

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113及112年第1季

地址：台北市大安區敦化南路2段218號2樓

電話：(02)2377-9968

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
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		-
五、合併綜合損益表	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
八、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~41		六~二四
(七) 關係人交易	41~45		二五
(八) 質抵押之資產	46		二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46		二七
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	-		-
(十三) 附註揭露事項	47~56		二九
1. 重大交易事項相關資訊			
2. 轉投資事業相關資訊			
3. 主要股東資訊			
(十四) 部門資訊	46~47		二八

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（國泰建設集團）民國 113 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及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 34 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十一所述，國泰建設集團民國 113 年 3 月 31 日採用權益法之投資為 2,017,319 仟元，及其民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之綜合損失總額為 15,997 仟元，暨合併財務報表附註二九所述該等採用權益法之被投資公司相關資訊，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列與揭露。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述採用權益法之被投資公司財務報表倘經會計師核閱，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及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 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達國泰建設集團民國 113 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

其他事項

國泰建設集團民國 112 年第 1 季之合併財務報告係由其他會計師核閱，並於民國 112 年 4 月 27 日出具採用權益法之投資未經核閱之保留結論核閱報告。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 林 淑 婉

林淑婉



會計師 邵 志 明

邵志明



金融監督管理委員會核准文號

金管證六字第 0930160267 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 113 年 4 月 29 日



國泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國 113 年 3 月 31 日暨民國 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年3月31日			112年12月31日			112年3月31日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六及二五)	\$ 7,292,713	9		\$ 5,067,592	6		\$ 7,776,672	10	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	3,112,049	4		2,926,542	4		2,673,868	3	
1140	合約資產-流動(附註十九)	182,974	-		171,423	-		167,244	-	
1150	應收票據淨額(附註八及十九)	847	-		22,469	-		595	-	
1170	應收帳款淨額(附註八及十九)	438,130	-		1,281,264	2		402,256	-	
1180	應收帳款-關係人淨額(附註二五)	69,996	-		14,153	-		38,350	-	
1200	其他應收款	74,637	-		82,685	-		67,270	-	
1220	本期所得稅資產	1,058	-		1,025	-		871	-	
130X	存貨(附註九及二六)	44,738,889	53		48,205,258	59		42,825,310	55	
1410	預付款項(附註二五)	709,071	1		365,780	-		676,828	1	
1479	其他流動資產(附註二五及二六)	122,742	-		62,754	-		98,086	-	
1480	取得合約之增額成本-流動(附註十九)	1,331,817	2		1,406,064	2		1,256,468	2	
11XX	流動資產總計	58,074,923	69		59,607,009	73		55,983,818	71	
	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(附註七)	474,839	1		505,324	1		467,236	1	
1550	採用權益法之投資(附註十一)	2,017,319	2		2,033,316	2		1,849,682	2	
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)	4,508,329	5		4,559,240	6		4,662,510	6	
1755	使用權資產(附註十三及二五)	4,259,185	5		4,286,906	5		4,345,823	6	
1760	投資性不動產淨額(附註十四及二六)	12,616,681	15		9,155,140	11		8,756,881	11	
1780	無形資產	52,180	-		51,271	-		45,388	-	
1840	遞延所得稅資產	397,214	1		414,391	-		404,332	1	
1900	其他非流動資產(附註十五、二五及二六)	1,396,150	2		1,409,159	2		1,811,199	2	
15XX	非流動資產總計	25,721,897	31		22,414,747	27		22,343,051	29	
1XXX	資 產 總 計	\$ 83,796,820	100		\$ 82,021,756	100		\$ 78,326,869	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十六及二五)	\$ 10,487,800	13		\$ 10,466,600	13		\$ 12,803,000	16	
2110	應付短期票券(附註十六)	3,046,721	4		2,579,334	3		3,121,667	4	
2130	合約負債-流動(附註十九)	8,367,877	10		7,596,155	9		6,457,207	8	
2150	應付票據	65,302	-		23,177	-		89,346	-	
2170	應付帳款	1,726,910	2		2,116,610	3		1,067,963	2	
2180	應付帳款-關係人(附註二五)	1,653	-		3,281	-		1,061	-	
2200	其他應付款	664,415	1		995,669	1		674,126	1	
2230	本期所得稅負債(附註四)	351,374	-		224,512	-		253,007	-	
2280	租賃負債-流動(附註十三及二五)	436,347	1		433,695	1		376,739	1	
2320	一年內到期之長期借款(附註十六)	7,940,000	9		7,580,000	9		4,150,000	5	
2399	其他流動負債	374,440	-		190,207	-		95,303	-	
21XX	流動負債總計	33,462,839	40		32,209,240	39		29,089,419	37	
	非流動負債									
2540	長期借款(附註十六)	15,347,925	18		15,741,295	19		17,297,000	22	
2570	遞延所得稅負債	40,703	-		40,898	-		40,644	-	
2580	租賃負債-非流動(附註十三及二五)	5,474,363	7		5,254,109	7		4,811,622	6	
2600	其他非流動負債(附註二五)	230,085	-		243,964	-		199,471	1	
25XX	非流動負債總計	21,093,076	25		21,280,266	26		22,348,737	29	
2XXX	負債總計	54,555,915	65		53,489,506	65		51,438,156	66	
	歸屬於本公司業主之權益(附註十八)									
3110	普通股股本	11,595,611	14		11,595,611	14		11,595,611	15	
3200	資本公積	118,311	-		118,406	-		65,170	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	4,831,727	6		4,831,727	6		4,723,658	6	
3320	特別盈餘公積	504,189	-		504,189	-		504,189	-	
3350	未分配盈餘	9,373,196	11		8,824,081	11		7,629,872	10	
3300	保留盈餘總計	14,709,112	17		14,159,997	17		12,857,719	16	
3400	其他權益	586,744	1		435,331	1		138,742	-	
31XX	本公司業主之權益總計	27,009,778	32		26,309,345	32		24,657,242	31	
36XX	非控制權益(附註十八)	2,231,127	3		2,222,905	3		2,231,471	3	
3XXX	權益總計	29,240,905	35		28,532,250	35		26,888,713	34	
	負債及權益總計	\$ 83,796,820	100		\$ 82,021,756	100		\$ 78,326,869	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 4 月 29 日核閱報告)

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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		113年1月1日至3月31日		112年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十九及二五）	\$ 7,056,250	100	\$ 2,875,746	100
5000	營業成本（附註九、二十及二五）	<u>5,695,498</u>	<u>81</u>	<u>2,162,144</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>1,360,752</u>	<u>19</u>	<u>713,602</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二十及二五）				
6200	管理費用	536,054	7	420,896	15
6450	預期信用減損損失	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>536,055</u>	<u>7</u>	<u>420,910</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>824,697</u>	<u>12</u>	<u>292,692</u>	<u>10</u>
	營業外收入及支出淨額				
7020	其他利益及損失（附註二十）	(1,639)	-	(18,402)	-
7050	財務成本（附註二十及二五）	(123,205)	(2)	(105,860)	(4)
7060	採用權益法之關聯企業損失份額（附註十一）	(12,388)	-	(19,883)	(1)
7100	利息收入（附註二十）	6,419	-	8,289	-
7190	其他收入淨額（附註二十）	<u>8,188</u>	<u>-</u>	<u>22,115</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出淨額	<u>(122,625)</u>	<u>(2)</u>	<u>(113,741)</u>	<u>(4)</u>
7900	稅前淨利	702,072	10	178,951	6
7950	所得稅費用（附註四及二一）	<u>144,735</u>	<u>2</u>	<u>25,931</u>	<u>1</u>
8200	本期淨利	<u>557,337</u>	<u>8</u>	<u>153,020</u>	<u>5</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113年1月1日至3月31日		112年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (稅後淨額)				
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	\$ 155,022	2	(\$ 83,347)	(3)
8320	採用權益法之關聯 企業其他綜合損 失份額	(3,706)	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目：				
8370	採用權益法之關聯 企業其他綜合損 益份額	97	-	(3)	-
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	151,413	2	(83,350)	(3)
8500	本期綜合利益總額	\$ 708,750	10	\$ 69,670	2
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 549,115	8	\$ 138,431	5
8620	非控制權益	8,222	-	14,589	-
8600		\$ 557,337	8	\$ 153,020	5
	綜合利益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 700,528	10	\$ 55,081	2
8720	非控制權益	8,222	-	14,589	-
8700		\$ 708,750	10	\$ 69,670	2
	每股盈餘 (附註二二)				
9710	基 本	\$ 0.47		\$ 0.12	
9810	稀 釋	\$ 0.47		\$ 0.12	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 4 月 29 日核閱報告)

