

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2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		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~12		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	41~47		二五
(八) 質抵押之資產	47		二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	47		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	48~59		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	47~48		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 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 6 月 30 日採用權益法之投資為 1,989,168 仟元，及其民國 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之綜合（損）益總額分別為 4,945 仟元及(11,052)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 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 2 季之合併財務報告係由其他會計師核閱，並於民國 112 年 8 月 9 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 1 1 3 年 8 月 7 日



民國 113 年 6 月 30 日暨民國 112 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年6月30日			112年12月31日			112年6月30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)	\$ 7,216,826	8		\$ 5,067,592	6		\$ 7,334,237	9	
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)	3,774,119	4		2,926,542	4		2,760,225	4	
1140	合約資產-流動(附註十九)	85,217	-		171,423	-		164,851	-	
1150	應收票據淨額(附註八及十九)	1,519	-		22,469	-		1,005	-	
1170	應收帳款淨額(附註八及十九)	875,297	1		1,281,264	2		411,862	1	
1180	應收帳款-關係人淨額(附註二五)	35,823	-		14,153	-		34,556	-	
1200	其他應收款	138,535	-		82,685	-		70,580	-	
1220	本期所得稅資產	1,395	-		1,025	-		517	-	
130X	存貨(附註九及二六)	48,369,128	55		48,205,258	59		43,645,624	55	
1410	預付款項(附註二五)	664,985	1		365,780	-		600,161	1	
1479	其他流動資產(附註二五及二六)	216,424	-		62,754	-		139,673	-	
1480	取得合約之增額成本-流動(附註十九)	1,462,432	2		1,406,064	2		1,291,278	2	
11XX	流動資產總計	62,841,700	71		59,607,009	73		56,454,569	72	
	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)	558,433	1		505,324	1		428,830	1	
1550	採用權益法之投資(附註十一)	1,989,168	2		2,033,316	2		1,902,311	2	
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)	4,436,015	5		4,559,240	6		4,607,487	6	
1755	使用權資產(附註十三及二五)	4,176,147	5		4,286,906	5		4,361,702	5	
1760	投資性不動產淨額(附註十四及二六)	12,560,980	14		9,155,140	11		9,305,200	12	
1780	無形資產	67,501	-		51,271	-		56,379	-	
1840	遞延所得稅資產	400,996	-		414,391	-		397,648	-	
1900	其他非流動資產(附註十五、二五及二六)	1,301,287	2		1,409,159	2		1,442,414	2	
15XX	非流動資產總計	25,490,527	29		22,414,747	27		22,501,971	28	
1XXX	資 產 總 計	\$ 88,332,227	100		\$ 82,021,756	100		\$ 78,956,540	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十六及二五)	\$ 10,987,000	12		\$ 10,466,600	13		\$ 11,270,300	14	
2110	應付短期票券(附註十六)	2,987,893	3		2,579,334	3		3,270,083	4	
2130	合約負債-流動(附註十九)	10,716,619	12		7,596,155	9		7,007,723	9	
2150	應付票據	46,613	-		23,177	-		63,743	-	
2170	應付帳款	1,479,994	2		2,116,610	3		1,513,565	2	
2180	應付帳款-關係人(附註二五)	3,176	-		3,281	-		1,519	-	
2200	其他應付款	1,888,564	2		995,669	1		1,320,795	2	
2230	本期所得稅負債(附註四)	218,040	-		224,512	-		124,198	-	
2280	租賃負債-流動(附註十三及二五)	439,836	1		433,695	1		397,561	1	
2320	一年內到期之長期借款(附註十六)	9,907,000	11		7,580,000	9		4,150,000	5	
2399	其他流動負債	559,157	1		190,207	-		76,467	-	
21XX	流動負債總計	39,233,892	44		32,209,240	39		29,195,954	37	
	非流動負債									
2540	長期借款(附註十六)	14,180,696	16		15,741,295	19		17,337,000	22	
2570	遞延所得稅負債	40,503	-		40,898	-		40,400	-	
2580	租賃負債-非流動(附註十三及二五)	5,380,409	6		5,254,109	7		5,367,427	7	
2600	其他非流動負債(附註二五)	241,579	1		243,964	-		228,090	-	
25XX	非流動負債總計	19,843,187	23		21,280,266	26		22,972,917	29	
2XXX	負債總計	59,077,079	67		53,489,506	65		52,168,871	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	13		11,595,611	14		11,595,611	15	
3200	資本公積	148,352	-		118,406	-		115,891	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	5,033,776	6		4,831,727	6		4,831,727	6	
3320	特別盈餘公積	504,189	1		504,189	-		504,189	1	
3350	未分配盈餘	8,353,176	9		8,824,081	11		7,360,717	9	
3300	保留盈餘總計	13,891,141	16		14,159,997	17		12,696,633	16	
3400	其他權益	1,339,491	1		435,331	1		188,969	-	
31XX	本公司業主之權益總計	26,974,595	30		26,309,345	32		24,597,104	31	
36XX	非控制權益(附註十八)	2,280,553	3		2,222,905	3		2,190,565	3	
3XXX	權益總計	29,255,148	33		28,532,250	35		26,787,669	34	
	負債及權益總計	\$ 88,332,227	100		\$ 82,021,756	100		\$ 78,956,540	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 8 月 7 日核閱報告)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：張逸君



民國 113 年及 112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	113年4月1日至6月30日		112年4月1日至6月30日		113年1月1日至6月30日		112年1月1日至6月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
4000	營業收入 (附註十九及二五)	\$ 4,341,563	100	\$ 3,934,906	100	\$11,397,813	100	\$ 6,810,652	100
5000	營業成本 (附註九、二十及二五)	( 3,325,385)	( 76)	( 2,927,963)	( 74)	( 9,020,883)	( 79)	( 5,090,107)	( 75)
5900	營業毛利	1,016,178	24	1,006,943	26	2,376,930	21	1,720,545	25
	營業費用 (附註二十及二五)								
6200	管理費用	517,555	12	418,127	11	1,053,609	9	839,023	12
6450	預期信用減損損失	150	-	22	-	151	-	36	-
6000	營業費用合計	517,705	12	418,149	11	1,053,760	9	839,059	12
6900	營業淨利	498,473	12	588,794	15	1,323,170	12	881,486	13
	營業外收入及支出淨額								
7020	其他利益及損失 (附註二十)	( 6,051)	-	( 8,845)	-	( 7,690)	-	( 27,247)	-
7050	財務成本 (附註二十及二五)	( 119,304)	( 3)	( 112,718)	( 3)	( 242,509)	( 2)	( 218,578)	( 3)
7060	採用權益法之合資及關聯企業損 益份額 (附註十一)	( 2,138)	-	18,196	1	( 14,526)	-	( 1,687)	-
7100	利息收入 (附註二十)	17,339	-	17,084	-	23,758	-	25,373	-
7190	其他收入淨額 (附註二十)	17,928	1	11,019	-	26,116	-	33,134	-
7000	營業外收入及支出淨額	( 92,226)	( 2)	( 75,264)	( 2)	( 214,851)	( 2)	( 189,005)	( 3)
7900	稅前淨利	406,247	10	513,530	13	1,108,319	10	692,481	10
7950	所得稅費用 (附註四及二一)	( 79,670)	( 2)	( 86,219)	( 2)	( 224,405)	( 2)	( 112,150)	( 1)
8200	本期淨利	326,577	8	427,311	11	883,914	8	580,331	9
	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	745,664	17	47,951	1	900,686	8	( 35,396)	( 1)
8320	採用權益法之合資及關聯企 業其他綜合利益份額	6,784	-	2,306	-	3,078	-	2,306	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：								
8370	採用權益法之合資及關聯企 業其他綜合損益份額	299	-	( 30)	-	396	-	( 33)	-
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨 額)	752,747	17	50,227	1	904,160	8	( 33,123)	( 1)
8500	本期綜合利益總額	\$ 1,079,324	25	\$ 477,538	12	\$ 1,788,074	16	\$ 547,208	8
	淨利 (損) 歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 341,590	8	\$ 418,695	11	\$ 890,705	8	\$ 557,126	8
8620	非控制權益	( 15,013)	-	8,616	-	( 6,791)	-	23,205	1
8600		\$ 326,577	8	\$ 427,311	11	\$ 883,914	8	\$ 580,331	9
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 1,094,337	25	\$ 468,922	12	\$ 1,794,865	16	\$ 524,003	8
8720	非控制權益	( 15,013)	-	8,616	-	( 6,791)	-	23,205	-
8700		\$ 1,079,324	25	\$ 477,538	12	\$ 1,788,074	16	\$ 547,208	8
	每股盈餘 (附註二二)								
9710	基 本	\$ 0.30		\$ 0.36		\$ 0.77		\$ 0.48	
9810	稀 釋	\$ 0.30		\$ 0.36		\$ 0.77		\$ 0.48	

