

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114及113年第3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	10~12		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	13~42		六 ~ 二 四
	(七) 關 係 人 交 易	42~48		二 五
	(八) 質 抵 押 之 資 產	48		二 六
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	48		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	49~56		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	49		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 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 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 114 年及 113 年 9 月 30 日採用權益法之投資分別為 2,133,196 仟元及 1,998,456 仟元；民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之綜合利益總額分別為 41,445 仟元、12,944 仟元、67,383 仟元及 1,892 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 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

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



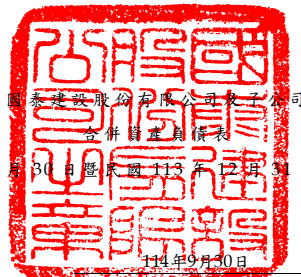
金融監督管理委員會核准文號

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 114 年 11 月 5 日



國泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國 114 年 9 月 30 日暨民國 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼 資	產 金 額 %	113年12月31日 金 額 %	113年9月30日 金 額 %
流動資產			
1100 現金及約當現金（附註六及二五）	\$ 6,103,838 7	\$ 6,775,388 8	\$ 7,376,406 8
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七及二六）	3,878,149 4	4,037,768 5	4,253,881 5
1140 合約資產－流動（附註十九）	84,741 -	22,249 -	15,851 -
1150 應收票據淨額（附註八及十九）	2,978 -	3,757 -	2,884 -
1170 應收帳款淨額（附註八及十九）	641,716 1	1,027,787 1	680,496 1
1180 應收帳款－關係人淨額（附註十九及二五）	954,072 1	20,743 -	103,494 -
1200 其他應收款	128,571 -	218,121 -	67,795 -
1220 本期所得稅資產	2,357 -	2,148 -	13,152 -
130X 存貨（附註九及二六）	51,548,198 57	49,511,444 55	50,463,436 56
1410 預付款項（附註二五）	455,563 -	445,207 1	561,122 -
1479 其他流動資產（附註二五及二六）	740,666 1	213,885 -	131,572 -
1480 取得合約之增額成本－流動（附註十九）	2,032,915 2	1,880,371 2	1,694,437 2
11XX 流動資產總計	<u>66,573,764 73</u>	<u>64,158,868 72</u>	<u>65,364,526 72</u>
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）	408,342 -	498,270 1	519,300 1
1550 採用權益法之投資（附註十一）	2,133,196 2	2,025,741 2	1,998,456 2
1600 不動產、廠房及設備（附註十二）	4,061,290 5	4,358,546 5	4,400,571 5
1755 使用權資產（附註十三及二五）	3,710,324 4	4,038,435 4	4,089,270 5
1760 投資性不動產淨額（附註十四及二六）	12,415,251 14	12,591,682 14	12,491,513 14
1780 無形資產	52,553 -	54,158 -	47,899 -
1840 遞延所得稅資產	486,706 1	498,996 1	408,700 -
1900 其他非流動資產（附註十五、二五及二六）	884,435 1	1,184,267 1	1,248,875 1
15XX 非流動資產總計	<u>24,152,097 27</u>	<u>25,250,095 28</u>	<u>25,204,584 28</u>
1XXX 資 產 總 計	<u>\$ 90,725,861 100</u>	<u>\$ 89,408,963 100</u>	<u>\$ 90,569,110 100</u>
負債及權益			
流動負債			
2100 短期借款（附註十六及二五）	\$ 16,505,000 18	\$ 13,216,400 15	\$ 14,924,000 16
2110 應付短期票券（附註十六）	554,620 1	838,539 1	784,370 1
2130 合約負債－流動（附註十九）	13,654,130 15	12,473,835 14	11,674,238 13
2150 應付票據	29,987 -	98,300 -	72,370 -
2170 應付帳款	2,306,239 3	2,145,395 2	1,422,937 2
2180 應付帳款－關係人（附註二五）	6,024 -	4,577 -	1,408 -
2200 其他應付款	864,307 1	994,131 1	859,206 1
2230 本期所得稅負債（附註四）	240,747 -	130,547 -	123,123 -
2280 租賃負債－流動（附註十三及二五）	450,414 1	428,876 1	435,287 -
2320 一年內到期之長期借款（附註十六）	5,610,644 6	10,347,531 12	12,662,000 14
2399 其他流動負債	257,315 -	292,486 -	616,105 1
21XX 流動負債總計	<u>40,479,427 45</u>	<u>40,970,617 46</u>	<u>43,575,044 48</u>
非流動負債			
2540 長期借款（附註十六）	13,957,679 16	12,375,567 14	11,725,188 13
2570 遞延所得稅負債	45,613 -	43,798 -	40,303 -
2580 租賃負債－非流動（附註十三及二五）	4,878,288 5	5,277,143 6	5,287,571 6
2600 其他非流動負債（附註二五）	219,483 -	234,389 -	233,750 -
25XX 非流動負債總計	<u>19,101,063 21</u>	<u>17,930,897 20</u>	<u>17,286,812 19</u>
2XXX 負債總計	<u>59,580,490 66</u>	<u>58,901,514 66</u>	<u>60,861,856 67</u>
歸屬於本公司業主之權益（附註十八）			
3110 普通股股本	<u>11,595,611 13</u>	<u>11,595,611 13</u>	<u>11,595,611 13</u>
3200 資本公積	<u>171,139 -</u>	<u>182,880 -</u>	<u>147,489 -</u>
保留盈餘			
3310 法定盈餘公積	5,207,642 6	5,033,776 6	5,033,776 6
3320 特別盈餘公積	504,189 -	504,189 1	504,189 -
3350 未分配盈餘	10,048,116 11	9,201,124 10	8,433,499 9
3300 保留盈餘總計	<u>15,759,947 17</u>	<u>14,739,089 17</u>	<u>13,971,464 15</u>
3400 其他權益	1,498,358 2	1,746,045 2	1,780,114 2
31XX 本公司業主之權益總計	<u>29,025,055 32</u>	<u>28,263,625 32</u>	<u>27,494,678 30</u>
36XX 非控制權益（附註十八）	<u>2,120,316 2</u>	<u>2,243,824 2</u>	<u>2,212,576 3</u>
3XXX 權益總計	<u>31,145,371 34</u>	<u>30,507,449 34</u>	<u>29,707,254 33</u>
負債及權益總計	<u>\$ 90,725,861 100</u>	<u>\$ 89,408,963 100</u>	<u>\$ 90,569,110 100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

（請參閱國泰建設聯合會計師事務所民國 114 年 11 月 5 日核閱報告）

董事長：張清樞

經理人：李虹明

會計主管：張逸君

民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		114年7月1日至9月30日		113年7月1日至9月30日		114年1月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十九及二五）	\$ 4,183,875	100	\$ 3,088,825	100	\$15,557,136	100	\$14,486,638	100
5000	營業成本（附註九、二十及二五）	(2,996,588)	(72)	(2,420,512)	(78)	(11,129,533)	(72)	(11,441,395)	(79)
5900	營業毛利	1,187,287	28	668,313	22	4,427,603	28	3,045,243	21
	營業費用（附註二十及二五）								
6200	管理費用	591,353	14	669,033	22	1,779,985	11	1,722,642	12
6450	預期信用（迴轉利益）減損損失	(4)	-	(9)	-	(15)	-	142	-
6000	營業費用合計	591,349	14	669,024	22	1,779,970	11	1,722,784	12
6900	營業淨利（損）	595,938	14	(711)	-	2,647,633	17	1,322,459	9
	營業外收入及支出淨額								
7020	其他利益及損失（附註二十）	(61,072)	(1)	(18,917)	(1)	(97,729)	(1)	(26,607)	-
7050	財務成本（附註二十及二五）	(118,875)	(3)	(114,299)	(4)	(360,854)	(2)	(356,808)	(2)
7060	採用權益法認列之合資及關聯企 業損益份額（附註十一）	38,191	1	12,950	1	65,523	1	(1,576)	-
7100	利息收入（附註二十及二五）	9,828	-	5,294	-	38,769	-	29,052	-
7130	股利收入	211,973	5	132,027	4	213,123	1	132,477	1
7190	其他收入淨額	26,260	1	13,015	1	57,025	-	38,681	-
7000	營業外收入及支出淨額	106,305	3	30,070	1	(84,143)	(1)	(184,781)	(1)
7900	稅前淨利	702,243	17	29,359	1	2,563,490	16	1,137,678	8
7950	所得稅費用（附註四及二一）	(113,417)	(3)	(17,013)	-	(385,107)	(2)	(241,418)	(2)
8200	本期淨利	588,826	14	12,346	1	2,178,383	14	896,260	6
	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	93,737	2	440,629	14	(249,547)	(2)	1,341,315	9
8320	採用權益法認列之合資及關 聯企業其他綜合利益份額	3,254	-	31	-	1,507	-	3,109	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：								
8370	採用權益法認列之合資及關 聯企業其他綜合利益份額	-	-	(37)	-	353	-	359	-
8300	本期其他綜合損益（稅後淨 額）	96,991	2	440,623	14	(247,687)	(2)	1,344,783	9
8500	本期綜合利益總額	\$ 685,817	16	\$ 452,969	15	\$ 1,930,696	12	\$ 2,241,043	15
	淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 609,526	15	\$ 80,323	3	\$ 2,212,931	14	\$ 971,028	7
8620	非控制權益	(20,700)	(1)	(67,977)	(2)	(34,548)	-	(74,768)	(1)
8600		\$ 588,826	14	\$ 12,346	1	\$ 2,178,383	14	\$ 896,260	6
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 706,517	17	\$ 520,946	17	\$ 1,965,244	12	\$ 2,315,811	16
8720	非控制權益	(20,700)	(1)	(67,977)	(2)	(34,548)	-	(74,768)	(1)
8700		\$ 685,817	16	\$ 452,969	15	\$ 1,930,696	12	\$ 2,241,043	15
	每股盈餘（附註二二）								
9710	基 本	\$ 0.53		\$ 0.07		\$ 1.91		\$ 0.84	
9810	稀 釋	\$ 0.53		\$ 0.07		\$ 1.91		\$ 0.84	