董事長：張清樾

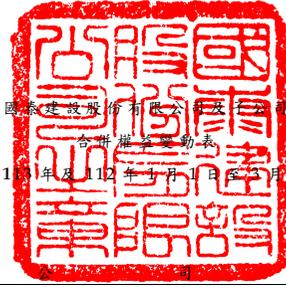


經理人：李虹明



會計主管：陳佳廷





國泰建設股份有限公司
合併權益變動表
民國 113 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬 於 本 業 主 之 權 益	其 他 權 益												
		普通股本	資本公積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	總 計	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允 價值衡量之 金融資產 未實現(損)益	確定福利計畫 再 衡 量 數	不 動 產 重 估 增 值	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 計	
A1	112年1月1日餘額	\$ 11,595,611	\$ 65,262	\$ 4,723,658	\$ 504,189	\$ 7,491,441	\$ 12,719,288	\$ 432	\$ 224,652	(\$ 2,992)	\$ -	\$ 24,602,253	\$ 2,155,682	\$ 26,757,935
C17	其他資本公積變動數	-	(92)	-	-	-	-	-	-	-	-	(92)	-	(92)
D1	112年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	138,431	138,431	-	-	-	-	138,431	14,589	153,020
D3	112年1月1日至3月31日其他綜合損失	-	-	-	-	-	-	(3)	(83,347)	-	-	(83,350)	-	(83,350)
D5	112年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	138,431	138,431	(3)	(83,347)	-	-	55,081	14,589	69,670
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,200	61,200
Z1	112年3月31日餘額	\$ 11,595,611	\$ 65,170	\$ 4,723,658	\$ 504,189	\$ 7,629,872	\$ 12,857,719	\$ 429	\$ 141,305	(\$ 2,992)	\$ -	\$ 24,657,242	\$ 2,231,471	\$ 26,888,713
A1	113年1月1日餘額	\$ 11,595,611	\$ 118,406	\$ 4,831,727	\$ 504,189	\$ 8,824,081	\$ 14,159,997	\$ 513	\$ 430,854	\$ 258	\$ 3,706	\$ 26,309,345	\$ 2,222,905	\$ 28,532,250
C17	其他資本公積變動數	-	(95)	-	-	-	-	-	-	-	-	(95)	-	(95)
D1	113年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	549,115	549,115	-	-	-	-	549,115	8,222	557,337
D3	113年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	97	155,022	-	(3,706)	151,413	-	151,413
D5	113年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	549,115	549,115	97	155,022	-	(3,706)	700,528	8,222	708,750
Z1	113年3月31日餘額	\$ 11,595,611	\$ 118,311	\$ 4,831,727	\$ 504,189	\$ 9,373,196	\$ 14,709,112	\$ 610	\$ 585,876	\$ 258	\$ -	\$ 27,009,778	\$ 2,231,127	\$ 29,240,905

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 4 月 29 日核閱報告)

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

合併現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 702,072	\$ 178,951
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	276,197	255,832
A20200	攤銷費用	4,713	5,359
A20300	預期信用減損損失	1	14
A20900	利息費用	123,205	105,860
A21200	利息收入	(6,419)	(8,289)
A21300	股利收入	(450)	(450)
A22300	採用權益法之關聯企業損失份 額	12,388	19,883
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備淨(利)損	(2,450)	17,022
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(11,551)	212,237
A31130	應收票據	21,622	38,144
A31150	應收帳款	843,133	55,746
A31160	應收帳款－關係人	(55,843)	(19,313)
A31180	其他應收款	8,840	13,771
A31200	存 貨	320,666	(1,485,422)
A31230	預付款項	(346,017)	(251,478)
A31240	其他流動資產	(59,988)	25,707
A31270	取得合約之增額成本	74,247	(36,611)
A31990	其他營業資產	(32,613)	93,537
A32125	合約負債	771,722	(170,282)
A32130	應付票據	42,125	33,372
A32150	應付帳款	(389,700)	(202,915)
A32160	應付帳款－關係人	(1,628)	(47,406)
A32180	其他應付款	(317,879)	(435,847)
A32230	其他流動負債	184,233	(58,528)
A33000	營運產生(使用)之現金	2,160,626	(1,661,106)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
A33100	收取之利息	\$ 5,627	\$ 7,357
A33500	支付之所得稅	(924)	(1,016)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>2,165,329</u>	<u>(1,654,765)</u>
	投資活動之現金流量		
B01800	取得採用權益法之投資	-	(54,000)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(85,292)	(39,321)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	20,489	2,096
B04500	購置無形資產	(5,244)	(3,449)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	13,009	(100,069)
B07600	收取之股利	<u>450</u>	<u>450</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(56,588)</u>	<u>(194,293)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	21,200	358,000
C00600	應付短期票券增加(減少)	467,387	(972,946)
C01600	舉借長期借款	1,600,550	-
C01700	償還長期借款	(1,639,691)	(320,000)
C04020	租賃負債本金償還	(108,331)	(111,080)
C04400	其他非流動負債減少	(13,879)	(31,823)
C05600	支付之利息	(210,856)	(200,115)
C05800	非控制權益變動	<u>-</u>	<u>61,200</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>116,380</u>	<u>(1,216,764)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	2,225,121	(3,065,822)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>5,067,592</u>	<u>10,842,494</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 7,292,713</u>	<u>\$ 7,776,672</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 4 月 29 日核閱報告)

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

合併財務報表附註

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

國泰建設股份有限公司（以下稱「本公司」）係依據公司法及其他有關法令之規定，於 53 年 12 月 1 日設立，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 56 年 10 月起在台灣證券交易所掛牌買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 113 年 4 月 29 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 初次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則未造成本公司及子公司（以下簡稱「合併公司」）會計政策之重大變動。

- (二) 國際會計準則理事會（IASB）已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日（註1）</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9 — 比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日（註2）

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司之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成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十及附表六。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 112 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係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，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

2. 所得稅費用

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 112 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

六、現金及約當現金

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
庫存現金及零用金	\$ 14,004	\$ 12,241	\$ 10,515
銀行支票及活期存款	5,128,204	3,933,274	4,816,726
約當現金			
原始到期日在 3 個月			
以內之銀行定期存款	193,200	236,700	190,100
短期票券	1,957,305	885,377	2,759,331
	<u>\$ 7,292,713</u>	<u>\$ 5,067,592</u>	<u>\$ 7,776,672</u>

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
<u>流動</u>			
上市(櫃)股票	<u>\$ 3,112,049</u>	<u>\$ 2,926,542</u>	<u>\$ 2,673,868</u>
<u>非流動</u>			
未上市(櫃)股票	<u>\$ 474,839</u>	<u>\$ 505,324</u>	<u>\$ 467,236</u>

合併公司依中長期策略目的投資該等權益工具，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

八、應收票據淨額及應收帳款淨額

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
應收票據	\$ 847	\$ 22,469	\$ 595
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 847</u>	<u>\$ 22,469</u>	<u>\$ 595</u>
應收帳款	\$ 438,245	\$ 1,281,378	\$ 402,336
減：備抵損失	<u>(115)</u>	<u>(114)</u>	<u>(80)</u>
	<u>\$ 438,130</u>	<u>\$ 1,281,264</u>	<u>\$ 402,256</u>

合併公司對應收款項之平均授信期間為 30 至 365 天。合併公司設立專責部門管理應收款項，制定相關管理辦法，落實徵信及額度管理，以確保合併公司利益。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收款項之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收款項逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收款項，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收款項之備抵損失如下：

113年3月31日

	未逾 期	逾 1~90 天	逾 91~180 天	逾 181~270 天	逾 超過271 天	合 計
預期信用損失率	-	0.26%	-	-	-	
總帳面金額	\$ 394,048	\$ 45,044	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 439,092
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	(115)	-	-	-	(115)
攤銷後成本	<u>\$ 394,048</u>	<u>\$ 44,929</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 438,977</u>

112年12月31日

	未逾 期	逾 1~90 天	逾 91~180 天	逾 181~270 天	逾 超過271 天	合 計
預期信用損失率	-	3.75%	-	-	-	
總帳面金額	\$1,300,822	\$ 3,025	\$ -	\$ -	\$ -	\$1,303,847
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	(114)	-	-	-	(114)
攤銷後成本	<u>\$1,300,822</u>	<u>\$ 2,911</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,303,733</u>

112年3月31日

	未逾 期	逾 1~90 天	逾 91~180 天	逾 181~270 天	逾 超過271 天	合 計
預期信用損失率	-	0.79%	-	-	-	
總帳面金額	\$ 392,894	\$ 10,037	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 402,931
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	(80)	-	-	-	(80)
攤銷後成本	<u>\$ 392,894</u>	<u>\$ 9,957</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 402,851</u>

應收款項備抵損失之變動資訊如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 114	\$ 66
本期提列減損損失	<u>1</u>	<u>14</u>
期末餘額	<u>\$ 115</u>	<u>\$ 80</u>

九、存 貨

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
營建用地	\$ 14,198,421	\$ 14,106,679	\$ 15,169,915
在建房地	26,950,635	28,343,287	27,134,345
待售房地產	844,304	4,567,716	130,757
其 他	<u>3,920</u>	<u>3,687</u>	<u>3,177</u>
小 計	41,997,280	47,021,369	42,438,194
預付土地款	<u>2,741,609</u>	<u>1,183,889</u>	<u>387,116</u>
	<u>\$ 44,738,889</u>	<u>\$ 48,205,258</u>	<u>\$ 42,825,310</u>