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 8 月 7 日核閱報告)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：張逸君





民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬 於 本 公 司 之 權 益							其 他 主 之 權 益				總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 計
	普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	總 計	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			
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
B1	111 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配	-	-	108,069	-	( 108,069)	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	提 列 法 定 盈 餘 公 積	-	-	-	-	( 579,781)	( 579,781)	-	-	-	-	( 579,781)	-	( 579,781)
B5	本 公 司 股 東 現 金 股 利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C7	採 用 權 益 法 認 列 之 關 聯 企 業 及 合 資 之 變 動 數	-	51,422	-	-	-	-	-	-	-	-	51,422	-	51,422
C17	其 他 資 本 公 積 變 動 數	-	( 793)	-	-	-	-	-	-	-	-	( 793)	-	( 793)
D1	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	557,126	557,126	-	-	-	-	557,126	23,205	580,331
D3	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 其 他 綜 合 損 失	-	-	-	-	-	-	( 33)	( 33,090)	-	-	( 33,123)	-	( 33,123)
D5	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	557,126	557,126	( 33)	( 33,090)	-	-	524,003	23,205	547,208
O1	非 控 制 權 益 增 加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,678	11,678
Z1	112 年 6 月 30 日 餘 額	<u>\$ 11,595,611</u>	<u>\$ 115,891</u>	<u>\$ 4,831,727</u>	<u>\$ 504,189</u>	<u>\$ 7,360,717</u>	<u>\$ 12,696,633</u>	<u>\$ 399</u>	<u>\$ 191,562</u>	<u>(\$ 2,992)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,597,104</u>	<u>\$ 2,190,565</u>	<u>\$ 26,787,669</u>
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
B1	112 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配	-	-	202,049	-	( 202,049)	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	提 列 法 定 盈 餘 公 積	-	-	-	-	( 1,159,561)	( 1,159,561)	-	-	-	-	( 1,159,561)	-	( 1,159,561)
B5	本 公 司 股 東 現 金 股 利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C7	採 用 權 益 法 認 列 之 關 聯 企 業 及 合 資 之 變 動 數	-	30,473	-	-	-	-	-	-	-	-	30,473	-	30,473
C17	其 他 資 本 公 積 變 動 數	-	( 527)	-	-	-	-	-	-	-	-	( 527)	-	( 527)
D1	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 淨 利 (損)	-	-	-	-	890,705	890,705	-	-	-	-	890,705	( 6,791)	883,914
D3	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	396	907,470	-	( 3,706)	904,160	-	904,160
D5	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	890,705	890,705	396	907,470	-	( 3,706)	1,794,865	( 6,791)	1,788,074
O1	非 控 制 權 益 增 加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,439	64,439
Z1	113 年 6 月 30 日 餘 額	<u>\$ 11,595,611</u>	<u>\$ 148,352</u>	<u>\$ 5,033,776</u>	<u>\$ 504,189</u>	<u>\$ 8,353,176</u>	<u>\$ 13,891,141</u>	<u>\$ 909</u>	<u>\$ 1,338,324</u>	<u>\$ 258</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,974,595</u>	<u>\$ 2,280,553</u>	<u>\$ 29,255,148</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 8 月 7 日核閱報告)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：張逸君



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 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,108,319	\$ 692,481
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	549,497	510,153
A20200	攤銷費用	9,324	11,089
A20300	預期信用減損損失	151	36
A20900	利息費用	242,509	218,578
A21200	利息收入	( 23,758)	( 25,373)
A21300	股利收入	( 450)	( 450)
A22300	採用權益法之合資及關聯企業 損失份額	14,526	1,687
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備淨(利)損	( 2,535)	20,368
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	86,206	214,630
A31130	應收票據	20,950	37,734
A31150	應收帳款	405,816	46,118
A31160	應收帳款－關係人	( 21,670)	( 15,519)
A31180	其他應收款	7,891	10,177
A31200	存 貨	( 3,190,267)	( 2,161,606)
A31230	預付款項	( 299,205)	( 174,811)
A31240	其他流動資產	( 153,670)	( 15,880)
A31270	取得合約之增額成本	( 56,368)	( 71,421)
A31990	其他營業資產	-	57,254
A32125	合約負債	3,120,464	380,235
A32130	應付票據	23,436	7,769
A32150	應付帳款	( 636,616)	242,687
A32160	應付帳款－關係人	( 105)	( 46,948)
A32180	其他應付款	( 243,361)	( 386,820)
A32230	其他流動負債	368,950	( 77,364)
A33000	營運產生(使用)之現金	1,330,034	( 525,196)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
A33100	收取之利息	\$ 23,586	\$ 24,725
A33500	支付之所得稅	( 218,247)	( 209,250)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,135,373</u>	<u>( 709,721)</u>
	投資活動之現金流量		
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	-	( 54,000)
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 126,115)	( 86,123)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	23,394	2,117
B04500	購置無形資產	( 16,507)	( 20,170)
B06700	其他非流動資產減少	56,459	268,716
B07600	收取之股利	450	19,715
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>( 62,319)</u>	<u>130,255</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加(減少)	520,400	( 1,174,700)
C00500	應付短期票券增加(減少)	408,559	( 824,530)
C01600	舉借長期借款	2,790,550	850,000
C01700	償還長期借款	( 2,035,691)	( 1,130,000)
C04020	租賃負債本金償還	( 216,198)	( 218,231)
C04400	其他非流動負債減少	( 2,385)	( 3,204)
C05600	支付之利息	( 453,494)	( 439,804)
C05800	非控制權益變動	64,439	11,678
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,076,180</u>	<u>( 2,928,791)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	2,149,234	( 3,508,257)
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>\$ 7,216,826</u>	<u>\$ 7,334,237</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8月7日核閱報告)

董事長：張清樹



經理人：李虹明



會計主管：張逸君



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 6 月 30 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 8 月 7 日董事會通過。

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) 114 年適用之金管會認可之 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</u>
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日(註 1)

註 1：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。

(三) 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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
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
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 年 1 月 1 日

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。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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絡市場之報價（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、持股比例及營業項目，參閱附註十及附表七。

### (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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
庫存現金及零用金	\$ 15,515	\$ 12,241	\$ 11,005
銀行支票及活期存款	5,887,994	3,933,274	5,146,848
約當現金			
原始到期日在 3 個月			
以內之銀行定期存款	123,350	236,700	175,600
短期票券	<u>1,189,967</u>	<u>885,377</u>	<u>2,000,784</u>
	<u>\$ 7,216,826</u>	<u>\$ 5,067,592</u>	<u>\$ 7,334,237</u>

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
<u>流    動</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 3,774,119</u>	<u>\$ 2,926,542</u>	<u>\$ 2,760,225</u>
<u>非 流 動</u>			
未上市（櫃）股票	<u>\$ 558,433</u>	<u>\$ 505,324</u>	<u>\$ 428,830</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

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
應收票據	\$ 1,519	\$ 22,469	\$ 1,005
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 1,519</u>	<u>\$ 22,469</u>	<u>\$ 1,005</u>
應收帳款	\$ 875,562	\$ 1,281,378	\$ 411,964
減：備抵損失	( 265)	( 114)	( 102)
	<u>\$ 875,297</u>	<u>\$ 1,281,264</u>	<u>\$ 411,862</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 6 月 30 日

	未逾期	逾期 1~90 天	逾期 91~180 天	逾期 181~270 天	逾期 超過 271 天	合計
預期信用損失率	-	0.57%	66.37%	-	-	
總帳面金額	\$ 856,631	\$ 20,224	\$ 226	\$ -	\$ -	\$ 877,081
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	(115)	(150)	-	-	(265)
攤銷後成本	<u>\$ 856,631</u>	<u>\$ 20,109</u>	<u>\$ 76</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 876,816</u>

#### 112 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 1~90 天	逾期 91~180 天	逾期 181~270 天	逾期 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 6 月 30 日

