

查詢網址：

<http://mops.twse.com.tw>

<http://www.cathay-red.com.tw>

股票代碼：2501



國泰建設股份有限公司

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.

一〇六年度年報

中華民國一〇七年五月一日刊印

一、本公司發言人姓名：林 清 樑

職 稱：協理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@cathay-red.com.tw

二、本公司代理發言人姓名：羅 宥 騏

職 稱：經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：cape0002@cathay-red.com.tw

三、總公司、各地區地址及電話

台北總公司 一 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

台中 一 台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

台南 一 台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

高雄 一 高雄市中正三路 2 號 6 樓

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設(股)公司營運管理部財務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5311~5313

網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：林 麗 鳳

黃 建 澤

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地址：台北市基隆路一段 333 號 9 樓

電話：(02)2757-8888

網址：<http://www.ey.com/tw>

六、海外有價證券資訊：無

七、公司網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書

一、一〇六年度營業結果	1
二、一〇七年度營業計劃概要	1
三、未來公司發展策略	3
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	3

貳、公司簡介

一、設立日期	5
二、公司沿革	5

參、公司治理報告

一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、公司治理運作情形	28
四、會計師公費資訊	60
五、更換會計師資訊	61
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾 任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	61
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過 百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	62
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之 親屬關係之資訊	64
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同 一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	65

肆、募資情形

一、資本及股份	66
二、公司債辦理情形	71

三、特別股辦理情形	72
四、海外存託憑證辦理情形	72
五、員工認股權憑證辦理情形	72
六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項	72
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	72
八、資金運用計畫執行情形	72

伍、營運概況

一、業務內容	73
二、市場及產銷概況	77
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	83
四、環保支出資訊	84
五、勞資關係	84
六、重要契約	88

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	89
二、最近五年度財務分析	93
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書	97
四、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	98
五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告	195
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響	281

柒、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析	282
二、經營結果比較分析	283
三、最近年度現金流量變動之分析說明	284
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	284

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年 投資計畫	284
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估	285
七、其他重要事項	287

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	288
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	302
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	302
四、其他必要補充說明事項	302
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二 款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	302

壹、致股東報告書

一、一〇六年度營業結果

(一)一〇六年度營業計畫實施成果

回顧一百零六年度，全球經濟呈現回溫，主要係全球貿易復甦、金融環境寬鬆，加以油價及原物料價格回穩，使得先進經濟體復甦增強，新興及開發中經濟體保持強勁成長。國內方面，受惠於全球復甦，帶動外需強勁，加以民間消費溫和成長，經濟呈現穩步擴張，主計總處統計全年經濟成長率為2.86%，較前一年度的1.41%明顯回升。房地產市場方面，在國內外經濟顯著復甦、房市政策趨於友善、以及持續低利下，房價鬆動趨緩，買氣則有明顯回籠，全年呈現價穩量增的反彈格局。本公司掌握反彈契機，採穩中帶攻策略，上半年推出台北「國泰昕春」、新竹「國泰禾」；下半年推出桃園「國泰水秀」、台中「國泰PLUS+」等四個預售建案，由於產品規劃得宜，不僅價格高於當地水準，且銷售表現良好，截至年底平均銷售率達六成五。在營收方面，入帳建案有：台南「文海硯」、高雄「國泰R13競建案」等二個整批建案，以及新北、竹北、台中等六個前一年度已完工餘留部分，合計共八個建案入帳，統計全年營收合計為新台幣壹佰零陸億壹仟零捌萬餘元。

(二)預算執行情形

一〇六年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)一〇六年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第91-96頁。

(四)研究發展狀況

因應仍處於低檔的房市景氣，可立即開發土地買斷、合建並重，穩健中求更高獲利；中長期土地(含都更案)積極儲備，以穩定未來案源，期盼以靈活兼顧風險思維，來突破產業困境，打敗不景氣。此外，持續穩健經營拓展既有的多角化事業，並積極思索評估其他新事業的投入，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

此外，面對新平庸經濟時代，唯有「創新品牌競爭力」，方能發揮既有優勢，靈活面對經營挑戰，而為達此目標，我們將透過強化人員職能與整合內外部資源綜效，相信在兵強馬壯，資源聚焦統整下，應可達成品牌力的再提升。另本公司長期致力於房地產景氣研究，與國立政治大學台灣房地產研究中心合作編製之「國泰房地產指數」，於每季結束後定期對外發佈研究成果，提供市場資訊，已成為國內可信度高之房地產資訊參考資料之一。雖然官方有「實價登錄」制度，但預售屋之登錄價格會有落後情事(銷售結案後一個月內登錄，非銷售成交後一個月內登錄)，本研究可彌補此部分不足之資訊。

二、一〇七年度營業計畫概要

展望一百零七年度，全球經濟可望延續復甦態勢，主要是美國稅改帶來的外溢效應，但仍存變數，主要須提防貨幣正常化後所帶來的資金壓力。國內方面，在外需持續帶動、

內需增溫，加以政府積極改善投資環境等，預期景氣可持續溫和擴張；資金面，雖然貨幣正常化會帶來緊縮，但以目前僅溫和成長的經濟下，縱使升息，幅度應不大，預期資金壓力不大；政策面，年底逢地方公職人員選舉，擾攘的競選活動，會分散市場焦點，對房市帶來不利；市場面，隨著買氣回暖，悲觀氛圍逐漸減少，建商同業的推案信心也漸增，預期市場可逐漸回歸正向循環。本公司積極掌握市場脈動，延續去年穩中帶攻策略，規劃於上半年推出三重「國泰悅」、新店「中央新村北側」、板橋「江翠北側」等三個預售建案；下半年則暫時避開選舉，惟所有庫存土地均積極完成準備，視市場氛圍再決定推案時機。

本業方面，可立即開發土地買斷、合建並重，穩健中求更高獲利；中長期土地(含都更案)積極儲備，以穩定未來案源，期盼以靈活兼顧風險思維，來突破產業所面臨的困境。至於轉投資方面，均已踏穩腳步、穩健經營，其中，健康管理事業，積極思索加值服務商品，以擴大量能；旅館事業，持續透過多元行銷整合，深耕品牌價值，提升顧客忠誠；大陸事業，在上海投資的購物商場屬初期營運，除持續調整引進優質商家外，正積極透過各種行銷方案，衝人潮打知名度，另外，亦積極思索評估其他新事業的投入，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

一〇七年全球經濟可望延續一〇六年復甦態勢，但仍存變數，主要須提防貨幣正常化後所帶來的資金壓力。國內方面，在外需持續帶動、內需增溫，加以政府積極改善投資環境等，預期景氣可持續溫和擴張；資金面，雖然貨幣正常化會帶來緊縮，但以目前僅溫和成長的經濟下，縱使升息，幅度應不大，預期資金壓力不大；政策面，年底逢地方公職人員選舉，擾攘的競選活動，會分散市場焦點，對房市帶來不利；市場面，隨著買氣回暖，悲觀氛圍逐漸減少，建商同業的推案信心也漸增，預期市場可逐漸回歸正向循環。因應此一態勢，公司本年度經營方針將朝「創新品牌競爭力」著手，具體作法為「強化職能」、「整合綜效」，以提升職能、提高綜效，發揮團隊戰力，來面對經營挑戰。

其中，土地開發仍將以靈活兼具風險思維的購地策略，可立即開發土地買斷、合建並重，穩健中求更高獲利；中長期土地(含都更案)積極儲備，以穩定未來案源；設計上仍以消費者客戶端使用需求角度為出發點，並強化設計與施工界面的統合銜接；銷售上持續在設計前期隨即引進外部專業銷售團隊參與，讓規劃產品能引領市場，甚至超越市場，以提昇產品競爭力。而在多角化方面，將持續穩健經營健康管理、旅館及大陸投資新事業，期待藉由全員努力，讓公司品牌更具創新力、吸引力。

在建案工地方面，已完工交屋工地除強化售後服務外，積極延伸客戶關係經營，以提高客戶認同度；興建中工地首重工安，以及品質，嚴控預算，並不斷研發改進工法及環保實用的建材設備；新推出工地上，公司庫存土地，依區域特性創新思維，嚴謹規劃設計，以消費客戶端實用考量，並持續採取穩中帶攻策略，以較能去化的庫存土地優先考量推案，以穩定未來年度決算入帳所需。

在內部管理方面，在組織方面，明確崗責職能，提升作業效率；流程方面，積極落實專案制，強化成本控制；在人力運用上，持續強化員工職能，並積極培育未來中長期發展所需人力需求，強化組織戰鬥力，並建構知識經驗資料庫，讓公司的核心價值得以永續傳承。而為保持領先優勢，提升服務價值，除持續落實公司三大核心價值、四大保證與五大經營理念外，以「創新品牌競爭力」為主軸，並透過強化職能及整合

綜效達成，期盼精益求精，挑戰不景氣！

綜合以上，相信在全體員工的努力下，應可達到本年度預期的銷售目標，讓公司獲利能達到一定水準以上，以回報股東。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1.主標：創新品牌競爭力--

面對新平庸經濟時代，要大爆發不容易，唯有以新思維，積極創新，擦亮品牌，方能發揮既有優勢，進一步提升競爭力，也才能靈活面對經營挑戰。

2.副標：強化職能、整合綜效--

透過優化再精進、人員職能再強化，達到組織強身後，整合內外部資源，發揮集團最大綜效，相信透過副標的強化與整合，應可達成主標創新式品牌競爭力的提升，讓公司在房市仍舊低檔中不需讓利就能脫穎而出。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

- 1.持續公司優良品牌形象
- 2.多元導向土地開發策略
- 3.實用需求產品創造業績
- 4.整合專業資源價值行銷
- 5.強化客服確保公司信譽
- 6.保持穩健多角事業佈局

(二)長期發展策略

- 1.深化公司優良品牌價值
- 2.積極佈局都市更新商機
- 3.規劃永續安全節能建築
- 4.優化工程技術施工品質
- 5.優質售服提升社區水準
- 6.國內外新事業營運成長