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 114 年 11 月 5 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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬 於 本 公 司 之 業 主 之 權 益	普 通 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	其 他 權 益	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	避 險 工 具 之 損 益	不 動 產 重 估 增 值	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 計
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：														
B5	提列法定盈餘公積	-	-	202,049	-	(202,049)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	本公司股東現金股利	-	-	-	-	(1,159,561)	(1,159,561)	-	-	-	-	-	(1,159,561)	-	(1,159,561)
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	26,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,817	-	26,817
C17	其他資本公積變動數	-	2,266	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,266	-	2,266
D1	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利(損)	-	-	-	-	971,028	971,028	-	-	-	-	-	971,028	(74,768)	896,260
D3	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	359	1,348,130	-	-	(3,706)	1,344,783	-	1,344,783
D5	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	971,028	971,028	359	1,348,130	-	-	(3,706)	2,315,811	(74,768)	2,241,043
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,439	64,439
Z1	113 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 11,595,611	\$ 147,489	\$ 5,033,776	\$ 504,189	\$ 8,433,499	\$ 13,971,464	\$ 872	\$ 1,778,984	\$ 258	\$ -	\$ -	\$ 27,494,678	\$ 2,212,576	\$ 29,707,254
A1	114 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 11,595,611	\$ 182,880	\$ 5,033,776	\$ 504,189	\$ 9,201,124	\$ 14,739,089	\$ 906	\$ 1,724,609	\$ 20,570	(\$ 40)	\$ -	\$ 28,263,625	\$ 2,243,824	\$ 30,507,449
B1	113 年度盈餘指撥及分配：														
B5	法定盈餘公積	-	-	173,866	-	(173,866)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	普通股現金股利	-	-	-	-	(1,159,561)	(1,159,561)	-	-	-	-	-	(1,159,561)	-	(1,159,561)
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	(16,346)	-	-	(32,512)	(32,512)	-	-	-	-	-	(48,858)	-	(48,858)
C17	其他資本公積變動數	-	4,605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,605	-	4,605
D1	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利(損)	-	-	-	-	2,212,931	2,212,931	-	-	-	-	-	2,212,931	(34,548)	2,178,383
D3	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	353	(248,040)	-	-	-	(247,687)	-	(247,687)
D5	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	2,212,931	2,212,931	353	(248,040)	-	-	-	1,965,244	(34,548)	1,930,696
O1	非控制權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,960)	(88,960)
Z1	114 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 11,595,611	\$ 171,139	\$ 5,207,642	\$ 504,189	\$ 10,048,116	\$ 15,759,947	\$ 1,259	\$ 1,476,569	\$ 20,570	(\$ 40)	\$ -	\$ 29,025,055	\$ 2,120,316	\$ 31,145,371

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 114 年 11 月 5 日核閱報告)

董事長：張清樾



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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 2,563,490	\$ 1,137,678
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	842,128	818,312
A20200	攤銷費用	17,208	13,846
A20300	預期信用（迴轉利益）減損損失	(15)	142
A20900	利息費用	360,854	356,808
A21200	利息收入	(38,769)	(29,052)
A21300	股利收入	(213,123)	(132,477)
A22300	採用權益法之合資及關聯企業（利益）損失份額	(65,523)	1,576
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	92,809	9,160
A22700	處分投資性不動產損失	684	-
A22800	處分無形資產損失	3,910	-
A22900	處分使用權資產利益	(11,668)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(62,492)	155,572
A31130	應收票據	779	19,585
A31150	應收帳款	386,086	600,626
A31160	應收帳款－關係人	(933,329)	(89,341)
A31180	其他應收款	89,305	14,487
A31200	存 貨	(1,719,187)	(5,144,023)
A31230	預付款項	(10,356)	(195,342)
A31240	其他流動資產	(524,818)	(60,764)
A31270	取得合約之增額成本	(152,544)	(288,373)
A31990	其他營業資產	185,244	-
A32125	合約負債	1,180,295	4,078,083
A32130	應付票據	(68,313)	49,193
A32150	應付帳款	160,844	(693,673)
A32160	應付帳款－關係人	1,447	(1,873)
A32180	其他應付款	(67,797)	(127,268)
A32230	其他流動負債	(35,171)	425,898

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
A33000	營運產生之現金	\$ 1,981,978	\$ 918,780
A33100	收取之利息	39,014	29,455
A33500	支付之所得稅	(261,011)	(349,838)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,759,981</u>	<u>598,397</u>
投資活動之現金流量			
B01800	取得採用權益法之投資	(147,000)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(116,755)	(176,627)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,836	23,501
B04500	購置無形資產	(18,069)	(9,482)
B06700	其他非流動資產減少	119,451	108,871
B07600	收取之股利	<u>271,193</u>	<u>196,046</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>110,656</u>	<u>142,309</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	3,288,600	4,457,400
C00600	應付短期票券減少	(283,919)	(1,794,964)
C01600	舉借長期借款	6,306,673	5,802,969
C01700	償還長期借款	(9,495,000)	(4,755,691)
C04020	租賃負債本金償還	(340,758)	(328,440)
C04400	其他非流動負債減少	(14,906)	(10,214)
C04500	發放現金股利	(1,159,561)	(1,159,561)
C05600	支付之利息	(748,248)	(707,830)
C05800	非控制權益變動	(88,960)	64,439
C09900	其他籌資活動	(6,108)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(2,542,187)</u>	<u>1,568,108</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(671,550)	2,308,814
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>6,775,388</u>	<u>5,067,592</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 6,103,838</u>	<u>\$ 7,376,406</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 114 年 11 月 5 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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 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 114 年 11 月 5 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由本公司所控制個體(以下稱「合併公司」)會計政策之重大變動。

(二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
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 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

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。

(三) 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 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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」(含 2025 年之修正)	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。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，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 113 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 113 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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
庫存現金及零用金	\$ 19,810	\$ 17,980	\$ 16,786
銀行支票及活期存款	4,453,196	5,779,593	6,159,795
約當現金			
銀行定期存款	216,400	167,050	143,850
短期票券	<u>1,414,432</u>	<u>810,765</u>	<u>1,055,975</u>
	<u>\$ 6,103,838</u>	<u>\$ 6,775,388</u>	<u>\$ 7,376,406</u>

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>流動</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 3,878,149</u>	<u>\$ 4,037,768</u>	<u>\$ 4,253,881</u>
<u>非流動</u>			
未上市（櫃）股票	<u>\$ 408,342</u>	<u>\$ 498,270</u>	<u>\$ 519,300</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。

合併公司於 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別認列股利收入 211,973 仟元、132,027 仟元、213,123 仟元及 132,477 仟元。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，請參閱附註二六。

八、應收票據及帳款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應收票據	\$ 2,978	\$ 3,757	\$ 2,884
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,978</u>	<u>\$ 3,757</u>	<u>\$ 2,884</u>
應收帳款	\$ 650,358	\$ 1,036,444	\$ 680,752
減：備抵損失	(<u>8,642</u>)	(<u>8,657</u>)	(<u>256</u>)
	<u>\$ 641,716</u>	<u>\$ 1,027,787</u>	<u>\$ 680,496</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：

114 年 9 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	-	35.49%	100.00%	-	72.12%	
總帳面金額	\$ 634,732	\$ 15,331	\$ 3,051	\$ 14	\$ 208	\$ 653,336
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(5,441)	(3,051)	-	(150)	(8,642)
攤銷後成本	<u>\$ 634,732</u>	<u>\$ 9,890</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 58</u>	<u>\$ 644,694</u>

113 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	0.82%	0.56%	60.48%	-	-	
總帳面金額	\$ 1,020,640	\$ 19,313	\$ 248	\$ -	\$ -	\$ 1,040,201
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(8,398)	(109)	(150)	-	-	(8,657)
攤銷後成本	<u>\$ 1,012,242</u>	<u>\$ 19,204</u>	<u>\$ 98</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,031,544</u>