	未逾期	逾期 1~90 天	逾期 91~180 天	逾期 181~270 天	逾期 超過 271 天	合計
預期信用損失率	-	0.44%	-	-	-	
總帳面金額	\$ 390,119	\$ 22,850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 412,969
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	(102)	-	-	-	(102)
攤銷後成本	<u>\$ 390,119</u>	<u>\$ 22,748</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 412,867</u>

應收款項備抵損失之變動資訊如下：

	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 114	\$ 66
本期提列減損損失	<u>151</u>	<u>36</u>
期末餘額	<u>\$ 265</u>	<u>\$ 102</u>

九、存 貨

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
營建用地	\$ 13,277,449	\$ 14,106,679	\$ 15,566,016
在建房地	32,038,888	28,343,287	27,635,168
待售房地產	197,475	4,567,716	403,338
其 他	<u>5,234</u>	<u>3,687</u>	<u>3,348</u>
小 計	45,519,046	47,021,369	43,607,870
預付土地款	<u>2,850,082</u>	<u>1,183,889</u>	<u>37,754</u>
	<u>\$ 48,369,128</u>	<u>\$ 48,205,258</u>	<u>\$ 43,645,624</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 ( 註 1 )	已 完 工 比 例		
		113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
國泰和河	\$ 1,104,762	77%	58%	42%
國泰 MOST+	1,890,000	76%	59%	39%
國泰溪境	1,133,333	72%	48%	36%
國泰悠陽	1,158,464	64%	48%	33%
國泰 THE PARK	1,257,143	55%	38%	25%
UNi PARK	2,816,000	46%	33%	24%
國泰悠境	1,086,746	40%	30%	16%
國泰美禾	1,121,144	34%	24%	-
國泰蒔美	687,619	34%	-	-
敦南霖園	1,670,952	30%	19%	14%
桃園市中路二段	2,057,515	26%	18%	8%
國泰磐耘	1,127,429	26%	16%	4%
國泰世華敦北都更案	1,123,321	25%	15%	-
國泰頤河	2,275,500	20%	14%	10%
國泰雍萃	2,278,750	13%	10%	2%
RIVER PARK	3,165,000	10%	-	-
國泰·旭	1,018,571	6%	-	-
國泰民樂	708,468	4%	-	-
META PARK	6,803,027	3%	-	-
國泰承真	920,000	0%	-	-
國泰仰蒼	1,151,036	0%	-	-
國泰仰睦	2,431,594	0%	-	-
利百代合建案	2,471,862	註 2	97%	81%
國泰川青	1,231,429	註 2	註 2	84%
國泰華威豐年	1,395,238	註 2	註 2	75%

註 1：係預算成本，不含土地款。

註 2：該等建案已 100% 完工。

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	信 託 餘 額		
	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
META PARK	\$ 789,460	\$ -	\$ -
敦南霖園	314,652	435,265	288,220
國泰·旭	313,707	-	-
國泰磐耘	299,922	264,742	256,291
國泰雍萃合建方	289,600	286,933	243,936
國泰雍萃	246,041	409,155	423,885
國泰仰睦	213,845	-	-
國泰蒔美	195,673	250,040	342,498
國泰仰蒼	165,477	-	-
國泰承真	114,391	-	-
國泰頤河	112,522	196,195	182,905
國泰民樂	105,095	92,151	43,810
國泰 THE PARK	46,006	134,994	166,516
國泰美禾	36,940	143,488	113,945
RIVER PARK	29,255	-	-
國泰溪境	20,801	1,661	327
國泰和河	11,903	992	9,142
UNi PARK	8,425	235,374	457,428
國泰悠陽	5,424	15	17
國泰 MOST+	979	10,014	2
國泰悠境	3	5,017	195,783
國泰豐碩	-	55	87,718
國泰華威豐年	-	1	31
國泰川青	-	-	5,721
	<u>\$ 3,320,121</u>	<u>\$ 2,466,092</u>	<u>\$ 2,818,175</u>

合併公司就上列建案與國泰世華商業銀行訂定信託契約，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，上述信託契約而受管理之資金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4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
營建成本	<u>\$ 620,077</u>	<u>\$ 1,068,633</u>	<u>\$ 4,307,174</u>	<u>\$ 1,735,659</u>
上述營建成本內含 存貨跌價損失(回 升利益)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<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 6月30日	112年 12月31日	112年 6月30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%
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 6 月 30 日之合併財務報告。

#### 十一、採用權益法之投資

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
投資關聯企業	\$ 1,560,928	\$ 2,033,316	\$ 1,902,311
投資合資	<u>428,240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,989,168</u>	<u>\$ 2,033,316</u>	<u>\$ 1,902,311</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。

(一) 投資關聯企業

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
神坊資訊公司(註)	\$ -	\$ 424,073	\$ 314,739
三雄鳳山啦啦寶都公司	162,212	176,352	187,922
國泰電業公司	<u>1,398,716</u>	<u>1,432,891</u>	<u>1,399,650</u>
	<u>\$ 1,560,928</u>	<u>\$ 2,033,316</u>	<u>\$ 1,902,311</u>

註：113年4月神坊資訊買回庫藏股，致合併公司與另一股東各持有50%所有權，由於雙方皆無單獨控制力，成為投資合資。

關聯企業彙總資訊：

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
合併公司享有之份額				
本期淨利(損)	\$ 15,151	\$ 18,196	\$ 2,763	(\$ 1,687)
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>2,276</u>	<u>(3,609)</u>	<u>2,273</u>
綜合損益總額	<u>\$ 15,151</u>	<u>\$ 20,472</u>	<u>(\$ 846)</u>	<u>\$ 586</u>

(二) 投資合資

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
神坊資訊公司	<u>\$ 428,240</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

合資彙總資訊：

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
合併公司享有之份額				
本期淨利(損)	(\$ 17,289)	\$ -	(\$ 17,289)	\$ -
其他綜合損益	<u>7,083</u>	<u>-</u>	<u>7,083</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>(\$ 10,206)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 10,206)</u>	<u>\$ -</u>

十二、不動產、廠房及設備

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
自用	\$ 3,462,310	\$ 3,599,291	\$ 3,729,787
營業租賃出租	<u>973,705</u>	<u>959,949</u>	<u>877,700</u>
	<u>\$ 4,436,015</u>	<u>\$ 4,559,240</u>	<u>\$ 4,607,487</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							\$49,059				\$5,612,180
增 添	-		-			1,040				12,121				49,059							-				62,220
處 分	-		-			-				(9,925)				-							-				(9,925)
移轉及其他	-		-			-				-				(2,976)							(2,976)				(2,976)
112年6月30日餘額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$1,186,491</u>			<u>\$2,100,691</u>				<u>\$708,128</u>				<u>\$49,500</u>											<u>\$5,661,499</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	-		17,755			92,617				33,584				-							-				143,956
處 分	-		-			-				(9,390)				-							-				(9,390)
112年6月30日餘額	<u>\$-</u>		<u>\$416,694</u>			<u>\$961,551</u>				<u>\$553,467</u>				<u>\$-</u>							<u>\$-</u>				<u>\$1,931,712</u>
112年6月30日淨額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$769,797</u>			<u>\$1,139,140</u>				<u>\$154,661</u>				<u>\$49,500</u>											<u>\$3,729,787</u>
成 本																									
113年1月1日餘額	\$1,616,689		\$1,186,491			\$2,100,496				\$727,077				\$34,374							\$18,183				\$5,665,127
增 添	-		-			1,422				24,986				18,183							-				44,591
處 分	-		-			(739)				(7,861)				-							-				(8,600)
移轉及其他	-		-			-				258				(35,942)							(35,942)				(35,684)
113年6月30日餘額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$1,186,491</u>			<u>\$2,101,179</u>				<u>\$744,460</u>				<u>\$16,615</u>											<u>\$5,665,434</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	-		15,756			92,728				37,192				-							-				145,676
處 分	-		-			(677)				(7,711)				-							-				(8,388)
113年6月30日餘額	<u>\$-</u>		<u>\$450,793</u>			<u>\$1,145,541</u>				<u>\$606,790</u>				<u>\$-</u>							<u>\$-</u>				<u>\$2,203,124</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6月30日淨額	<u>\$1,616,689</u>		<u>\$735,698</u>			<u>\$955,638</u>				<u>\$137,670</u>				<u>\$16,615</u>											<u>\$3,462,310</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	3,055		5,134			15,714								23,903
處 分	(24,617)		(8,951)			(12,105)								(45,673)
移轉及其他	330		-			2,646								2,976
112年6月30日餘額	<u>\$694,051</u>		<u>\$137,196</u>			<u>\$525,130</u>								<u>\$1,356,377</u>
累計折舊及減損														
112年1月1日餘額	\$166,115		\$67,034			\$217,277								\$450,426
折舊費用	17,704		9,908			24,362								51,974
處 分	(8,256)		(7,996)			(7,471)								(23,723)
112年6月30日餘額	<u>\$175,563</u>		<u>\$68,946</u>			<u>\$234,168</u>								<u>\$478,677</u>
112年6月30日淨額	<u>\$518,488</u>		<u>\$68,250</u>			<u>\$290,962</u>								<u>\$877,700</u>

