日、一十一年十二月三十一日及一十一年九月三十日

單位：新臺幣千元

資 產			一一二年九月三十日		一一一年十二月三十一日		一一一年九月三十日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	六.1、七	\$5,419,120	7	\$10,842,494	14	\$6,387,857	7
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	2,849,780	3	2,558,725	3	2,304,369	3
1140	合約資產—流動	六.20	223,415	-	379,481	-	213,825	-
1150	應收票據淨額	六.3.21	1,088	-	38,739	-	1,207	-
1170	應收帳款淨額	六.4.21	594,512	1	458,016	1	565,114	1
1180	應收帳款—關係人淨額	六.4.21、七	75,390	-	19,037	-	70,590	-
1200	其他應收款		78,362	-	80,109	-	58,151	-
1220	本期所得稅資產	四	640	-	219	-	20	-
130x	存貨	六.5、八	47,026,015	58	41,309,699	52	44,342,036	51
1410	預付款項	七	617,092	1	425,350	1	548,872	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	71,819	-	123,793	-	207,010	-
1480	取得合約之增額成本—流動	六.5.20	1,414,603	2	1,219,857	1	1,349,068	1
11xx	流動資產合計		58,371,836	72	57,455,519	72	65,546,331	75
	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	439,830	1	665,726	1	638,480	1
1550	採用權益法之投資	六.7	1,928,771	2	1,815,568	2	281,712	-
1600	不動產、廠房及設備	六.8、八	4,609,979	6	4,739,779	6	4,791,878	6
1755	使用權資產	六.22、七	4,310,621	5	4,433,151	5	4,532,606	5
1760	投資性不動產淨額	六.9	9,233,179	11	8,808,563	11	8,738,259	10
1780	無形資產	六.10	53,593	-	47,298	-	153,907	-
1840	遞延所得稅資產		402,340	1	412,363	1	523,044	1
1900	其他非流動資產	六.11、七	1,511,083	2	1,711,130	2	1,660,094	2
15xx	非流動資產合計		22,489,396	28	22,633,578	28	21,319,980	25
1xxx	資產總計		\$80,861,232	100	\$80,089,097	100	\$86,866,311	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：陳佳延



民國一十二年九月三十日、一十一年十二月三十一日及一十一年九月三十日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一十二年九月三十日		一十一年十二月三十一日		一十一年九月三十日	
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	\$12,132,800	15	\$12,445,000	16	\$14,812,000	17
2110	應付短期票券	六.13	3,819,360	5	4,094,613	5	4,216,019	5
2130	合約負債—流動	六.20	7,389,164	9	6,627,488	8	6,608,121	8
2150	應付票據		62,008	-	55,974	-	59,626	-
2170	應付帳款		1,423,565	2	1,270,878	2	1,437,139	2
2180	應付帳款—關係人	七	1,235	-	48,467	-	2,038	-
2200	其他應付款	七	893,112	1	1,124,670	1	700,682	1
2230	本期所得稅負債	四	110,959	-	235,359	-	169,000	-
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	415,763	-	348,171	1	395,931	-
2300	其他流動負債		155,415	-	153,831	-	308,858	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六.14	1,330,000	2	4,150,000	5	5,950,000	7
21xx	流動負債合計		27,733,381	34	30,554,451	38	40,654,437	47
	非流動負債							
2540	長期借款	六.14	20,396,775	25	17,617,000	22	14,341,916	16
2570	遞延所得稅負債		40,157	-	40,756	-	19,768	-
2580	租賃負債—非流動	六.22、七	5,305,714	7	4,887,661	6	4,947,729	6
2600	其他非流動負債	七	229,753	-	231,294	1	217,717	-
25xx	非流動負債合計		25,972,399	32	22,776,711	29	19,527,130	22
2xxx	負債總計		53,705,780	66	53,331,162	67	60,181,567	69
	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	14	11,595,611	14	11,595,611	13
3200	資本公積	六.17	126,431	-	65,262	-	48,761	-
3300	保留盈餘	六.18						
3310	法定盈餘公積		4,831,727	6	4,723,658	6	4,723,658	5
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,599,187	9	7,491,441	9	6,397,816	8
	保留盈餘合計		12,935,103	16	12,719,288	16	11,625,663	14
3400	其他權益		291,356	1	222,092	-	178,370	-
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		24,948,501	31	24,602,253	30	23,448,405	27
36xx	非控制權益	六.19	2,206,951	3	2,155,682	3	3,236,339	4
3xxx	權益總計		27,155,452	34	26,757,935	33	26,684,744	31
	負債及權益總計		\$80,861,232	100	\$80,089,097	100	\$86,866,311	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：陳佳廷





國泰建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日與民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	附註	一十二年七月一日 至九月三十日		一十一年七月一日 至九月三十日		一十二年一月一日 至九月三十日		一十一年一月一日 至九月三十日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	六.9.20.21、七	\$2,634,597	100	\$4,575,249	100	\$9,445,249	100	\$7,974,081	100
5000	營業成本	六.5.9.10.15.22.23、七	(1,912,737)	(73)	(3,601,781)	(79)	(7,002,844)	(74)	(6,313,132)	(79)
5900	營業毛利		721,860	27	973,468	21	2,442,405	26	1,660,949	21
6000	營業費用	六.9.10.15.22.23、七								
6200	管理費用		(421,825)	(16)	(498,171)	(11)	(1,260,848)	(13)	(1,395,486)	(18)
6450	預期信用減損利益(損失)	六.21	(14)	-	(13)	-	(50)	-	-	-
	營業費用合計		(421,839)	(16)	(498,184)	(11)	(1,260,898)	(13)	(1,395,486)	(18)
6900	營業利益		300,021	11	475,284	10	1,181,507	13	265,463	3
7000	營業外收入及支出	六.24、七								
7100	利息收入		6,935	-	4,034	-	32,308	-	7,385	-
7010	其他收入		79,565	3	223,221	5	112,699	1	327,714	4
7020	其他利益及損失		(9,840)	-	(5,780)	-	(37,087)	-	(34,641)	-
7050	財務成本		(106,222)	(4)	(119,416)	(2)	(324,800)	(3)	(278,409)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.7	21,147	1	(457)	-	19,460	-	(5,806)	-
	營業外收入及支出合計		(8,415)	-	101,602	3	(197,420)	(2)	16,243	1
7900	稅前淨利		291,606	11	576,886	13	984,087	11	281,706	4
7950	所得稅利益(費用)	四、六.26	(36,749)	(1)	(89,129)	(2)	(148,899)	(2)	(89,944)	(1)
8200	本期淨利		254,857	10	487,757	11	835,188	9	191,762	3
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		100,555	4	(619,614)	(14)	65,159	1	(1,415,432)	(18)
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		1,645	-	(960)	-	3,951	-	(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		187	-	-	-	154	-	22	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		102,387	4	(620,574)	(14)	69,264	1	(1,417,509)	(18)
8500	本期綜合損益總額		\$357,244	14	\$(132,817)	(3)	\$904,452	10	\$(1,225,747)	(15)
8600	淨利歸屬於：									
8610	母公司業主		\$238,470	9	\$436,828	10	\$795,596	8	\$114,124	2
8620	非控制權益		16,387	1	50,929	1	39,592	1	77,638	1
			\$254,857	10	\$487,757	11	\$835,188	9	\$191,762	3
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$340,857	13	\$(183,746)	(4)	\$864,860	9	\$(1,303,385)	(16)
8720	非控制權益		16,387	1	50,929	1	39,592	1	77,638	1
			\$357,244	14	\$(132,817)	(3)	\$904,452	10	\$(1,225,747)	(15)
	每股盈餘(元)：	六.27	稅後		稅後		稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$0.21		\$0.38		\$0.69		\$0.10	
9850	稀釋每股盈餘		\$0.21		\$0.38		\$0.69		\$0.10	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾

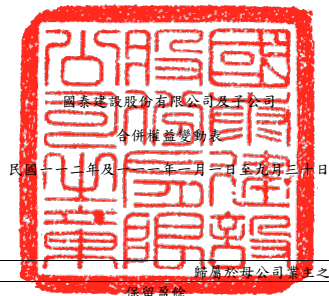


經理人：李虹明



會計主管：陳佳延





國泰建設股份有限公司及子公司  
合併權益變動表  
民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