113 年 9 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	-	1.33%	62.40%	-	-	
總帳面金額	\$ 675,483	\$ 7,911	\$ 242	\$ -	\$ -	\$ 683,636
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(105)	(151)	-	-	(256)
攤銷後成本	<u>\$ 675,483</u>	<u>\$ 7,806</u>	<u>\$ 91</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 683,380</u>

應收款項備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 8,657	\$ 114
本期（迴轉）提列減損損失	(15)	142
期末餘額	<u>\$ 8,642</u>	<u>\$ 256</u>

九、存 貨

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
營建用地	\$ 9,310,095	\$ 12,687,566	\$ 11,673,387
在建房地	39,490,209	33,963,553	37,529,443
待售房地產	2,711,026	2,768,903	127,323
其 他	<u>7,201</u>	<u>7,122</u>	<u>8,363</u>
小 計	51,518,531	49,427,144	49,338,516
預付土地款	<u>29,667</u>	<u>84,300</u>	<u>1,124,920</u>
	<u>\$ 51,548,198</u>	<u>\$ 49,511,444</u>	<u>\$ 50,463,436</u>

合併公司為營建個案及工程能順利興建及交屋，將在建工程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。

截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司依上述信託契約而受管理之資金餘額分別為 2,355,659 仟元、3,197,417 仟元及 3,502,636 仟元，另國泰雍萃建案屬合建方應交付信託之資金餘額分別為 300,033 仟元、299,198 仟元及 296,807 仟元。

截至 114 年 9 月 30 日止，合併公司已辦理信託登記之建案分別為國泰悠然、國泰悠境、國泰蒔美、國泰雍萃、敦南霖園、國泰民樂、國泰·旭、國泰承真、國泰 GRAND PARK、國泰 THE PARK、國泰森林薈、國泰美禾、國泰仰薈、國泰磐耘、國泰仰睦、國泰頤河、國泰曦·、國泰蒔萃、UNi PARK、META PARK、METRO PARK 及 RiVER PARK。各建案之信託資金餘額與預售屋買賣契約之應收價金相符，且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：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
營建成本	<u>\$ 722,740</u>	<u>\$ 66,994</u>	<u>\$ 4,875,346</u>	<u>\$ 4,374,168</u>

上述營建成本於 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日內含之存貨跌價損失均為 0 仟元。

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			說 明
			114年 9月30日	113年 12月31日	113年 9月30日	
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%	-
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%	-
國泰飯店	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	杏德股份有限公司（杏德）	人力派遣及租賃業	-	100.00%	100.00%	註
杏保醫網	杏霖股份有限公司（杏霖）	人力派遣及租賃業	100.00%	100.00%	100.00%	-

註：為整合集團資源並發揮經營綜效，杏保醫網及杏德於 114 年 5 月經董事會決議通過合併案，合併基準日為 114 年 6 月 1 日，合併後杏保醫網為存續公司。

所有子公司之帳目已併入編製 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務報告。

十一、採用權益法之投資

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
投資關聯企業	\$ 1,560,830	\$ 1,581,613	\$ 1,585,051
投資合資	<u>572,366</u>	<u>444,128</u>	<u>413,405</u>
	<u>\$ 2,133,196</u>	<u>\$ 2,025,741</u>	<u>\$ 1,998,456</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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
國泰電業公司	\$ 1,401,736	\$ 1,433,803	\$ 1,433,788
三雄鳳山啦啦寶都公司	<u>159,094</u>	<u>147,810</u>	<u>151,263</u>
	<u>\$ 1,560,830</u>	<u>\$ 1,581,613</u>	<u>\$ 1,585,051</u>

關聯企業彙總資訊如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
本期淨利	\$ 35,522	\$ 24,123	\$ 69,799	\$ 26,886
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	(<u>3,609</u>)
綜合利益總額	<u>\$ 35,522</u>	<u>\$ 24,123</u>	<u>\$ 69,799</u>	<u>\$ 23,277</u>

(二) 投資合資

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
神坊資訊公司	\$ 425,791	\$ 444,128	\$ 413,405
向陽置業地產公司	<u>146,575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 572,366</u>	<u>\$ 444,128</u>	<u>\$ 413,405</u>

神坊資訊公司於 113 年 4 月買回庫藏股，致合併公司對其之綜合持股由 49.12% 上升至 50%，致與另一股東各持有 50% 所有權，由於雙方皆無單獨控制力，成為投資合資。

合併公司於 114 年 7 月以現金 147,000 仟元取得向陽置業地產股份有限公司 14,700 仟股，持股比例為 49%，成為投資合資。

投資合資彙總資訊如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
本期淨利（損）	\$ 2,669	(\$ 11,173)	(\$ 4,276)	(\$ 28,462)
其他綜合損益	<u>3,254</u>	(<u>6</u>)	<u>1,860</u>	<u>7,077</u>
綜合損益總額	<u>\$ 5,923</u>	(<u>\$ 11,179</u>)	(<u>\$ 2,416</u>)	(<u>\$ 21,385</u>)

十二、不動產、廠房及設備

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
自 用	\$ 3,151,869	\$ 3,348,517	\$ 3,368,307
營業租賃出租	<u>909,421</u>	<u>1,010,029</u>	<u>1,032,264</u>
	<u>\$ 4,061,290</u>	<u>\$ 4,358,546</u>	<u>\$ 4,400,571</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						
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	-	-	5,211	45,002	54,306	104,519
處 分	-	-	(739)	(11,563)	-	(12,302)
移轉及其他	-	-	(101,294)	28,372	(45,496)	(118,418)
113年9月30日餘額	<u>\$ 1,616,689</u>	<u>\$ 1,186,491</u>	<u>\$ 2,003,674</u>	<u>\$ 788,888</u>	<u>\$ 43,184</u>	<u>\$ 5,638,926</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	-	27,515	130,182	57,835	-	215,532
處 分	-	-	(677)	(11,132)	-	(11,809)
移轉及其他	-	-	(15,603)	16,663	-	1,060
113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 462,552</u>	<u>\$ 1,167,392</u>	<u>\$ 640,675</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,270,619</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9月30日淨額	<u>\$ 1,616,689</u>	<u>\$ 723,939</u>	<u>\$ 836,282</u>	<u>\$ 148,213</u>	<u>\$ 43,184</u>	<u>\$ 3,368,307</u>
成 本						
114年1月1日餘額	\$ 1,616,689	\$ 1,186,491	\$ 2,006,328	\$ 836,838	\$ 34,787	\$ 5,681,133
增 添	-	-	2,180	26,103	15,651	43,934
處 分	-	-	(44)	(12,496)	-	(12,540)
移轉及其他	-	-	(519)	2,812	(30,560)	(28,267)
114年9月30日餘額	<u>\$ 1,616,689</u>	<u>\$ 1,186,491</u>	<u>\$ 2,007,945</u>	<u>\$ 853,257</u>	<u>\$ 19,878</u>	<u>\$ 5,684,260</u>
累計折舊及減損						
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 472,443	\$ 1,209,245	\$ 650,928	\$ -	\$ 2,332,616
折舊費用	-	27,515	119,896	64,783	-	212,194
處 分	-	-	(17)	(12,434)	-	(12,451)
移轉及其他	-	-	-	32	-	32
114年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 499,958</u>	<u>\$ 1,329,124</u>	<u>\$ 703,309</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,532,391</u>
114年1月1日淨額	<u>\$ 1,616,689</u>	<u>\$ 714,048</u>	<u>\$ 797,083</u>	<u>\$ 185,910</u>	<u>\$ 34,787</u>	<u>\$ 3,348,517</u>
114年9月30日淨額	<u>\$ 1,616,689</u>	<u>\$ 686,533</u>	<u>\$ 678,821</u>	<u>\$ 149,948</u>	<u>\$ 19,878</u>	<u>\$ 3,151,869</u>