(接次頁)

(承前頁)

	租賃改良	運輸設備	其他設備	合 計
成 本				
113年1月1日餘額	\$ 717,042	\$ 132,258	\$ 574,338	\$ 1,423,638
增 添	17,419	28,962	19,611	65,992
處 分	-	( 46,485)	( 7,614)	( 54,099)
移轉及其他	23,506	-	3,131	26,637
113年6月30日餘額	<u>\$ 757,967</u>	<u>\$ 114,735</u>	<u>\$ 589,466</u>	<u>\$ 1,462,168</u>
累計折舊及減損				
113年1月1日餘額	\$ 155,181	\$ 67,207	\$ 241,301	\$ 463,689
折舊費用	18,360	9,440	30,192	57,992
處 分	-	( 28,567)	( 4,651)	( 33,218)
113年6月30日餘額	<u>\$ 173,541</u>	<u>\$ 48,080</u>	<u>\$ 266,842</u>	<u>\$ 488,463</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6月30日淨額	<u>\$ 584,426</u>	<u>\$ 66,655</u>	<u>\$ 322,624</u>	<u>\$ 973,705</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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
使用權資產帳面金額			
土 地	\$ 4,707	\$ 6,879	\$ 9,681
建築物	4,162,707	4,278,503	4,349,965
運輸設備	843	516	907
其他設備	7,890	1,008	1,149
	<u>\$ 4,176,147</u>	<u>\$ 4,286,906</u>	<u>\$ 4,361,702</u>

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
使用權資產之增添	\$ 17,402	\$ 113,797	\$ 26,057	\$ 126,277
使用權資產之折舊費用				
土地	\$ 1,086	\$ 2,031	\$ 2,172	\$ 4,721
建築物	97,782	95,622	195,611	191,660
運輸設備	234	195	410	391
其他設備	1,338	70	1,408	141
	\$ 100,440	\$ 97,918	\$ 199,601	\$ 196,913

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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
租賃負債帳面金額			
流動	\$ 439,836	\$ 433,695	\$ 397,561
非流動	\$ 5,380,409	\$ 5,254,109	\$ 5,367,427

租賃負債之折現率區間如下：

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30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%~2.80%	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4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
短期及低價值資產租賃費用	\$ 10,198	\$ 3,594	\$ 17,745	\$ 8,149
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	\$ 17,265	\$ 8,432	\$ 31,061	\$ 23,959
租賃之現金流出總額	\$ 176,399	\$ 157,598	\$ 347,658	\$ 323,896

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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
第 1 年	\$ 426,173	\$ 455,813	\$ 363,565
第 2 年	346,639	336,992	220,040
第 3 年	310,213	293,988	160,771
第 4 年	248,795	268,985	135,498
第 5 年	168,705	173,691	73,744
超過 5 年	315,316	450,417	42,975
	<u>\$1,815,841</u>	<u>\$1,979,886</u>	<u>\$ 996,593</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	-	38,887	621,110	659,997			
移 轉	24,544	24,734	3,454	52,732			
處 分	(19,421)	(210,839)	(131,194)	(361,454)			
112年6月30日餘額	<u>\$ 5,831,458</u>	<u>\$ 4,910,657</u>	<u>\$ 1,127,536</u>	<u>\$ 11,869,651</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	-	61,723	55,587	117,310			
移 轉	-	-	2,641	2,641			
處 分	-	(134,119)	(131,194)	(265,313)			
112年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,401,599</u>	<u>\$ 162,852</u>	<u>\$ 2,564,451</u>			
112年6月30日淨額	<u>\$ 5,831,458</u>	<u>\$ 2,509,058</u>	<u>\$ 964,684</u>	<u>\$ 9,305,200</u>			

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房	屋	使用權資產	合	計
成 本							
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		1,448,024		348,381		3,640,418
移 轉	-		-		( 62,785)		( 62,785)
處 分	-		-		( 51,130)		( 51,130)
113年6月30日餘額	<u>\$ 7,677,027</u>		<u>\$ 6,353,631</u>		<u>\$ 1,302,506</u>		<u>\$ 15,333,164</u>
累計折舊及減損							
113年1月1日餘額	\$ -		\$ 2,513,961		\$ 137,560		\$ 2,651,521
折舊費用	-		98,730		47,498		146,228
處 分	-		-		( 25,565)		( 25,565)
113年6月30日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,612,691</u>		<u>\$ 159,493</u>		<u>\$ 2,772,184</u>
113年6月30日淨額	<u>\$ 7,677,027</u>		<u>\$ 3,740,940</u>		<u>\$ 1,143,013</u>		<u>\$ 12,560,980</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 6 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 6 月 30 日分別為 23,476,164 仟元、15,024,833 仟元、13,850,181 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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
營建用地	\$ 18,425	\$ 18,425	\$ 18,425
預付設備款	253,049	192,318	62,975
存出保證金	907,962	1,088,508	1,268,372
其他金融資產	60,900	46,400	31,900
其他非流動資產－其他	60,951	63,508	60,742
	<u>\$ 1,301,287</u>	<u>\$ 1,409,159</u>	<u>\$ 1,442,414</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6月30日	112年12月31日	112年6月30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	\$ 18,425	\$ 18,425	\$ 18,425	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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
銀行信用借款	\$ 9,687,000	\$ 9,666,600	\$ 10,650,300
銀行擔保借款	1,300,000	800,000	620,000
	<u>\$ 10,987,000</u>	<u>\$ 10,466,600</u>	<u>\$ 11,270,300</u>
年 利 率			
銀行信用借款	1.76%~2.42%	1.76%~2.30%	1.64%~2.30%
銀行擔保借款	2.06%	1.93%	1.93%

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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
應付短期票券	\$ 2,992,000	\$ 2,582,000	\$ 3,275,000
減：應付短期票券折價	( 4,107)	( 2,666)	( 4,917)
	<u>\$ 2,987,893</u>	<u>\$ 2,579,334</u>	<u>\$ 3,270,083</u>
年 利 率	1.50%~2.28%	1.60%~2.07%	1.53%~2.07%

### (三) 長期借款

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
銀行信用借款	\$ 15,910,550	\$ 16,860,241	\$ 15,011,550
銀行擔保借款	8,177,146	6,461,054	6,475,450
減：列為1年內到期部分	( 9,907,000)	( 7,580,000)	( 4,150,000)
	<u>\$ 14,180,696</u>	<u>\$ 15,741,295</u>	<u>\$ 17,337,000</u>
年 利 率			
銀行信用借款	1.88%~2.32%	1.41%~2.18%	1.63%~2.18%
銀行擔保借款	2.12%~2.74%	2.30%~2.62%	2.30%~2.62%

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4月1日至6月30日與113年及112年1月1日至6月30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2,712仟元及4,988仟元、5,431仟元及9,971仟元。

### 十八、權益

#### (一) 普通股股本

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30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6月30日	112年12月31日	112年6月30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	94,015	63,542	67,874
逾期未領股利	43,668	44,195	37,348
	<u>\$ 148,352</u>	<u>\$ 118,406</u>	<u>\$ 115,891</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，股東會於 113 年 6 月 14 日決議修正公司章程，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。

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：

	112年度	111年度
提列法定盈餘公積	<u>\$ 202,049</u>	<u>\$ 108,069</u>
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 6 月 14 日及 112 年 6 月 9 日經股東常會決議分配。

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

	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 513	\$ 432
採用權益法之關聯企業份額	<u>396</u>	<u>( 33)</u>
期末餘額	<u>\$ 909</u>	<u>\$ 399</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