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	-	-	84,754	-	(84,754)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(695,737)	-	-	-	(695,737)	-	(695,737)
	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C17	其他資本公積變動： 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	\$11,595,611	\$48,761	\$4,723,658	\$504,189	\$6,397,816	\$22	\$161,175	\$17,173	\$23,448,405	\$3,236,339	\$26,684,744
A1	民國112年1月1日餘額	\$11,595,611	\$65,262	\$4,723,658	\$504,189	\$7,491,441	\$432	\$224,652	\$(2,992)	\$24,602,253	\$2,155,682	\$26,757,935
B1	111年度盈餘指撥及分配	-	-	108,069	-	(108,069)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(579,781)	-	-	-	(579,781)	-	(579,781)
	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C7	其他資本公積變動： 採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	54,903	-	-	-	-	-	-	54,903	-	54,903
C17	其他資本公積變動數	-	6,266	-	-	-	-	-	-	6,266	-	6,266
D1	112年1月1日至9月30日淨利(淨損)	-	-	-	-	795,596	-	-	-	795,596	39,592	835,188
D3	112年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	154	69,110	-	69,264	-	69,264
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	795,596	154	69,110	-	864,860	39,592	904,452
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,677	11,677
Z1	民國112年9月30日餘額	\$11,595,611	\$126,431	\$4,831,727	\$504,189	\$7,599,187	\$586	\$293,762	\$(2,992)	\$24,948,501	\$2,206,951	\$27,155,452

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：陳佳廷





國泰建設股份有限公司及子公司  
合併現金流量表

民國一〇一二年及一〇一一年一月一日至九月三十日

單位：新臺幣千元

代碼	項	一一二年一月一日 至九月三十日	一一一年一月一日 至九月三十日
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$984,087	\$281,706
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	764,694	904,981
A20200	攤銷費用	16,602	15,633
A20300	預期信用減損損失(利益)數	50	-
A20900	利息費用	324,800	278,409
A21200	利息收入	(32,308)	(7,385)
A21300	股利收入	(61,297)	(204,369)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(19,460)	5,806
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	27,105	18,412
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	合約資產一流動(增加)減少	156,066	(108,607)
A31130	應收票據(增加)減少	37,651	19,698
A31150	應收帳款(增加)減少	(136,546)	(105,056)
A31160	應收帳款—關係人(增加)減少	(56,353)	(2,914)
A31180	其他應收款(增加)減少	1,941	(61,411)
A31200	存貨(增加)減少	(5,448,625)	(6,439,271)
A31230	預付款項(增加)減少	(191,742)	(73,299)
A31240	其他流動資產(增加)減少	51,974	(51,256)
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(194,746)	(463,456)
A31990	其他營業資產(增加)減少	90,934	(27,625)
A32125	合約負債增加(減少)	761,676	1,194,959
A32130	應付票據增加(減少)	6,034	(117,717)
A32150	應付帳款增加(減少)	152,687	269,371
A32160	應付帳款—關係人增加(減少)	(47,232)	(7,528)
A32180	其他應付款增加(減少)	(229,315)	(32,831)
A32230	其他流動負債增加(減少)	1,584	(752,439)
A33000	營運產生之現金流入(流出)	(3,039,739)	(5,461,295)
A33100	收取之利息	32,114	7,410
A33500	支付之所得稅	(264,296)	(136,896)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	(3,271,921)	(5,590,781)
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
B01800	取得採用權益法之投資	(54,000)	-
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	(196,459)	(1,117,523)
B02800	處分不動產、廠房及設備	4,278	3,585
B04500	取得無形資產	(22,897)	(23,999)
B06700	其他非流動資產增加	-	(138,360)
B06800	其他非流動資產減少	200,047	-
B07600	收取之股利	80,562	204,369
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	11,531	(665,450)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	3,141,662
C00200	短期借款減少	(312,200)	-
C00600	應付短期票券減少	(275,253)	(732,614)
C01600	舉借長期借款	6,289,775	9,438,384
C01700	償還長期借款	(6,330,000)	(1,806,000)
C04020	租賃本金償還	(327,915)	(331,812)
C04400	其他非流動負債減少	(1,541)	(90,003)
C04500	發放現金股利	(579,781)	(695,737)
C05600	支付之利息	(637,746)	(438,987)
C05800	非控制權益變動	11,677	874,209
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(2,162,984)	9,359,102
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(5,423,374)	3,102,871
E00100	期初現金及約當現金餘額	10,842,494	3,937,378
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$5,419,120	\$7,040,249
E00210	期末現金及約當現金之調節		
E00212	合併資產負債表列示之現金及約當現金	\$5,419,120	\$6,387,857
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	\$5,419,120	\$7,040,249

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：陳佳廷



國泰建設股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日  
(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112年及111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112年11月8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112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	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113年1月1日
2	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
3	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
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

(1) 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。

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) 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。

(3) 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。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

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 113 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	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年1月1日

對本集團可能有影響之準則或解釋內容如下：

- (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)

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；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) 缺乏可兌換性(國際會計準則第 21 號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國 114 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用。

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112年及111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，或依其他國際財務報導準則之規定直接轉入保留盈餘；
- G. 認列所產生之差額為當期損益。

(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		
			112.9.30	111.12.31	111.9.30
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%

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		
			1129.30	111.12.31	111.9.30
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%
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%	66.00%
本公司	竹崙置業開發(股)公司 (以下簡稱子公司竹崙置業)	住宅及大樓開 發租售業	51.00%	51.00%	-
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%	100.00%	100.00% (註1)
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司 (以下簡稱子公司國泰餐飲)	服務業	100.00%	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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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% (註1、2) (註1、3)
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、2) (註1、3)

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。
- 註2：本集團於民國111年11月處分新日泰能源及其子公司與國泰電業及其子公司部分持股，本集團自出售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。
- 註3：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，此項交易已於民國111年11月完成交割。

(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：國泰餐飲事業(股)公司、竹崙置業開發(股)公司於民國111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。

本期合併財務報表減少之子公司：子公司三井工程於民國111年11月經董事會決議以持有之新日泰能源(股)公司及開泰能源(股)公司全數股權抵繳股款(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，售股後對國泰電業(股)公司之持股比減少至30%，故本集團自出售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。

- (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112年及111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111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111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

依「國際租稅變革—支柱二規則範本(國際會計準則第12號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

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) 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

本集團民國112年及111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111年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國111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)

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
庫存現金及零用金	\$11,794	\$10,673	\$10,578
支票及活期存款	3,917,701	7,494,438	3,761,199
定期存款	190,300	187,200	172,700
約當現金－短期票券	1,299,325	3,150,183	2,443,380
合 計	<u>\$5,419,120</u>	<u>\$10,842,494</u>	<u>\$6,387,857</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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
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>\$2,849,780</u>	<u>\$2,558,725</u>	<u>\$2,304,369</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>\$439,830</u>	<u>\$665,726</u>	<u>\$638,480</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112年及111年1月1日至9月30日之股利收入相關資訊如下：

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
與資產負債表日仍持有之 投資相關	\$60,787	\$203,919	\$61,237	\$204,369
與當期除列之投資相關	-	-	-	-
當期認列之股利收入	<u>\$60,787</u>	<u>\$203,919</u>	<u>\$61,237</u>	<u>\$204,369</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112年及111年1月1日至9月30日與除列相關資訊如下：

	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收票據—因營業而發生	\$1,088	\$38,739	\$1,207
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$1,088	\$38,739	\$1,207

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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收帳款	\$594,628	\$458,082	\$565,164
減：備抵損失	(116)	(66)	(50)
小 計	594,512	458,016	565,114
應收帳款—關係人	75,390	19,037	70,590
減：備抵損失	-	-	-
小 計	75,390	19,037	70,590
合 計	\$669,902	\$477,053	\$635,704

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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日之總帳面金額分別為670,018千元、477,119千元及635,754千元，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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
營建用地	\$15,575,015	\$16,727,311	\$16,615,483
在建房地	29,399,742	23,453,238	23,505,722
待售房地產	170,010	761,803	1,921,570
其 他	3,372	3,178	2,797
小 計	45,148,139	40,945,530	42,045,572
預付土地款	1,877,876	364,169	2,296,464
淨 額	\$47,026,015	\$41,309,699	\$44,342,036

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
國泰川青	\$1,231,429	87%
利百代合建案	2,471,862	87%
國泰華威豐年	1,395,238	83%
國泰和河	1,104,762	48%
國泰MOST+	1,890,000	44%
國泰悠陽	1,158,464	41%
國泰溪境	1,133,333	40%
國泰THE PARK	1,257,143	31%
國泰悠境	1,086,746	25%
敦南霖園	1,670,952	16%
國泰美禾	1,121,144	16%
國泰頤河	2,275,500	12%
桃園市中路二段	2,057,515	12%
國泰磐耘	1,127,429	10%
國泰雍萃	2,278,750	6%
UNi PARK	2,816,000	28%