(二) 營業租賃出租

	租賃改良	運輸設備	其他設備	合計
<u>成本</u>				
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 717,042	\$ 132,258	\$ 574,338	\$1,423,638
增添	17,485	34,312	28,240	80,037
處分	-	(46,485)	(33,887)	(80,372)
移轉及其他	126,974	-	(17,602)	109,372
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 861,501</u>	<u>\$ 120,085</u>	<u>\$ 551,089</u>	<u>\$1,532,675</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	34,963	14,005	36,784	85,752
處分	-	(28,567)	(19,403)	(47,970)
移轉及其他	15,603	-	(16,663)	(1,060)
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 205,747</u>	<u>\$ 52,645</u>	<u>\$ 242,019</u>	<u>\$ 500,411</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 9 月 30 日淨額	<u>\$ 655,754</u>	<u>\$ 67,440</u>	<u>\$ 309,070</u>	<u>\$1,032,264</u>
<u>成本</u>				
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 862,306	\$ 106,782	\$ 549,323	\$1,518,411
增添	15,689	5,359	33,675	54,723
處分	(115,304)	(3,370)	(35,788)	(154,462)
移轉及其他	11,999	-	12,893	24,892
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 774,690</u>	<u>\$ 108,771</u>	<u>\$ 560,103</u>	<u>\$1,443,564</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 217,527	\$ 44,758	\$ 246,097	\$ 508,382
折舊費用	34,385	11,826	39,456	85,667
處分	(35,096)	(2,258)	(22,552)	(59,906)
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 216,816</u>	<u>\$ 54,326</u>	<u>\$ 263,001</u>	<u>\$ 534,143</u>
114 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 644,779</u>	<u>\$ 62,024</u>	<u>\$ 303,226</u>	<u>\$1,010,029</u>
114 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 557,874</u>	<u>\$ 54,445</u>	<u>\$ 297,102</u>	<u>\$ 909,421</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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ -	\$ 3,008	\$ 3,621
建築物	3,701,278	4,024,835	4,075,925
運輸設備	2,616	3,479	2,595
其他設備	6,430	7,113	7,129
	<u>\$ 3,710,324</u>	<u>\$ 4,038,435</u>	<u>\$ 4,089,270</u>
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日
使用權資產之 增添	<u>\$ 47,357</u>	<u>\$ 14,855</u>	<u>\$ 83,446</u>
使用權資產之 折舊費用			
土地	\$ 362	\$ 1,086	\$ 2,534
建築物	98,858	99,552	296,387
運輸設備	434	333	1,301
其他設備	1,020	761	2,998
	<u>\$ 100,674</u>	<u>\$ 101,732</u>	<u>\$ 303,220</u>
	113年1月1日 至9月30日		
			<u>\$ 40,912</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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 450,414</u>	<u>\$ 428,876</u>	<u>\$ 435,287</u>
非流動	<u>\$ 4,878,288</u>	<u>\$ 5,277,143</u>	<u>\$ 5,287,571</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
土 地	-	1.85%	1.85%
建 築 物	1.95%~3.44%	1.51%~3.44%	1.51%~3.34%
運輸設備	1.75%~2.75%	1.20%~2.66%	1.20%~2.66%
其他設備	1.80%~2.80%	1.80%~2.80%	1.80%~2.80%

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

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期及低價值 資產租賃費用	\$ 4,727	\$ 4,473	\$ 15,417	\$ 13,143
不計入租賃負債 衡量中之變動 租賃給付費用	\$ 8,810	\$ 11,156	\$ 29,169	\$ 33,371
租賃之現金流出 總額	\$ 166,196	\$ 168,410	\$ 502,980	\$ 498,147

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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
第1年	\$ 545,731	\$ 516,640	\$ 488,063
第2年	474,040	439,093	425,424
第3年	358,327	392,707	378,857
第4年	245,534	287,707	287,571
第5年	127,962	185,899	198,107
超過5年	276,766	325,702	471,992
	<u>\$ 2,028,360</u>	<u>\$ 2,147,748</u>	<u>\$ 2,250,014</u>

十四、投資性不動產

	土	地	房	屋	使用權資產	建造中投資性 不動產	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9月30日餘額	<u>\$ 7,677,027</u>	<u>\$ 6,353,631</u>	<u>\$ 1,302,506</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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	-	144,602	71,093	-	-	-	215,695	
處 分	-	-	(25,565)	-	-	-	(25,565)	
113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,658,563</u>	<u>\$ 183,088</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,841,651</u>	
113年9月30日淨額	<u>\$ 7,677,027</u>	<u>\$ 3,695,068</u>	<u>\$ 1,119,418</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,491,513</u>	
成 本								
114年1月1日餘額	\$ 7,206,310	\$ 6,060,801	\$ 1,344,292	\$ 485,056	\$ -	\$ -	\$ 15,096,459	
增 添	-	-	-	36,538	-	-	36,538	
處 分	-	(1,487)	-	-	-	-	(1,487)	
移轉及重分類	(78,482)	101,487	-	-	-	-	23,005	
114年9月30日餘額	<u>\$ 7,127,828</u>	<u>\$ 6,160,801</u>	<u>\$ 1,344,292</u>	<u>\$ 521,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,154,515</u>	
累計折舊及減損								
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,299,261	\$ 205,516	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,504,777	
折舊費用	-	167,782	73,265	-	-	-	241,047	
處 分	-	(803)	-	-	-	-	(803)	
移轉及重分類	-	(5,757)	-	-	-	-	(5,757)	
114年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,460,483</u>	<u>\$ 278,781</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,739,264</u>	
114年1月1日淨額	<u>\$ 7,206,310</u>	<u>\$ 3,761,540</u>	<u>\$ 1,138,776</u>	<u>\$ 485,056</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,591,682</u>	
114年9月30日淨額	<u>\$ 7,127,828</u>	<u>\$ 3,700,318</u>	<u>\$ 1,065,511</u>	<u>\$ 521,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,415,251</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。合併公司持有之投資性不動產之公允價值於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 23,119,897 仟元、23,393,563 仟元及 23,476,259 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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
存出保證金	\$ 740,912	\$ 832,832	\$ 838,832
其他金融資產	31,900	96,400	52,200
營建用地	18,425	18,425	18,425
預付設備款	11,539	160,879	281,050
其他非流動資產－其他	81,659	75,731	58,368
	<u>\$ 884,435</u>	<u>\$ 1,184,267</u>	<u>\$ 1,248,875</u>

合併公司取得位於新北市三芝區後厝段北勢子小段 137-2 地號等之農地作為投資開發使用，惟因受法令限制無法辦理所有權移轉登記，故與他人簽訂借名登記契約，約定日後無償協助依合併公司之要求配合辦理土地變更等事宜，且業已設定第一順位足額抵押權予合併

公司，114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日以他人名義登記之土地金額皆為 18,425 仟元。

十六、借 款

(一) 短期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
銀行信用借款	\$ 13,855,000	\$ 12,716,400	\$ 12,624,000
銀行擔保借款	2,550,000	500,000	2,300,000
其他擔保借款	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 16,505,000</u>	<u>\$ 13,216,400</u>	<u>\$ 14,924,000</u>
年 利 率	1.84%~2.70%	1.85%~2.50%	1.76%~2.43%

上述銀行擔保借款及其他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。

(二) 應付短期票券

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應付短期票券	\$ 555,000	\$ 839,000	\$ 785,000
減：應付短期票券折價	(<u>380</u>)	(<u>461</u>)	(<u>630</u>)
	<u>\$ 554,620</u>	<u>\$ 838,539</u>	<u>\$ 784,370</u>
年 利 率	1.92%~2.17%	1.99%~2.28%	1.92%~2.28%

(三) 長期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
銀行信用借款	\$ 9,319,640	\$ 13,310,550	\$ 14,384,550
銀行擔保借款	6,320,000	6,220,000	6,820,000
應付長期票券	3,928,683	3,192,548	3,182,638
減：列為1年內到期部分	(<u>5,610,644</u>)	(<u>10,347,531</u>)	(<u>12,662,000</u>)
	<u>\$ 13,957,679</u>	<u>\$ 12,375,567</u>	<u>\$ 11,725,188</u>
年 利 率			
銀行信用借款	1.97%~2.74%	1.81%~2.68%	1.81%~2.68%
銀行擔保借款	2.45%~2.74%	2.38%~2.74%	2.30%~2.74%
應付長期票券	2.34%~2.51%	2.38%~2.62%	2.36%~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

114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 113 年及 112 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 2,292 仟元及 2,737 仟元、6,761 仟元及 8,168 仟元。

十八、權益

(一) 普通股股本

	114年9月30日	113年12月31日	113年9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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9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	109,815	126,161	90,359
逾期末領股利	<u>50,655</u>	<u>46,050</u>	<u>46,461</u>
	<u>\$ 171,139</u>	<u>\$ 182,880</u>	<u>\$ 147,489</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(六)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，但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 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	113年度	112年度
提列法定盈餘公積	<u>\$ 173,866</u>	<u>\$ 202,049</u>
現金股利	<u>\$ 1,159,561</u>	<u>\$ 1,159,561</u>
每股現金股利（元）	<u>\$ 1.0</u>	<u>\$ 1.0</u>

上述盈餘分配項目已分別於 114 年 6 月 13 日及 113 年 6 月 14 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

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現評價損益	確定福利計畫 再衡量數	避險工具之損益	不動產重估增值
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 513	\$ 430,854	\$ 258	\$ -	\$ 3,706
權益工具投資之未實現損益	-	1,341,315	-	-	-
採用權益法之合資及關聯企業份額	359	6,815	-	-	(3,706)
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 872</u>	<u>\$ 1,778,984</u>	<u>\$ 258</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 906	\$ 1,724,609	\$ 20,570	(\$ 40)	\$ -
權益工具投資之未實現損益	-	(249,547)	-	-	-
採用權益法之合資及關聯企業份額	353	1,507	-	-	-
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 1,259</u>	<u>\$ 1,476,569</u>	<u>\$ 20,570</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>\$ -</u>

(五) 非控制權益

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 2,243,824	\$ 2,222,905
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨損	(34,548)	(74,768)
子公司現金增資	-	122,500
子公司發放現金股利	(82,960)	(58,061)
買回子公司特別股	(6,000)	-
期末餘額	<u>\$ 2,120,316</u>	<u>\$ 2,212,576</u>