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境方面

在市場供需方面，依內政部營建署統計資料顯示，一〇六年全國住宅建造執照核發總戶數較一〇五年增加 15.7%、總樓地板面積增加 15.0%，整體供給量較前一年度增加，為近五年首度止跌回升表現，顯示建商對於房市後續發展已逐漸樂觀。另依國泰房地產指數季報研究顯示，一〇六年全國預售屋市場整體房價持穩，全年交易量增加，全國房市為價穩量增格局。整體而言，目前房地產市場已逐步擺脫低檔格局，雖仍處於盤整階段，但後續走勢較為樂觀，未來走勢將視國內外政經情勢變化、市場利率、資金水位、政府房市政策、市場供需及兩岸關係之推進等因素而調整。

在土地市場方面，台灣都市地區地狹人稠，原本可建用地相對不多，加上歷經建築業幾十年來的開發，建地更形稀少，尤其精華地區土地更是寥寥無幾。在建地日漸

稀少情況下，土地價格不斷攀升，土地取得更形困難，外部競爭環境日益惡化。

(二)法規環境方面

1.都計法規方面

「台北市容積移轉審查許可自治條例」取消原定106年6月30日之落日條款，續行雙軌制。接受基地所有權人仍得以贈與市政府本市都市計畫區內私有公共設施保留地方式移入50%容積與50%代金。

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」已於106年5月10日發布實施，起造人於危險或老舊建物重建時擬訂重建計畫，並經全體土地及合法建築物所有權人同意後向地方政府申請，提供較多容積獎勵與稅賦優惠，須於116年5月31日前提出申請。

2.其他法規方面

「地籍測量實施規則」於106年1月9日修正部分條文，修正建物地下層及附屬建物測繪規定，建物地下層以竣工平面圖所載樓層間之範圍為界，並刪除「屋簷」及「雨遮」以附屬建物辦理測量之規定，適用於108年起申請建照之建物。

財政部核釋「加值型及非加值型營業稅法」第1條規定，個人購屋（含法拍屋）或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）並銷售，如有固定營業場所、僱用員工協助處理房屋銷售、經常性或持續性銷售房屋行為之要件之一者，自106年6月7日發布起，應依法課徵營業稅，但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限。

(三)總體經營環境方面

一〇六年度全國買賣移轉棟數為 26.6 萬棟，年增率 8%，為近 5 年來首次止跌回升情形，建築及住宅貸款餘額也逐步攀升，房市似漸現回溫跡象。而央行利率持續維持低檔，新承作房貸金額創兩年來新高，及房市近期無相關利空政策提出下，一〇六年度房市表現緩步低檔盤整格局，逐漸從近年悲觀態勢回升，未來可望往健康復甦方向逐步發展。

展望一〇七年，美國央行利息政策將牽動全球經濟發展態勢，而國內央行利息調整方向，將牽動民眾購屋房貸及建商土建融還款壓力，對於房市供需面都會產生影響，也因今年度適逢九合一選舉年，候選人之相關房市政策也易使不動產市場產生影響，而過去幾年市場低迷而產生之餘屋量，亦為整體房市隱憂。整體而言，一〇六年度各項經濟數據顯示房市已逐漸擺脫低迷格局，後續發展較顯樂觀，但今年度國內外政經環境仍有隱憂及不確定性存在，對後市發展仍需審慎以對。

董事長：張清樾



貳、公司簡介

一、設立日期

民國五十三年九月十四日創立，民國五十三年十二月一日奉經濟部核准設立登記。

二、公司沿革

鑒於民國 50 年代國內社會安定、教育普及、經濟成長以及人口增加，住宅短缺問題嚴重，本公司於民國五十三年六月一日籌劃成立，致力於興建國民住宅，同年七月三日，奉證管會（53）發字第 520 號令核准公開募股，資本總額為新台幣一億元整，分為一千萬股公開發行。於民國五十四年三月五日核准股票試行上市，由於業務日趨擴張，財務穩健，旋於民國五十六年十月二十八日奉准改為正式股票上市公司。

歷年來公司秉持「誠信正派、專業負責、穩健經營」的理念，其間雖歷經多次景氣變動，但仍能在競爭激烈之市場中穩定成長、茁壯，實端賴廣大客戶的愛護支持與全體員工的辛勤耕耘，進而發展成為國內之大型建設公司，本公司目前營業範圍遍及全省各主要都會區，並先後在國內興建各類型房屋已超過五萬戶。

另為健全國內房地產資訊，自九十一年底起與政治大學房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，並每季公開發佈，目前已成為社會上最具有參考性房地產資訊之一。

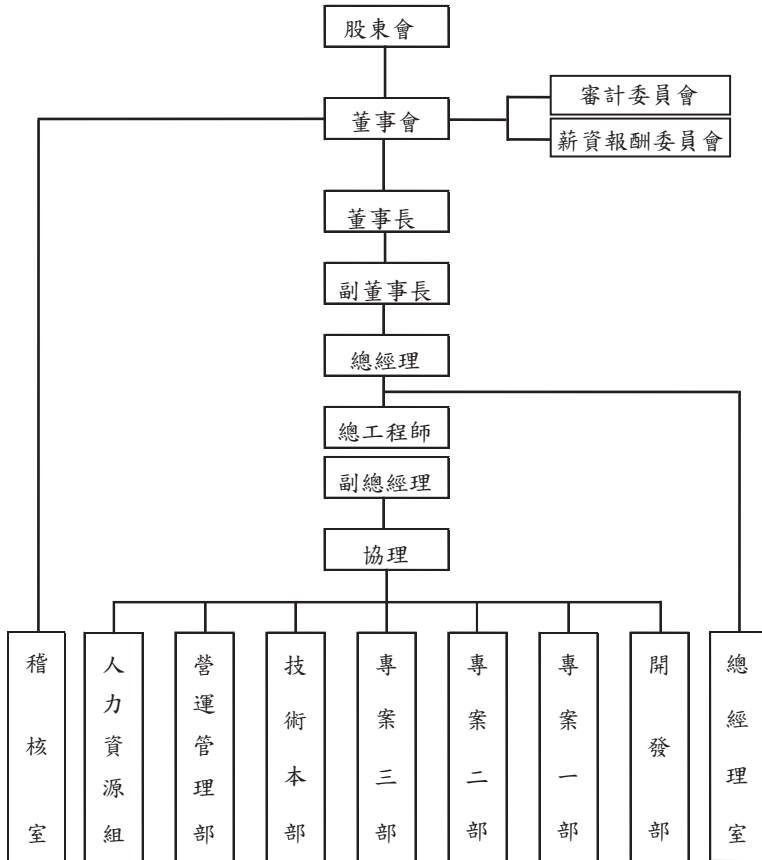
在轉投資方面，九十四年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於一〇〇年七月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別於一〇〇年度成立國泰健康管理顧問(股)公司，一〇一年度成立國泰商旅(股)公司及其他境外轉投資公司。目前轉投資方面，均已踏穩腳步、穩健經營，其中，健康管理事業，積極思索加值服務商品，以擴大能量；旅館事業，持續透過多元行銷整合，深耕品牌價值，提升顧客忠誠；大陸事業，在上海投資的購物商場屬初期營運，除持續調整引進優質商家外，正積極透過各種行銷方案，衝人潮打知名度，另外，亦積極思索評估其他新事業的投入，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

本公司歷經數次增減資，至目前為止本公司實收資本總額為新台幣 11,595,611 仟元整。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門經營業務

1.稽核室

- (1)內部稽核、內部控制及評估營運效率提供改進建議。
- (2)董事長、副董事長、董事、總經理交辦及各單位委辦之稽核事項。
- (3)本公司業務、財務之稽核及各項庫存保管品之檢查報告事項。
- (4)其他有關事項。

2.總經理室

- (1)公司年度營業計畫、年度目標及經營方針之擬定、推動及追蹤分析。
- (2)公司中長期業務經營及發展方向之研究、擬定。
- (3)內部營運模式(含運作流程、組織架構等)之建立、檢討、調整。
- (4)國內各種環境動態、經營管理資訊之蒐集、調查、分析。
- (5)營建產業經營動向、模式及策略之調查、分析。
- (6)各子公司及跨部門資源之協調、整合運用。
- (7)公司重要政策及策略性專案計畫之擬定、宣達推動。
- (8)企業社會責任(Corporate Social Responsibility；CSR)推動事項整合。

3.開發部

- (1)房地產市場調查統計及研究。
- (2)經濟及房地產景氣研究。
- (3)房地產市場專案研究。
- (4)土地規劃資料之調查分析評估。
- (5)建築經營等資料之蒐集分析。
- (6)建管法規及都市計畫資料之蒐集分析。
- (7)房地之買賣、標購、交換、合建等產權調查及簽約。
- (8)房地之交接、複丈、過戶、管理事項。
- (9)都市更新相關業務推動事項。
- (10)子公司擴點相關業務推動事項。

4.專案一、二部

- (1)專案之毛利及進度目標擬定、控管及執行。
- (2)產品定位、銷售策略及行銷企劃之擬定執行。
- (3)基地之勘查、測量、鑽探等事項。
- (4)建照申請及審查相關事項辦理。
- (5)房屋售價擬定事項。
- (6)房屋之銷售、出租、訂約、收款相關事項。
- (7)客戶變更之資料提供、聯繫、協調、核定。
- (8)辦理房屋、土地所有權移轉及抵押權設定。
- (9)公共設備之點收及移交。
- (10)協助社區管委會之成立。

5. 專案三部

- (1)土地規劃資料之調查分析評估。
- (2)土地購置及管理有關事項。
- (3)基地之勘查、測量、鑽探等事項。
- (4)建照申請及審查相關事項辦理。
- (5)房屋售價擬定事項。
- (6)房屋之銷售、出租、訂約、收款相關事項。
- (7)客戶變更之資料提供、聯繫、協調、核定。
- (8)辦理房屋、土地所有權移轉及抵押權設定。
- (9)公共設備之點收及移交。
- (10)協助社區管委會之成立。