(一) 合併公司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)	截至113年3月31 日已完工比例
國泰和河	\$1,104,762	68%
國泰 MOST+	1,890,000	68%
國泰悠陽	1,158,464	60%
國泰溪境	1,133,333	58%
國泰 THE PARK	1,257,143	47%
Uni PARK	2,816,000	39%
國泰悠境	1,086,746	36%
國泰美禾	1,121,144	28%
敦南霖園	1,670,952	25%
國泰蒔美	687,619	25%
國泰世華敦北都更案	1,123,321	24%
桃園市中路二段	2,057,515	23%
國泰磐耘	1,127,429	20%
國泰頤河	2,275,500	16%
國泰雍萃	2,278,750	11%
RIVER PARK	3,165,000	4%
國泰·旭	1,018,571	2%
META PARK	6,803,027	0%
國泰民樂	708,468	0%
國泰承真	920,000	0%

上列重要工程揭露事項未考量合併沖銷調整。

(二) 合併公司為營建個案及工程能順利興建及交屋，而將在建工程辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	截至113年3月31 日信託餘額	受 託 人
國泰溪境	\$ 49,680	國泰世華商業銀行
敦南霖園	435,265	國泰世華商業銀行
國泰和河	14,050	國泰世華商業銀行
國泰悠陽	160,826	國泰世華商業銀行
國泰 THE PARK	162,474	國泰世華商業銀行
國泰 MOST+	91,352	國泰世華商業銀行
國泰頤河	207,167	國泰世華商業銀行
國泰蒔美	241,482	國泰世華商業銀行

(接次頁)

(承前頁)

工 程 名 稱	截至 113 年 3 月 31	
	日 信 託 餘 額	受 託 人
國泰盤耘	\$ 294,550	國泰世華商業銀行
國泰雍萃	363,986	國泰世華商業銀行
國泰美禾	96,400	國泰世華商業銀行
國泰·旭	153,070	國泰世華商業銀行
國泰民樂	92,151	國泰世華商業銀行
Uni PARK	123,855	國泰世華商業銀行
META PARK	543,800	國泰世華商業銀行

截至 113 年 3 月 31 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 3,030,108 仟元，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。

營業成本與存貨相關金額如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
營建成本	<u>\$ 3,687,097</u>	<u>\$ 667,026</u>
上述營建成本內含 存貨跌價損失（回升利 益）	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二六。

十、列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			113年 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31日
本公司	國泰建築經理股份有限公司（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份有限公司（國泰健康管顧）	顧問服務業	85.00%	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅股份有限公司（國泰商旅）	服務業	100.00%	100.00%	100.00%

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比		
			113年 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31日
本公司	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司(國泰飯店)	服務業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	杏保醫網股份有限公司(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份有限公司(霖園公寓)	公寓大廈管理服務業	51.00%	51.00%	51.00%
本公司	金華置業地產股份有限公司(金華置業)	住宅及大樓開發租售業	51.00%	51.00%	51.00%
本公司	板南置業開發股份有限公司(板南置業)	住宅及大樓開發租售業	51.00%	51.00%	51.00%
本公司	三重置業地產股份有限公司(三重置業)	住宅及大樓開發租售業	66.00%	66.00%	66.00%
本公司	竹崙置業開發股份有限公司(竹崙置業)	住宅及大樓開發租售業	51.00%	51.00%	51.00%
本公司	三井工程股份有限公司(三井工程)	營造業	100.00%	100.00%	100.00%
國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	國泰餐飲事業股份有限公司(國泰餐飲)	服務業	100.00%	100.00%	100.00%
杏保醫網股份有限公司	杏德股份有限公司(杏德)	人力派遣及租賃業	100.00%	100.00%	100.00%
杏保醫網股份有限公司	杏霖股份有限公司(杏霖)	人力派遣及租賃業	100.00%	100.00%	100.00%

所有子公司之帳目已併入編製 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務報告。

十一、採用權益法之投資

投資關聯企業

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
神坊資訊公司	\$ 407,973	\$ 424,073	\$ 263,508
三雄鳳山啦啦寶都公司	166,374	176,352	198,129
國泰電業公司	<u>1,442,972</u>	<u>1,432,891</u>	<u>1,388,045</u>
	<u>\$ 2,017,319</u>	<u>\$ 2,033,316</u>	<u>\$ 1,849,682</u>

關聯企業彙總資訊：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
合併公司享有之份額		
本期淨損	(\$ 12,388)	(\$ 19,883)
其他綜合損失	(<u>3,609</u>)	(<u>3</u>)
綜合損失總額	<u>(\$ 15,997)</u>	<u>(\$ 19,886)</u>

採用權益法之投資及合併公司對其享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

十二、不動產、廠房及設備

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
自用	\$ 3,537,499	\$ 3,599,291	\$ 3,766,864
營業租賃出租	<u>970,830</u>	<u>959,949</u>	<u>895,646</u>
	<u>\$ 4,508,329</u>	<u>\$ 4,559,240</u>	<u>\$ 4,662,510</u>

(一) 自 用

	土	地	建	築	物	租	賃	改	良	其	他	設	備	未	完	工	程	及	待	驗	設	備	合	計	
成 本																									
112年1月1日餘額	\$1,616,689		\$1,186,491			\$2,099,651				\$ 705,932				\$ 3,417							\$ 20,357			\$5,612,180	
增 添	-		-			574				4,156														25,087	
處 分	-		-			-				(3,044)														(3,044)	
移轉及其他	-		-			-				-				(1,286)										(1,286)	
112年3月31日餘額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$1,186,491</u>			<u>\$2,100,225</u>				<u>\$ 707,044</u>				<u>\$ 22,488</u>										<u>\$5,632,937</u>	
累計折舊及減損																									
112年1月1日餘額	\$ -		\$ 398,939			\$ 868,934				\$ 529,273				\$ -											\$1,797,146
折舊費用	-		8,584			46,303				16,570				-											71,457
處 分	-		-			-				(2,530)				-											(3,044)
112年3月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 407,523</u>			<u>\$ 915,237</u>				<u>\$ 543,313</u>				<u>\$ -</u>											<u>\$1,866,073</u>
112年3月31日淨額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$ 778,968</u>			<u>\$1,184,988</u>				<u>\$ 163,731</u>				<u>\$ 22,488</u>											<u>\$3,766,864</u>
成 本																									
113年1月1日餘額	\$1,616,689		\$1,186,491			\$2,100,496				\$ 727,077				\$ 34,374											\$5,665,127
增 添	-		-			964				15,855				13,383											30,202
處 分	-		-			(699)				(3,226)				-											(3,925)
移轉及其他	-		-			-				258				(15,924)											(15,666)
113年3月31日餘額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$1,186,491</u>			<u>\$2,100,761</u>				<u>\$ 739,964</u>				<u>\$ 31,833</u>											<u>\$5,675,738</u>
累計折舊及減損																									
113年1月1日餘額	\$ -		\$ 435,037			\$1,053,490				\$ 577,309				\$ -											\$2,065,836
折舊費用	-		9,172			45,993				20,974				-											76,139
處 分	-		-			(637)				(3,099)				-											(3,736)
113年3月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 444,209</u>			<u>\$1,098,846</u>				<u>\$ 595,184</u>				<u>\$ -</u>											<u>\$2,138,239</u>
113年1月1日淨額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$ 751,454</u>			<u>\$1,047,006</u>				<u>\$ 149,768</u>				<u>\$ 34,374</u>											<u>\$3,599,291</u>
113年3月31日淨額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$ 742,282</u>			<u>\$1,001,915</u>				<u>\$ 144,780</u>				<u>\$ 31,833</u>											<u>\$3,537,499</u>

(二) 營業租賃出租

	租	賃	改	良	運	輸	設	備	其	他	設	備	合	計
成 本														
112年1月1日餘額	\$ 715,283		\$ 141,013			\$ 518,875								\$1,375,171
增 添	1,067		2,429			10,738								14,234
處 分	(24,617)		(3,494)			(6,288)								(34,399)
移轉及其他	-		-			1,286								1,286
112年3月31日餘額	<u>\$ 691,733</u>		<u>\$ 139,948</u>			<u>\$ 524,611</u>								<u>\$1,356,292</u>

(接次頁)

(承前頁)