十九、營業收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
房地銷售收入	\$ 1,021,641	\$ 256,384	\$ 7,203,351	\$ 6,123,432
工程合約收入	1,743,602	1,435,828	4,105,687	4,444,352
勞務提供收入	1,179,586	1,169,192	3,552,803	3,327,855
其他營業收入	<u>70,503</u>	<u>72,920</u>	<u>198,703</u>	<u>176,413</u>
	4,015,332	2,934,324	15,060,544	14,072,052
租賃收入	<u>168,543</u>	<u>154,501</u>	<u>496,592</u>	<u>414,586</u>
	<u>\$ 4,183,875</u>	<u>\$ 3,088,825</u>	<u>\$15,557,136</u>	<u>\$14,486,638</u>

(一) 客戶合約收入之細分

114年7月1日至9月30日

	應 報	導	部	門	
	動產及不動產 投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	總	計
<u>商品或勞務之類型</u>					
房地銷售收入	\$ 1,021,641	\$ -	\$ -	\$ 1,021,641	
工程合約收入	-	1,743,602	-	1,743,602	
勞務提供收入	-	-	1,179,586	1,179,586	
租賃收入	114,468	-	54,075	168,543	
其他收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,503</u>	<u>70,503</u>	
	<u>\$ 1,136,109</u>	<u>\$ 1,743,602</u>	<u>\$ 1,304,164</u>	<u>\$ 4,183,875</u>	
<u>收入認列時點</u>					
於某一時點滿足履約義務	\$ 1,021,641	\$ -	\$ 1,250,089	\$ 2,271,730	
隨時間逐步滿足履約義務	<u>114,468</u>	<u>1,743,602</u>	<u>54,075</u>	<u>1,912,145</u>	
	<u>\$ 1,136,109</u>	<u>\$ 1,743,602</u>	<u>\$ 1,304,164</u>	<u>\$ 4,183,875</u>	

113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日

	應 報	導	部	門	
	動產及不動產				
	投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	總	計
<u>商品或勞務之類型</u>					
房地銷售收入	\$ 256,384	\$ -	\$ -	\$ 256,384	
工程合約收入	-	1,435,828	-	1,435,828	
勞務提供收入	-	-	1,169,192	1,169,192	
租賃收入	102,901	-	51,600	154,501	
其他收入	-	-	72,920	72,920	
	<u>\$ 359,285</u>	<u>\$ 1,435,828</u>	<u>\$ 1,293,712</u>	<u>\$ 3,088,825</u>	
<u>收入認列時點</u>					
於某一時點滿足履約義務	\$ 256,384	\$ -	\$ 1,242,112	\$ 1,498,496	
隨時間逐步滿足履約義務	102,901	1,435,828	51,600	1,590,329	
	<u>\$ 359,285</u>	<u>\$ 1,435,828</u>	<u>\$ 1,293,712</u>	<u>\$ 3,088,825</u>	

114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	應 報	導	部	門	
	動產及不動產				
	投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	總	計
<u>商品或勞務之類型</u>					
房地銷售收入	\$ 7,203,351	\$ -	\$ -	\$ 7,203,351	
工程合約收入	-	4,105,687	-	4,105,687	
勞務提供收入	-	-	3,552,803	3,552,803	
租賃收入	338,177	-	158,415	496,592	
其他收入	-	-	198,703	198,703	
	<u>\$ 7,541,528</u>	<u>\$ 4,105,687</u>	<u>\$ 3,909,921</u>	<u>\$ 15,557,136</u>	
<u>收入認列時點</u>					
於某一時點滿足履約義務	\$ 7,203,351	\$ -	\$ 3,751,506	\$ 10,954,857	
隨時間逐步滿足履約義務	338,177	4,105,687	158,415	4,602,279	
	<u>\$ 7,541,528</u>	<u>\$ 4,105,687</u>	<u>\$ 3,909,921</u>	<u>\$ 15,557,136</u>	

113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	應	報	導	部	門	
	動產及不動產					
	投資開發部門	營 造 部 門	其 他 部 門	總	計	
<u>商品或勞務之類型</u>						
房地銷售收入	\$ 6,123,432	\$ -	\$ -	\$ 6,123,432		
工程合約收入	-	4,444,352	-	4,444,352		
勞務提供收入	-	-	3,327,855	3,327,855		
租賃收入	258,978	-	155,608	414,586		
其他收入	-	-	176,413	176,413		
	<u>\$ 6,382,410</u>	<u>\$ 4,444,352</u>	<u>\$ 3,659,876</u>	<u>\$ 14,486,638</u>		
<u>收入認列時點</u>						
於某一時點滿足履約義務	\$ 6,123,432	\$ -	\$ 3,504,268	\$ 9,627,700		
隨時間逐步滿足履約義務	258,978	4,444,352	155,608	4,858,938		
	<u>\$ 6,382,410</u>	<u>\$ 4,444,352</u>	<u>\$ 3,659,876</u>	<u>\$ 14,486,638</u>		

(二) 合約餘額

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應收票據及帳款（含關係人）（附註八）	<u>\$ 1,598,766</u>	<u>\$ 1,052,287</u>	<u>\$ 786,874</u>
合約資產			
營造工程合約	<u>\$ 84,741</u>	<u>\$ 22,249</u>	<u>\$ 15,851</u>
合約負債			
銷售房地	\$ 13,118,149	\$ 11,781,685	\$ 11,016,256
營造工程合約	421,441	555,408	547,444
提供勞務	114,540	136,742	110,538
	<u>\$ 13,654,130</u>	<u>\$ 12,473,835</u>	<u>\$ 11,674,238</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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
已發生之合約成本及已認列利益(減除已認列損失)	\$ 12,321,655	\$ 8,237,773	\$ 7,031,382
減：工程進度請款金額	(<u>12,658,355</u>)	(<u>8,770,932</u>)	(<u>7,562,975</u>)
進行中合約淨資產(負債)	(<u>\$ 336,700</u>)	(<u>\$ 533,159</u>)	(<u>\$ 531,593</u>)
表達於資產負債表資訊：			
合約資產－營造工程合約	\$ 84,741	\$ 22,249	\$ 15,851
合約負債－營造工程合約	(<u>421,441</u>)	(<u>555,408</u>)	(<u>547,444</u>)
淨額	(<u>\$ 336,700</u>)	(<u>\$ 533,159</u>)	(<u>\$ 531,593</u>)

合併公司 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合約資產餘額重大變動之說明如下：

	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
期初餘額本期轉列應收帳款	(<u>\$ 16,271</u>)	(<u>\$ 170,547</u>)
完工程度衡量結果變動	<u>\$ 78,762</u>	<u>\$ 14,975</u>

2. 合約負債

合併公司 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
期初餘額本期轉列收入	(<u>\$ 2,420,679</u>)	(<u>\$ 1,214,036</u>)
本期預收款增加	<u>\$ 3,600,974</u>	<u>\$ 5,292,119</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 114 年 9 月 30 日止，分攤至尚未履行之履約義務之交易價格彙總金額為 17,988,505 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 114 至 119 年度完工。

(四) 合約成本相關資產

取得合約之增額成本

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
房地銷售	<u>\$ 2,032,915</u>	<u>\$ 1,880,371</u>	<u>\$ 1,694,437</u>

合併公司 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為 218,962 仟元及 125,731 仟元。

二十、本期淨利

(一) 利息收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行存款	\$ 5,247	\$ 1,954	\$ 23,251	\$ 16,652
其他利息收入	4,581	3,340	15,518	12,400
	<u>\$ 9,828</u>	<u>\$ 5,294</u>	<u>\$ 38,769</u>	<u>\$ 29,052</u>

(二) 其他利益及損失

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 63,680)	(\$ 11,695)	(\$ 92,809)	(\$ 9,160)
處分投資性不動產利益(損失)	358	-	(684)	-
處分無形資產損失	(1,929)	-	(3,910)	-
處分使用權資產利益	11,668	-	11,668	-
淨外幣兌換(損失)利益	(432)	76	661	(421)
其他	(7,057)	(7,298)	(12,655)	(17,026)
	<u>(\$ 61,072)</u>	<u>(\$ 18,917)</u>	<u>(\$ 97,729)</u>	<u>(\$ 26,607)</u>

(三) 財務成本

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 230,684	\$ 214,313	\$ 630,948	\$ 588,394
租賃負債之利息	38,681	40,539	117,636	123,193
減：列入符合要件資產 成本之金額	(150,490)	(140,553)	(387,730)	(354,779)
	<u>\$ 118,875</u>	<u>\$ 114,299</u>	<u>\$ 360,854</u>	<u>\$ 356,808</u>
利息資本化利率	1.99%~3.10%	1.81%~2.74%	1.86%~3.10%	1.81%~2.74%

(四) 折舊及攤銷

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 96,891	\$ 97,616	\$ 297,861	\$ 301,284
投資性不動產	80,371	69,467	241,047	215,695
使用權資產	100,674	101,732	303,220	301,333
無形資產	5,756	4,522	17,208	13,846
	<u>\$ 283,692</u>	<u>\$ 273,337</u>	<u>\$ 859,336</u>	<u>\$ 832,158</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 198,035	\$ 186,322	\$ 595,495	\$ 569,613
營業費用	79,901	82,493	246,633	248,699
	<u>\$ 277,936</u>	<u>\$ 268,815</u>	<u>\$ 842,128</u>	<u>\$ 818,312</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 2,857	\$ 2,363	\$ 8,600	\$ 6,936
營業費用	2,899	2,159	8,608	6,910
	<u>\$ 5,756</u>	<u>\$ 4,522</u>	<u>\$ 17,208</u>	<u>\$ 13,846</u>