6. 技術本部

- (1)工程相關制度、規範及標準作業流程制定、修訂。
- (2)建材、設備及工法之建議使用及相關資料之蒐集、維護。
- (3)各種工程之數量計算、預算編製及審核。
- (4)各種工程之發包及訂約。
- (5)年度標準營建成本之檢討修正。
- (6)工程之工期核算與進度管控。
- (7)監造計劃擬定、施工計劃與施工圖說審核等相關事項。
- (8)建築、結構、機電、土木工程及設備施工之查驗、品質督導。
- (9)客戶關係經營策略與企劃之擬定執行。
- (10)專案一、二部移交後之客戶申訴、訴訟、重大案件及管委會來函之受理及處置。

7. 營運管理部

- (1)掌理財務、稅務及其他會計帳務管理事項。
- (2)財務預算、概算及決算之編擬事項。
- (3)投資後之報酬及效益分析，並提出策略及建議。
- (4)長短期資金之籌劃及執行。
- (5)現金、票據、有價證券之保管及出納帳務事項。
- (6)綜理股務業務。
- (7)印信圖記之典守及公文收發、文書管理事項。
- (8)辦公室及其物品設備之承租、採購與管理維護事項。
- (9)投資性不動產出租、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (10)小客車採購、出租、標售、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (11)辦理股東會、董事會及其他功能性委員會之議事作業。
- (12)掌理公司資訊系統架構之規劃、建置與管理。
- (13)訂定與推動公司資訊安全管理機制。
- (14)掌理公司資料庫、網路系統及軟硬體設備之規劃、建置與管理。
- (15)執行各種應用系統之開發、維護、改善與整合事項。

8.人力資源組

- (1)擬定、規劃與執行公司人力資源策略、政策與計畫。
- (2)規劃與執行薪酬獎勵、年終獎金制度及發放作業。
- (3)規劃與執行人員招募與任用程序、人員發展與人才儲備計畫。
- (4)規劃績效管理制度，辦理員工績效考核與晉升作業。
- (5)執行董事、經理人薪酬及績效考評相關作業。
- (6)制訂與維護人事相關規章辦法，及管理人事資料與系統，進行人力運用效率數據分析。
- (7)規劃與執行人員任免、轉調、出勤、獎懲、差假、恤養、保險等相關作業。
- (8)辦理組織與人事異動等人資相關重大訊息發佈作業。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料(1)

107年4月10日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其 他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 關係	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事長	中 華 民 國	合昕實業(股) 公司 代表人：張清麗	男	106.06.16	3年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	逢甲大學 建築系	國泰建築經理(股)公 司董事長兼顧問 國泰健康董事長 (股)公司管理維 霖園公寓大廈管理 人 護(股)公司監察人 財團法人國泰建設文 化教育基金會董事長 國泰醫療財團法人董 事 國泰慈善基金會董事 台灣建業經理(股)公 司監察人	無	
董事	中 華 民 國	合昕實業(股) 公司 代表人：蔡宗彥	男	106.06.16	3年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	美國舊金山 州立大學 公共行政管 理碩士	國泰建設(股)公司副 總經理 國泰人壽保險(股)公 司董事 國泰健康管理顧問 (股)公司董事 良延實業(股)公司副 總經理	無	
董事	中 華 民 國	合昕實業(股) 公司 代表人：李虹明	男	106.06.16	3年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	文化大學 法律系	國泰建設(股)公司總 經理 國泰建築經理(股)公 司董事長兼總經理 國泰商旅(股)公司董 事長 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司 董事長 南港國際一(股)公司 董事長 南港國際二(股)公司 董事長 南港國際 財團法人國泰建設文 化教育基金會董事	無	

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註5)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事	中 華 民 國	財團法人國泰建 設(股)公司職工 福利委員會 代表人：林清標	男	106.06.16	3年						0	0	0	0	成功大學 建築系	國泰建設(股)公司 協理 國泰建築經理(股)公 司董事 國泰商旅(股)公司董 事 國泰飯店管理顧問 事業(股)公司董事 CCH Commercial Company Limited 董 事 Golden Gate Investment Company Limited 董事 Golden Gate Pacific Company Limited 董 事 上海陸豐置業有限 公司董事 神坊資訊(股)公司監 察人 CCH Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Investment Company Limited 董 事 Lakeside Pacific Company Limited 董 事 Cathay Healthcare Management Limited (BVI) 董事長 香港國際一(股)公司 董事 香港國際二(股)公司 董事			
				106.06.16		106.06.16	2,754,800	0.24%	2,754,800	0.24%									
				103.06.06		103.06.06	0	0	0	0									

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配購、未成 年子女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配(屬)或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			股數	持 股 比 率	職稱
董事	中 華 民 國	財團法人國泰人 壽慈善基金會 代表人：董自立	男	106.06.16	3年	106.06.16	5,941,332	0.51%	5,941,332	0.51%	0	0	0	0	美國印地安 那大學 企管碩士	國泰建設(股)公司 副總經理 霖園公寓大廈管理 維護(股)公司董事 CCH REIM Company Limited 董 事 CCH REIM (HK) Company Limited 董事 台霖管理諮詢(上海) 有限公司監察人 Lotus Investment Company Limited 董事 Lotus Pacific Company Limited 董事 加恆(上海)置業有限 公司董事 神坊資訊(股)公司董 事 財團法人國泰建設 文化教育基金會 董事 Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)董 事 台灣之星電信(股)公 司董事 南港國際一(股)公司 董事 南港國際二(股)公司 董事 杭州坤寧健康諮詢 有限公司董事			無

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選就任 日期	任期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年 子女 現任持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註5)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事	中 華 民 國	財團法人國泰建 設文化教育基金會 代表人：朱中強	男	106.06.16	3年	106.06.16	2,353,690	0.20%	2,353,690	0.20%	0	0	0	0	加拿大約克 大學 企管碩士	美(股)公司董事長 豐毛紡織染廠 豐事公司董事 美豐企業(股)公司 副董事長 國泰人壽保險(股)公 司董事		
				88.05.19		16,742	0	11,719	0									
獨立 董事	中 華 民 國	林秀玲	女	106.06.16	3年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣大學 法律系	遠勝創業投資(股) 公司董事長 公庫投資股份有限 公司董事長 遠勝貳創事業投資(股) 公司董事長 遠勝貳創事業投資(股) 公司財務顧問(股)公 司董事長 遠勝創業投資(股)公 司董事長 遠勝壹乙創業投資 (股)公司董事 健康(股)公司董事 德金(股)公司董事 德金(股)公司董事 創毅(股)公司董事 萬鉞(股)公司董事 安錠(股)公司董事 廣利美(股)公司董事 遠勝壹事壹投資(股) 公司董事長 聯廣傳播股份有限 公司董事長 卓賦(股)公司董事 KHL Investment I Limited (BVI)董事 Classic Wins Capital Limited (BVI)董事 Scope Star International Limited (BVI)董事 Gross Victory International Limited (BVI)董事		

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選就任 日期	任期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 或現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人	
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名
獨立 董事	中華 民國	吳志偉	男	106.06.16	3年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0	美國加州州 立大學 企管碩士	美國董事 獨立董事 至德投資(股)公司董 事長 台灣農畜產工業(股) 公司董事 榮成紙業(股)公司獨 立董事 博輝生物科技有限 公司董事	無	無
獨立 董事	中華 民國	張元蔚	男	106.06.16	3年	106.06.16	0	0	0	0	0	0	0	0	美國南美以 美大學 法學博士	無	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：董事兼職情形以107年4月10日資料為準。

註5：本公司依證券交易法第14-4條之規定，自106年6月16日起設置審計委員會替代監察人

表一：法人股東之主要股東

107年4月10日

法人股東名稱 (註 1)	法人股東之主要股東 (註 2)
合昕實業股份有限公司	蔡政達45%、蔡宏圖45%、蔡鎮球10%
財團法人國泰人壽慈善基金會	非公司組織(不適用)
財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會	非公司組織(不適用)
財團法人國泰建設文化教育基金會	非公司組織(不適用)

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

107年4月10日

法人名稱 (註 1)	法人之主要股東 (註 2)
無	無

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(一)董事及監察人資料(2)

107年5月1日

條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 1)										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
	商務、法務、 財務、會計 或公司業務 所須相關 科系之公私 立大專院校 講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師 或其他與公司 業務所需之 國家考試及 格領有證書 之專門職業 及技術人員	商務、法 務、財務 、會計或 公司業務 所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
張清樾		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
蔡宗諺			✓			✓			✓	✓	✓	✓		無
李虹明			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
林清樑			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
董自立			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
朱中強			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
林秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
吳志偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
張元宵	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註 1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