	租賃改良	運輸設備	其他設備	合計
<u>累計折舊及減損</u>				
112年1月1日餘額	\$ 166,115	\$ 67,034	\$ 217,277	\$ 450,426
折舊費用	8,958	4,899	12,158	26,015
處分	(8,256)	(3,326)	(4,213)	(15,795)
112年3月31日餘額	<u>\$ 166,817</u>	<u>\$ 68,607</u>	<u>\$ 225,222</u>	<u>\$ 460,646</u>
112年3月31日淨額	<u>\$ 524,916</u>	<u>\$ 71,341</u>	<u>\$ 299,389</u>	<u>\$ 895,646</u>
<u>成本</u>				
113年1月1日餘額	\$ 717,042	\$ 132,258	\$ 574,338	\$ 1,423,638
增添	9,000	25,547	8,300	42,847
處分	-	(37,763)	(2,791)	(40,554)
移轉及其他	12,157	-	3,131	15,288
113年3月31日餘額	<u>\$ 738,199</u>	<u>\$ 120,042</u>	<u>\$ 582,978</u>	<u>\$ 1,441,219</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
113年1月1日餘額	\$ 155,181	\$ 67,207	\$ 241,301	\$ 463,689
折舊費用	9,326	4,906	14,938	29,170
處分	-	(20,577)	(1,893)	(22,470)
113年3月31日餘額	<u>\$ 164,507</u>	<u>\$ 51,536</u>	<u>\$ 254,346</u>	<u>\$ 470,389</u>
113年1月1日淨額	<u>\$ 561,861</u>	<u>\$ 65,051</u>	<u>\$ 333,037</u>	<u>\$ 959,949</u>
113年3月31日淨額	<u>\$ 573,692</u>	<u>\$ 68,506</u>	<u>\$ 328,632</u>	<u>\$ 970,830</u>

合併公司以營業租賃出租若干設備，租賃期間為2~5年。所有營業租賃合約均包含承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金之條款。承租人於租賃期間結束時，對該資產不具有優惠承購權。

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	5至50年
租賃改良	依租賃年度或耐用年限孰短者
運輸設備	5年
其他設備	1至26年

十三、租賃協議

(一) 合併公司為承租人

1. 使用權資產

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 5,793	\$ 6,879	\$ 11,712
建築物	4,251,748	4,278,503	4,331,790
運輸設備	706	516	1,102
其他設備	938	1,008	1,219
	<u>\$ 4,259,185</u>	<u>\$ 4,286,906</u>	<u>\$ 4,345,823</u>
		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
使用權資產之增添		<u>\$ 8,655</u>	<u>\$ 12,480</u>
使用權資產之折舊費用			
土地	\$ 1,086	\$ 2,690	
建築物	97,829	96,038	
運輸設備	176	196	
其他設備	70	71	
	<u>\$ 99,161</u>	<u>\$ 98,995</u>	

合併公司所承租位於台灣各地之營業場所，相關使用權資產列報為投資性不動產，請參閱附註十四「投資性不動產」。上述使用權資產相關金額，未包含符合投資性不動產定義之使用權資產。

2. 租賃負債

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 436,347</u>	<u>\$ 433,695</u>	<u>\$ 376,739</u>
非流動	<u>\$ 5,474,363</u>	<u>\$ 5,254,109</u>	<u>\$ 4,811,622</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
土地	1.85%	1.47%~1.85%	1.47%~1.85%
建築物	1.51%~3.34%	1.51%~3.34%	1.51%~3.34%
運輸設備	1.20%~2.66%	1.20%~2.66%	1.20%~2.66%
其他設備	1.80%	1.80%	1.80%

3. 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地及建築物做為營業資產使用及承租若干運輸設備及其他設備提供營運所需，租賃期間為1~20年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、建築物及設備並無優惠承購權。

合併公司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，且於合併公司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，則合併公司預計銷售金額每增加100仟元，將增加25仟元之租金支出。

4. 其他租賃資訊

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期及低價值資產租賃 費用	<u>\$ 7,547</u>	<u>\$ 4,555</u>
不計入租賃負債衡量中 之變動租賃給付費用	<u>\$ 13,796</u>	<u>\$ 15,527</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 171,259</u>	<u>\$ 166,298</u>

合併公司選擇對符合短期及低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

(二) 合併公司為出租人

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
第1年	\$ 493,460	\$ 455,813	\$ 332,460
第2年	394,658	336,992	221,395
第3年	352,556	293,988	169,819
第4年	310,076	268,985	149,075
第5年	213,536	173,691	103,196
超過5年	<u>338,949</u>	<u>450,417</u>	<u>48,124</u>
	<u>\$2,103,235</u>	<u>\$1,979,886</u>	<u>\$1,024,069</u>

十四、投資性不動產

	土	地	房	屋	使用權資產	合	計
<u>成 本</u>							
112年1月1日餘額	\$ 5,826,335		\$ 5,057,875		\$ 634,166	\$	11,518,376
增 添	-		727		51,129		51,856
移 轉	24,544		24,734		3,454		52,732
處 分	(19,421)		(200,913)		-	(220,334)
112年3月31日餘額	<u>\$ 5,831,458</u>		<u>\$ 4,882,423</u>		<u>\$ 688,749</u>	<u>\$</u>	<u>11,402,630</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
112年1月1日餘額	\$ -		\$ 2,473,995		\$ 235,818	\$	2,709,813
折舊費用	-		31,303		28,062		59,365
移 轉	-		-		2,641		2,641
處 分	-		(126,070)		-	(126,070)
112年3月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,379,228</u>		<u>\$ 266,521</u>	<u>\$</u>	<u>2,645,749</u>
112年3月31日淨額	<u>\$ 5,831,458</u>		<u>\$ 2,503,195</u>		<u>\$ 422,228</u>	<u>\$</u>	<u>8,756,881</u>
<u>成 本</u>							
113年1月1日餘額	\$ 5,833,014		\$ 4,905,607		\$ 1,068,040	\$	11,806,661
增 添	1,844,013		1,429,224		348,381		3,621,618
移 轉	-		-		(62,785)	(62,785)
處 分	-		-		(51,130)	(51,130)
113年3月31日餘額	<u>\$ 7,677,027</u>		<u>\$ 6,334,831</u>		<u>\$ 1,302,506</u>	<u>\$</u>	<u>15,314,364</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
113年1月1日餘額	\$ -		\$ 2,513,961		\$ 137,560	\$	2,651,521
折舊費用	-		47,826		23,901		71,727
處 分	-		-		(25,565)	(25,565)
113年3月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,561,787</u>		<u>\$ 135,896</u>	<u>\$</u>	<u>2,697,683</u>
113年3月31日淨額	<u>\$ 7,677,027</u>		<u>\$ 3,773,044</u>		<u>\$ 1,166,610</u>	<u>\$</u>	<u>12,616,681</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋	
主建物	2至50年
電梯設備	4至15年
空調系統	4至15年
使用權資產	2至20年

投資性不動產中之使用權資產係合併公司將所承租位於台灣各地之營業場所以營業租賃方式轉租。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

合併公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本公司持有之投資性不動產之公允價值於 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日分別為 23,476,155 仟元、15,024,833 仟元及 14,271,488 仟元。

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。

使用權資產之公允價值係以預期租金收入扣除所有預期支付之給付後之淨額評價，再加計已認列相關之租賃負債後之金額。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二六。

十五、其他非流動資產

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
營建用地	\$ 18,425	\$ 18,425	\$ 18,425
預付設備款	226,050	192,318	52,070
存出保證金	1,031,423	1,088,508	1,643,306
其他金融資產	55,100	46,400	37,700
其他非流動資產－其他	65,152	63,508	59,698
	<u>\$ 1,396,150</u>	<u>\$ 1,409,159</u>	<u>\$ 1,811,199</u>

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

地段地號	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日	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

十六、借 款

(一) 短期借款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
銀行信用借款	\$ 9,187,800	\$ 9,666,600	\$ 12,183,000
銀行擔保借款	<u>1,300,000</u>	<u>800,000</u>	<u>620,000</u>
	<u>\$ 10,487,800</u>	<u>\$ 10,466,600</u>	<u>\$ 12,803,000</u>
年 利 率			
銀行信用借款	1.76%~2.30%	1.76%~2.30%	1.46%~2.30%
銀行擔保借款	1.93%	1.93%	1.80%

上述銀行擔保借款係以投資性不動產作為擔保品，請參閱附註二六。

(二) 應付短期票券

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應付短期票券	\$ 3,051,000	\$ 2,582,000	\$ 3,128,000
減：應付短期票券折價	(4,279)	(2,666)	(6,333)
	<u>\$ 3,046,721</u>	<u>\$ 2,579,334</u>	<u>\$ 3,121,667</u>
年 利 率	1.41%~2.07%	1.60%~2.07%	1.47%~2.00%

(三) 長期借款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
銀行信用借款	\$ 15,616,550	\$ 16,860,241	\$ 14,771,550
銀行擔保借款	7,671,375	6,461,054	6,675,450
減：列為1年內到期部分	(7,940,000)	(7,580,000)	(4,150,000)
	<u>\$ 15,347,925</u>	<u>\$ 15,741,295</u>	<u>\$ 17,297,000</u>
年 利 率			
銀行信用借款	1.75%~2.18%	1.41%~2.18%	1.54%~2.10%
銀行擔保借款	2.14%~2.62%	2.30%~2.62%	2.30%~2.49%