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：

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
資本化利息之金額	\$93,372	\$76,069	\$316,969	\$176,198
利息資本化前之利息 費用總額	199,594	195,485	641,769	454,607
資本化月利率	0.1219% ~0.2252%	0.0458% ~0.1858%	0.1219% ~0.2252%	0.0458% ~0.1858%

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
國泰豐碩	\$-	國泰世華商業銀行
國泰川青	40	國泰世華商業銀行
國泰溪境	210	國泰世華商業銀行
國泰雍萃	456,233	國泰世華商業銀行
國泰和河	8,158	國泰世華商業銀行
國泰蒔美	301,492	國泰世華商業銀行
國泰悠陽	365	國泰世華商業銀行
國泰悠境	94,728	國泰世華商業銀行
國泰華威豐年	599	國泰世華商業銀行
國泰民樂	91,970	國泰世華商業銀行
敦南霖園	270,881	國泰世華商業銀行
國泰THE PARK	141,293	國泰世華商業銀行
國泰盤耘	275,642	國泰世華商業銀行
國泰頤河	152,514	國泰世華商業銀行
國泰Most+	2	國泰世華商業銀行
國泰美禾	284,185	國泰世華商業銀行
國泰馥森林	-	國泰世華商業銀行
UNi PARK	347,870	國泰世華商業銀行

截至民國112年9月30日止，本集團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，另本集團依上述信託契約而受管理之資金餘額為2,426,182千元，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112年及111年7月1日至9月30日與民國112年及111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275,490千元、1,972,632千元、2,011,149千元及2,656,877千元。
- (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) 子公司三井工程於民國111年第3季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，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，此項交易已於民國111年11月完成交割。

(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	112.9.30		111.12.31		111.9.30	
	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	\$317,664	49.12%	\$281,596	49.12%	\$281,712	49.12%
三雄鳳山啦啦寶都(股)公司	180,389	30.00%	152,620	30.00%	-	-
國泰電業(股)公司	1,430,718	30.00%	1,381,352	30.00%	-	-
開泰能源(股)公司	-	-	-	-	-	25.00%
南方電力(股)公司	-	-	-	-	-	20.00%
合計	<u>\$1,928,771</u>		<u>\$1,815,568</u>		<u>\$281,712</u>	

- (1) 本集團於民國111年5月取得三井工程(股)公司100%持股，並對其投資公司神坊資訊(股)公司取得重大影響而將其視為關聯企業，持股比例由11.00%增加至49.12%，對該公司原持有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) 本集團與某一股東雖同為關聯企業神坊資訊(股)公司之最大股東，然經綜合評估，本集團不具多數表決權之權利，僅需其他少數表決權持有人合作，即可阻卻本公司主導被投資公司之攸關活動。因此，本集團對上述關聯企業不具控制力，僅具重大影響力。
- (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112年及111年9月30日之彙總帳面金額分別為1,928,771千元及281,712千元，其彙總性財務資訊依所享有份額合計列示如下：

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
本期淨利(損)	\$21,147	\$(457)	\$19,460	\$(5,806)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,832	(960)	4,105	(2,077)
本期其他綜合損益總額	<u>\$22,979</u>	<u>\$(1,417)</u>	<u>\$23,565</u>	<u>\$(7,883)</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未經會計師核閱之財務報告評價而得，民國112年9月30日採用權益法之投資為1,928,771千元及民國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，民國112年及111年7月1日至9月30日與民國112年及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利益21,147千元、損失457千元、利益19,460千元及損失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利益1,832千元、損失960千元、利益4,105千元及損失2,077千元。
- (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事。

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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
自用之不動產、廠房及設備	\$3,687,907	\$3,815,034	\$3,972,576
營業租賃出租之不動產、廠房及設備	922,072	924,745	819,302
合 計	<u>\$4,609,979</u>	<u>\$4,739,779</u>	<u>\$4,791,878</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：						
112.1.1	\$1,616,689	\$1,186,491	\$2,099,651	\$705,932	\$3,417	\$5,612,180
增添	-	-	1,040	31,199	88,318	120,557
處分	-	-	-	(12,548)	-	(12,548)
移轉及其他	-	-	-	-	(30,789)	(30,789)
112.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$1,186,491</u>	<u>\$2,100,691</u>	<u>\$724,583</u>	<u>\$60,946</u>	<u>\$5,689,400</u>
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	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$1,186,491</u>	<u>\$2,151,175</u>	<u>\$705,955</u>	<u>\$43,618</u>	<u>\$5,703,928</u>
折舊及減損：						
112.1.1	\$-	\$398,939	\$868,934	\$529,273	\$-	\$1,797,146
折舊	-	26,927	138,957	50,451	-	216,335
處分	-	-	-	(11,988)	-	(11,988)
112.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$425,866</u>	<u>\$1,007,891</u>	<u>\$567,736</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,001,493</u>
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	<u>\$-</u>	<u>\$389,749</u>	<u>\$824,462</u>	<u>\$517,141</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,731,352</u>
淨帳面金額：						
112.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$760,625</u>	<u>\$1,092,800</u>	<u>\$156,847</u>	<u>\$60,946</u>	<u>\$3,687,907</u>
111.12.31	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$787,552</u>	<u>\$1,230,717</u>	<u>\$176,659</u>	<u>\$3,417</u>	<u>\$3,815,034</u>
111.9.30	<u>\$1,616,689</u>	<u>\$796,742</u>	<u>\$1,326,713</u>	<u>\$188,814</u>	<u>\$43,618</u>	<u>\$3,972,576</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) 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：				
112.1.1	\$715,283	\$518,875	\$141,013	\$1,375,171
增添	13,641	54,246	8,015	75,902
處分	(24,617)	(33,109)	(14,023)	(71,749)
移轉	13,159	17,630	-	30,789
112.9.30	\$717,466	\$557,642	\$135,005	\$1,410,113
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	\$618,350	\$486,787	\$144,391	\$1,249,528
折舊及減損：				
112.1.1	\$166,115	\$217,277	\$67,034	\$450,426
折舊	26,607	36,957	14,977	78,541
處分	(8,256)	(19,968)	(12,702)	(40,926)
112.9.30	\$184,466	\$234,266	\$69,309	\$488,041
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	\$155,831	\$209,417	\$64,978	\$430,226
淨帳面金額：				
112.9.30	\$533,000	\$323,376	\$65,696	\$922,072
111.12.31	\$549,168	\$301,598	\$73,979	\$924,745
111.9.30	\$462,519	\$277,370	\$79,413	\$819,302

(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：				
112.1.1	\$5,826,335	\$5,057,875	\$634,166	\$11,518,376
增添	-	38,887	640,937	679,824
移轉	24,544	24,734	3,454	52,732
處分	(32,783)	(232,169)	(131,194)	(396,146)
112.9.30	<u>\$5,818,096</u>	<u>\$4,889,327</u>	<u>\$1,147,363</u>	<u>\$11,854,786</u>
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>
折舊及減損：				
112.1.1	\$-	\$2,473,995	\$235,818	\$2,709,813
折舊	-	92,409	83,069	175,478
移轉	-	-	2,641	2,641
處分	-	(135,130)	(131,195)	(266,325)
112.9.30	<u>\$-</u>	<u>\$2,431,274</u>	<u>\$190,333</u>	<u>\$2,621,607</u>
111.1.1	\$-	\$2,354,150	\$186,013	\$2,540,163
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>
淨帳面金額：				
112.9.30	<u>\$5,818,096</u>	<u>\$2,458,053</u>	<u>\$957,030</u>	<u>\$9,233,179</u>
111.12.31	<u>\$5,826,335</u>	<u>\$2,583,880</u>	<u>\$398,348</u>	<u>\$8,808,563</u>
111.9.30	<u>\$5,728,086</u>	<u>\$2,584,547</u>	<u>\$425,626</u>	<u>\$8,738,259</u>
	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
投資性不動產之租金收入	\$100,265	\$102,789	\$347,060	\$333,439
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	(29,937)	(21,341)	(74,127)	(57,869)
當期末產生租金收入 之投資性不動產所發 生之直接營運費用	(13,776)	(9,920)	(33,762)	(27,268)
合 計	<u>\$56,552</u>	<u>\$71,528</u>	<u>\$239,171</u>	<u>\$248,302</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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日分別為13,808,483千元、14,019,301千元及14,019,254千元，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：					
112.1.1	\$212,718	\$7,961	\$-	\$-	\$220,679
增添－單獨取得	22,589	308	-	-	22,897
處分	(956)	-	-	-	(956)
112.9.30	<u>\$234,351</u>	<u>\$8,269</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$242,620</u>
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>
攤銷及減損：					
112.1.1	\$168,239	\$5,142	\$-	\$-	\$173,381
攤銷	16,238	364	-	-	16,602
處分	(956)	-	-	-	(956)
112.9.30	<u>\$183,521</u>	<u>\$5,506</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$189,027</u>
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>
淨帳面金額：					
112.9.30	<u>\$50,830</u>	<u>\$2,763</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$53,593</u>
111.12.31	<u>\$44,479</u>	<u>\$2,819</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$47,298</u>
111.9.30	<u>\$42,117</u>	<u>\$2,714</u>	<u>\$-</u>	<u>\$109,076</u>	<u>\$153,907</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：