107年4月10日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	李虹明	男	104.03.01	0	0	0	0	0	0	文化大學法律系	國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理 國泰商旅(股)公司董事長 國泰飯店管理顧問(股)公司董事長 南港國際一(股)公司董事長 南港國際二(股)公司董事長 財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無		
副總經理	中華民國	蔡宗諺	男	100.06.24	0	0	0	0	0	0	美國舊金山州立大學公共行政管理碩士	國泰人壽保險(股)公司董事 國泰健康管理顧問(股)公司董事 良廷實業(股)公司副總經理	無		
副總經理	中華民國	郭維坤	男	100.06.24 (106.04.22離職)	24,230	0	0	0	0	0	政治大學企管系	無	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
副總經理	中華民國	董自立	男	100.07.28	0	0	0	0	0	0	美國印地安那大學企管碩士	CCH REIM Company Limited 董事 CCH REIM (HK) Company Limited 董事 台霖管理諮詢(上海)有限公司 監察人 Lotus Investment Company Limited 董事 Lotus Pacific Company Limited 董事 加恒(上海)置業有限公司 董事 財團法人國泰建設文化教育基金會 董事 Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) 董事 台灣之星電信(股)公司 董事 南港國際一(股)公司 董事 南港國際二(股)公司 董事 杭州坤宁健康諮詢有限公司 董事 霖園公寓大廈管理維護(股)公司 董事 神坊資訊(股)公司 董事	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
協理	中華民國	林清樑	男	100.04.01	0	0	0	0	0	0	成功大學建築系	國泰建築經理(股)公司董事 國泰商旅(股)公司董事 國泰飯店管理顧問(股)公司董事 CCH Commercial Company Limited 董事 Golden Gate Investment Company Limited 董事 Golden Gate Pacific Company Limited 董事 上海陸景置業有限公司董事 神坊資訊(股)公司監察人 CCH Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Pacific Company Limited 董事 Cathay Healthcare Management Limited (BVI) 董事長 南港國際一(股)公司董事 南港國際二(股)公司董事	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人			
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
營運管理部經理	中華民國	廖俐棋	女	97.03.20 (107.03.16 職務調整)	0	0	0	0	0	0	政治大學經營管理碩士	無	無	無	無	無
營運管理部經理	中華民國	羅宥騏	女	107.03.16	0	0	0	0	0	0	政治大學會計碩士	無	無	無	無	無
開發部經理	中華民國	鄭國強	男	100.04.01	0	0	0	0	0	0	政治大學地政系	無	無	無	無	無
專案一部經理	中華民國	蕭嘉銘	女	104.07.01	0	0	0	0	0	0	成功大學建築碩士	無	無	無	無	無
專案二部經理	中華民國	古尚杰	男	104.07.01	0	0	0	0	0	0	淡江大學建築系	無	無	無	無	無
專案三部經理	中華民國	鄭國政	男	100.06.24	0	0	0	0	0	0	東海大學建築碩士	無	無	無	無	無
稽核室總稽核	中華民國	黃章耀	男	104.11.05	30	0	0	0	0	0	中興大學統計系	無	無	無	無	無
技術本部經理	中華民國	郭俊何	男	106.04.05	0	0	0	0	0	0	台灣科技大學營建工程碩士	無	無	無	無	無

註：兼職情形以 107 年 4 月 10 日資料為準。

(三) 董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金
 (1-2) 董事(含獨立董事)之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)	以外轉	
		報酬(A) (註2)	退職退休金 (B)	董事酬勞 (C)(註3)	業務執行費用 (D)(註4)	薪資、獎金 及特支費等 (E)(註5)	退職退休金 (F)	員工酬勞(G)(註6)		本公司 現金 金額	財務報告內所 有公司 (註7)			本公司 現金 金額
								本公司 現金 金額	財務報告內所 有公司 (註7)					
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾 (106.06.16 卸任)													
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清樾 (106.06.16 就任)													
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗諺 (106.06.16 卸任)													
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺 (106.06.16 就任)													
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明 (106.06.16 卸任)	10,318	0	3,300	1,774	18,622	0	39	0	0	39	0	2.36%	2.36%
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明 (106.06.16 就任)	10,318	0	3,300	1,774	18,622	0	39	0	0	39	0	2.36%	2.36%
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：林清樾 (106.06.16 卸任)													

單位：新台幣千元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C) (註3)	業務執行費用(D) (註4)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)	薪資、獎金及特支費等(E) (註5)	退職退休金(F)	本公司 現金 金額	財務報告內所 有公司(註7) 股票 金額	本公司 現金 金額	
董事	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：林清樑 (106.06.16 就任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強 (106.06.16 卸任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：朱中強 (106.06.16 就任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立 (106.06.16 卸任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：董自立 (106.06.16 就任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
獨立董事	張標 (106.06.16 卸任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
獨立董事	林秀玲	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
獨立董事	吳志偉	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
獨立董事	張元宵 (106.06.16 就任)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	

*除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：15。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董 事 姓 名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司 (I) (註9)	本公司(註8)	財務報告內所有公司 (J) (註9)
低於 2,000,000 元	蔡宗諺、李虹、董、強、張、林、清、樾、中、秀、寶、吳、發、張、偉、美、豐、國、泰、醫、藥、法、人、張、元	蔡宗諺、李虹、董、強、張、林、清、樾、中、秀、寶、吳、發、張、偉、美、豐、國、泰、醫、藥、法、人、張、元	朱中強、張、林、秀、志、張、偉、吳、發、張、開、豐、美、醫、藥、財、團、法、人、張、元	朱中強、張、林、秀、志、張、偉、吳、發、張、開、豐、美、醫、藥、財、團、法、人、張、元
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	0	0	蔡宗諺、林清樾	蔡宗諺、林清樾
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	張清樾	張清樾	張清樾、李虹明、董自立	張清樾、李虹明、董自立
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	0	0	0	0
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	0	0	0	0
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	0	0	0	0
50,000,000 元(含)~ 100,000,000 元(不含)	0	0	0	0
100,000,000 元以上	0	0	0	0
總 計	13	13	13	13

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為623仟元。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,659仟元。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註12：106年度盈餘分派業經107.4.19董事會決議，但未經股東會承認。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(2-2) 監察人之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例 (註8)		有無領取自子公司以外投資事業酬 (註9)
		報酬 (A) (註2)		酬勞 (B) (註3) (註10)		業務執行費用 (C) (註4)		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)			
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英 (106.06.16卸任)	2,866	2,866	900	900	161	161	0.27%	0.27%	無
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐鯤 (106.06.16卸任)									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司 (註6)	財務報告內所有公司 (D) (註7)
低於 2,000,000 元	李豐鯤、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福利會	李豐鯤、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福利會
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	蔡志英	蔡志英
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	0	0
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總計	4	4

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註10：106年度盈餘分派業經107.4.19董事會決議，但未經股東會承認。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(3-2)總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占 稅後純益之比 例(%) (註8)		無領自 子公司轉 事以 投資酬 金(註9)
		本公司	財務 報告 內有 公司 (註5)	本公司	財務 報告 內有 公司 (註5)	本公司	財務 報告 內有 公司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務 報告 內有 公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	李虹明													
副總經理	蔡宗諺													
副總經理	郭維坤 (106.04.22 離職)	9,483	9,483	0	0	8,406	8,406	39	0	39	0	1.24%	1.24%	30
副總經理	董自立													

酬金級距表

給付本公司各個 總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	合併報表內所有公司(E)(註8)
低於 2,000,000 元	0	0
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	蔡宗諺、郭維坤、董自立	蔡宗諺、郭維坤、董自立
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	李虹明	李虹明
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總 計	4	4

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,566仟元。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註10：106年度盈餘分派案業經107.4.19董事會決議，但未經股東會承認。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107年5月1日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票金額	現金金額 (註5)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	李虹明	0	116	116	0.01%
	副總經理	蔡宗諺				
	副總經理 (106.04.22 離職)	郭維坤				
	副總經理	董自立				
	協理	林清樑				
	營運管理部經理 (107.03.16 職務調整)	廖俐棋				
	開發部經理	鄭國強				
	專案一部經理	蕭嘉銘				
	專案二部經理	古尚杰				
	專案三部經理	鄭國政				
	技術本部經理	郭俊何				
	稽核室總稽核	黃章耀				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

註5：106年度盈餘分派案業經107.4.19董事會決議，但未經股東會承認。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

- 1.最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：本公司一〇六年度及一〇五年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金總額各為 40,168 仟元及 39,800 仟元占各年度稅後純益比例分別為 2.78% 及 1.32%。
- 2.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：本公司於經薪資報酬委員會審議並經董事會通過後，依「董事薪酬給付準則」、「董事績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」支給之。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

第 17 屆董事（統計期間：106.1.1-106.6.15）

最近年度董事會開會 3 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註2)	備註
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾	3	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗諺	2	1	66.7	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明	3	0	100	
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	3	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：林清樾	2	1	66.7	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立	3	0	100	
獨立 董事	張樾	2	1	66.7	
獨立 董事	林秀玲	3	0	100	
獨立 董事	吳志偉	3	0	100	
常駐 監察人	財團法人國泰建設文化教育 基金會 代表人：蔡志英	3	0	100	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐鯤	3	0	100	

第 18 屆董事（統計期間：106.6.16-106.12.31）

最近年度董事會開會 5 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註2)	備註
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清樾	5	0	100	106.6.16 改選新任
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺	5	0	100	106.6.16 改選新任
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明	5	0	100	106.6.16 改選新任
董事	財團法人國泰建設文化教育 基金會代表人：朱中強	5	0	100	106.6.16 改選新任
董事	財團法人國泰建設股份有限 公司職工福利委員會 代表人：林清樾	5	0	100	106.6.16 改選新任
董事	財團法人國泰人壽慈善基金 會代表人：董自立	5	0	100	106.6.16 改選新任
獨立 董事	林秀玲	5	0	100	106.6.16 改選連任
獨立 董事	吳志偉	5	0	100	106.6.16 改選連任
獨立 董事	張元宵	5	0	100	106.6.16 改選新任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無下列情形。

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張清樾	一〇五年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終及特別獎金案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾	一〇五年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬評估	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 林清樾	一〇五年度經理人發放年終及留才獎金案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 林清樾	一〇五年度經理人之薪酬評估	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、 蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 朱中強、 林清樾	本公司第十八屆一般董事候選人資格審議	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
林秀玲、 吳志偉	本公司第十八屆獨立董事候選人資格審議	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、 蔡宗諺、 李虹明、 董自立、 朱中強、 林清樾	解除本公司第十八屆一般董事競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
林秀玲、 吳志偉	解除本公司第十八屆獨立董事競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
董自立、 林清樾	解除本公司經理人競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
林秀玲	委任獨立董事林秀玲為第三屆薪資報酬委員會成員	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
吳志偉、 張元宵	委任獨立董事吳志偉及獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決

張清樾、 林秀玲、 吳志偉、 張元宵	一〇六年度實際參與 業務執行董事及獨立 董事薪酬評估	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諤、 李虹明、 董自立、 林清樾	一〇六年度經理人薪 酬評估	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
林清樾	為轉投資之子公司 「Golden Gate Pacific Company Limited」、 「上海陸景置業有限 公司」背書保證及出 具支持函	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
董自立	為轉投資之子公司 「Lotus Pacific Company Limited」、 「加恒（上海）置業 有限公司」出具支持 函	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
董自立	擬向投審會申請「加 恒（上海）置業有限 公司」增資案	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決
董自立	解除本公司經理人競 業禁止之限制	議案內容涉及 左列董事	未參與討論及表決