上述銀行擔保借款係以存貨及投資性不動產作為擔保品，請參閱附註二六。

十七、退職後福利計畫

113年及112年1月1日至3月31日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以112年及111年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為2,719仟元及4,983仟元。

十八、權益

(一) 普通股股本

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
額定股數(仟股)	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
額定股本(每股面額10元)	<u>\$ 20,000,000</u>	<u>\$ 20,000,000</u>	<u>\$ 20,000,000</u>
已發行股數(仟股)	<u>1,159,561</u>	<u>1,159,561</u>	<u>1,159,561</u>
已發行股本	<u>\$ 11,595,611</u>	<u>\$ 11,595,611</u>	<u>\$ 11,595,611</u>

(二) 資本公積

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>現金或撥充股本(1)</u>			
實際取得或處分子公司股			
權價格與帳面金額差額	\$ 262	\$ 262	\$ 262
庫藏股票交易	10,407	10,407	10,407
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
認列對關聯企業所有權權			
益變動數	63,542	63,542	16,452
逾期未領股利	44,100	44,195	38,049
	<u>\$ 118,311</u>	<u>\$ 118,406</u>	<u>\$ 65,170</u>

(1) 此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，每年度決算如有稅後淨利，應先彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司章程規定之員工酬勞及董事酬勞分派政策，參閱附註二十之(七)員工酬勞及董事酬勞。

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。

本公司為配合臺證治理字第 1120014763 號及金管會健全股利政策，董事會於 113 年 4 月 29 日擬議修正公司章程，訂明股利分派總額不得低於當年度盈餘之百分之二十，且所分派現金股利不得少於

股利分派總額百分之五十。該章程修訂尚待預計 113 年 6 月召開之股東常會決議。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

依法令規定，本公司於分配盈餘時，必須就其他權益減項淨額提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

本公司 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
提列法定盈餘公積	\$ 202,049	\$ 108,069
現金股利	<u>\$ 1,159,561</u>	<u>\$ 579,781</u>
每股現金股利(元)	<u>\$ 1.0</u>	<u>\$ 0.5</u>

上述盈餘分配項目已分別於 113 年 4 月 29 日經董事會擬議分配及 112 年 6 月 9 日經股東常會決議分配。

112 年度盈餘分配項目，尚待預計於 113 年 6 月召開之股東常會決議。

有關本公司股東會決議情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

	<u>113年1月1日 至3月31日</u>	<u>112年1月1日 至3月31日</u>
期初餘額	\$ 513	\$ 432
採用權益法之關聯企業份額	<u>97</u>	<u>(3)</u>
期末餘額	<u>\$ 610</u>	<u>\$ 429</u>

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	<u>113年1月1日 至3月31日</u>	<u>112年1月1日 至3月31日</u>
期初餘額	\$ 430,854	\$ 224,652
權益工具投資之未實現損益	<u>155,022</u>	<u>(83,347)</u>
期末餘額	<u>\$ 585,876</u>	<u>\$ 141,305</u>

3. 確定福利計畫之再衡量數

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 258	(\$ 2,992)
再衡量數	-	-
期末餘額	<u>\$ 258</u>	<u>(\$ 2,992)</u>

(五) 非控制權益

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 2,222,905	\$ 2,155,682
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	8,222	14,589
子公司現金增資	-	61,200
期末餘額	<u>\$ 2,231,127</u>	<u>\$ 2,231,471</u>

十九、營業收入

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
房地銷售收入	\$ 4,650,196	\$ 1,014,892
工程合約收入	1,141,249	712,155
勞務提供收入	1,091,065	968,495
其他營業收入	48,079	43,051
	<u>6,930,589</u>	<u>2,738,593</u>
租賃收入	125,661	137,153
	<u>\$ 7,056,250</u>	<u>\$ 2,875,746</u>

(一) 客戶合約收入之細分

113年1月1日至3月1日

商品或勞務之類型	應 報 導 部 門			總 計
	投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	
房地銷售收入	\$ 4,650,196	\$ -	\$ -	\$ 4,650,196
工程合約收入	-	1,141,249	-	1,141,249
勞務提供收入	-	-	1,091,065	1,091,065
其他收入	-	-	48,079	48,079
租賃收入	73,200	-	52,461	125,661
	<u>\$ 4,723,396</u>	<u>\$ 1,141,249</u>	<u>\$ 1,191,605</u>	<u>\$ 7,056,250</u>

(接次頁)

(承前頁)

	應 報 導 部 門			總 計
	投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	
<u>收入認列時點</u>				
於某一時點滿足履約義務	\$ 4,650,196	\$ -	\$ 1,139,144	\$ 5,789,340
隨時間逐步滿足履約義務	<u>73,200</u>	<u>1,141,249</u>	<u>52,461</u>	<u>1,266,910</u>
	<u>\$ 4,723,396</u>	<u>\$ 1,141,249</u>	<u>\$ 1,191,605</u>	<u>\$ 7,056,250</u>

112年1月1日至3月1日

	應 報 導 部 門			總 計
	投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	
<u>商品或勞務之類型</u>				
房地銷售收入	\$ 1,014,892	\$ -	\$ -	\$ 1,014,892
工程合約收入	-	712,155	-	712,155
勞務提供收入	-	-	968,495	968,495
其他收入	-	-	43,051	43,051
租賃收入	<u>76,701</u>	<u>-</u>	<u>60,452</u>	<u>137,153</u>
	<u>\$ 1,091,593</u>	<u>\$ 712,155</u>	<u>\$ 1,071,998</u>	<u>\$ 2,875,746</u>
<u>收入認列時點</u>				
於某一時點滿足履約義務	\$ 1,014,892	\$ -	\$ 1,011,546	\$ 2,026,438
隨時間逐步滿足履約義務	<u>76,701</u>	<u>712,155</u>	<u>60,452</u>	<u>849,308</u>
	<u>\$ 1,091,593</u>	<u>\$ 712,155</u>	<u>\$ 1,071,998</u>	<u>\$ 2,875,746</u>

(二) 合約餘額

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
應收票據及帳款(含關係人)(附註八)	<u>\$ 508,973</u>	<u>\$ 1,317,886</u>	<u>\$ 441,201</u>
合約資產			
營造工程合約	<u>\$ 182,974</u>	<u>\$ 171,423</u>	<u>\$ 167,244</u>
合約負債			
銷售房地	\$ 8,216,562	\$ 7,351,603	\$ 6,257,507
營造工程合約	49,508	99,749	95,829
提供勞務	<u>101,807</u>	<u>144,803</u>	<u>103,871</u>
	<u>\$ 8,367,877</u>	<u>\$ 7,596,155</u>	<u>\$ 6,457,207</u>

1. 合約資產

合併公司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：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
已發生之合約成本及已認列利益(減除已認列損失)	\$ 3,717,878	\$ 2,585,981	\$ 5,443,023
減：工程進度請款金額	(<u>3,584,412</u>)	(<u>2,514,307</u>)	(<u>5,371,608</u>)
進行中合約淨資產	<u>\$ 133,466</u>	<u>\$ 71,674</u>	<u>\$ 71,415</u>

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
表達於資產負債表資訊：			
合約資產－營造工程合約	\$ 182,974	\$ 171,423	\$ 167,244
合約負債－營造工程合約	(<u>49,508</u>)	(<u>99,749</u>)	(<u>95,829</u>)
淨額	<u>\$ 133,466</u>	<u>\$ 71,674</u>	<u>\$ 71,415</u>

合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日合約資產餘額重大變動之說明如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額本期轉列應收帳款	(<u>\$ 106,189</u>)	(<u>\$ 243,370</u>)
完工程度衡量結果變動	<u>\$ 117,740</u>	<u>\$ 31,133</u>

2. 合約負債

合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額本期轉列收入	(<u>\$ 1,228,074</u>)	(<u>\$ 771,338</u>)
本期預收款增加	<u>\$ 1,999,796</u>	<u>\$ 601,057</u>

(三) 分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

合併公司截至 113 年 3 月 31 日止，分攤至尚未履行之履約義務之交易價格彙總金額為 10,749,826 仟元，合併公司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 113 至 114 年度完工。

(四) 合約成本相關資產

取得合約之增額成本

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
房地銷售	<u>\$ 1,331,817</u>	<u>\$ 1,406,064</u>	<u>\$ 1,256,468</u>

合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為 105,548 仟元及 28,950 仟元。

二十、本期淨利

(一) 利息收入

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
銀行存款	\$ 1,663	\$ 780
其他利息收入	<u>4,756</u>	<u>7,509</u>
	<u>\$ 6,419</u>	<u>\$ 8,289</u>

(二) 其他收入

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
租賃收入	\$ 907	\$ 914
股利收入	450	450
其他	<u>6,831</u>	<u>20,751</u>
	<u>\$ 8,188</u>	<u>\$ 22,115</u>

(三) 其他利益及損失

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
處分及報廢不動產、廠房及 設備利益(損失)	\$ 2,450	(\$ 17,022)
淨外幣兌換(損失)利益	(129)	286
其他	<u>(3,960)</u>	<u>(1,666)</u>
	<u>(\$ 1,639)</u>	<u>(\$ 18,402)</u>