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
營業費用	\$3,099	\$4,400	\$10,228	\$12,716
營業成本	2,414	1,290	6,374	2,917
合 計	\$5,513	\$5,690	\$16,602	\$15,633

11. 其他非流動資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
營建用地	\$18,425	\$18,425	\$18,425
預付設備款	122,733	46,118	70,838
存出保證金	1,270,363	1,539,370	1,432,841
其他金融資產	40,600	46,400	54,175
其他非流動資產－其他	58,962	60,817	83,815
合 計	\$1,511,083	\$1,711,130	\$1,660,094

由於受法令限制，農地僅得以個人名義為所有權登記者，上述營建用地為本集團以第三人名義取得之農地，其內容揭露如下：

地段地號	112.9.30	111.12.31	111.9.30	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	\$18,425	\$18,425	\$18,425	買賣	投資 開發	設定抵押權 以及承諾書

12. 短期借款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
無擔保銀行借款	\$10,512,800	\$11,825,000	\$13,392,000
擔保銀行借款	1,620,000	620,000	1,420,000
合 計	\$12,132,800	\$12,445,000	\$14,812,000
利率區間	1.70%~2.30%	1.33%~2.30%	1.21%~1.96%

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投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八。

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)

13. 應付短期票券

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應付短期票券	\$3,825,000	\$4,101,000	\$4,219,000
減：未攤銷折價	(5,640)	(6,387)	(2,981)
淨 額	\$3,819,360	\$4,094,613	\$4,216,019
利率區間	1.47%~2.11%	1.48%~2.10%	0.55%~1.87%

14. 長期借款

借款性質	112.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$13,275,550	1.75%~2.18%	自民國110年8月至116年7月，到期還款
長期擔保借款	5,115,450	2.30%~2.62%	自民國111年3月至118年3月，到期還款
應付信用長期票券	3,335,775	1.38%~1.70%	自民國112年8月至114年12月，到期還款
小 計	21,726,775		
減：一年內到期	(1,330,000)		
合 計	\$20,396,775		

借款性質	111.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$15,091,550	1.38%~2.44%	自民國109年7月至116年7月，到期還款。
長期擔保借款	6,675,450	2.23%~2.30%	自民國111年3月至118年3月，到期還款。
小 計	21,767,000		
減：一年內到期	(4,150,000)		
合 計	\$17,617,000		

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	\$14,341,916		

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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日止，尚未使用之總借款額度分別約為32,890,510千元、29,702,000千元及21,214,060千元。

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112年及111年7月1日至9月30日與民國112年及111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15,295千元、15,731千元、43,787千元及38,210千元。

確定福利計畫

本集團民國112年及111年7月1日至9月30日與民國112年及111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4,995千元、4,935千元、14,966千元及15,637千元。

16. 普通股

截至民國112年9月30日、111年12月31日及111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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407	\$10,407
實際取得或處分子公司股權價格與 帳面價值差額	262	262	-
採用權益法認列關聯企業及合資股 權淨值之變動數	71,355	16,452	-
其他—逾期未領股利	44,407	38,141	38,354
合 計	<u>\$126,431</u>	<u>\$65,262</u>	<u>\$48,761</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)

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

18. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

本公司依金管會於民國110年9月30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112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112年6月9日及民國111年6月17日之股東常會，分別決議民國111年度及110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)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$108,069	\$84,754		
普通股現金股利	579,781	695,737	\$0.5	\$0.6

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

	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
期初餘額	\$2,155,682	\$897,223
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	39,592	77,638
子公司現金增資	61,200	883,660
子公司發放現金股利	(49,523)	(31,551)
合併取得子公司之非控制權益	-	1,409,369
期末餘額	\$2,206,951	\$3,236,339

20. 營業收入

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
客戶合約之收入				
房地銷售收入	\$543,323	\$2,448,097	\$3,278,392	\$3,487,997
工程合約收入	769,268	738,740	2,599,086	1,274,049
勞務提供收入	1,155,247	954,176	3,041,098	2,281,547
其他營業收入	53,593	323,012	139,989	560,178
小計	2,521,431	4,464,025	9,058,565	7,603,771
租賃收入	113,166	111,224	386,684	370,310
合計	\$2,634,597	\$4,575,249	\$9,445,249	\$7,974,081



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112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	\$543,323	\$-	\$-	\$543,323
工程服務	-	769,268	-	769,268
提供勞務	-	-	1,155,247	1,155,247
銷售商品	-	-	26,803	26,803
租 賃	75,967	-	37,199	113,166
其 他	-	-	26,790	26,790
合 計	<u>\$619,290</u>	<u>\$769,268</u>	<u>\$1,246,039</u>	<u>\$2,634,597</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$543,323	\$-	\$1,208,840	\$1,752,163
隨時間逐步滿足	75,967	769,268	37,199	882,434
合 計	<u>\$619,290</u>	<u>\$769,268</u>	<u>\$1,246,039</u>	<u>\$2,634,597</u>

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>

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112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	\$3,278,392	\$-	\$-	\$3,278,392
工程服務	-	2,599,086	-	2,599,086
提供勞務	-	-	3,041,098	3,041,098
銷售商品	-	-	63,330	63,330
租 賃	227,837	-	158,847	386,684
其 他	-	-	76,659	76,659
合 計	<u>\$3,506,229</u>	<u>\$2,599,086</u>	<u>\$3,339,934</u>	<u>\$9,445,249</u>
收入認列時點：				
於某一時點	\$3,278,392	\$-	\$3,181,087	\$6,459,479
隨時間逐步滿足	227,837	2,599,086	158,847	2,985,770
合 計	<u>\$3,506,229</u>	<u>\$2,599,086</u>	<u>\$3,339,934</u>	<u>\$9,445,249</u>

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>

(2) 合約餘額

A. 合約資產—流動

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>	<u>111.1.1</u>
營造工程合約	<u>\$223,415</u>	<u>\$379,481</u>	<u>\$213,825</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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
已發生之合約成本及已認列 利益(減除已認列損失)	\$5,338,730	\$5,079,092	\$4,247,985
減：工程進度請款金額	<u>(5,350,360)</u>	<u>(4,814,551)</u>	<u>(4,111,713)</u>
進行中合約淨資產(負債)	<u>\$ (11,630)</u>	<u>\$ 264,541</u>	<u>\$ 136,272</u>
表達於資產負債表資訊：			
合約資產－營造工程合約	\$223,415	\$379,481	\$213,825
合約負債－營造工程合約	<u>(235,045)</u>	<u>(114,940)</u>	<u>(77,553)</u>
淨 額	<u>\$ (11,630)</u>	<u>\$ 264,541</u>	<u>\$ 136,272</u>

本集團民國112年及111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：

	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
期初餘額本期轉列應收帳款	\$(251,366)	\$(71,566)
完工程度衡量結果變動	95,300	180,172

B. 合約負債－流動

	112.9.30	111.12.31	111.9.30	111.1.1
銷售房地	\$7,042,817	\$6,352,352	\$6,438,321	\$5,167,680
營造工程合約	235,045	114,940	77,553	-
提供勞務	111,302	160,196	92,247	117,840
合 計	<u>\$7,389,164</u>	<u>\$6,627,488</u>	<u>\$6,608,121</u>	<u>\$5,285,520</u>

本集團民國112年及111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：

	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
期初餘額本期轉列收入	\$(1,396,661)	\$(666,319)
本期預收款增加	2,158,337	1,988,920

(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112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11,788,787千元，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112年至116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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30	111.1.1
房地銷售	<u>\$1,414,603</u>	<u>\$1,219,857</u>	<u>\$1,349,068</u>	<u>\$885,612</u>

本集團民國112年及111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67,100千元及98,102千元。

21. 預期信用減損損失(利益)