	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 430,854	\$ 224,652
權益工具投資之未實現損益	<u>907,470</u>	<u>( 33,090)</u>
期末餘額	<u>\$ 1,338,324</u>	<u>\$ 191,562</u>

3. 確定福利計畫之再衡量數

	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 258	(\$ 2,992)
再衡量數	<u>-</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 258</u>	<u>(\$ 2,992)</u>

(五) 非控制權益

	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30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	( 6,791)	23,205
子公司現金增資	122,500	61,200
子公司發放現金股利	( 58,061)	( 49,522)
期末餘額	<u>\$ 2,280,553</u>	<u>\$ 2,190,565</u>

十九、營業收入

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
客戶合約收入				
房地銷售收入	\$ 1,216,852	\$ 1,720,177	\$ 5,867,048	\$ 2,735,069
工程合約收入	1,867,275	1,117,663	3,008,524	1,829,818
勞務提供收入	1,067,598	917,356	2,158,663	1,885,851
其他營業收入	<u>55,414</u>	<u>43,345</u>	<u>103,493</u>	<u>86,396</u>
	4,207,139	3,798,541	11,137,728	6,537,134
租賃收入	<u>134,424</u>	<u>136,365</u>	<u>260,085</u>	<u>273,518</u>
	<u>\$ 4,341,563</u>	<u>\$ 3,934,906</u>	<u>\$ 11,397,813</u>	<u>\$ 6,810,652</u>

(一) 客戶合約收入之細分

113年4月1日至6月30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	\$ 1,216,852	\$ -	\$ -	\$ 1,216,852
工程合約收入	-	1,867,275	-	1,867,275
勞務提供收入	-	-	1,067,598	1,067,598
其他收入	-	-	55,414	55,414
租賃收入	<u>82,877</u>	<u>-</u>	<u>51,547</u>	<u>134,424</u>
	<u>\$ 1,299,729</u>	<u>\$ 1,867,275</u>	<u>\$ 1,174,559</u>	<u>\$ 4,341,563</u>
收入認列時點				
於某一時點滿足履約義務	\$ 1,216,852	\$ -	\$ 1,123,012	\$ 2,339,864
隨時間逐步滿足履約義務	<u>82,877</u>	<u>1,867,275</u>	<u>51,547</u>	<u>2,001,699</u>
	<u>\$ 1,299,729</u>	<u>\$ 1,867,275</u>	<u>\$ 1,174,559</u>	<u>\$ 4,341,563</u>

112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日

	應 報 導 部 門			總 計
	動產及不動產 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	\$ 1,720,177	\$ -	\$ -	\$ 1,720,177
工程合約收入	-	1,117,663	-	1,117,663
勞務提供收入	-	-	917,356	917,356
其他收入	-	-	43,345	43,345
租賃收入	75,169	-	61,196	136,365
	<u>\$ 1,795,346</u>	<u>\$ 1,117,663</u>	<u>\$ 1,021,897</u>	<u>\$ 3,934,906</u>
<u>收入認列時點</u>				
於某一時點滿足履約 義務	\$ 1,720,177	\$ -	\$ 960,701	\$ 2,680,878
隨時間逐步滿足履約 義務	75,169	1,117,663	61,196	1,254,028
	<u>\$ 1,795,346</u>	<u>\$ 1,117,663</u>	<u>\$ 1,021,897</u>	<u>\$ 3,934,906</u>

113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	應 報 導 部 門			總 計
	動產及不動產 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	\$ 5,867,048	\$ -	\$ -	\$ 5,867,048
工程合約收入	-	3,008,524	-	3,008,524
勞務提供收入	-	-	2,158,663	2,158,663
其他收入	-	-	103,493	103,493
租賃收入	156,077	-	104,008	260,085
	<u>\$ 6,023,125</u>	<u>\$ 3,008,524</u>	<u>\$ 2,366,164</u>	<u>\$ 11,397,813</u>
<u>收入認列時點</u>				
於某一時點滿足履約 義務	\$ 5,867,048	\$ -	\$ 2,262,156	\$ 8,129,204
隨時間逐步滿足履約 義務	156,077	3,008,524	104,008	3,268,609
	<u>\$ 6,023,125</u>	<u>\$ 3,008,524</u>	<u>\$ 2,366,164</u>	<u>\$ 11,397,813</u>

112年1月1日至6月30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	\$ 2,735,069	\$ -	\$ -	\$ 2,735,069
工程合約收入	-	1,829,818	-	1,829,818
勞務提供收入	-	-	1,885,851	1,885,851
其他收入	-	-	86,396	86,396
租賃收入	151,870	-	121,648	273,518
	<u>\$ 2,886,939</u>	<u>\$ 1,829,818</u>	<u>\$ 2,093,895</u>	<u>\$ 6,810,652</u>
<u>收入認列時點</u>				
於某一時點滿足履約義務	\$ 2,735,069	\$ -	\$ 1,972,247	\$ 4,707,316
隨時間逐步滿足履約義務	151,870	1,829,818	121,648	2,103,336
	<u>\$ 2,886,939</u>	<u>\$ 1,829,818</u>	<u>\$ 2,093,895</u>	<u>\$ 6,810,652</u>

(二) 合約餘額

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
應收票據及帳款(含關係人) (附註八)	<u>\$ 912,639</u>	<u>\$ 1,317,886</u>	<u>\$ 447,423</u>
合約資產			
營造工程合約	<u>\$ 85,217</u>	<u>\$ 171,423</u>	<u>\$ 164,851</u>
合約負債			
銷售房地	\$ 10,432,385	\$ 7,351,603	\$ 6,792,160
營造工程合約	177,468	99,749	112,952
提供勞務	106,766	144,803	102,611
	<u>\$ 10,716,619</u>	<u>\$ 7,596,155</u>	<u>\$ 7,007,723</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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
已發生之合約成本及已認列利益(減除已認列損失)	\$ 5,595,446	\$ 2,585,981	\$ 6,707,910
減: 工程進度請款金額	( <u>5,687,697</u> )	( <u>2,514,307</u> )	( <u>6,656,011</u> )
進行中合約淨資產(負債)	( <u>\$ 92,251</u> )	<u>\$ 71,674</u>	<u>\$ 51,899</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>113年6月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年6月30日</u>
表達於資產負債表 資訊：			
合約資產－營 造工程合約	\$ 85,217	\$ 171,423	\$ 164,851
合約負債－營 造工程合約	( <u>177,468</u> )	( <u>99,749</u> )	( <u>112,952</u> )
淨 額	( <u>\$ 92,251</u> )	<u>\$ 71,674</u>	<u>\$ 51,899</u>

合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合約資產餘額重大變動之說明如下：

	<u>113年1月1日 至6月30日</u>	<u>112年1月1日 至6月30日</u>
期初餘額本期轉列應收 帳款	( <u>\$ 170,547</u> )	( <u>\$ 252,670</u> )
完工程度衡量結果變動	<u>\$ 84,341</u>	<u>\$ 38,040</u>

## 2. 合約負債

合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	<u>113年1月1日 至6月30日</u>	<u>112年1月1日 至6月30日</u>
期初餘額本期轉列收入	( <u>\$ 1,207,449</u> )	( <u>\$ 1,214,627</u> )
本期預收款增加	<u>\$ 4,327,913</u>	<u>\$ 1,594,862</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 6 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 11,627,012 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 117 年度完工。

### (四) 合約成本相關資產

#### 取得合約之增額成本

	<u>113年6月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年6月30日</u>
房地銷售	<u>\$ 1,462,432</u>	<u>\$ 1,406,064</u>	<u>\$ 1,291,278</u>

合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 6 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 121,031 仟元及 62,090 仟元。

## 二十、本期淨利

### (一) 利息收入

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
銀行存款	\$ 13,035	\$ 9,289	\$ 14,698	\$ 10,069
其他利息收入	<u>4,304</u>	<u>7,795</u>	<u>9,060</u>	<u>15,304</u>
	<u>\$ 17,339</u>	<u>\$ 17,084</u>	<u>\$ 23,758</u>	<u>\$ 25,373</u>

### (二) 其他收入

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
租賃收入	\$ 709	\$ 892	\$ 1,616	\$ 1,806
股利收入	-	-	450	450
其他	<u>17,219</u>	<u>10,127</u>	<u>24,050</u>	<u>30,878</u>
	<u>\$ 17,928</u>	<u>\$ 11,019</u>	<u>\$ 26,116</u>	<u>\$ 33,134</u>