(四) 財務成本

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$176,540	\$150,191
租賃負債之利息	41,585	35,136
減：列入符合要件資產成本之 金額	(94,920)	(79,467)
	<u>\$123,205</u>	<u>\$105,860</u>
利息資本化利率	1.81%~2.62%	1.46%~2.49%

(五) 折舊及攤銷

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 105,309	\$ 97,472
投資性不動產	71,727	59,365
使用權資產	99,161	98,995
無形資產	4,713	5,359
	<u>\$ 280,910</u>	<u>\$ 261,191</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 193,635	\$ 172,313
營業費用	82,562	83,519
	<u>\$ 276,197</u>	<u>\$ 255,832</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,251	\$ 1,663
營業費用	2,462	3,696
	<u>\$ 4,713</u>	<u>\$ 5,359</u>

(六) 員工福利費用

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 16,617	\$ 14,324
確定福利計畫 (附註十七)	2,719	4,983
	19,336	19,307
薪資費用	413,379	378,039
勞健保費用	44,565	40,619
其他員工福利費用	19,609	16,394
	<u>\$ 496,889</u>	<u>\$ 454,359</u>

(接次頁)

(承前頁)

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
依功能別彙總		
營業成本	\$ 330,006	\$ 294,374
營業費用	<u>166,883</u>	<u>159,985</u>
	<u>\$ 496,889</u>	<u>\$ 454,359</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 1% 為員工酬勞，不超過 1% 為董事酬勞。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。

113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之員工酬勞及董事酬勞金額如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
員工酬勞	<u>\$ 672</u>	<u>\$ 145</u>
董事酬勞	<u>\$ 600</u>	<u>\$ 600</u>

112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 3 月 14 日及 112 年 3 月 14 日經董事會決議發放現金金額如下：

	112年度	111年度
員工酬勞	<u>\$ 2,245</u>	<u>\$ 1,330</u>
董事酬勞	<u>\$ 2,400</u>	<u>\$ 2,400</u>

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 112 及 111 年度合併財務報告之認列金額並無重大差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用之主要組成項目

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 127,307	\$ 17,672
土地增值稅	446	340
	<u>127,753</u>	<u>18,012</u>
遞延所得稅		
本期產生者	16,982	7,919
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 144,735</u>	<u>\$ 25,931</u>

(二) 本公司及子公司所得稅核定情形

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至 110 年度
國泰建經	核定至 111 年度
國泰健康管顧	核定至 110 年度
國泰商旅	核定至 110 年度
國泰飯店	核定至 110 年度
杏保醫網	核定至 111 年度
霖園公寓	核定至 110 年度
金華置業	核定至 111 年度
板南置業	核定至 111 年度
三重置業	核定至 111 年度
竹崙置業	核定至 111 年度
三井工程	核定至 110 年度
杏德	核定至 111 年度
杏霖	核定至 111 年度

子公司－國泰餐飲為 111 年度設立，截至 113 年 3 月 31 日止，申報所得稅尚未核定。

二二、每股盈餘

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
本期淨利		
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 549,115</u>	<u>\$ 138,431</u>

(接次頁)

(承前頁)

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
<u>股數(仟股)</u>		
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	1,159,561	1,159,561
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>127</u>	<u>71</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>1,159,688</u>	<u>1,159,632</u>
<u>每股盈餘(元)</u>		
基本每股盈餘	\$ <u>0.47</u>	\$ <u>0.12</u>
稀釋每股盈餘	\$ <u>0.47</u>	\$ <u>0.12</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二三、資本風險管理

合併公司資本結構係由合併公司之借款及權益（包括股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險，藉由發行新債、償付舊債、支付股利、返還資本或發行新股等方式平衡其整體資本結構。

二四、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

113年3月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)股票	\$ 3,112,049	\$ -	\$ -	\$ 3,112,049
未上市(櫃)股票	-	-	474,839	474,839
合 計	<u>\$ 3,112,049</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 474,839</u>	<u>\$ 3,586,888</u>

112年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)股票	\$ 2,926,542	\$ -	\$ -	\$ 2,926,542
未上市(櫃)股票	-	-	505,324	505,324
合 計	<u>\$ 2,926,542</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 505,324</u>	<u>\$ 3,431,866</u>

112年3月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)股票	\$ 2,673,868	\$ -	\$ -	\$ 2,673,868
未上市(櫃)股票	-	-	467,236	467,236
合 計	<u>\$ 2,673,868</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 467,236</u>	<u>\$ 3,141,104</u>

113年及112年1月1日至3月31日無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
<u>權益工具</u>		
期初餘額	\$505,324	\$665,726
認列於其他綜合損益	(30,485)	(198,490)
期末餘額	<u>\$474,839</u>	<u>\$467,236</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

113 年 3 月 31 日

金融工具類別	評價技術	重大不可輸入		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
		觀察值	量化資訊		
金融資產：透過其他綜合損益按公允價值衡量之未上市（櫃）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%，對合併公司權益將減少/增加56,976仟元。
	資產法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降10%，對合併公司權益將減少/增加7,742仟元。

112 年 12 月 31 日

金融工具類別	評價技術	重大不可輸入		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
		觀察值	量化資訊		
金融資產：透過其他綜合損益按公允價值衡量之未上市（櫃）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%，對合併公司權益將減少/增加68,665仟元。
	資產法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降10%，對合併公司權益將減少/增加2,555仟元。

112 年 3 月 31 日

金融工具類別	評價技術	重大不可輸入		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
		觀察值	量化資訊		
金融資產：透過其他綜合損益按公允價值衡量之未上市（櫃）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%，對合併公司權益將減少/增加63,026仟元。
	資產法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降10%，對合併公司權益將減少/增加2,553仟元。

(三) 金融工具之種類

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
金融資產			
按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 8,893,742	\$ 7,544,430	\$ 9,917,934
透過其他綜合損益按公允價值衡量	3,586,888	3,431,866	3,141,104
金融負債			
按攤銷後成本衡量(註2)	45,316,555	45,323,482	44,489,194

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金（帳列其他非流動資產）。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、租賃負債、存入保證金（帳列其他非流動負債）、一年內到期之長期借款及長期借款。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險，合併公司依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

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

1. 市場風險

(1) 匯率風險

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

(2) 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，合併公司之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升／下降十個基點，對合併公司於 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前損益將分別減少／增加為 4,540 仟元及 3,981 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資各類國內外上市（櫃）及未上市（櫃）公司股票而產生價格暴險。合併公司已建置即時控管機制，故預期不致發生重大之價格風險。

有關上述投資價格風險之敏感度分析，係以資產負債表日以公允價值衡量之金融資產計算。當市場價格上升／下降 5% 時，對合併公司其他綜合損益之影響列示如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
其他綜合損益 增加／減少	<u>\$ 179,344</u>	<u>\$ 157,055</u>

2. 信用風險

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。合併公司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。

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

合併公司截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，前十大客戶應收款項占合併公司應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

3. 流動性風險

合併公司藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券、銀行借款及發行公司債等合約以維持財務彈性。下表係彙總本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。

(1) 非衍生金融負債之流動性風險表

下表列示合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製：

113年3月31日

	短於1年	2~3年	4~5年	5年以上	合計
借款	\$22,237,074	\$13,632,033	\$ 2,217,458	\$ -	\$38,086,565
應付款項	2,450,072	8,208	-	-	2,458,280
租賃負債	436,347	830,730	854,716	3,788,917	5,910,710
存入保證金	51,995	24,666	21,319	27,139	125,119
	<u>\$25,175,488</u>	<u>\$14,495,637</u>	<u>\$ 3,093,493</u>	<u>\$ 3,816,056</u>	<u>\$46,580,674</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15年以上	合計
租賃負債	<u>\$ 436,347</u>	<u>\$ 1,685,446</u>	<u>\$ 2,123,278</u>	<u>\$ 1,487,339</u>	<u>\$ 178,300</u>	<u>\$ 5,910,710</u>

112年12月31日

	短於1年	2~3年	4~5年	5年以上	合計
借款	\$21,033,527	\$14,183,416	\$ 458,316	\$ 1,411,487	\$37,086,746
應付款項	3,138,737	-	-	-	3,138,737
租賃負債	433,695	776,558	800,884	3,676,667	5,687,804
存入保證金	61,156	17,664	8,850	42,042	129,712
	<u>\$24,667,115</u>	<u>\$14,977,638</u>	<u>\$ 1,268,050</u>	<u>\$ 5,130,196</u>	<u>\$46,042,999</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15年以上	合計
租賃負債	<u>\$ 433,695</u>	<u>\$ 1,577,442</u>	<u>\$ 2,095,712</u>	<u>\$ 1,375,535</u>	<u>\$ 205,420</u>	<u>\$ 5,687,804</u>