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

強化董事會功能

本公司董事會由九席以上董事所組成，為強化董事會之專業機能，並與國際接軌，本公司除設有薪資報酬委員會外，本公司於106年6月16日設置「審計委員會」替代監察人。「審計委員會」已憑藉其專業分工及獨立超然之立場，協助本公司董事會作成多項重要決策，且「薪資報酬委員會」亦已就本公司董事及經理人績效評估與薪資報酬標準之訂定與修正、董事及經理人之薪資報酬提供專業意見並作成重要決議，期有效建立本公司董事及經理人薪酬及績效考核制度，進而提升公司營運績效。本公司董事會成員具備多元性，包含不同專業經驗/工作領域及背景。為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，本公司於104年增訂之「公司治理實務守則」第20條第2項涵蓋「董事會成員多元化之政策」，相關內容及其落實情形如下：

為健全董事會結構，董事會成員宜多元化，如具備不同專業經驗、性別或工作領域等，並宜普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。
- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。

多元化核心 項目	專業經驗/工作領域													背景						
	地產	健管	醫療	商旅	保險	電信	金控	銀行	保險	資訊	製造	投資	媒體	生技	農產	商務	建築	法律	公共行政	企業管理
董事姓名																				
張清樾	✓	✓	✓													✓	✓			
李虹明	✓			✓												✓		✓		
蔡宗諺	✓	✓			✓											✓			✓	
董自立	✓					✓		✓								✓				✓
林清樑	✓			✓						✓						✓	✓			
朱中強	✓								✓		✓					✓				✓
林秀玲	✓						✓			✓	✓	✓				✓		✓		
吳志偉	✓							✓				✓		✓	✓	✓				✓
張元宵	✓															✓		✓		

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

(1)審計委員會運作情形

第 1 屆審計委員會（統計期間：106.6.16-106.12.31）

最近年度審計委員會開會 3 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	林秀玲	3	100	
獨立董事	吳志偉	3	100	
獨立董事	張元宵	3	100	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項，說明如下：

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項
第十八屆 第一次 106.6.30	1.委任獨立董事林秀玲為第三屆薪資報酬委員會成員。	✓	✗
	2.委任獨立董事吳志偉及獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員。	✓	✗
	審計委員會決議結果(106年6月30日)： 第1案除林秀玲獨立董事迴避外，其餘獨立董事全體同意照案通過。 第2案就委任獨立董事吳志偉為第三屆薪資報酬委員會成員之部分，除吳志偉獨立董事迴避外，其餘獨立董事全體同意照案通過；另就委任獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員之部分，除張元宵獨立董事迴避外，其餘獨立董事全體同意照案通過。		
	公司對審計委員會意見之處理： 第1案除林秀玲獨立董事迴避外，其餘出席董事全體同意照案通過。 第2案就委任獨立董事吳志偉為第三屆薪資報酬委員會成員之部分，除吳志偉獨立董事迴避外，其餘出席董事全體同意照案通過；另就委任獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員之部分，除張元宵獨立董事迴避外，其餘出席董事全體同意照案通過。		

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項	
第十八屆第三次 106.8.10	1.修正本公司「內部控制制度」。	✓	✗	
	2.一〇六年上半年度合併財務報表報告。	✓	✗	
	3.修正本公司「取得或處分資產處理程序」。	✓	✗	
	4.修正本公司「資金貸與及背書保證作業程序」。	✓	✗	
	5.為轉投資之子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」、「上海陸景置業有限公司」背書保證及出具支持函。	✓	✗	
	6.為轉投資之子公司「Lotus Pacific Company Limited」、「加恒(上海)置業有限公司」出具支持函。	✓	✗	
	7.擬向投審會申請「加恒(上海)置業有限公司」增資案。	✓	✗	
	8.解除本公司經理人競業禁止之限制。	✓	✗	
	審計委員會決議結果(106年8月10日)： 審計委員會全體出席獨立董事同意照案通過。			
公司對審計員會意見之處理： 第1案至第4案由出席董事全體同意照案通過。 第5案除林清樑董事迴避外，其餘出席董事全體同意照案通過。 第6案至第8案除董自立董事迴避外，其餘出席董事全體同意照案通過。				
第十八屆第四次 106.11.9	1.本公司轉投資成立旅館股份有限公司案。	✓	✗	
	2.本公司一〇七年度更換會計師暨會計師簽證報酬審議。	✓	✗	
	審計委員會決議結果(106年11月9日)： 審計委員會全體出席獨立董事同意照案通過。			
	公司對審計員會意見之處理： 全體出席董事同意照案通過。			

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項，說明如下：無

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

獨立董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
林秀玲	委任獨立董事林秀玲為第三屆薪資報酬委員會成員	議案內容涉及左列獨立董事	未參與討論及表決
吳志偉	委任獨立董事吳志偉及獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員(就委任獨立董事吳志偉為第三屆薪資報酬委員會成員之部分)	議案內容涉及左列獨立董事	未參與討論及表決
張元宵	委任獨立董事吳志偉及獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員(就委任獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員之部分)	議案內容涉及左列獨立董事	未參與討論及表決

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)。

(1)會計師對本公司財務狀況及內控查核等情形向獨立董事報告，並針對重大調整或法令修訂影響情形進行溝通。

歷次獨立董事與會計師溝通情形摘要：

日期	溝通重點
106/08/10	106 年上半年度合併財務報表報告討論
106/11/09	106 年度關鍵查核事項討論
107/03/16	106 年度財務報表查核事項及 IFRS 修訂調整等討論

(2)本公司稽核主管定期向獨立董事溝通稽核報告及其追蹤執行情形討論。

歷次獨立董事與內部稽核主管之溝通情形摘要：

日期	溝通重點
106/08/10	修正本公司「內部控制制度」討論
106/11/09	1. 106 年第三季稽核執行情形 2. 對公設點交作業流程與業務討論
107/03/16	1. 106 年全年稽核執行情形 2. 對交屋及售後服務流程作業討論

註：

- * 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。
- * 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(2)監察人參與董事會運作情形

第 17 屆監察人（統計期間：106.1.1-106.06.16）

最近年度董事會開會 3 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	3	100	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：李豐鑑	3	100	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)： 監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 1.監察人均有透過實際參與董事會達成監督與溝通。 2.內部稽核主管依法不定期呈送稽核報告予監察人。 3.監察人、內部稽核主管及會計師每年均定期會議溝通。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理： 對董事會決議結果皆無異議。				

註：

- * 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。
- * 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項 目	運 作 情 形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已於104年11月5日訂定「公司治理實務守則」，並於公開資訊觀測站及公司電子佈告欄揭露之。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛或訴訟事宜，並依程序實施？	✓		本公司處理股東建議或糾紛問題，由發言人、代理發言人回應及股務單位負責彙總處理。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司每月均依證券交易法第二十五條規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊，並於每次停止過戶時核對股東名冊與申報資料是否相符，以隨時掌握主要大股東之持股情形。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業風險控管機制及防火牆機制？	✓		本公司與各關係企業之財務業務均各自獨立運作，且已建立子公司監理作業制度。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場尚未公開資訊買賣有價證券？	✓		已訂定道德行為準則，禁止從事內線交易。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬定多元化方針及落實執行？	✓		本公司已於治理實務守則訂定董事會成員多元化方針，考量成員性別，並涵蓋各專業領域，對公司營運產生良性發展。請參閱第30頁，「三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估」。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	本公司除依法設立薪酬委員會與審計委員會外，將視需要設置功能性委員會。	無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估。請參閱第43頁，「八、(9) 106年度本公司董事會績效評估結果」。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		<p>本公司對會計師之聘任係採一年一聘制，並於聘任時董事會充分評估簽證會計師之獨立性及適任性，其主要評估內容如下：</p> <p>1.獨立性：</p> <p>(1)會計師提供非審計服務之性質及程度是否未影響獨立性？</p> <p>(2)本公司與事務所、事務所關係企業及審計服務小組成員間，是否未有相互融資或保證行為？</p> <p>(3)未聘用曾擔任會計師審計人員為公司高階財務主管或其他有權影響重大決策人員？</p> <p>2.適任性：</p> <p>(1)會計師事務所之聲譽是否良好？</p> <p>(2)會計師是否無任何法律訴訟案件，或主管機關糾正、調查之案件？</p> <p>(3)會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好？</p> <p>經審核以上項目皆符合無虞，最近二年度評估結果分別提報 105.11.09 及 106.11.09 董事會通過。</p>	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	√		<p>依據本公司企業社會責任委員會組織規程由公司治理小組組長羅宥騏經理擔任公司治理人員，負責公司治理相關事務，羅宥騏經理具備會計師資格及擔任本公司財務會計主管。公司治理人員 106 年及 107 年截至年報刊印日執行公司治理事務情形如下：</p> <p>1. 依法辦理董事會、審計(薪酬)委員會及股東會之會議相關事宜，並協助公司遵循董事會、審計(薪酬)委員會及股東會相關法令。</p> <p>2. 製作董事會、審計(薪酬)委員會及股東會議事錄。</p>	無重大差異。

項 目	運 作 情 形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
			3.提供董事執行業務所需之資料、與經營公司有關之最新法規發展，以協助董事遵循法令。 4.與投資人關係相關之事務。 5.安排董事進修課程。 6.其他依公司章程所訂定之事項。	
五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	√		請參閱第40頁。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？		√	本公司自辦股務，設有股務單位負責處理股東問題及辦理股東會事務，故無委任股務代理機構。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	√		本公司已架設網站(投資人專區)，揭露公司財務業務及公司治理相關資訊	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	√		指定專人蒐集公司資訊及揭露於網站，及落實發言人制度。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	√		請參閱第42頁。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)	√		<p>1.已改善情形：</p> <p>(1)106年設立審計委員會。</p> <p>(2)除定期執行董事會績效評估外，並將評估結果揭露於公司網站或年報。</p> <p>(3)於年報及公司網站揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。</p> <p>2.優先加強事項與措施：</p> <p>(1)揭露獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理。</p> <p>(2)揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式。</p>	無重大差異。