### (三) 其他利益及損失

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ 85	(\$ 3,346)	\$ 2,535	(\$ 20,368)
淨外幣兌換(損失)利益	( 368)	( 238)	( 497)	48
其他	<u>( 5,768)</u>	<u>( 5,261)</u>	<u>( 9,728)</u>	<u>( 6,927)</u>
	<u>(\$ 6,051)</u>	<u>(\$ 8,845)</u>	<u>(\$ 7,690)</u>	<u>(\$ 27,247)</u>

### (四) 財務成本

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 197,541	\$ 218,427	\$ 374,081	\$ 368,618
租賃負債之利息	41,069	38,421	82,654	73,557
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>( 119,306)</u>	<u>( 144,130)</u>	<u>( 214,226)</u>	<u>( 223,597)</u>
	<u>\$ 119,304</u>	<u>\$ 112,718</u>	<u>\$ 242,509</u>	<u>\$ 218,578</u>
利息資本化利率	1.81%~2.74%	1.46%~2.70%	1.81%~2.74%	1.46%~2.70%

### (五) 折舊及攤銷

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 98,359	\$ 98,458	\$ 203,668	\$ 195,930
投資性不動產	74,501	57,945	146,228	117,310
使用權資產	100,440	97,918	199,601	196,913
無形資產	<u>4,611</u>	<u>5,730</u>	<u>9,324</u>	<u>11,089</u>
	<u>\$ 277,911</u>	<u>\$ 260,051</u>	<u>\$ 558,821</u>	<u>\$ 521,242</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 189,656	\$ 171,247	\$ 383,291	\$ 343,560
營業費用	<u>83,644</u>	<u>83,074</u>	<u>166,206</u>	<u>166,593</u>
	<u>\$ 273,300</u>	<u>\$ 254,321</u>	<u>\$ 549,497</u>	<u>\$ 510,153</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 2,322	\$ 2,297	\$ 4,573	\$ 3,960
營業費用	<u>2,289</u>	<u>3,433</u>	<u>4,751</u>	<u>7,129</u>
	<u>\$ 4,611</u>	<u>\$ 5,730</u>	<u>\$ 9,324</u>	<u>\$ 11,089</u>

### (六) 員工福利費用

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
退職後福利				
確定提撥計畫	\$ 17,453	\$ 14,168	\$ 34,070	\$ 28,492
確定福利計畫 (附註十七)	<u>2,712</u>	<u>4,988</u>	<u>5,431</u>	<u>9,971</u>
	20,165	19,156	39,501	38,463
薪資費用	415,714	375,040	829,093	753,079
勞健保費用	39,365	36,122	83,930	76,741
其他員工福利費用	<u>24,431</u>	<u>20,083</u>	<u>44,040</u>	<u>36,477</u>
	<u>\$ 499,675</u>	<u>\$ 450,401</u>	<u>\$ 996,564</u>	<u>\$ 904,760</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 333,465	\$ 299,897	\$ 663,471	\$ 594,271
營業費用	<u>166,210</u>	<u>150,504</u>	<u>333,093</u>	<u>310,489</u>
	<u>\$ 499,675</u>	<u>\$ 450,401</u>	<u>\$ 996,564</u>	<u>\$ 904,760</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 4 月 1 日至 6 月 30 日與 113 年及 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估列之員工酬勞及董事酬勞金額如下：

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
員工酬勞	\$ 384	\$ 482	\$ 1,056	\$ 627
董事酬勞	\$ 600	\$ 600	\$ 1,200	\$ 1,200

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	\$ 2,245	\$ 1,330
董事酬勞	\$ 2,400	\$ 2,400

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4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 57,016	\$ 108,406	\$ 184,323	\$ 126,078
未分配盈餘加徵	35,241	-	35,241	-
土地增值稅	-	-	446	340
以前年度之調整	( 8,685)	( 28,627)	( 8,685)	( 28,627)
	<u>83,572</u>	<u>79,779</u>	<u>211,325</u>	<u>97,791</u>
遞延所得稅				
本期產生者	( 4,156)	6,440	12,826	14,359
以前年度之調整	<u>254</u>	-	<u>254</u>	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 79,670</u>	<u>\$ 86,219</u>	<u>\$ 224,405</u>	<u>\$ 112,150</u>

## (二) 所得稅核定情形

本公司及子公司之所得稅申報案件，核定狀況如下：

公 司 名 稱	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 111 年度
國泰商旅	核定至 111 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 6 月 30 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4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
<u>本期淨利</u>				
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 341,590</u>	<u>\$ 418,695</u>	<u>\$ 890,705</u>	<u>\$ 557,126</u>
<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	1,159,561	1,159,561
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	<u>35</u>	<u>38</u>	<u>83</u>	<u>70</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>1,159,596</u>	<u>1,159,599</u>	<u>1,159,644</u>	<u>1,159,631</u>
<u>每股盈餘(元)</u>				
基本每股盈餘	<u>\$ 0.30</u>	<u>\$ 0.36</u>	<u>\$ 0.77</u>	<u>\$ 0.48</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.30</u>	<u>\$ 0.36</u>	<u>\$ 0.77</u>	<u>\$ 0.48</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6月30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	\$ 3,774,119	\$ -	\$ -	\$ 3,774,119
未上市(櫃)股票	-	-	558,433	558,433
合 計	<u>\$ 3,774,119</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 558,433</u>	<u>\$ 4,332,552</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 6 月 30 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</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
上市（櫃）股票	\$ 2,760,225	\$ -	\$ -	\$ 2,760,225
未上市（櫃）股票	-	-	428,830	428,830
合 計	<u>\$ 2,760,225</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 428,830</u>	<u>\$ 3,189,055</u>

113 年及 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 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6月30日	112年1月1日 至6月30日
<u>權益工具</u>		
期初餘額	\$505,324	\$665,726
認列於其他綜合損益	53,109	( 236,896)
期末餘額	<u>\$558,433</u>	<u>\$428,830</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

113 年 6 月 30 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68,575仟元。
	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7,811仟元。

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6月30日

金融工具類別	評價技術	重大不可輸入 觀察值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
金融資產：透過其他綜合損益按公允價值衡量之未上市（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56,654仟元。
	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2,534仟元。

### (三) 金融工具之種類

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
<u>金融資產</u>			
按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 9,207,862	\$ 7,544,430	\$ 9,109,607
透過其他綜合損益按公允價值衡量	4,332,552	3,431,866	3,189,055
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	47,435,059	45,323,482	44,814,235

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（帳列其他流動資產及其他非流動資產）。

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6月30日之稅前損益將分別減少／增加為9,100仟元及7,270仟元。

### (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6月30日	112年1月1日 至6月30日
其他綜合損益 增加／減少	<u>\$ 216,628</u>	<u>\$ 159,453</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 6 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 6 月 30 日

	短於 1 年	2 ~ 3 年	4 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
借 款	\$24,726,046	\$12,435,684	\$ 2,219,428	\$ -	\$39,381,158
應付款項	3,410,139	8,208	-	-	3,418,347
租賃負債	439,836	836,024	859,215	3,685,170	5,820,245
存入保證金	59,611	23,457	19,741	31,463	134,272
	<u>\$28,635,632</u>	<u>\$13,303,373</u>	<u>\$ 3,098,384</u>	<u>\$ 3,716,633</u>	<u>\$48,754,022</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>\$ 439,836</u>	<u>\$ 1,695,239</u>	<u>\$ 1,926,681</u>	<u>\$ 1,607,521</u>	<u>\$ 150,968</u>	<u>\$ 5,820,245</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6月30日

	短於1年	2~3年	4~5年	5年以上	合計
借 款	\$19,005,013	\$14,623,174	\$ 1,684,603	\$ 1,411,487	\$36,724,277
應付款項	2,899,622	-	-	-	2,899,622
租賃負債	397,561	745,540	761,682	3,860,205	5,764,988
存入保證金	60,485	18,718	6,245	36,794	122,242
	<u>\$22,362,681</u>	<u>\$15,387,432</u>	<u>\$ 2,452,530</u>	<u>\$ 5,308,486</u>	<u>\$45,511,129</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>\$ 397,561</u>	<u>\$ 1,507,222</u>	<u>\$ 2,161,867</u>	<u>\$ 1,415,282</u>	<u>\$ 283,056</u>	<u>\$ 5,764,988</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6月30日暨112年12月31日及6月30日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為41,609,517仟元、32,140,910仟元及36,370,180仟元。