112年3月31日

	短於1年	2~3年	4~5年	5年以上	合計
借款	\$20,398,089	\$14,566,540	\$ 1,683,572	\$ 1,409,699	\$38,057,900
應付款項	1,832,496	-	-	-	1,832,496
租賃負債	376,739	676,003	675,702	3,459,917	5,188,361
存入保證金	60,773	18,309	8,191	9,397	96,670
	<u>\$22,668,097</u>	<u>\$15,260,852</u>	<u>\$ 2,367,465</u>	<u>\$ 4,879,013</u>	<u>\$45,175,427</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15年以上	合計
租賃負債	<u>\$ 376,739</u>	<u>\$ 1,351,705</u>	<u>\$ 1,925,036</u>	<u>\$ 1,196,009</u>	<u>\$ 338,872</u>	<u>\$ 5,188,361</u>

(2) 融資額度

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。
截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，
合併公司未動用之銀行融資額度分別為 34,624,786 仟元、
32,140,910 仟元及 32,738,480 仟元。

二五、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之重大交易如下。

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
國泰世華商業銀行股份有限公司(國泰世華銀行)	其他關係人
國泰人壽保險股份有限公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰金融控股股份有限公司(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份公司(國泰產險)	其他關係人
霖園投資股份有限公司(霖園投資)	其他關係人
憲芳實業股份有限公司(憲芳實業)	其他關係人
成道實業股份有限公司(成道實業)	其他關係人
宏志實業股份有限公司(宏志實業)	其他關係人
李○○	本公司主要管理人員之配偶
謝○○	本公司主要管理人員之子女

(二) 營業收入

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>113年1月1日 至3月31日</u>	<u>112年1月1日 至3月31日</u>
工程收入	其他關係人		
	國泰人壽	\$ 1,099,724	\$ 589,026
	國泰醫院	<u>3,242</u>	<u>18,801</u>
		<u>\$ 1,102,966</u>	<u>\$ 607,827</u>
勞務收入	其他關係人		
	國泰人壽	\$ 260,101	\$ 265,557
	國泰世華銀行	48,816	23,021
	國泰金控	<u>1,273</u>	<u>4,694</u>
		<u>\$ 310,190</u>	<u>\$ 293,272</u>

(接次頁)

(承前頁)

帳列項目	關係人類別／名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
租賃收入	其他關係人		
	國泰世華銀行	\$ 4,570	\$ 4,528

工程收入

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 113 年 3 月 31 日，合併公司承攬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 13,673,736 仟元，已收取之工程款 3,273,759 仟元，尚待未來履約收取之工程款 10,399,977 仟元。

勞務收入

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。

租賃收入

租金之決定及收取方法係依合約規定，與非關係人並無重大差異。

(三) 進 貨

關係人類別／名稱	交易性質	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
其他關係人			
國泰世華銀行	拆遷補償費	\$ 44,924	\$ -

合併公司向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件（即市場行情價格）辦理。

(四) 銀行存款及短期借款

		113年3月31日		
關係人類別／名稱	交易性質	最高餘額	期末金額	利率區間
其他關係人				
國泰世華銀行	活期存款	\$ 7,082,343	\$ 4,261,673	0.51%~0.64%
	支票存款	1,216,253	390,797	-
	證券帳戶	801,174	70,572	0.01%
	定期存款	286,000	286,000	1.10%~1.69%
	短期借款	1,300,000	1,300,000	1.93%

		112年12月31日		
關係人類別／名稱	交易性質	最高餘額	期末金額	利率區間
其他關係人				
國泰世華銀行	活期存款	\$ 9,731,606	\$ 3,210,202	0.51%
	支票存款	3,848,898	11,527	-
	證券帳戶	1,098,654	37,140	0.01%
	定期存款	330,300	283,100	1.10%~1.57%
	短期借款	2,420,000	800,000	1.93%

		112年3月31日		
關係人類別／名稱	交易性質	最高餘額	期末金額	利率區間
其他關係人				
國泰世華銀行	活期存款	\$ 6,948,195	\$ 3,215,761	0.39%
	支票存款	876,753	37,983	-
	證券帳戶	115,977	39,748	0.01%
	定期存款	233,600	227,800	1.10%~1.57%
	短期借款	620,000	620,000	1.80%

		113年1月1日	112年1月1日
帳列項目	關係人類別／名稱	至3月31日	至3月31日
財務成本	其他關係人		
	國泰世華銀行	\$ 5,447	\$ 2,750
利息收入	其他關係人		
	國泰世華銀行	\$ 1,329	\$ 697

(五) 應收關係人款項

關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
其他關係人			
國泰人壽	\$ 57,718	\$ 4,349	\$ 19,609
國泰世華銀行	11,467	7,205	14,128
國泰金控	-	-	3,497
其他	811	2,599	1,116
	<u>\$ 69,996</u>	<u>\$ 14,153</u>	<u>\$ 38,350</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。113年及112年1月1日至3月31日應收關係人款項並未提列備抵損失。

(六) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應付票據及帳款	其他關係人			
	國泰世華銀行	\$ 151	\$ 139	\$ 33,699
	其他	<u>1,502</u>	<u>3,142</u>	<u>1,055</u>
		<u>\$ 1,653</u>	<u>\$ 3,281</u>	<u>\$ 34,754</u>

合併公司與關係人進貨或銷貨其商品規格相似者，其價格與非關係人相當。其商品規格不同者，則因商品規格多樣且提供服務亦不相同，其價格係各別訂定。對關係人付款或收款之條件與非關係人相當。

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(七) 承租協議

關係人類別／名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
取得使用權資產		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 262,155</u>	<u>\$ 11,782</u>

帳列項目	關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
租賃負債	其他關係人			
	國泰人壽	<u>\$ 5,648,172</u>	<u>\$ 5,503,455</u>	<u>\$ 4,980,514</u>

關係人類別／名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
利息費用		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 37,933</u>	<u>\$ 34,045</u>

(八) 其他流動資產－受限制資產

關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
其他關係人			
國泰人壽	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

(九) 預付款項

關係人類別／名稱	性	質	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
其他關係人					
國泰產險	預付保險費		\$ 4,157	\$ -	\$ 8,353

(十) 其他非流動資產／負債

帳列項目	關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
存出保證金	其他關係人			
	國泰人壽	\$ 48,104	\$ 45,043	\$ 40,165
	霖園投資	8,000	8,000	12,000
		<u>\$ 56,104</u>	<u>\$ 53,043</u>	<u>\$ 52,165</u>
存入保證金	其他關係人			
	國泰世華銀行	\$ 4,482	\$ 4,482	\$ 4,482

(十一) 預售建案買賣契約

合併公司於 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與關係人李○○及謝○○簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為 46,950 仟元；112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與關係人憲芳實業、成道實業及宏志實業簽訂預售建案之房屋買賣契約，交易總價款為 1,194,030 仟元。

(十二) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
營業成本	其他關係人		
	國泰人壽	\$ 30,940	\$ 28,743
	國泰產險	1,452	5,508
		<u>\$ 32,392</u>	<u>\$ 34,251</u>
營業費用	其他關係人		
	國泰人壽	\$ 4,356	\$ 5,241

(十三) 主要管理階層薪酬

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 29,238	\$ 30,947
退職後福利	279	320
	<u>\$ 29,517</u>	<u>\$ 31,267</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二六、質抵押之資產

下列資產業已質押或抵押作為合併公司銀行借款額度、工程保證款及履約保證金等之擔保品：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
存 貨	\$ 11,948,400	\$ 10,791,000	\$ 11,316,600
投資性不動產	7,638,372	7,638,372	7,638,372
質押定存單	8,522	8,522	7,383
	<u>\$ 19,595,294</u>	<u>\$ 18,437,894</u>	<u>\$ 18,962,355</u>

二七、重大或有負債及未認列之合約承諾

合併公司重大或有負債及未認列之合約承諾如下：

(一) 重大合約

截至 113 年 3 月 31 日止，合併公司與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計 6,070,738 仟元，尚未支付數計 3,849,596 仟元。

(二) 其 他

1. 截至 113 年 3 月 31 日，合併公司因借款而開立於金融機構之借款本票為 56,064,310 仟元。
2. 截至 113 年 3 月 31 日，合併公司因工程保固及履約保證而開立之保證票據為 19,343,807 仟元。

二八、部門資訊

合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一部門之財務資訊。合併公司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部門。