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
營業費用－ 預期信用減損損失(利益)				
應收帳款	<u>\$14</u>	<u>\$13</u>	<u>\$50</u>	<u>\$-</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：

112.9.30

	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	\$661,703	\$9,403	\$-	\$-	\$-	\$-	\$671,106
損失率	-	1.23%	-	-	-	-	
存續期間預期 信用損失	-	116	-	-	-	-	116
帳面金額	<u>\$661,703</u>	<u>\$9,287</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$670,990</u>

111.12.31

	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	\$509,422	\$6,436	\$-	\$-	\$-	\$-	\$515,858
損失率	-	1.02%	-	-	-	-	
存續期間預期 信用損失	-	66	-	-	-	-	66
帳面金額	<u>\$509,422</u>	<u>\$6,370</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$515,792</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)

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	\$631,942	\$4,969	\$-	\$-	\$-	\$-	\$636,911

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

本集團民國112年及111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
112.1.1	\$-	\$66
本期增加(迴轉)金額	-	50
因無法收回而沖銷	-	-
112.9.30	\$-	\$116
111.1.1	\$-	\$50
本期增加(迴轉)金額	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
111.9.30	\$-	\$50

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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
土 地	\$7,965	\$14,402	\$17,422
房屋及建築	4,300,866	4,416,859	4,513,064
運輸設備	711	1,298	1,493
其他設備	1,079	592	627
合 計	\$4,310,621	\$4,433,151	\$4,532,606

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112年及111年1月1日至9月30日對使用權資產增添分別為172,623千元及398,054千元，其中包括透過企業合併取得分別為0元及355,271千元。

本集團民國112年及111年1月1日至9月30日對使用權資產移轉分別為813千元及398,727千元。

(b) 租賃負債

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
租賃負債	\$5,721,477	\$5,235,832	\$5,343,660
流動	\$415,763	\$348,171	\$395,931
非流動	5,305,714	4,887,661	4,947,729

本集團民國112年及111年7月1日至9月30日與民國112年及111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112年9月30日、111年12月31日及111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

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
土地	\$1,716	\$3,004	\$6,437	\$8,947
房屋及建築	95,445	101,962	287,105	297,895
運輸設備	196	196	587	551
其他設備	70	36	211	83
合計	\$97,427	\$105,198	\$294,340	\$307,476

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
短期租賃之費用	\$5,151	\$17,317	\$12,383	\$22,532
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)	288	365	1,205	587
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	7,550	21,527	31,509	32,238

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112年9月30日、111年12月31日及111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。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國112年及111年1月1日至9月30日租賃之現金流出總額分別為486,569千元及500,164千元。

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，相關揭露請詳附註六.9。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。

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
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	\$114,058	\$112,109	\$389,382	\$371,892

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六.9。本集團簽訂營業租賃合約，民國112年9月30日、111年12月31日及111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：

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)

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
不超過一年	\$359,891	\$373,101	\$394,646
超過一年但不超過二年	213,197	234,488	245,413
超過二年但不超過三年	166,898	177,683	180,115
超過三年但不超過四年	136,466	154,934	152,794
超過四年但不超過五年	60,295	134,359	134,098
超過五年	126,378	54,169	92,548
合計	<u>\$1,063,125</u>	<u>\$1,128,734</u>	<u>\$1,199,614</u>

23. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	112年7月1日至9月30日			111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	\$259,240	\$125,858	\$385,098	\$228,475	\$133,869	\$362,344
勞健保費用	26,216	11,175	37,391	23,177	10,576	33,753
退休金費用	13,364	6,926	20,290	13,790	6,876	20,666
其他員工福利費用	7,468	10,345	17,813	6,711	7,891	14,602
折舊費用	171,685	82,856	254,541	265,746	82,507	348,253
攤銷費用	2,414	3,099	5,513	1,290	4,400	5,690

性質別 \ 功能別	112年1月1日至9月30日			111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	\$756,104	\$382,073	\$1,138,177	\$604,023	\$371,789	\$975,812
勞健保費用	79,791	34,341	114,132	61,111	30,450	91,561
退休金費用	38,881	19,872	58,753	35,366	18,481	53,847
其他員工福利費用	25,783	28,507	54,290	18,266	21,237	39,503
折舊費用	515,245	249,449	764,694	654,368	250,613	904,981
攤銷費用	6,374	10,228	16,602	2,917	12,716	15,633

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。



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)

本公司民國112年及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112年7月1日至9月30日與民國112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235千元及600千元與862千元及1,800千元；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日認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為134千元及1,800千元與134千元及1,800千元，帳列於薪資費用項下。

本公司於民國112年3月14日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,330千元及2,400千元，其與民國111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

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
銀行存款利息	\$865	\$683	\$10,934	\$1,846
其他利息收入	6,070	3,351	21,374	5,539
合 計	<u>\$6,935</u>	<u>\$4,034</u>	<u>\$32,308</u>	<u>\$7,385</u>

(2) 其他收入

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
股利收入	\$60,847	\$203,919	\$61,297	\$204,369
租金收入	892	885	2,698	1,582
其他收入—其他	17,826	18,417	48,704	121,763
合 計	<u>\$79,565</u>	<u>\$223,221</u>	<u>\$112,699</u>	<u>\$327,714</u>

(3) 其他利益及損失

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	\$(6,737)	\$1,097	\$(27,105)	\$(18,412)
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)	(449)	(173)	(401)	(522)
其 他	(2,654)	(6,462)	(9,581)	(10,658)
合 計	<u>\$(9,840)</u>	<u>\$(5,780)</u>	<u>\$(37,087)</u>	<u>\$(34,641)</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)

(4) 財務成本

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
銀行借款之利息	\$66,222	\$81,642	\$211,243	\$165,414
租賃負債之利息	40,000	37,774	113,557	112,995
合 計	<u>\$106,222</u>	<u>\$119,416</u>	<u>\$324,800</u>	<u>\$278,409</u>

25. 其他綜合損益組成部分

民國112年7月1日至9月30日

	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	\$100,555	\$-	\$100,555	\$-	\$100,555
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	1,645	-	1,645	-	1,645
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	187	-	187	-	187
合 計	<u>\$102,387</u>	<u>\$-</u>	<u>\$102,387</u>	<u>\$-</u>	<u>\$102,387</u>

民國111年7月1日至9月30日

	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)
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	-	-	-	-	-
合 計	<u>\$(620,574)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(620,574)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(620,574)</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112年1月1日至9月30日

	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	\$65,159	\$-	\$65,159	\$-	\$65,159
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	3,951	-	3,951	-	3,951
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	154	-	154	-	154
合 計	<u>\$69,264</u>	<u>\$-</u>	<u>\$69,264</u>	<u>\$-</u>	<u>\$69,264</u>

民國111年1月1日至9月30日

	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	<u>\$(1,417,509)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(1,417,509)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(1,417,509)</u>

## 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

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$42,471	\$68,728	\$168,549	\$89,702
當期繳納土增稅	90	18,543	430	27,406
以前年度之當期所得稅 於本期之調整	(877)	-	(29,504)	5

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)

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
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)	(4,935)	1,858	9,424	(27,169)
所得稅費用(利益)	\$36,749	\$89,129	\$148,899	\$89,944

所得稅申報核定情形

截至民國112年9月30日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國110年度
子公司－國泰建經	核定至民國110年度
子公司－國泰健康管顧	核定至民國110年度
子公司－國泰商旅	核定至民國110年度
子公司－國泰飯店	除民國109年度外，核定至民國110年度
子公司－杏保醫網	核定至民國110年度
子公司－霖園公寓	核定至民國109年度
子公司－金華置業	核定至民國110年度
子公司－板南置業	核定至民國110年度
子公司－三重置業	核定至民國110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110年度
子公司－杏霖	核定至民國110年度

子公司－國泰餐飲及竹崙置業為民國111年度設立，截至民國112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)

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
(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)	\$238,470	\$436,828	\$795,596	\$114,124
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)	\$0.21	\$0.38	\$0.69	\$0.10
(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)	\$238,470	\$436,828	\$795,596	\$114,124
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：				
員工酬勞一股票(仟股)	57	8	78	22
經調整稀釋效果後之普 通股加權平均股數(仟股)	1,159,618	1,159,569	1,159,639	1,159,583
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$0.21	\$0.38	\$0.69	\$0.10

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)