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

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
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
華卡企業股份有限公司(華卡)	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
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
陳○○	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
曾○○	關係企業管理人員之配偶

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 ／ 名 稱	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
工程收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$1,847,934	\$ 866,064	\$2,947,658	\$1,455,090
	國泰醫院	<u>1,283</u>	<u>9,286</u>	<u>4,525</u>	<u>28,087</u>
		<u>\$1,849,217</u>	<u>\$ 875,350</u>	<u>\$2,952,183</u>	<u>\$1,483,177</u>
勞務收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 270,623	\$ 225,366	\$ 530,724	\$ 490,923
	國泰世華銀行	46,741	46,136	95,557	69,157
	國泰金控	<u>1,182</u>	<u>1,186</u>	<u>2,455</u>	<u>5,880</u>
		<u>\$ 318,546</u>	<u>\$ 272,688</u>	<u>\$ 628,736</u>	<u>\$ 565,960</u>
租賃收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 273	\$ 1,771	\$ 459	\$ 3,656
	國泰世華銀行	<u>3,852</u>	<u>4,528</u>	<u>8,422</u>	<u>9,056</u>
		<u>\$ 4,125</u>	<u>\$ 6,299</u>	<u>\$ 8,881</u>	<u>\$ 12,712</u>

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 6 月 30 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 13,728,207 仟元，已收取之工程款 5,345,406 仟元，尚待未來履約收取之工程款 8,382,801 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4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
其他關係人					
國泰世華 銀行	價金信託管理費	\$ 3,234	\$ 1,476	\$ 3,234	\$ 3,218
國泰世華 銀行	拆遷補償費	-	-	44,924	-
國泰產險 霖園投資	保 險 費 都更合建地主補 貼	4,808 3,360	262 3,360	5,028 3,360	1,482 3,360
		<u>\$ 11,402</u>	<u>\$ 5,098</u>	<u>\$ 56,546</u>	<u>\$ 8,060</u>

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

關係人類別／名稱	交 易 性 質	113年6月30日		
		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	\$ 9,236,739	\$ 5,301,384	0.51%~0.64%
	支票存款	1,220,251	29,722	-
	證券帳戶	1,284,592	245,600	0.01%
	定期存款	323,700	216,150	1.10%~1.69%
	短期借款	1,300,000	1,300,000	2.06%

		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6月30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	\$ 8,759,935	\$ 3,916,298	0.51%
	支票存款	1,409,346	61,830	-
	證券帳戶	986,271	180,086	0.01%
	定期存款	280,800	207,500	1.10%~1.57%
	短期借款	620,000	620,000	1.93%

帳列項目	關係人類別／名稱	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
財務成本	其他關係人 國泰世華銀行	<u>\$ 7,462</u>	<u>\$ 2,950</u>	<u>\$ 12,909</u>	<u>\$ 5,700</u>
利息收入	其他關係人 國泰世華銀行	<u>\$ 9,528</u>	<u>\$ 5,667</u>	<u>\$ 10,857</u>	<u>\$ 6,364</u>

#### (五) 應收關係人款項

關係人類別／名稱	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
其他關係人			
國泰世華銀行	\$ 25,080	\$ 7,205	\$ 23,748
國泰人壽	9,303	4,349	6,299
其他	<u>1,440</u>	<u>2,599</u>	<u>4,509</u>
	<u>\$ 35,823</u>	<u>\$ 14,153</u>	<u>\$ 34,556</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6月30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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
應付票據及帳款	其他關係人			
	國泰人壽	\$ 2,298	\$ 2,789	\$ 910
	其他	878	492	609
		<u>\$ 3,176</u>	<u>\$ 3,281</u>	<u>\$ 1,519</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6月30日	112年1月1日 至6月30日
取得使用權資產		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 279,186</u>	<u>\$ 695,560</u>

  

帳列項目	關係人類別／名稱	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
租賃負債	其他關係人			
	國泰人壽	<u>\$ 5,574,669</u>	<u>\$ 5,503,455</u>	<u>\$ 5,570,834</u>

  

關係人類別／名稱	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
利息費用				
其他關係人				
國泰人壽	<u>\$ 41,725</u>	<u>\$ 37,493</u>	<u>\$ 79,658</u>	<u>\$ 71,538</u>

(八) 其他流動資產－受限制資產

關係人類別／名稱	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
其他關係人					
國泰產險	預付保險費		<u>\$ 4,106</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,069</u>

## (十) 其他非流動資產／負債

帳列項目	關係人類別／名稱	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
存出保證金	其他關係人			
	國泰人壽	\$ 50,051	\$ 45,043	\$ 41,394
	霖園投資	8,000	8,000	12,000
		<u>\$ 58,051</u>	<u>\$ 53,043</u>	<u>\$ 53,394</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

合併公司與關係人簽訂預售建案之買賣契約交易總價款如下：

關係人類別／名稱	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
本公司主要管理人員				
李○○	\$ 34,400	\$ -	\$ 34,400	\$ -
關係企業管理人員之配偶				
曾○○	26,290	-	26,290	-
本公司主要管理人員之配偶				
陳○○	25,060	-	25,060	-
李○○	-	-	23,500	-
徐○○	-	35,130	-	35,130
	<u>25,060</u>	<u>35,130</u>	<u>48,560</u>	<u>35,130</u>
本公司主要管理人員之子女				
謝○○	-	-	23,450	-
其他關係人				
憲芳實業	-	-	-	425,690
宏志實業	-	-	-	387,360
成道實業	-	-	-	380,980
	-	-	-	<u>1,194,030</u>
	<u>\$ 85,750</u>	<u>\$ 35,130</u>	<u>\$ 132,700</u>	<u>\$ 1,229,160</u>

## (十二) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
什項收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 1,073	\$ 1,024	\$ 1,987	\$ 3,303
營業成本	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 34,115	\$ 31,529	\$ 65,055	\$ 62,076
	國泰產險	4,088	3,403	5,540	9,261
		<u>\$ 38,203</u>	<u>\$ 34,932</u>	<u>\$ 70,595</u>	<u>\$ 71,337</u>
營業費用	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 5,251	\$ 5,245	\$ 9,607	\$ 10,486
	國泰產險	4,200	3,112	7,182	6,053
	華卡	276	1,910	2,027	3,634
		<u>\$ 9,727</u>	<u>\$ 10,267</u>	<u>\$ 18,816</u>	<u>\$ 20,173</u>

### (十三) 主要管理階層薪酬

	113年4月1日 至6月30日	112年4月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 16,678	\$ 16,481	\$ 45,916	\$ 47,428
退職後福利	290	316	569	636
	<u>\$ 16,968</u>	<u>\$ 16,797</u>	<u>\$ 46,485</u>	<u>\$ 48,064</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6月30日	112年12月31日	112年6月30日
存 貨	\$ 11,948,400	\$ 10,791,000	\$ 13,315,600
投資性不動產	7,638,372	7,638,372	7,638,372
質押定存單	108,522	108,522	109,513
	<u>\$ 19,695,294</u>	<u>\$ 18,537,894</u>	<u>\$ 21,063,485</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 6 月 30 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 3,518,681 仟元。

#### (二) 其 他

1. 截至 113 年 6 月 30 日，合併公司因借款而開立於金融機構之借款本票為 53,429,310 仟元。
2. 截至 113 年 6 月 30 日，合併公司因工程保固及履約保證而開立之保證票據為 1,947,585 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：