合併公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	動產及不動產投資					計
	開發部門	營造部門	其他部門	調整及沖銷		
<u>113年1月1日至3月31日</u>						
來自企業以外客戶之收入	\$ 4,723,396	\$ 1,141,249	\$ 1,191,605	\$ -		\$ 7,056,250
來自企業內其他部門之收入	<u>24,511</u>	<u>1,066,486</u>	<u>35,547</u>	<u>(1,126,544)</u>		-
收入合計	<u>\$ 4,747,907</u>	<u>\$ 2,207,735</u>	<u>\$ 1,227,152</u>	<u>(\$ 1,126,544)</u>		<u>\$ 7,056,250</u>
部門(損)益	<u>\$ 671,029</u>	<u>\$ 62,793</u>	<u>\$ 36,239</u>	<u>(\$ 67,989)</u>		<u>\$ 702,072</u>
<u>112年1月1日至3月31日</u>						
來自企業以外客戶之收入	\$ 1,091,593	\$ 712,155	\$ 1,071,998	\$ -		\$ 2,875,746
來自企業內其他部門之收入	<u>18,476</u>	<u>678,861</u>	<u>32,815</u>	<u>(730,152)</u>		-
收入合計	<u>\$ 1,110,069</u>	<u>\$ 1,391,016</u>	<u>\$ 1,104,813</u>	<u>(\$ 730,152)</u>		<u>\$ 2,875,746</u>
部門(損)益	<u>\$ 144,293</u>	<u>\$ 28,386</u>	<u>\$ 11,333</u>	<u>(\$ 5,061)</u>		<u>\$ 178,951</u>

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。外部收入及部門損益與提供予主要營運決策者一致，用以分配資源予部門及評量其績效。

二九、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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(不包含投資子公司及關聯企業權益部分)。(附表一)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 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 3 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 3 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 1 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 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
9. 從事衍生工具交易。(無)

10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形。(附表五)
 11. 被投資公司資訊。(附表六)
- (三) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。
(附表七)

國泰建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 113 年 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有價證券種類及名稱（註一）	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 率 (%)	公 允 價 值	
國泰建設股份有限公司	<u>普 通 股</u>							
	國泰金融控股股份有限公司	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	\$ 3,112,049	0.44	\$ 3,112,049	
	公誠興業股份有限公司	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	-	
	千豐投資股份有限公司	無	"	2,000,000	25,401	10.00	25,401	
	大江國際股份有限公司	無	"	3,448,276	51,975	1.72	51,975	
	Budworth Investments Limited	無	"	30,314	45	3.33	45	
	南港國際一股份有限公司	其他關係人	"	27,465,000	177,699	7.85	177,699	
南港國際二股份有限公司	其他關係人	"	32,460,000	208,718	8.12	208,718		
國泰商旅股份有限公司	<u>普 通 股</u>							
	南港國際一股份有限公司	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	228	0.01	228	
	南港國際二股份有限公司	其他關係人	"	40,000	259	0.01	259	
三井工程股份有限公司	<u>普 通 股</u>							
	中華建築經理股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	1,400,000	10,514	5.48	10,514	

註一：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註二：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表六。

國泰建設股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	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	與發行人之關係	移轉日期	金額			
國泰建設股份有限公司	台中市北屯區東峰段土地及建物	113/02/17	\$ 1,045,300	依合約分期支付	協承國際有限公司及多位自然人	非關係人	—	—	—	—	1. 參考專業不動產估價師鑑價報告。 2. 雙方協商議價。	興建住宅大樓出售	無
國泰建設股份有限公司	新北市新莊區副都心段一小段土地	113/03/29	1,202,335	依合約分期支付	冠德建設股份有限公司及多位自然人	非關係人	—	—	—	—	1. 參考專業不動產估價師鑑價報告。 2. 雙方協商議價。	興建住宅大樓出售	無

國泰建設股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

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	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）		
國泰建設股份有限公司	三井工程股份有限公司	子公司	進貨	\$ 943,240	29%	不適用	\$ -	-	(\$ 706,264)	43%	註 2
三井工程股份有限公司	國泰建設股份有限公司	母公司	銷貨	(943,240)	43%	不適用	-	-	1,243,167	86%	註 2
三井工程股份有限公司	金華置業地產股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(148,963)	7%	不適用	-	-	59,136	4%	註 2
三井工程股份有限公司	國泰人壽股份有限公司	其他關係人	銷貨	(1,099,724)	50%	不適用	-	-	-	-	
霖園公寓大廈管理股份有限公司	國泰人壽股份有限公司	其他關係人	銷貨	(260,004)	62%	30~90 天	-	-	57,172	65%	
金華置業地產股份有限公司	三井工程股份有限公司	聯屬公司	進貨	148,963	84%	不適用	-	-	-	-	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：編製合併財務報告時業已沖銷。

國泰建設股份有限公司及子公司
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上者
 民國 113 年 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	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			
三井工程股份有限公司	國泰建設股份有限公司	母 公 司	\$ 1,243,167	1.98	\$ -	-	\$ 417,304	\$ -	註 1 及註 2
三井工程股份有限公司	三重置業地產股份有限公司	聯屬公司	132,930	6.20	-	-	132,930	-	註 1 及註 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
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編 號 (註一)	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係 (註二)	交 易 往 來 情 形			
				目 科	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (註三)
0	國泰建設股份有限公司	國泰商旅股份有限公司	1	租賃收入	\$ 3,409	按一般條件	-
0	國泰建設股份有限公司	板南置業開發股份有限公司	1	其他收入	3,214	按一般條件	-
1	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	國泰餐飲事業股份有限公司	3	其他應收款-關係人	18,014	按一般條件	-
1	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	國泰餐飲事業股份有限公司	3	其他餐旅服務收入	8,402	按一般條件	-
2	三井工程股份有限公司	國泰建設股份有限公司	2	應收帳款-關係人	1,243,167	按一般條件	1%
2	三井工程股份有限公司	國泰建設股份有限公司	2	工程收入	943,240	按一般條件	13%
2	三井工程股份有限公司	金華置業地產股份有限公司	3	應收帳款-關係人	59,136	按一般條件	-
2	三井工程股份有限公司	金華置業地產股份有限公司	3	工程收入	148,963	按一般條件	2%
2	三井工程股份有限公司	三重置業地產股份有限公司	3	應收帳款-關係人	132,930	按一般條件	-
3	國泰餐飲事業股份有限公司	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	3	應收帳款-關係人	12,977	按一般條件	-
4	霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	國泰建設股份有限公司	2	勞務收入	10,363	按一般條件	-
4	霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	三井工程股份有限公司	3	勞務收入	9,055	按一般條件	-

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種：

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，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期間累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否需要列示。

國泰建設股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區....等相關資訊
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

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		持有帳面金額	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				
國泰建設股份有限公司	國泰建築經理股份有限公司	臺灣	建築經理業	\$ 50,000	\$ 50,000	5,000,000	100.00	\$ 149,063	\$ 9,546	\$ 9,546	子公司
	國泰健康管理顧問股份有限公司	"	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00	655,184	8,953	7,612	子公司
	國泰商旅股份有限公司	"	服務業	1,740,000	1,740,000	25,000,000	100.00	73,842	9,182	10,084	子公司
	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	"	服務業	1,300,000	1,300,000	60,000,000	100.00	131,060	1,366	2,619	子公司
	杏保醫網股份有限公司	"	醫療器材批發業	350,000	350,000	35,000,000	100.00	154,018	(18,355)	(18,355)	子公司
	霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	"	公寓大廈管理服務業	68,809	68,809	1,530,000	51.00	84,903	21,483	11,046	子公司
	金華置業地產股份有限公司	"	住宅及大樓開發租售業	408,000	408,000	40,800,000	51.00	336,628	(782)	(399)	子公司
	板南置業開發股份有限公司	"	"	586,500	586,500	58,650,000	51.00	574,301	(2,436)	(1,242)	子公司
	三重置業地產股份有限公司	"	"	1,834,800	1,834,800	183,480,000	66.00	1,759,948	(3,017)	(1,991)	子公司
	竹崙置業開發股份有限公司	"	"	204,000	204,000	20,400,000	51.00	195,865	(2,133)	(1,088)	子公司
	三井工程股份有限公司	"	綜合營造業	2,400,000	2,400,000	120,000,000	100.00	3,034,915	49,965	60,131	子公司
	神坊資訊股份有限公司	"	資訊軟體批發業	67,515	67,515	5,489,000	11.00	91,889	(24,198)	(2,797)	關聯企業
	三雄鳳山啦啦寶都股份有限公司	"	百貨公司業	204,000	204,000	204,000,000	30.00	166,374	(33,260)	(9,978)	關聯企業
國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	國泰餐飲事業股份有限公司	"	服務業	115,000	115,000	11,500,000	100.00	143,291	11,620	(註3)	子公司
杏保醫網股份有限公司	杏德股份有限公司	"	人力派遣及租賃業	120,000	120,000	12,000,000	100.00	72,133	(4,007)	(註4)	子公司
	杏霖股份有限公司	"	"	140,000	140,000	14,000,000	100.00	87,284	(5,173)	(註4)	子公司
三井工程股份有限公司	國泰電業股份有限公司	"	太陽能發電業	1,381,433	1,381,433	111,113,100	30.00	1,442,972	33,604	10,081	關聯企業
	神坊資訊股份有限公司	"	資訊軟體批發業	244,770	244,770	19,022,000	38.12	316,084	(24,198)	(9,694)	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份有限公司依權益法認列。

註4：其投資損益已由杏保醫網股份有限公司依權益法認列。

國泰建設股份有限公司

主要股東資訊

民國 113 年 3 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
國泰人壽保險股份有限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%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。