(五) 員工福利費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利				
薪資	\$ 471,154	\$ 450,972	\$ 1,387,506	\$ 1,280,065
勞健保	43,916	41,481	136,035	125,411
	<u>515,070</u>	<u>492,453</u>	<u>1,523,541</u>	<u>1,405,476</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	20,560	19,564	58,887	53,634
確定福利計畫 (附註十七)	2,292	2,737	6,761	8,168
	<u>22,852</u>	<u>22,301</u>	<u>65,648</u>	<u>61,802</u>
其他員工福利	27,926	24,398	85,519	68,438
員工福利合計	<u>\$ 565,848</u>	<u>\$ 539,152</u>	<u>\$ 1,674,708</u>	<u>\$ 1,535,716</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 388,972	\$ 363,196	\$ 1,141,839	\$ 1,026,667
營業費用	176,876	175,956	532,869	509,049
	<u>\$ 565,848</u>	<u>\$ 539,152</u>	<u>\$ 1,674,708</u>	<u>\$ 1,535,716</u>

(六) 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。

為配合金管會證發字第 1130385442 號及證券交易法第 14 條第 6 項規定，股東會於 114 年 6 月 13 日決議修正公司章程，訂明員工酬勞應分派不低於 50% 予基層員工，剩餘部分應分派予非基層員工。

114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工酬勞（含基層員工酬勞）及董事酬勞金額如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	\$ 594	\$ 61	\$ 2,352	\$ 1,117
董事酬勞	\$ 600	\$ 600	\$ 1,800	\$ 1,800

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 114 年 3 月 12 日及 113 年 3 月 14 日經董事會決議發放現金金額如下：

	113年度	112年度
員工酬勞	\$ 1,976	\$ 2,245
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。

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 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

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 122,255	\$ 24,212	\$ 347,705	\$ 208,535
未分配盈餘加徵	1,126	-	21,387	35,241
土地增值稅	173	785	44,935	1,231
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(43,025)</u>	<u>(8,685)</u>
	<u>123,554</u>	<u>24,997</u>	<u>371,002</u>	<u>236,322</u>
遞延所得稅				
本期產生者	(10,137)	(7,984)	14,105	4,842
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>254</u>
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 113,417</u>	<u>\$ 17,013</u>	<u>\$ 385,107</u>	<u>\$ 241,418</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 111 年度
三井工程	核定至 112 年度
國泰建經	核定至 112 年度
國泰健康管顧	核定至 112 年度
國泰商旅	核定至 112 年度
國泰飯店	核定至 111 年度
國泰餐飲	核定至 111 年度
霖園公寓	核定至 112 年度
金華置業	核定至 112 年度
板南置業	核定至 112 年度
三重置業	核定至 112 年度
竹崙置業	核定至 112 年度
杏保醫網	核定至 112 年度
杏霖	核定至 112 年度

本公司對 111 年度之核定內容已提出復查申請，復查程序尚在進行中。

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：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
本期淨利				
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 609,526	\$ 80,323	\$ 2,212,931	\$ 971,028
股數（仟股）				
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	101	44	122	76
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	1,159,662	1,159,605	1,159,683	1,159,637
每股盈餘（元）				
基本每股盈餘	\$ 0.53	\$ 0.07	\$ 1.91	\$ 0.84
稀釋每股盈餘	\$ 0.53	\$ 0.07	\$ 1.91	\$ 0.84

若合併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。

合併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

114 年 9 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	\$ 3,878,149	\$ -	\$ -	\$ 3,878,149
未上市（櫃）股票	-	-	408,342	408,342
合 計	<u>\$ 3,878,149</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 408,342</u>	<u>\$ 4,286,491</u>

113 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	\$ 4,037,768	\$ -	\$ -	\$ 4,037,768
未上市（櫃）股票	-	-	498,270	498,270
合 計	<u>\$ 4,037,768</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 498,270</u>	<u>\$ 4,536,038</u>

113 年 9 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	\$ 4,253,881	\$ -	\$ -	\$ 4,253,881
未上市（櫃）股票	-	-	519,300	519,300
合 計	<u>\$ 4,253,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 519,300</u>	<u>\$ 4,773,181</u>

114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 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

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>權益工具</u>		
期初餘額	\$ 498,270	\$ 505,324
認列於其他綜合損益	(89,928)	13,976
期末餘額	<u>\$ 408,342</u>	<u>\$ 519,300</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

114 年 9 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 47,816 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 7,710 仟元。

113 年 12 月 31 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 60,259 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 7,726 仟元。

113 年 9 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 62,980 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 7,605 仟元。

(三) 金融工具之種類

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>金融資產</u>			
按攤銷後成本衡量（註 1）	\$ 9,192,000	\$ 8,957,048	\$ 9,110,507
透過其他綜合損益按 公允價值衡量	4,286,491	4,536,038	4,773,181
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	45,301,562	45,860,242	48,300,039

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、應收帳款－關係人、其他應收款、按攤銷後成本衡量之金融資產（帳列其他流動資產及其他非流動資產）及存出保證金（帳列其

他流動資產及其他非流動資產)等按攤銷後成本衡量之金融資產。

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、應付帳款－關係人、其他應付款、租賃負債、一年內到期之長期借款、長期借款及存入保證金(帳列其他非流動負債)等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(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係以資產負債表日具浮動利率之金融資產及負債計算。當利率上升／下降十個基點，合併公司於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前損益將分別減少／增加為 23,715 仟元及 24,864 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，合併公司於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之其他綜合損益將分別增加／減少 214,325 仟元及 238,659 仟元。

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 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 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。

下表詳細說明合併公司非衍生性金融負債到期分析係依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（包括本金及估計利息）編製。

114 年 9 月 30 日

	短 於 1 年	2 ~ 3 年	4 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
借 款	\$ 23,514,437	\$ 10,506,718	\$ 3,057,126	\$ 994,196	\$ 38,072,477
應付款項	3,206,557	-	-	-	3,206,557
租賃負債	450,414	899,208	883,585	3,095,495	5,328,702
存入保證金	47,047	22,780	43,199	25,334	138,360
	<u>\$ 27,218,455</u>	<u>\$ 11,428,706</u>	<u>\$ 3,983,910</u>	<u>\$ 4,115,025</u>	<u>\$ 46,746,096</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>\$ 450,414</u>	<u>\$1,782,793</u>	<u>\$1,840,670</u>	<u>\$1,231,965</u>	<u>\$ 22,860</u>	<u>\$5,328,702</u>

113 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 ~ 3 年	4 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
借 款	\$ 24,549,519	\$ 10,539,916	\$ 1,752,497	\$ 506,700	\$ 37,348,632
應付款項	3,242,403	-	-	-	3,242,403
租賃負債	428,876	869,480	878,254	3,529,409	5,706,019
存入保證金	48,302	18,559	38,269	28,653	133,783
	<u>\$ 28,269,100</u>	<u>\$ 11,427,955</u>	<u>\$ 2,669,020</u>	<u>\$ 4,064,762</u>	<u>\$ 46,430,837</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>\$ 428,876</u>	<u>\$1,747,734</u>	<u>\$1,972,287</u>	<u>\$1,461,744</u>	<u>\$ 95,378</u>	<u>\$5,706,019</u>

113 年 9 月 30 日

	短 於 1 年	2 ~ 3 年	4 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
借 款	\$ 29,293,876	\$ 9,501,962	\$ 2,238,359	\$ 510,031	\$ 41,544,228
應付款項	2,355,921	-	-	-	2,355,921
租賃負債	435,287	845,472	866,931	3,575,168	5,722,858
存入保證金	49,609	18,216	24,747	33,130	125,702
	<u>\$ 32,134,693</u>	<u>\$ 10,365,650</u>	<u>\$ 3,130,037</u>	<u>\$ 4,118,329</u>	<u>\$ 49,748,709</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	\$ 435,287	\$1,712,403	\$1,916,430	\$1,535,471	\$ 123,267	\$5,722,858