	收購日之公允價值
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	540,531
不動產、廠房及設備	6,302,922
使用權資產	355,271
投資性不動產	255,279
無形資產	498,206
其他非流動資產	480,736
小計	<u>12,494,357</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	75,593
小計	<u>8,907,313</u>
可辨認淨資產之公允價值總計	<u><u>\$3,587,044</u></u>
廉價購買利益之金額如下：	
收購對價	\$1,800,000
加：非控制權益之價值	1,505,226
減：可辨認淨資產之公允價值	(3,587,044)
廉價購買利益	<u><u>\$(281,818)</u></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><u>\$998,057</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)

於民國111年9月30日財務報表所認列之可辨認淨資產金額係依據暫定之公允價值評估，而本公司已針對收購三井工程股權投資之收購價格分攤評估分析報告請外部評價師出具鑑價報告，已於民國111年11月30日完成。

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

關係人名稱	與本公司之關係
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)	關聯企業
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰金融控股(股)公司(國泰金控)	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
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
國泰證券(股)公司(國泰證券)	其他關係人
國泰證券投資信託(股)公司(國泰投信)	其他關係人
霖園投資(股)公司(霖園投資)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡)	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
憲芳實業(股)公司(憲芳實業)	其他關係人
成道實業(股)公司(成道實業)	其他關係人
宏志實業(股)公司(宏志實業)	其他關係人
徐○○	本公司主要管理人員之配偶
李○○	本公司主要管理人員之配偶

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。

### 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。

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

		112年9月30日			利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$9,398,953	\$3,535,638	0.51%	\$ 7,502
	支票存款	3,747,348	41,036	-	-
	證券帳戶	999,403	56,161	0.01%	3
	定期存款	245,400	230,900	1.1%~1.565%	2,310
	短期借款	1,620,000	1,620,000	1.93%	(8,716)
		111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	\$13,323,602	\$4,676,322	0.01%~0.39%	
	支票存款	2,579,203	117,487	-	
	證券帳戶	1,098,476	64,629	0.01%	
	定期存款	233,600	233,600	0.98%~1.45%	
	短期借款	620,000	620,000	1.65%	
		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
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)

(2) 進 貨

關係人名稱	交易性質	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
子公司：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$-	\$-
其他關係人：			
國泰世華銀行	價金信託管理費	1,649	1,450
國泰世華銀行	拆遷補償費	-	22,462



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	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	保險費	1,019	2,480
國泰產險	保險費	6,674	7,097
霖園投資	都更合建地主補貼	-	-
合計		<u>\$9,342</u>	<u>\$33,489</u>

關係人名稱	交易性質	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
子公司：			
三井工程	大樓興建或擴建	\$-	\$996,073
其他關係人：			
國泰世華銀行	價金信託管理費	4,867	3,766
國泰世華銀行	拆遷補償費	-	191,606
國泰人壽	保險費	3,670	2,548
國泰產險	保險費	8,156	10,570
霖園投資	都更合建地主補貼	3,360	3,360
合計		<u>\$20,053</u>	<u>\$1,207,923</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112年9月30日、111年12月31日及111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22,409,962千元、17,047,767千元及16,980,351千元，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	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$1,771	\$1,893
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	4,562	4,521
合計		<u>\$6,333</u>	<u>\$6,414</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	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$5,427	\$5,680
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	13,618	13,549
合 計		<u>\$19,045</u>	<u>\$19,229</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	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$252,602	\$232,576
國泰世華銀行	47,094	34,778
國泰產險	1,599	1,443
國泰金控	3,691	2,039
國泰醫院	-	4,779
國泰證券	1,422	523
國泰投信	2,042	482
合 計	<u>\$308,450</u>	<u>\$276,620</u>

關係人名稱	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$743,525	\$701,144
國泰世華銀行	116,251	85,168
國泰產險	3,957	3,680
三井工程	-	4,881
國泰金控	9,571	5,884
國泰醫院	39	14,606
國泰證券	3,040	1,459
國泰投信	3,660	1,365
合 計	<u>\$880,043</u>	<u>\$818,187</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。

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. 工程收入

關係人名稱	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$723,650	\$550,617
國泰醫院	14,586	213
合    計	<u>\$738,236</u>	<u>\$550,830</u>

關係人名稱	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
其他關係人：		
國泰人壽	\$2,178,740	\$879,769
國泰醫院	42,673	12,942
合    計	<u>\$2,221,413</u>	<u>\$892,711</u>

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112年9月30日、111年12月31日及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資訊如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
合約總價	\$17,871,113	\$15,741,344	\$15,831,511
已收取之工程款	(5,138,810)	(3,055,452)	(2,468,009)
尚待未來履約收取之工程款	<u>\$12,732,303</u>	<u>\$12,685,892</u>	<u>\$13,363,502</u>

(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	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$57,170	\$2,731	\$20,909
國泰世華銀行	13,424	10,117	17,162
國泰醫院	2,477	5,699	32,179
合    計	<u>\$73,071</u>	<u>\$18,547</u>	<u>\$70,250</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	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：			
國泰世華銀行	\$40	\$44,930	\$11,237

(6) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$5,125,184	\$4,675,560	\$4,774,955

本集團民國112年及111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761,733千元及32,775千元。

B. 租賃負債

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	\$5,542,890	\$5,064,058	\$5,158,797

C. 利息費用

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
其他關係人：				
國泰人壽	\$39,057	\$35,247	\$110,595	\$107,312

(7) 其 他

A. 其他流動資產－受限制資產

關係人名稱	性 質	112.9.30	111.12.31	111.9.30
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

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. 預付款項

關係人名稱	性質	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：				
國泰產險	預付保險費	\$3,586	\$577	\$2,361

C. 存出保證金

關係人名稱	性質	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：				
國泰人壽	房租押金	\$41,394	\$39,155	\$39,386
霖園投資	合建保證金	12,000	12,000	12,000
合計		\$53,394	\$51,155	\$51,386

D. 存入保證金

關係人名稱	性質	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他關係人：				
國泰世華銀行	房租押金	\$4,482	\$4,482	\$4,482

E. 本集團於民國112年1月1日至9月30日與關係人憲芳實業(股)公司、成道實業(股)公司及宏志實業(股)公司簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為1,194,030千元；另與關係人徐○○簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為35,130千元；於民國111年1月1日至9月30日與關係人李○○簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為17,600千元。

(8) 什項收入

關係人名稱	性質	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$2,416	\$1,209
國泰人壽	管理空維費、規劃費	1,088	982
南港國際一	顧問服務	-	-
南港國際二	顧問服務	-	-
國泰人壽	租金減讓	-	8,461
合計		\$3,504	\$10,652

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	性質	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	\$3,638	\$3,601
國泰人壽	管理空維費、規劃費	4,391	2,931
南港國際一	顧問服務	-	28,160
南港國際二	顧問服務	-	35,840
國泰人壽	租金減讓	-	17,784
合計		<u>\$8,029</u>	<u>\$88,316</u>

(9) 營業成本

關係人名稱	交易性質	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
關聯企業：			
神坊資訊	營業相關之雜費	\$336	\$3,484
其他關係人：			
國泰人壽	承租大樓之管理費	27,413	27,549
國泰人壽	營業相關之雜費	3,627	5,567
國泰人壽	保險費	1,667	2,982
國泰產險	保險費	5,888	8,891
國泰產險	出租大樓之保險費	8,521	2,522
合計		<u>\$47,452</u>	<u>\$50,995</u>

關係人名稱	交易性質	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
關聯企業：			
神坊資訊	營業相關之雜費	\$2,953	\$3,555
其他關係人：			
國泰人壽	承租大樓之管理費	77,404	74,645
國泰人壽	營業相關之雜費	11,614	5,944
國泰人壽	保險費	5,765	5,550
國泰產險	保險費	9,221	12,903
國泰產險	出租大樓之保險費	14,449	6,578
合計		<u>\$121,406</u>	<u>\$109,175</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)

(10) 營業費用

關係人名稱	性 質	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$5,271	\$2,483
國泰人壽	保險及管理	5,629	1,565
國泰產險	保險及預付保險	426	1,523
華 卡	其他營業費用	1,216	1,160
國泰人壽	雜費	6,287	5,567
合 計		<u>\$18,829</u>	<u>\$12,298</u>

關係人名稱	性 質	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所	\$15,757	\$5,541
國泰人壽	保險及管理	5,629	4,387
國泰產險	保險及預付保險	6,479	7,713
華 卡	其他營業費用	4,850	3,396
國泰人壽	雜費	8,196	5,944
合 計		<u>\$40,911</u>	<u>\$26,981</u>

(11) 本集團主要管理人員之獎酬

	112.7.1- 112.9.30	111.7.1- 111.9.30	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
短期員工福利	\$16,209	\$15,957	\$63,637	\$66,840
退職後福利	188	196	824	683
合 計	<u>\$16,397</u>	<u>\$16,153</u>	<u>\$64,461</u>	<u>\$67,523</u>