五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
股東/ 投資人/ 金融機構	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 誠信經營 ➢ 經濟績效 ➢ 公司治理 ➢ 公司永續發展 ➢ 風險管理 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 秉持公平、誠信與透明之方式從事商業行為 ➢ 適時提供即時、同步、正確之公司訊息，致力投資資訊之對稱揭露 ➢ 長期穩定的股利政策，提供適當的投資報酬 ➢ 穩健的財務策略，維護良好的公司信用與營運 ➢ 遵循主管機關之各項最新法令規範與政策修訂，迅速回應並調整公司資訊揭露形態與內容，以符合法規要求 ➢ 關注市場需求及景氣變化適時調整經營策略，鑑別公司財務及非財務風險並檢討因應對策 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：營運管理部蔡先生 ➢ 電話：02-23779968#5311 ➢ Email：cape0301@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 每年召開股東會 ➢ 召開法說會 ➢ 公布每年年報／各季財報 ➢ 即時重大訊息同步公開於證交所公開資訊觀測站，亦視情況需要不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明
員工	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 職業健康與安全 ➢ 勞資關係 ➢ 訓練與教育 ➢ 員工福利 ➢ 公司永續發展 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 安全衛生的工作環境 ➢ 促進員工健康及身心平衡 ➢ 確保及尊重人權 ➢ 建置透明暢通之溝通機制 ➢ 合法及公平的評價與待遇 ➢ 重視教育訓練 ➢ 多元員工福利及照顧方案 ➢ 關注人才培育與員工發展 ➢ 性別平等保護 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：人力資源組趙先生 ➢ 電話：02-23779968#5110 ➢ Email：hr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 舉辦勞資會議 ➢ 舉辦座談會、宣導會 ➢ 每月職員會議
客戶/ 消費者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 顧客健康與安全 ➢ 客戶滿意 ➢ 法規遵循 ➢ 客戶隱私 ➢ 創新研發 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 提供具市場競爭力及高品質的產品與服務 ➢ 以四大保證「產權清楚，按圖施工、如期交屋、永久服務」提高客戶滿意度與客戶建立長期緊密且互信的夥伴關係 ➢ 宣導全體員工遵守保密協議和員工面對客戶對應守則 ➢ 關注氣候變遷、人口老化等議題，投入節能減碳、全齡化、綠(含智慧)建築及掌握新建材、新工法及設計之發展。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：技術本部陳小姐 ➢ 電話：02-23779968#5740 ➢ Email：service@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期顧客滿意度調查 ➢ 直接溝通
合作夥伴 (供應商/ 營造商/ 代銷商)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 供應商CSR評鑑 ➢ 採購政策 ➢ 公司永續發展 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 了解並提供公司實行社會責任等相關協助 ➢ 合法與公平交易 ➢ 了解環安衛注意事項與規範細節 ➢ 與供應商建立長期互信的商業夥伴關係 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email：csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期座談會／教育訓練 ➢ 定期供應商評鑑問卷 ➢ 舉辦供應商觀摩會 ➢ 直接溝通

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
政府機關	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 誠信經營 ➢ 法規遵循 ➢ 環境保護 ➢ 公共安全 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 作為良好企業公民，應遵循政府規範，配合政府政策，維持與政府良好的關係。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 公文往來 ➢ 不定期討論會議／審查會議
媒體	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 法規遵循 ➢ 經濟績效 ➢ 社會公益 ➢ 環境保護 ➢ 公共安全 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 保持對外溝通資訊的正確性與即時性，務求透明公開 ➢ 維護公司品牌形象。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期記者會 ➢ 產品發表會
社區居民／鄰房	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 社區參與 ➢ 汙水與廢氣物排放 ➢ 社區衝擊 ➢ 社區發展 ➢ 社區公益 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 透過各種方式(例如鄰房鑑定、外牆清潔修繕等)保持與鄰房及社區居民的良好關係 ➢ 重視工地污染防治，減少施工粉塵 ➢ 暢通溝通管道，減少鄰損事件的發生。 ➢ 投入社區圖書館等公益方案。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡窗口：總經理室劉先生 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CSR議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 鄰里拜會 ➢ 負責人員現場溝通

八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?

- (1)員工權益及僱員關懷：請參閱第84-85頁，「五、(一)員工福利措施~(四)勞資協議及員工權益維護情形」。
- (2)投資者關係：請參閱第36、38頁，「二、公司股權結構及股東權益」及「七、資訊公開」。
- (3)供應商關係：本公司與供應商間協同合作，互信互利，並維護雙方權利義務及維持良好之供需關係。
- (4)利害關係人之權利：請參閱第40頁，「五、建立與利害關係人溝通管道之情形」。
- (5)董事及監察人進修之情形（統計期間：106.1.1-106.12.31）：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	社團法人中華公司治理協會	董監如何協助公司面對風險處理危機	3
張清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工獎酬策略與工具運用探討	3
張清樾	財團法人台灣永續能源研究基金會	由SDGs發覺我國永續契機	3
蔡宗諺	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務報表舞弊案例探討	3
蔡宗諺	社團法人中華公司治理協會	董事會職能與董事會績效評估	3
朱中強	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內線交易案相關法律問題之探討	3
朱中強	社團法人中華公司治理協會	發揮董事會自律精神 為企業創造價值	3
李虹明	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內線交易與企業社會責任座談會	3
李虹明	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
董自立	國泰建設股份有限公司	LOI法律課程講座	1
董自立	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內線交易與企業社會責任座談會	3
董自立	國泰建設股份有限公司	MOU法律課程講座	1
董自立	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
林清樾	國泰建設股份有限公司	LOI法律課程講座	1
林清樾	國泰建設股份有限公司	MOU法律課程講座	1
林清樾	社團法人中華公司治理協會	資訊揭露與財報不實的董監責任	3

林清樑	社團法人中華公司治理協會	董事會應瞭解的關鍵查核事項與因應對策	3
張樑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監如何督導公司做好舞弊偵查及防範，強化公司治理	3
張樑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	審計委員會之相關規範及運作實務	3
林秀玲	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司治理與證券交易法下內部人之民事責任	3
林秀玲	社團法人中華公司治理協會	公司治理與證券法規	3
吳志偉	社團法人中華公司治理協會	董事會應瞭解的關鍵查核事項與因應對策	3
吳志偉	社團法人中華公司治理協會	科技快速改變環境中，董事引領企業因應之道	3
張元宵	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	審計委員會之相關規範及運作實務	3
張元宵	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
張元宵	社團法人中華公司治理協會	董監如何監督公司做好資訊安全風險管理	3
張元宵	社團法人中華公司治理協會	董事會應瞭解的關鍵查核事項與因應對策	3
李豐鯤	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工獎酬策略與工具運用探討	3

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第285-287頁，「六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估」。

(7)客戶政策之執行情形：公司設有客戶服務專線，並有專責之客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題。

(8)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險。

(9)106年度本公司董事會績效評估結果：

本公司已於105年度由董事會通過「董事會績效評估辦法」，於每年12月進行年度之董事會績效評估。

評估對象包含董事會整體運作情形與個別董事成員績效表現。本公司董事會績效評估之衡量指標共計二大部分，區分為「量化衡量指標」及「質化衡量指標」，並就每一部分含括下列五大面向：

- 1.對公司營運之參與程度。
- 2.提升董事會決策品質。
- 3.董事會組成與結構。
- 4.董事之選任及持續進修。
- 5.內部控制。

評估結果共分為三個等級：超越標準、符合標準及仍可加強，即「量化衡量指標」加「質化衡量指標」達成率為90%(含)以上時，則董事會績效評估結果為「超越標準」；達成率為80%(含)以上未滿90%時，則為「符合標準」；達成率為未滿80%時，則為「仍可加強」。

106年度本公司董事會內部績效評估結果分數為100分，即超越標準，足以顯示本公司強化董事會效能之成果。本公司已於公開資訊觀測站及本公司網站揭露本公司之「董事會績效評估辦法」，並於年報及公司網站揭露董事會績效評估結果，以備查詢。

(10)董事績效評估與薪資報酬之連結：

本公司董事酬金依公司章程之規定，得按不超過當年度獲利1%額度內，做為當年度董事之酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其公司績效貢獻度，給予合理報酬；總經理及副總經理給付酬勞之政策，依據本公司「經理人薪酬給付準則」及該職位於同業市場中的薪資水平、於公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。訂定酬金之程序，以本公司之「董事及經理人績效考評準則」作為評核之依循，除參考公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，亦參考個人的績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理報酬，相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險管控之平衡。

(四)薪酬委員會之組成、職責及運作情形

(1)薪資報酬委員會成員資料

107年5月1日

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任 其他 公開 發行人 公司 獨立 董事 家數	備註	
		商務、法務、會計或公司業務所須相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所須之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董事	林秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	吳志偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	張元宵	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之第二屆薪資報酬委員會委員計3人。

二、第二屆委員任期：103年6月6日至106年6月5日，最近年度薪資報酬委員會開會
2次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：106.1.1-106.6.5)

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	張樑	2	0	100%	
委員	林秀玲	2	0	100%	
委員	吳志偉	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

三、本公司之第三屆薪資報酬委員會委員計3人。

第三屆委員任期：106年6月30日至109年6月15日，最近年度薪資報酬委員會開會
1次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：106.6.30-106.12.31)

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	林秀玲	1	0	100%	
委員	吳志偉	1	0	100%	
委員	張元宵	1	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