1. 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。

2. 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：

	動產及不動產投資開發部門					營造部門	其他部門	調整及沖銷	合計	
<u>113年4月1日至6月30日</u>										
來自企業以外客戶之收入	\$	1,299,729	\$	1,867,275	\$	1,174,559	\$	-	\$	4,341,563
來自企業內其他部門之收入		<u>19,899</u>		<u>1,322,979</u>		<u>33,274</u>		<u>(1,376,152)</u>		<u>-</u>
收入合計	\$	<u>1,319,628</u>	\$	<u>3,190,254</u>	\$	<u>1,207,833</u>	\$	<u>(1,376,152)</u>	\$	<u>4,341,563</u>
部門(損)益	\$	<u>382,239</u>	\$	<u>107,041</u>	(\$	<u>48,378</u> )	(\$	<u>34,655</u> )	\$	<u>406,247</u>
<u>112年4月1日至6月30日</u>										
來自企業以外客戶之收入	\$	1,795,345	\$	1,117,664	\$	1,021,897	\$	-	\$	3,934,906
來自企業內其他部門之收入		<u>18,556</u>		<u>1,049,997</u>		<u>28,512</u>		<u>(1,097,065)</u>		<u>-</u>
收入合計	\$	<u>1,813,901</u>	\$	<u>2,167,661</u>	\$	<u>1,050,409</u>	\$	<u>(1,097,065)</u>	\$	<u>3,934,906</u>
部門(損)益	\$	<u>481,014</u>	\$	<u>138,303</u>	(\$	<u>24,139</u> )	(\$	<u>81,648</u> )	\$	<u>513,530</u>
<u>113年1月1日至6月30日</u>										
來自企業以外客戶之收入	\$	6,023,125	\$	3,008,524	\$	2,366,164	\$	-	\$	11,397,813
來自企業內其他部門之收入		<u>44,410</u>		<u>2,389,465</u>		<u>68,821</u>		<u>(2,502,696)</u>		<u>-</u>
收入合計	\$	<u>6,067,535</u>	\$	<u>5,397,989</u>	\$	<u>2,434,985</u>	\$	<u>(2,502,696)</u>	\$	<u>11,397,813</u>
部門(損)益	\$	<u>1,053,268</u>	\$	<u>169,834</u>	(\$	<u>12,139</u> )	(\$	<u>102,644</u> )	\$	<u>1,108,319</u>
<u>112年1月1日至6月30日</u>										
來自企業以外客戶之收入	\$	2,886,938	\$	1,829,819	\$	2,093,895	\$	-	\$	6,810,652
來自企業內其他部門之收入		<u>37,032</u>		<u>1,728,858</u>		<u>61,327</u>		<u>(1,827,217)</u>		<u>-</u>
收入合計	\$	<u>2,923,970</u>	\$	<u>3,558,677</u>	\$	<u>2,155,222</u>	\$	<u>(1,827,217)</u>	\$	<u>6,810,652</u>
部門(損)益	\$	<u>625,307</u>	\$	<u>166,689</u>	(\$	<u>12,806</u> )	(\$	<u>86,709</u> )	\$	<u>692,481</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。(附表一)
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)。(附表二)

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。(附表三)
  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。(附表四)
  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。(附表五)
  8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表六)
  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。(附表七)
  11. 被投資公司資訊。(附表八)
- (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。  
(附表九)

國泰建設股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表一

單位：除另予註明者外，  
為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額 (註二)	本最高保證 期未背書 餘額	期未背書 餘額	實際動支 金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書 保證金額佔最 近期財務報表 淨值之比率 (%)	背書保證 最高限額 (註三)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公司名稱	關係 (註一)										
0	國泰建設股份有限公司	板南置業開發股份有限公司	1	\$ 8,092,379	\$ 5,763,000	\$ 5,763,000	\$ -	\$ -	21.36	\$ 16,184,757	是	否	否

註一：背書保證者與被背書保證者之關係類別如下：

1. 公司直接及間接持有表決權之股份超過 50% 之公司。

註二：對單一企業背書保證之限額為最近期財務報表淨值之 30%。

註三：背書保證最高限額為最近期財務報表淨值之 60%。

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 6 月 30 日

附表二

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	\$ 3,774,119	0.44	\$ 3,774,119	
	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	25,187	10.00	25,187	
	大江國際股份有限公司	無	"	3,448,276	52,866	1.72	52,866	
	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	215,875	7.85	215,875	
	南港國際二股份有限公司	其他關係人	"	32,460,000	253,837	8.12	253,837	
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	10,136	5.48	10,136	

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、關聯企業及合資相關資訊，請參閱附表七。

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 6 月 30 日

附表三

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	依合約分期付款	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	依合約分期付款	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	新北市泰山區泰山段二小段土地	113/04/24	2,950,241	依合約分期付款	依鼎百貨股份有限公司及 3 位自然人	非關係人	—	—	—	—	1. 參考專業不動產估價師鑑價報告。 2. 雙方協議合建比，公司分得 48%。	合作開發興建住宅大樓出售	無
國泰建設股份有限公司	台中市南屯區永豐段土地	113/06/07	776,595	依合約分期付款	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  
處分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 6 月 30 日

附表四

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
國泰建設股份有限公司	台北市中山區長春段三小段 6-1 地號等 14 筆	113/06/05	68/04/16	\$ -	\$ 396,698	依合約分期收款	\$ 396,698	臺北市政府工務局新建工程處	非關係人	配合公司營運計畫	依據臺北市政府以容積代金基金採購私有公共設施保留地投標須知	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 6 月 30 日

附表五

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	\$ 1,807,686	28%	不適用	\$ -	-	(\$ 571,150)	40%	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	( 1,807,686)	33%	不適用	-	-	1,424,257	80%	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	( 2,947,658)	55%	不適用	-	-	-	-	
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	( 366,080)	7%	不適用	-	-	118,272	7%	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	銷貨	( 174,449)	3%	不適用	-	-	-	-	註 2
三井工程股份有限公司	板南置業地產股份有限公司	聯屬公司	銷貨	( 143,520)	3%	不適用	-	-	214,295	12%	註 2
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	( 530,539)	63%	30~90 天	-	-	8,791	13%	
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	366,080	95%	不適用	-	-	-	-	註 2
三重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	174,449	52%	不適用	-	-	-	-	註 2
板南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	143,520	66%	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 6 月 30 日

附表六

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	\$ 1,424,257	2.11	\$ -	-	\$ 476,460	\$ -	註 1 及註 2
三井工程股份有限公司	金華置業地產股份有限公司	聯屬企業	118,272	8.25	-	-	118,272	-	註 1 及註 2
三井工程股份有限公司	板南置業開發股份有限公司	聯屬企業	214,295	2.68	-	-	214,295	-	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 6 月 30 日

附表七

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			
				科目	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	\$ 3,457	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	4,821	按一般條件	-
0	國泰建設股份有限公司	三重置業地產股份有限公司	1	其他收入	5,875	按一般條件	-
0	國泰建設股份有限公司	竹崙置業開發股份有限公司	1	其他收入	4,167	按一般條件	-
0	國泰建設股份有限公司	竹崙置業開發股份有限公司	1	其他應收款－關係人	4,167	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	14,976	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	17,799	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	1,424,257	按一般條件	2%
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	1,807,686	按一般條件	16%
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	118,272	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	366,080	按一般條件	3%
2	三井工程股份有限公司	板南置業開發股份有限公司	3	應收帳款－關係人	214,295	按一般條件	-
2	三井工程股份有限公司	板南置業開發股份有限公司	3	工程收入	143,520	按一般條件	1%
2	三井工程股份有限公司	三重置業地產股份有限公司	3	工程收入	174,449	按一般條件	2%
3	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	27,212	按一般條件	-
3	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	應收帳款－關係人	12,695	按一般條件	-
3	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	17,115	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 6 月 30 日

附表八

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	\$ 120,064	\$ 18,967	\$ 18,967	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	599,040	34,312	29,167	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	65,264	( 257)	1,506	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	110,518	( 20,387)	( 17,923)	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	134,777	( 37,596)	( 37,596)	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	53,024	49,323	25,327	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	336,532	( 971)	( 495)	子公司
	板南置業開發股份有限公司	"	"	586,500	586,500	58,650,000	51.00	547,236	( 55,505)	( 28,307)	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	1,749,482	( 18,874)	( 12,457)	子公司
	竹崙置業開發股份有限公司	"	"	331,500	204,000	33,150,000	51.00	322,355	( 4,114)	( 2,098)	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	2,558,847	136,506	119,295	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	11.20	96,427	( 58,729)	( 6,669)	合資
	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	162,212	( 47,134)	( 14,140)	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	130,339	13,671	(註3)	孫公司
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	68,009	( 8,131)	(註4)	孫公司
	杏霖股份有限公司	"	"	140,000	140,000	14,000,000	100.00	81,364	( 11,093)	(註4)	孫公司
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	1,398,716	97,981	29,394	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	38.80	331,813	( 58,729)	( 23,111)	合資

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 6 月 30 日

附表九

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%

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。