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

資產名稱	112.9.30	111.12.31	111.9.30	擔保債務內容
可轉讓定存單	\$108,989	\$7,383	\$205,046	工程保證款、履約保證金
存 貨	11,316,600	11,316,600	12,474,000	短期借款、長期借款
不 動 產	7,638,372	7,638,372	7,979,172	短期借款、長期借款
活期存款(帳列其他 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>\$19,063,961</u>	<u>\$18,962,355</u>	<u>\$26,213,400</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

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)

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112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10,171,247千元，尚未支付數計4,737,542千元。

2. 其他

(1) 截至民國112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62,266,200千元。

(2) 截至民國112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1,937,414千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	\$3,289,610	\$3,224,451	\$2,942,849
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	5,407,326	10,831,821	6,377,279
合約資產	223,415	379,481	213,825
應收票據	1,088	38,739	1,207
應收帳款	669,902	477,053	635,704
其他應收款	78,362	80,109	58,151
存出保證金	1,270,363	1,539,370	1,432,841
小計	7,650,456	13,346,573	8,719,007
合計	\$10,940,066	\$16,571,024	\$11,661,856



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)

金融負債

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$12,132,800	\$12,445,000	\$14,812,000
應付短期票券	3,819,360	4,094,613	4,216,019
應付款項	2,379,920	2,499,989	2,199,485
長期借款(含一年內到期)	21,726,775	21,767,000	20,291,916
租賃負債	5,721,477	5,235,832	5,343,660
存入保證金	120,513	109,382	94,766
合 計	<u>\$45,900,845</u>	<u>\$46,151,816</u>	<u>\$46,957,846</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。

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。

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)

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112年及111年1月1日至9月30日之損益將減少/增加分別為11,964千元及14,271千元。

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112年及111年1月1日至9月30日之權益將增加/減少分別為142,489千元及115,218千元。

其他權益工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二.8。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本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112年9月30日、111年12月31日及111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。

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. 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
112.9.30					
借 款	\$17,613,700	\$18,966,936	\$458,316	\$1,411,487	\$38,450,139
應付款項	2,379,920	-	-	-	2,379,920
租賃負債(註)	415,763	755,547	773,814	3,776,353	5,721,477
存入保證金	58,607	19,963	6,676	35,267	120,513
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
111.12.31					
借 款	\$21,047,124	\$14,873,930	\$1,683,572	\$1,375,450	\$38,980,076
應付款項	2,499,989	-	-	-	2,499,989
租賃負債(註)	348,171	670,740	670,716	3,546,205	5,235,832
存入保證金	57,352	19,862	8,249	23,919	109,382
	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

註：下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

112.9.30	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	\$415,763	\$1,529,361	\$2,100,331	\$1,418,584	\$257,438	\$5,721,477
111.12.31	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	\$348,171	\$1,341,456	\$1,914,098	\$1,237,821	\$394,286	\$5,235,832
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

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112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	其他	來自籌資活動之 負債總額
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)		非流動負債	
112.1.1	\$12,445,000	\$4,094,613	\$21,767,000	\$5,235,832	\$231,294	\$43,773,739
現金流量	(312,200)	(275,253)	(40,225)	(441,472)	(1,541)	(1,070,691)
非現金之變動						
租賃負債之利息	-	-	-	113,557	-	113,557
其他(註)	-	-	-	813,560	-	813,560
112.9.30	<u>\$12,132,800</u>	<u>\$3,819,360</u>	<u>\$21,726,775</u>	<u>\$5,721,477</u>	<u>\$229,753</u>	<u>\$43,630,165</u>

註：其他為本期新增符合租賃要件認列之租賃負債。

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	其他	來自籌資活動之 負債總額
	短期借款	短期票券	(含一年內到期)		非流動負債	
111.1.1	\$11,460,000	\$3,629,296	\$12,802,685	\$5,620,280	\$252,071	\$33,764,332
現金流量	3,141,662	(732,614)	7,632,384	(444,807)	(90,003)	9,506,622
非現金之變動						
合併取得	1,016,000	1,394,784	4,329,656	362,431	66,015	7,168,886
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)	(10,366)	(5,710,714)
111.9.30	<u>\$14,812,000</u>	<u>\$4,216,019</u>	<u>\$20,291,916</u>	<u>\$5,343,660</u>	<u>\$217,717</u>	<u>\$44,881,312</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。

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. 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。

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：

112.9.30

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
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	\$2,849,780	\$-	\$439,830	\$3,289,610

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)

111.12.31

	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	\$2,558,725	\$-	\$665,726	\$3,224,451

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

於民國112年及111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	
	112.1.1- 112.9.30	111.1.1- 111.9.30
期初金額	\$665,726	\$355,412
本期認列總損益：		
認列於其他綜合損益	(225,896)	(114,718)
本期取得	-	450,000
合併取得	-	15,300
本期處分	-	(67,514)
期末金額	\$439,830	\$638,480

上述認列於其他綜合損益之總利益(損失)中，截至民國112年及111年9月30日持有之股票相關之損益分別為損失225,896千元及損失54,174千元。

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：

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112年9月30日

	評價技術	重大		輸入值與	輸入值與公允價值關係
		不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	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57,979千元
	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2,555千元

民國111年12月31日

	評價技術	重大		輸入值與	輸入值與公允價值關係
		不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	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69,449千元
	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2,560千元

民國111年9月30日

	評價技術	重大		輸入值與	輸入值與公允價值關係
		不可觀察輸入值	量化資訊	公允價值關係	之敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通性折價	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)

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

民國112年9月30日、111年12月31日及111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	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	附表二
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	附表三
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	附表四

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	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)	附表五
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



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
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	附表六
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表七
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	附表八

3. 大陸投資資訊：無。

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112年及111年7月1日至9月30日與民國112年及111年1月1日至9月30日營運部門損益相關之資訊：

民國112年7月1日至9月30日

	動產及 不動產投資 開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	集團合計
收入					
來自外部客戶收入	\$619,290	\$769,268	\$1,246,039	\$-	\$2,634,597
部門間收入	18,398	1,075,107	26,381	(1,119,886)	-
收入合計	<u>\$637,688</u>	<u>\$1,844,375</u>	<u>\$1,272,420</u>	<u>\$(1,119,886)</u>	<u>\$2,634,597</u>
部門損益	<u>\$233,787</u>	<u>\$86,016</u>	<u>\$84,444</u>	<u>\$(112,641)</u>	<u>\$291,606</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112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	\$3,506,229	\$2,599,086	\$3,339,934	\$-	\$9,445,249
部門間收入	55,430	2,803,965	87,708	(2,947,103)	-
收入合計	<u>\$3,561,659</u>	<u>\$5,403,051</u>	<u>\$3,427,642</u>	<u>\$(2,947,103)</u>	<u>\$9,445,249</u>
部門損益	<u>\$859,094</u>	<u>\$252,705</u>	<u>\$71,638</u>	<u>\$(199,350)</u>	<u>\$984,087</u>

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>

下表列示本集團民國112年9月30日、111年12月31日及111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	
112.9.30部門資產	<u>\$65,520,319</u>	<u>\$5,706,680</u>	<u>\$19,476,123</u>	<u>\$(9,841,890)</u>	<u>\$80,861,232</u>
111.12.31部門資產	<u>\$64,510,958</u>	<u>\$6,211,670</u>	<u>\$18,990,091</u>	<u>\$(9,623,622)</u>	<u>\$80,089,097</u>
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>

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 不動產投資				集團合計
	開發部門	營造部門	其他部門	調節與銷除	
112.9.30部門負債	<u>\$40,571,818</u>	<u>\$3,020,392</u>	<u>\$12,918,919</u>	<u>\$(2,805,349)</u>	<u>\$53,705,780</u>
111.12.31部門負債	<u>\$39,908,705</u>	<u>\$3,469,317</u>	<u>\$12,517,657</u>	<u>\$(2,564,517)</u>	<u>\$53,331,162</u>
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>

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	63,968,129	\$2,849,780	0.44%	\$2,849,780	
"	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	25,504	10.00%	25,504	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	"	3,448,276	86,655	1.72%	86,655	
"	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	146,389	7.85%	146,389	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	32,460,000	172,363	8.12%	172,363	

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 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	台中市南屯區昌明段475地號等2筆土地	112.07.07	\$725,873	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。	南屯區昌明段營建用地	無
國泰建設(股)公司	台南市北區北元段1013、1014地號土地	112.09.08	920,000	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。	北區北元段營建用地	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)