註：

(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形

項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任 實務守則差異 情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p>	√		<p>本公司依據企業社會責任委員會組織規程成立該委員會，並制定企業社會責任政策及依任務性質設置公司治理、客戶關懷等五項專門小組，其職權為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.因應國際趨勢、利害關係人關注事項、營運地區特有議題，研議本公司企業社會責任整體策略、擬定政策，並監督各公司因應調整。 2.監督本會各專門小組企業社會責任議題之各項措施並定期檢討成效。 3.對外揭露本公司環境、社會、治理作為。 4.監督官網設置企業社會責任專區平台。 5.協助並協調本公司及本會各專門小組窒礙難行事項。 6.審核本公司企業社會責任報告書。 <p>另本公司106.03.22董事會通過本公司106年企業社會責任策略計畫討論案，以為106年執行企業社會責任目標政策。同日，併呈報董事會本公司105年度履行企業社會責任實施成效檢討報告。請參閱第86頁，「(八)企業責任及道德行為」。</p>	無重大差異。
<p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p>	√		<p>本公司致力將企業社會責任融合於公司政策、營運管理及員工教育訓練中；106年配合企業社會責任報告書的出版，聘請專業顧問針對環境、社會、治理等面向各項議題，舉辦教育訓練說明會，並將公司執行成果呈現於報告書。</p>	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因	
	是	否		摘要說明
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位,並由董事會授權高階管理階層處理,及向董事會報告處理情形?	√		<p>為有效推動執行企業社會責任實施成效,本公司成立「企業社會責任委員會」,設置主任委員一人,由本公司總經理擔任,委員由高階管理階層擔任。</p> <p>委員會依據任務性質,分別成立「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會公益」五個專門小組,成員由本公司跨部門組成。</p> <p>另指派本公司總經理室為本會專責推動單位,協助統籌會務,並定期提案向董事會呈報執行情形。106年分別於3月及8月向董事會呈報執行檢討報告及報告書出版報告。</p>	無重大差異。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策,並將其與員工績效考核制度與企業社會責任政策結合,及設立明確有效之獎勵及懲戒制度?	√		<p>本公司董事、經理人及員工均有訂定合理之薪資報酬政策,且有完整之績效考評制度,並結合企業社會責任訂定之相關「誠信經營守則」、「道德行為準則」及相關社會公益、永續環境等實施成效,予以整體考核。</p> <p>另公告全體員工知悉之「人事管理規則」,設有明確有效之獎勵及懲戒制度。</p>	無重大差異。
(五)公司是否制訂政策,將經營績效或成果,適當反映在員工薪酬,並揭露於年報或公司網站?	√		<p>依據本公司章程規定年度如有獲利,應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞,但公司尚有累積虧損時,應預先保留彌補數額;另每年依政策、年度目標進行員工績效目標設定、追蹤及考核,並依考核結果進行薪酬、職務調整,及分別依員工考績、績效表現按規定計算發給獎金。</p>	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因	
	是	否		摘要說明
二、發展永續環境				
(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率,並使用對環境負荷衝擊低之再生物料?	√		<p>公司為維護環境、關懷環保,各建築案使用對環境負荷衝擊低之建材設備:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.照明採用節能T5、LED燈具。 2.設置雨水回收系統,並採用省水馬桶、龍頭等器具。 3.設置節能感光控制及太陽能發電設備。 4.傳統安定器改採電子式節能安定器。 5.建築規劃增加開窗及導光。 6.設備規劃增加通風及熱對流,利用自然通風換氣散熱。 7.空調設備採用變頻節能主機。 8.屋頂及庭園採植栽綠化設計。 9.內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。 10.大樓新建工程以取得綠建築證書為目標,至105年已有2個建築取得綠建築候選證書。 11.要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。 	無重大差異。
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?	√		<p>公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題,正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性;本公司屬建築投資業,並無營造廠資格,相關業務委由專業工程管理顧問公司,並設立「技術本部」負責管理有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等,積極推動節能減碳等實際環保活動,善盡企業應盡之社會責任。</p>	無重大差異。
(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響,並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略?	√		<p>全球氣候變遷是世界各國目前最關注的議題之一,面對日漸嚴重的暴風、驟雨等極端氣候,公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響,並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.配合台北市政府產業發展局,所訂定之「工商業節能減碳輔導管理自治條例」辦理相關節能措施。 2.管制事務用紙及各項印刷品用量,並推行無紙化措施。 	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因	
	是	否		摘要說明
			<p>3.推行夏天上班不打領帶，辦公室溫度設定26度C。</p> <p>4.裝置自動節電控制器，設定午休及下班關燈機制。</p> <p>5.委請專業機構辦理辦公室照明及CO2環境檢測。</p> <p>6.105年導入ISO 14001環境管理及ISO 14064-1溫室氣體管理系統。</p>	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p>	√		<p>本公司遵守相關勞動法規，並隨時配合法令異動修訂公司章程，如人事管理規則、員工待遇辦法，以保障員工之合法權益；並尊重國際公認之基本勞動人權，針對人員僱用、工時等勞動條件公司皆依勞基法、就業安全服務法、性別工作平等法等施行，如員工延長工時管理辦法、性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法、勞動安全衛生管理計畫及工作守則等規則的制定。確保人員不會因性別、年齡等條件而有差別待遇，並依法定期召開勞資會議進行勞資協商確保雙方權益。</p>	無重大差異。
<p>(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p>	√		<p>本公司建置考績績效面談、考績申訴、性騷擾申訴專線、董事長信箱、內控稽核等申訴管道機制，員工之申訴均能獲得妥適之處理。</p>	無重大差異。
<p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	√		<p>1.本公司每半年(106年6/23、12/15)執行辦公環境檢測作業，包含燈光照射度及CO2濃度的測定，以確實提供員工照明充足且空氣品質良好之優良職場環境。</p> <p>2.本公司每年(106年3~5月)均安排全體員工進行健康檢查作業，並舉辦健康安全講座(106年9/21、9/29、12/5)，提供員工所需保健資訊與諮詢服務，確使每位員工都能保持身心健康的最佳狀態。</p> <p>3.本公司每月均就公務車輛嚴格執行自動檢查計劃，確實完成每日點檢與每月定檢之各項記錄，以確保員工使用公務車輛之安全無虞。</p> <p>4.本公司於辦公場所內均配置有</p>	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因	
	是	否		摘要說明
			<p>接受合格急救人員訓之同仁(6位),且備有一般常備藥品及相關醫療用品、急救設備(如:ADR),以隨時因應員工於職場工作時之各項突發狀況。</p> <p>5.本公司確實依法令執行職業安全衛生業務主管、新進員工及一般員工安全衛生教育訓練課程,並配合辦公場所之大樓管理單位,進行各項安全措施演練或檢測(如:建物安檢、消防演練),以強化員工職業安全之觀念與促進工作環境安全之維護,並進而落實職場工作之安全管理。</p> <p>6.本公司訂有「女性勞工母性健康保護執行措施」、「執行職務遭受不法侵害預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「異常工作負荷促發疾病預防計畫」,以確保員工身心健康之維護,避免不必要之工作傷害。106年度全公司均無職業傷害案例。</p>	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制,並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動?	√		<p>本公司透過每月定期召開員工溝通會、電子公文系統、全體員工電郵信箱、政策溝通說明會等方式,讓員工對於公司之經營管理決策,有獲得資訊及表達意見之機會。</p>	無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力及發展培訓計畫?	√		<p>公司長期規劃實施員工核心職能人格特質評測,及主管職能回饋評鑑,建立員工各項職涯能力資料庫,並針對員工之決策、組織、團隊、績效、創新、執行力、領導力、開創力等缺乏或較弱項目,有效規劃系列各項發展培訓計畫。</p>	無重大差異。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策申訴程序?	√		<p>本公司均遵守相關法令及各項消費者保障之相關法規,並就客戶個人資料保護措施訂定嚴格保護辦法,由全體員工簽署。如消費者有任何權益申訴,均可透過公司網頁關係人專區信箱,或本公司服務部門,就消費者反應事項提供迅速的處理與回覆。</p>	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因	
	是	否		摘要說明
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	√		本公司秉持對產品負責與行銷倫理，均依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質，以保護消費者權益。在進行產品或服務之行銷廣告，均遵循政府法規，不得有欺騙、誤導或損害消費者權益之行為。	無重大差異。
(八)公司與供應商往來前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	√		本公司重視維護環境與社會，對供應商之遴選，著重於誠信及對環境、社會的影響，評估其適任性。	無重大差異。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	√		本公司「企業社會責任守則」第二十二條第三款，訂定有上述條款，並已全面通告本公司各單位及子公司，將上述條款納入與主要供應商之契約中，且要求嚴格落實執行。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	√		本公司依規定出版企業社會責任報告書，並將報告書電子檔上傳公開資訊觀測站揭露，且於公司網站設置有企業社會責任專區，除可瀏覽、互動外，亦將報告書電子檔置放於網站，提供下載。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異，依守則執行相關運作。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：請參閱第 86 頁，(八)企業責任及道德行為。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：有，由安永聯合會計師事務所，依中華民國會計研究發展基金會所發佈之確信準則公報第一號之要求，進行確信工作。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層承諾積極落實經營政策之承諾？</p>	√		<p>為建立本公司誠信經營之企業文化及健全發展，並落實良好之公司治理與風險控管機制，爰於102年參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規定，訂定本公司「誠信經營守則」，並提報股東會報告。</p>	無重大差異。
<p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明訂作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p>	√		<p>公司已訂有道德經營守則及誠信經營守則，針對本公司、本公司董事、經理人、受僱人、受任人及本公司實質控制者，禁止有行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物接待或其他不正當利益、洩露本公司商業機密、侵害智慧財產權、從事不公平競爭之行為、產品及服務損害消費者或其他利害關係人等之不誠信行為。</p>	無重大差異。
<p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	√		<p>依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司之董事、經理人、受僱人若發現有違反誠信經營嫌疑之情事者，視其違反行為之程度，得向董事會、經理人、內部稽核主管或其他適當人員舉報，並提供足夠資訊使本公司得以適當處理後續事宜。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	√		<p>本公司本於誠信經營原則，以公平與透明之方式進行商業活動。本公司於商業往來之前，考量其代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象之合法性及是否涉有不誠信行為，避免與涉有不誠信行為者進行交易。本公司與其代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象簽訂之契約，其內容宜包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉有不誠信行為時，得隨時終止或解除契約之條款。</p>	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位,並定期向董事會報告其執行情形?		√	本公司人力資源組為負責推動企業誠信經營之兼職單位,且由稽核室監督執行並定期向董事會報告。	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道,並落實執行?		√	<p>依據本公司「誠信經營守則」之規定,本公司董事應秉持高度自律,對董事會所列議案,與其自身有利害關係時,應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容,若致有害於公司利益之虞者,得陳述意見及答詢,不得加入討論及表決,且討論及表決時應予迴避,並不得代理其他董事行使其表決權。</p> <p>另依據「道德行為準則」本公司董事及經理人等,為防止利益衝突,應以客觀及有效率的方式處理公務,且不得以其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬獲致不當利益。本公司與前述人員所屬之關係企業資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進(銷)貨往來之情事時,應特別注意防止利益衝突之情事,並透過公文、會議及內部溝通等管道,說明與本公司有無潛在之利益衝突。</p>	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立之有效會計制度、內部控制制度,並由內部稽核單位定期查核,或委託會計師執行查核?		√	本公司會計制度係依主管機關規定編製財務報告,自主稽核及定期稽核均依正常程序運作。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練?		√	誠信為本公司核心價值,每月於主管及內部部室會議中,各主管皆依本公司所制定之「誠信經營守則」向所屬員工進行教育訓練。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度並建立便利檢舉管道,及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員?		√	員工可透過稽核室及電子郵件檢舉管道。員工若違反誠信經營守則規定,將依公司章程明定的懲誡辦法,由人評會審議並接受申訴辦理。	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？		√	雖未訂定相關程序及保密機制，但公司設有董事長信箱受理各項檢舉事項，相對具保密機制。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√		本公司受理各項檢舉事項皆採取適當後續處理事宜，未有不當之處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	√		本公司已於網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）：本公司各級人員依職務執行相關業務時，均要求對廠商宣導，不得做出違反誠信、不法或違背受託義務等行為，並向廠商說明公司嚴格要求各級人員不得直接或間接要求或收受任何不正當利益，以顯示公司誠信經營之決心。				