截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，
合併公司未動用之銀行融資額度分別為 44,106,410 仟元、
45,424,195 仟元及 40,575,086 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
神坊資訊股份有限公司（神坊資訊）	合 資
向陽置業地產股份有限公司（向陽置業）	合 資
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
震昇實業股份有限公司（震昇實業）	其他關係人
同記實業股份有限公司（同記實業）	其他關係人
良廷實業股份有限公司（良廷實業）	其他關係人
李○○	本公司主要管理人員
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	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
工程收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 1,535,806	\$ 1,358,528	\$ 3,806,406	\$ 4,306,186
	國泰醫院	21,579	24,862	29,997	29,387
		<u>\$ 1,557,385</u>	<u>\$ 1,383,390</u>	<u>\$ 3,836,403</u>	<u>\$ 4,335,573</u>
勞務收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 321,038	\$ 295,693	\$ 941,711	\$ 826,417
	國泰世華	55,804	52,995	150,262	148,552
	銀行				
	國泰產險	1,295	3,157	3,207	4,883
	國泰金控	2,449	1,266	5,238	3,721
	同記實業	3,334	3,263	11,137	10,888
	良廷實業	2,972	2,897	9,807	9,621
	震昇實業	2,468	2,340	8,232	8,005
		<u>\$ 389,360</u>	<u>\$ 361,611</u>	<u>\$ 1,129,594</u>	<u>\$ 1,012,087</u>
租賃收入	其他關係人				
	國泰世華	\$ 2,743	\$ 2,389	\$ 7,516	\$ 10,811
	銀行				
	國泰人壽	2,349	961	7,045	1,420
		<u>\$ 5,092</u>	<u>\$ 3,350</u>	<u>\$ 14,561</u>	<u>\$ 12,231</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 114 年 9 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 27,058,321 仟元，已收取之工程款 11,943,821 仟元，尚待未來履約收取之工程款 15,114,500 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	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
其他關係人					
國泰世華 銀行	價金信託管理費	\$ 1,885	\$ 1,884	\$ 5,238	\$ 5,118
國泰世華 銀行	拆遷補償費	-	-	22,462	44,924
國泰人壽	保 險 費	1,282	1,204	3,798	3,293
國泰產險	保 險 費	11,750	6,686	29,851	11,714
霖園投資	都更合建地主 補貼	-	-	3,360	3,360
		<u>\$ 14,917</u>	<u>\$ 9,774</u>	<u>\$ 64,709</u>	<u>\$ 68,409</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	114年9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	\$ 9,141,809	\$ 2,821,009	0.64%
	支票存款	3,339,906	12,960	-
	證券帳戶	2,629,847	330,259	0.01%
	定期存款	1,960,400	1,580,500	0.68%~1.69%
	短期借款	3,550,000	2,550,000	2.15%
國泰人壽	短期借款	100,000	100,000	2.70%

關係人類別／名稱	交 易 性 質	113年12月31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	\$ 13,163,871	\$ 3,653,461	0.51%~0.64%
	支票存款	2,494,868	43,535	-
	證券帳戶	1,780,851	195,612	0.01%
	定期存款	1,933,700	1,869,850	0.67%~1.69%
	短期借款	2,300,000	500,000	2.14%

關係人類別／名稱	交 易 性 質	113年9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	\$ 12,230,593	\$ 5,162,344	0.51%~0.64%
	支票存款	2,487,622	28,200	-
	證券帳戶	1,290,024	108,130	0.01%
	定期存款	323,700	236,650	1.10%~1.69%
	短期借款	2,300,000	2,300,000	2.11%

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 ／ 名 稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
財務成本	其他關係人 國泰世華 銀行	\$ 11,551	\$ 7,783	\$ 17,819	\$ 20,692
利息收入	其他關係人 國泰世華 銀行	\$ 3,608	\$ 4,232	\$ 19,081	\$ 15,089

(五) 應收關係人款項

關 係 人 類 別 ／ 名 稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
其他關係人			
國泰人壽	\$ 888,868	\$ 7,963	\$ 59,416
國泰世華銀行	29,371	11,997	28,101
國泰醫院	34,705	-	11,604
其 他	1,128	783	4,373
	<u>\$ 954,072</u>	<u>\$ 20,743</u>	<u>\$ 103,494</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。114年及113年1月1日至9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

關 係 人 類 別 ／ 名 稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
其他關係人			
國泰人壽	\$ 5,465	\$ 3,313	\$ 984
其 他	559	1,264	424
	<u>\$ 6,024</u>	<u>\$ 4,577</u>	<u>\$ 1,408</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	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
取得使用權資產		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 76,556</u>	<u>\$ 291,956</u>

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
租賃負債			
其他關係人			
國泰人壽	<u>\$ 5,149,893</u>	<u>\$ 5,497,235</u>	<u>\$ 5,556,618</u>

關係人類別／名稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
利息費用				
其他關係人				
國泰人壽	<u>\$ 37,608</u>	<u>\$ 30,085</u>	<u>\$ 114,209</u>	<u>\$ 109,987</u>

(八) 其他流動資產－受限制資產

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9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	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
其他關係人					
國泰產險	預付保險費		<u>\$ 5,097</u>	<u>\$ 530</u>	<u>\$ 2,756</u>

(十) 其他非流動資產／負債

帳列項目	關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
存出保證金	其他關係人			
	國泰人壽	\$ 44,939	\$ 50,143	\$ 50,126
	霖園投資	<u>4,000</u>	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
		<u>\$ 48,939</u>	<u>\$ 58,143</u>	<u>\$ 58,126</u>
存入保證金	其他關係人			
	國泰人壽	\$ 3,103	\$ 2,072	\$ 2,072
	國泰世華銀行	<u>3,174</u>	<u>2,324</u>	<u>2,324</u>
		<u>\$ 6,277</u>	<u>\$ 4,396</u>	<u>\$ 4,396</u>

(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	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
本公司主要管理人員				
李○○	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 34,400
關係企業管理人員之配偶				
曾○○	-	-	-	26,290
本公司主要管理人員之配偶				
陳○○	-	-	-	25,060
李○○	-	-	-	23,500
	-	-	-	48,560
本公司主要管理人員之子女				
謝○○	-	-	-	23,450
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 132,700

(十二) 背書保證

為他人背書保證

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
合 資			
向陽置業			
保證金額	\$ 2,940,000	\$ -	\$ -
實際動支金額	\$ 1,626,310	\$ -	\$ -

(十三) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別 ／ 名稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
什項收入	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 1,187	\$ 1,176	\$ 3,573	\$ 3,163
	國泰世華	1,312	1,170	3,676	3,623
	銀行				
		\$ 2,499	\$ 2,346	\$ 7,249	\$ 6,786
營業成本	其他關係人				
	國泰人壽	\$ 38,682	\$ 35,765	\$ 115,494	\$ 100,820
	國泰產險	12,748	12,501	35,771	18,041
		\$ 51,430	\$ 48,266	\$ 151,265	\$ 118,861
營業費用	合 資				
	神坊資訊	\$ 1,685	\$ 1,352	\$ 3,700	\$ 2,428
	其他關係人				
	國泰人壽	21,888	53,921	67,600	63,528
	國泰產險	2,914	2,001	9,745	9,183
	華 卡	2,079	2,355	5,895	4,382
	國泰世華	258	2,767	652	3,714
	銀行				
		\$ 28,824	\$ 62,396	\$ 87,592	\$ 83,235

(十四) 主要管理階層薪酬

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 18,295	\$ 20,426	\$ 70,530	\$ 66,342
退職後福利	264	300	818	869
	<u>\$ 18,559</u>	<u>\$ 20,726</u>	<u>\$ 71,348</u>	<u>\$ 67,211</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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
存 貨	\$ 8,348,400	\$ 11,766,000	\$ 14,766,000
投資性不動產	11,572,332	7,492,332	7,638,372
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	2,820,800	-	-
可轉讓定存單	<u>107,826</u>	<u>116,811</u>	<u>108,522</u>
	<u>\$ 22,849,358</u>	<u>\$ 19,375,143</u>	<u>\$ 22,512,894</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 114 年 9 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 11,269,103 仟元，尚未支付數計 7,082,891 仟元。

(二) 其 他

1. 截至 114 年 9 月 30 日，合併公司因借款而開立於金融機構之借款本票為 55,541,330 仟元。
2. 截至 114 年 9 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 3,206,072 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：