附表三 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：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	\$2,476,276	36.45%	不適用	\$-	-	\$(581,099)	46.79%	註2

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：於編製合併財務報表時業已沖銷。

註3：本集團於民國112年1月1日至9月30日與關係人憲芳實業(股)公司、成道實業(股)公司及宏志實業(股)公司簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為1,194,030千元。

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

附表四 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下:

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註二)	科目	交易往來情形		
					金額	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	國泰建設經理(股)公司	1	其他非流動負債-遞延貨項-聯屬公司已實現利益	13,221	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建設經理(股)公司	1	已實現期貨利益-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	國泰建設經理(股)公司	1	其他收入	95	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	租賃收入	179	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	6	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	58	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	租賃收入	98	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	營業費用-雜費	34	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	營業費用-支際費	34	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	營建成本	2	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	營業費用-廣告費	600	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	應收帳款-關係人	2,843	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	其他收入	29	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	應付費用	1	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	國泰商標(股)公司	1	租賃收入	313	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	138	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-支際費	102	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	應付帳款-關係人	1,156	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-雜費	666	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	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	租賃成本	33,860	按一般條件	0.36%
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	74	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	9	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	153	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	金華實業地產(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	金華實業地產(股)公司	1	租賃收入	125	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	金華實業地產(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	金華實業地產(股)公司	1	營建用地(採用權益法之投資)	30,259	按一般條件	0.04%
0	國泰建設(股)公司	板南夏屋開發(股)公司	1	其他收入	4,821	按一般條件	0.05%
0	國泰建設(股)公司	板南夏屋開發(股)公司	1	租賃收入	72	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	板南夏屋開發(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	三重夏屋地產(股)公司	1	租賃收入	120	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	三重夏屋地產(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	三重夏屋地產(股)公司	1	營建用地(採用權益法之投資)	56,202	按一般條件	0.07%
0	國泰建設(股)公司	三重夏屋地產(股)公司	1	其他收入	8,812	按一般條件	0.09%
0	國泰建設(股)公司	竹筴實業開發(股)公司	1	租賃收入	145	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	竹筴實業開發(股)公司	1	存入保證金	57	按一般條件	0.00%
0	國泰建設(股)公司	竹筴實業開發(股)公司	1	其他應收款-關係人	6,250	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	竹筴實業開發(股)公司	1	其他收入	6,250	按一般條件	0.07%
0	國泰建設(股)公司	香堡醫網(股)公司	1	其他收入	11	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	581,099	按一般條件	0.72%
0	國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	1	其他收入	2,740	按一般條件	0.03%
1	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	1	暫收款	267	按一般條件	0.00%
1	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	1	代收款	11,868	按一般條件	0.01%
1	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	1	其他營業服務收入	20,315	按一般條件	0.22%
1	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	1	其他應收款	9,838	按一般條件	0.01%
2	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	合約資產	63,951	按一般條件	0.08%
2	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	合約負債	997,918	按一般條件	1.23%
2	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	應收帳款-關係人	1,076,357	按一般條件	1.33%
2	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	工程收入	2,434,663	按一般條件	25.78%
2	三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	2	工程成本	2,276,217	按一般條件	24.10%
2	三井工程(股)公司	金華實業地產(股)公司	3	合約負債	280,808	按一般條件	0.35%
2	三井工程(股)公司	金華實業地產(股)公司	3	應收帳款-關係人	59,136	按一般條件	0.07%
2	三井工程(股)公司	金華實業地產(股)公司	3	工程收入	358,849	按一般條件	3.80%
2	三井工程(股)公司	金華實業地產(股)公司	3	工程成本	358,274	按一般條件	3.79%
2	三井工程(股)公司	三重夏屋地產(股)公司	3	合約資產	10,453	按一般條件	0.01%
2	三井工程(股)公司	三重夏屋地產(股)公司	3	工程收入	10,453	按一般條件	0.11%
2	三井工程(股)公司	三重夏屋地產(股)公司	3	工程成本	10,127	按一般條件	0.11%
3	國泰商標(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	應收帳款-關係人	29,979	按一般條件	0.04%
3	國泰商標(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	其他應收款	9,743	按一般條件	0.01%
3	國泰商標(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	應付帳款-關係人	183	按一般條件	0.00%
3	國泰商標(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	其他應付款	9	按一般條件	0.00%
3	國泰商標(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	3	應付帳款-關係人	363	按一般條件	0.00%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	3	維修收入	338	按一般條件	0.00%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	3	技術服務收入	479	按一般條件	0.01%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	3	大樓管理維護費收入	2,597	按一般條件	0.03%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	香堡醫網(股)公司	3	大樓管理維護費收入	68	按一般條件	0.00%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	三井工程(股)公司	3	大樓管理維護費收入	15,922	按一般條件	0.17%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	香霖(股)公司	3	大樓管理維護費收入	965	按一般條件	0.01%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	香霖(股)公司	3	維修收入	165	按一般條件	0.00%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰商標(股)公司	3	大樓管理維護費收入	266	按一般條件	0.00%
4	霖園公寓大廈管理維護(股)公司	國泰飯店管理顧問事業(股)公司	3	其他營業收入	2,445	按一般條件	0.03%

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編製附註說明，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. 母公司对子公司。  
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)

附表五 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	\$296	0.01%	\$296	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	"	40,000	346	0.01%	346	
三井工程(股)公司	普通股 中華建築經理(股)公司	無	"	1,400,000	8,232	5.48%	8,232	

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)

附表六 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：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	\$506,880	95.09%	不適用	\$-	-	\$-	-	註2
三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	母公司	營建工程	(2,434,663)	45.06%	不適用	-	-	1,076,357	93.62%	註2
三井工程(股)公司	金華置業地產(股)公司	其他關係人	營建工程	(358,849)	6.64%	不適用	-	-	59,136	5.14%	註2
三井工程(股)公司	國泰人壽(股)公司	其他關係人	營建工程	(2,178,740)	40.32%	不適用	-	-	-	-	
霖園公寓大廈管理(股)公司	國泰人壽(股)公司	其他關係人	技術、維修服務	(738,278)	64.87%	90天	-	-	55,703	55.73%	

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：於編製合併財務報表時業已沖銷。

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 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額	備註
					金額	處理方式			
三井工程(股)公司	國泰建設(股)公司	母公司	\$1,076,357	-	\$-	-	\$19,395	-	註1、註2

註1：主係營建工程收入、預收承建工程款而產生之應收帳款。

註2：於編製合併財務報表時業已沖銷。

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

附表八 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(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%	\$132,049	\$33,725	\$33,725	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%	602,053	100,225	85,205	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	1,740,000	1,740,000	50,000,000	100.00%	49,926	(47,508)	(44,209)	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	1,300,000	1,300,000	60,000,000	100.00%	125,986	(39,153)	(34,753)	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%	192,592	(55,127)	(55,127)	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%	61,015	65,036	33,152	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%	338,397	(475)	(242)	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	586,500	586,500	58,650,000	51.00%	576,042	(4,110)	(2,096)	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	1,834,800	1,716,000	183,480,000	66.00%	1,766,624	(5,980)	(3,947)	子公司
國泰建設(股)公司	竹崙置業開發(股)公司	中華民國	住宅及大樓 開發租售業	204,000	204,000	20,400,000	51.00%	197,133	(6,184)	(3,153)	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	2,400,000	2,400,000	120,000,000	100.00%	2,624,017	216,938	137,131	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	67,515	5,489,000	11.00%	71,664	(46,701)	(5,137)	關聯企業
國泰建設(股)公司	三雄鳳山咖哩寶都(股)公司	中華民國	百貨公司業	204,000	150,000	204,000,000	30.00%	180,389	(87,436)	(26,231)	關聯企業
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	國泰餐飲事業(股)公司	中華民國	服務業	115,000	15,000	11,500,000	100.00%	123,865	8,859	註3	子公司
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%	81,094	(11,124)	註4	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%	99,140	(16,600)	註4	子公司
三井工程(股)公司	國泰電業(股)公司	中華民國	太陽能發電業	1,381,433	1,381,433	111,113,100	30.00%	1,430,718	228,200	68,631	關聯企業
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	244,770	19,022,000	38.12%	246,000	(46,701)	(17,803)	關聯企業

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：其投資損益已由國泰飯店管理顧問事業(股)公司依權益法認列。

註4：其投資損益已由杏保醫網(股)公司依權益法認列。

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委員會		288,067,626	24.84%
萬寶開發股份有限公司		204,114,882	17.60%
國泰人壽保險股份有限公司		68,646,584	5.92%