(一) 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。

(二) 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>114年7月1日至9月30日</u>					
來自企業以外客戶之收入	\$ 1,136,109	\$ 1,743,602	\$ 1,304,164	\$ -	\$ 4,183,875
來自企業內其他部門之收入	<u>21,262</u>	<u>1,684,007</u>	<u>64,015</u>	<u>(1,769,284)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 1,157,371</u>	<u>\$ 3,427,609</u>	<u>\$ 1,368,179</u>	<u>(\$ 1,769,284)</u>	<u>\$ 4,183,875</u>
部門(損)益	<u>\$ 593,139</u>	<u>\$ 590,160</u>	<u>(\$ 150,805)</u>	<u>(\$ 330,251)</u>	<u>\$ 702,243</u>
<u>113年7月1日至9月30日</u>					
來自企業以外客戶之收入	\$ 359,285	\$ 1,435,828	\$ 1,293,712	\$ -	\$ 3,088,825
來自企業內其他部門之收入	<u>21,234</u>	<u>1,229,406</u>	<u>40,896</u>	<u>(1,291,536)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 380,519</u>	<u>\$ 2,665,234</u>	<u>\$ 1,334,608</u>	<u>(\$ 1,291,536)</u>	<u>\$ 3,088,825</u>
部門(損)益	<u>\$ 60,609</u>	<u>\$ 101,232</u>	<u>(\$ 163,259)</u>	<u>\$ 30,777</u>	<u>\$ 29,359</u>
<u>114年1月1日至9月30日</u>					
來自企業以外客戶之收入	\$ 7,541,528	\$ 4,105,687	\$ 3,909,921	\$ -	\$ 15,557,136
來自企業內其他部門之收入	<u>67,430</u>	<u>4,314,147</u>	<u>142,328</u>	<u>(4,523,905)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 7,608,958</u>	<u>\$ 8,419,834</u>	<u>\$ 4,052,249</u>	<u>(\$ 4,523,905)</u>	<u>\$ 15,557,136</u>
部門(損)益	<u>\$ 2,348,225</u>	<u>\$ 1,033,966</u>	<u>(\$ 165,135)</u>	<u>(\$ 653,566)</u>	<u>\$ 2,563,490</u>
<u>113年1月1日至9月30日</u>					
來自企業以外客戶之收入	\$ 6,382,410	\$ 4,444,352	\$ 3,659,876	\$ -	\$ 14,486,638
來自企業內其他部門之收入	<u>65,644</u>	<u>3,618,871</u>	<u>109,717</u>	<u>(3,794,232)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 6,448,054</u>	<u>\$ 8,063,223</u>	<u>\$ 3,769,593</u>	<u>(\$ 3,794,232)</u>	<u>\$ 14,486,638</u>
部門(損)益	<u>\$ 1,113,877</u>	<u>\$ 271,066</u>	<u>(\$ 175,398)</u>	<u>(\$ 71,867)</u>	<u>\$ 1,137,678</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：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)。(附表二)

4. 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)
5. 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)
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)

(二) 轉投資事業相關資訊 (附表六)

國泰建設股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 114 年 1 月 1 日至 9 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)	本最高背書保 證餘額	期 末 保 證 餘 額	實 際 動 支 金 額	以財產擔保之 背書保證金額	累 計 背 書 保證金額佔最 近期財務報表 淨值之比率 (%)	背 書 保 證 最 高 限 額 (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	\$ 8,707,517	\$ 5,763,000	\$ 5,763,000	\$ 501,886	\$ -	19.86	\$ 17,415,033	是	否	否
		向陽置業地產股份有限公司	2	8,707,517	2,940,000	2,940,000	1,626,310	-	10.13	17,415,033	否	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。

2.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

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

期末持有之重大有價證券

民國 114 年 9 月 30 日

附表二

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

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	59,118,129	\$ 3,878,149	0.40	\$ 3,878,149	註二
	千豐投資股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,000,000	25,257	10.00	25,257	
	大江國際股份有限公司	—	〃	3,448,276	51,794	1.72	51,794	
	南港國際一股份有限公司	其他關係人	〃	27,465,000	146,938	7.85	146,938	
	南港國際二股份有限公司	其他關係人	〃	32,460,000	172,363	8.12	172,363	
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	—	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	11,214	5.48	11,214	

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：質押 43,000 仟股予金融機構作為借款額度之擔保品。

註三：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

註四：投資子公司、關聯企業及合資相關資訊，請參閱附表六。

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 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

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	三井工程股份有限公司	子公司	進貨	\$ 3,130,144	60%	不適用	\$ -	—	(\$ 1,387,754)	57%	註 2
	國泰建設股份有限公司	母公司	銷貨	(3,130,144)	37%	不適用	-	—	1,501,710	52%	註 2
	金華置業地產股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(531,207)	6%	不適用	-	—	73,920	3%	註 2
	三重置業地產股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(330,746)	4%	不適用	-	—	66,465	2%	註 2
	板南置業開發股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(410,315)	5%	不適用	-	—	285,726	10%	註 2
	國泰人壽保險股份有限公司	其他關係人	銷貨	(3,806,406)	45%	不適用	-	—	810,884	28%	
	國泰人壽保險股份有限公司	其他關係人	銷貨	(935,442)	63%	30-90 天	-	—	77,564	60%	
霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	國泰世華商業銀行股份有限公司	其他關係人	銷貨	(137,800)	9%	30-90 天	-	—	29,051	22%	
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	531,207	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	330,746	61%	不適用	-	—	(66,465)	100%	註 2
板南置業開發股份有限公司	三井工程股份有限公司	聯屬公司	進貨	410,315	78%	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 114 年 9 月 30 日

附表四

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

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金額	處理方式	應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額	備註
三井工程股份有限公司	國泰建設股份有限公司	母 公 司	\$ 1,501,710	1.91	\$ -	—	\$ 360,465	\$ -	註 1 及註 2
	板南置業開發股份有限公司	聯屬公司	285,726	3.83	-	—	285,726	-	註 1 及註 2
	國泰人壽保險股份有限公司	其他關係人	810,884	12.52	-	—	24,733	-	註 1

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 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

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			
				交 易 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	霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	1	租賃收入	\$ 5,924	按一般交易條件	-
		國泰商旅股份有限公司	1	租賃收入	24,995	按一般交易條件	-
		國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	1	租賃收入	32,416	按一般交易條件	-
		板南置業開發股份有限公司	1	其他收入	4,821	按一般交易條件	-
		三重置業地產股份有限公司	1	其他收入	8,812	按一般交易條件	-
		竹崙置業開發股份有限公司	1	其他收入	6,250	按一般交易條件	-
		竹崙置業開發股份有限公司	1	其他應收款－關係人	6,250	按一般交易條件	-
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	48,358	按一般交易條件	-
		國泰餐飲事業股份有限公司	3	其他應收款－關係人	11,206	按一般交易條件	-
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	1,501,710	按一般交易條件	2%
		國泰建設股份有限公司	2	工程收入	3,130,144	按一般交易條件	20%
		金華置業地產股份有限公司	3	應收帳款－關係人	73,920	按一般交易條件	-
		金華置業地產股份有限公司	3	工程收入	531,207	按一般交易條件	3%
		板南置業開發股份有限公司	3	應收帳款－關係人	285,726	按一般交易條件	-
		板南置業開發股份有限公司	3	工程收入	410,315	按一般交易條件	3%
		三重置業地產股份有限公司	3	應收帳款－關係人	66,465	按一般交易條件	-
		三重置業地產股份有限公司	3	工程收入	330,746	按一般交易條件	2%
		國泰建設股份有限公司	2	應收帳款－關係人	6,114	按一般交易條件	-
		國泰建設股份有限公司	2	勞務收入	42,614	按一般交易條件	-
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	32,836	按一般交易條件	-
		國泰健康管理顧問股份有限公司	3	勞務收入	5,231	按一般交易條件	-

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：上述交易於編制合併財務報表時業已沖銷，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：本表之重大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 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 被 投 資 公 司		本 期 認 列 之		備 註	
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額	本 期 (損) 益		投 資 (損) 益
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	\$ 130,619	\$ 25,678	\$ 25,678	子公司（註一及三）
	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	672,154	73,182	62,204	子公司（註一及三）
	國泰商旅股份有限公司	"	服 務 業	1,740,000	1,740,000	25,000,000	100.00	86,587	13,777	15,624	子公司（註一及三）
	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	87,198	(20,823)	(17,976)	子公司（註一及三）
	杏保醫網股份有限公司	"	醫療器材批發業	600,000	350,000	60,000,000	100.00	166,930	(131,784)	(131,784)	子公司（註一及三）
	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	92,761	121,736	63,171	子公司（註一及三）
	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	333,426	(2,275)	(1,160)	子公司（註一及三）
	板南置業開發股份有限公司	"	"	586,500	586,500	58,650,000	51.00	405,936	(146,713)	(74,823)	子公司（註一及三）
	三重置業地產股份有限公司	"	"	1,834,800	1,834,800	183,480,000	66.00	1,629,244	(88,144)	(58,175)	子公司（註一及三）
	竹崙置業開發股份有限公司	"	"	331,500	331,500	33,150,000	51.00	318,973	(4,496)	(2,293)	子公司（註一及三）
	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	3,086,661	839,073	768,085	子公司（註一及三）
	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	95,879	(7,700)	(862)	合資（註二）
	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	159,094	37,612	11,284	關聯企業（註二）
	向陽置業地產股份有限公司	"	住宅及大樓開發租售業	147,000	-	14,700,000	49.00	146,575	(869)	(425)	合資（註二）
	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	"	服 務 業	167,933	115,000	16,700,000	100.00	179,691	8,293	(註四)	孫公司（註一及三）
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	-	-	-	(33,068)	(註五)	(註一、三及六)
	杏霖股份有限公司	"	"	225,000	140,000	22,500,000	100.00	85,636	(67,254)	(註五)	孫公司（註一及三）
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	1,401,736	195,051	58,515	關聯企業（註二）
	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	329,912	(7,700)	(2,989)	合資（註二）

註一：係依被投資公司同期間經會計師核閱之財務報表計算。

註二：係依被投資公司同期間自行結算未經會計師核閱之財務報表計算。

註三：編製合併報表時業已沖銷。

註四：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。

註五：其投資損益已由杏保醫網股份有限公司依權益法認列。

註六：杏德股份有限公司及杏保醫網股份有限公司於 114 年 6 月合併，合併後杏德股份有限公司為消滅公司，杏保醫網股份有限公司為存續公司。