(七)公司治理守則及相關規章查詢方式

本公司所訂定公司治理之相關規章已揭露於「公開資訊觀測站」，網址：<http://mops.twse.com.tw>

(八)其他重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

國泰建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：107年3月19日

本公司民國106年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國106年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國107年3月16日董事會通過，出席董事9人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國泰建設股份有限公司

董事長：張清樾

總經理：李虹明



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會/董事會	日期	重要決議
第十七屆 第十八次 董事會	106.1.23	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過授權董事長向各金融機構辦理授信。 2.通過一〇六年度業務目標。 3.通過一〇五年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終及特別獎勵金案。 4.通過一〇五年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬評估。 5.通過一〇五年度經理人發放年終及留才獎金案。 6.通過一〇五年度經理人之薪酬評估。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十七屆 第十九次 董事會	106.3.22	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一百零五年度內部控制制度聲明書」。 2.通過一〇六年度企業社會責任策略計畫。 3.通過一〇五年度員工及董監事酬勞分派審議。 4.通過一〇五年度營業報告書。 5.通過一〇五年度個體財務報告及年度合併財務報告。 6.通過訂定一〇六年度股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案及董事候選人提名期間等相關事宜。 7.通過本公司董事任期屆滿改選。 8.通過發放一〇五年度部分經理人特別獎勵金案。 9.通過檢討本公司「董事及監察人薪酬給付準則」、「董事及監察人績效考核準則」、「經理人薪酬給付準則」及「經理人績效考核準則」等辦法。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十七屆 第二十次 董事會	106.4.26	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過一〇五年度盈餘分派。 2.通過本公司第十八屆一般董事候選人資格審議。 3.通過本公司第十八屆獨立董事候選人資格審議。 4.通過解除本公司第十八屆一般董事競業禁止之限制。 5.通過解除本公司第十八屆獨立董事競業禁止之限制。 6.通過一〇六年股東常會議程。 7.通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 8.通過訂定本公司審計委員會組織規程。 9.通過本公司服務單位內部控制制度及內部稽核實施細則相關條文修正。 10.通過本公司內部控制制度及內部稽核實施細則相關條文增訂。 11.通過以自地委建方式將本公司桃園中路二段結構體新建工程，委由三井工程股份有限公司興建。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。

股東會/董事會	日期	重要決議
一〇六年股東會	106.6.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過一〇五年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。 2. 通過一〇五年度盈餘分派案。 3. 通過本公司董事任期屆滿改選案(共計九席董事)。當選名單： 合昕實業股份有限公司代表人：張清樾、 合昕實業股份有限公司代表人：李虹明、 合昕實業股份有限公司代表人：蔡宗諺、 財團法人國泰人壽慈善基金會代表人：董自立、 財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：朱中強、 財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會代表人：林清樾、 林秀玲(獨立董事)、 吳志偉(獨立董事)、 張元宵(獨立董事)。 4. 通過解除本公司第十八屆董事競業禁止之限制案。
第十八屆第一次臨時董事會	106.6.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司第十八屆董事長選舉。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第一次董事會	106.6.30	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過一〇五年度盈餘分派現金股利分配基準日。 2. 通過授權董事長向各金融機構辦理貸款。 3. 通過依本公司章程第廿二條第六款規定之職權授權董事長全權處理。 4. 通過委任獨立董事林秀玲為第三屆薪資報酬委員會成員。 5. 通過委任獨立董事吳志偉及獨立董事張元宵為第三屆薪資報酬委員會成員。 6. 通過修訂本公司「企業社會責任守則」等辦法。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第二次董事會	106.7.13	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過檢討暨修正本公司「薪資報酬委員會組織規程」。 2. 通過檢討暨修正本公司「董事及監察人薪酬給付準則」、「董事及監察人績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」及「經理人績效考評準則」等辦法。 3. 通過一〇六年度實際參與業務執行董事及獨立董事薪酬評估。 4. 通過一〇六年度經理人薪酬評估。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第三次董事會	106.8.10	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過修正本公司「內部控制制度」。 2. 通過修正本公司「取得或處分資產處理程序」。 3. 通過修正本公司「資金貸與及背書保證作業程序」。 4. 通過修正本公司「董事會績效評估辦法」。 5. 通過為轉投資之子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」、「上海陸景置業有限公司」背書保證及出具支持函。 6. 通過為轉投資之子公司「Lotus Pacific Company Limited」、「加恒(上海)置業有限公司」出具支持函。

股東會/董事會	日期	重要決議
		7. 通過向投審會申請「加恒（上海）置業有限公司」增資案。 8. 通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第四次董事會	106.11.9	1. 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇七年度稽核計劃」。 2. 通過本公司轉投資成立旅館股份有限公司案。 3. 通過本公司一〇七年度更換會計師暨會計師簽證報酬審議。 4. 通過修正本公司「董事會議事規範」。 5. 通過修正本公司「獨立董事職責範疇準則」。 6. 通過修正本公司「審計委員會組織規程」。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第五次董事會	107.1.25	1. 通過授權董事長於新台幣五〇〇億元額度內向各金融機構辦理授信。 2. 通過一〇七年度業務目標。 3. 通過一〇六年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金案。 4. 通過一〇六年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估。 5. 通過一〇六年度經理人之薪酬評估。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第六次董事會	107.3.16	1. 通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇六年度內部控制制度聲明書」。 2. 通過一〇七年度企業社會責任策略計畫。 3. 通過一〇六年度員工及董事酬勞分派審議。 4. 通過一〇六年度營業報告書。 5. 通過一〇六年度個體財務報告及合併財務報告。 6. 通過訂定一〇七年度股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 7. 通過修正本公司「董事及監察人選任程序」。 8. 通過修正本公司「股東會議事規則」。 9. 通過將本公司「國泰水秀」新建工程、「板橋DE」結構體新建工程，委由「三井工程股份有限公司」承攬。 10. 通過本公司新任財務、會計主管人事案。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。
第十八屆第七次董事會	107.4.19	1. 通過修正本公司「章程」。 2. 通過一〇六年度盈餘分派案。 3. 通過解除本公司董事競業禁止之限制。 4. 通過一〇七年股東常會議程。 5. 通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 6. 通過修正本公司「股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則」。 7. 通過將本公司台南「永華路」結構、裝修、公設、機電、景觀新建工程委由「三井工程股份有限公司」承攬。

股東會/董事會	日期	重要決議
		8. 通過將本公司持有民生建國大樓都更案「飯店樓層」出租予國泰飯店管理顧問事業(股)公司。 註:以上重要決議經主席徵詢全體出席董事後無異議通過。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事(含獨董)或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與公司有關人士(包括董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等)辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計/財務主管	廖俐棋	97.03.20	107.03.16	會計/財務主管廖俐棋因職務調整，改由羅宥騏擔任會計/財務主管。

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間(註1)	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安永聯合會計師事務所	林麗鳳	3,332	-	-	-	565	565	106.1.1~106.12.31	(1)關係企業合併營業報告書 (2)關係報告書
	黃建澤							106.1.1~106.12.31	(3)電腦控制環境評估 (4)股利政策 (5)年報審閱 (6)其他諮詢費用

註1：本年度本行若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者：無。
- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更換日期	107年1月1日		
更換原因及說明	會計師事務所內部職務調整		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況	主動終止委任	√
	不再接受(繼續)委任		
最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務	
		財務報告之揭露	
		查核範圍或步驟	
		其他	
	無	√	
說明			
其他揭露事項(本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安永聯合會計師事務所
會計師姓名	徐榮煌
委任之日	107年1月1日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能發發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三) 前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：無。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	106 年 度		當年度截至 107 年 5 月 1 日 止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	合昕實業股份有限公司 代表人：張清樾	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：李虹明	0	0	0	0
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：董自立	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：朱中強	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設(股)公司職 工福利委員會代表人：林清樾	0	0	0	0
獨立 董事	林秀玲	0	0	0	0
獨立 董事	吳志偉	0	0	0	0
獨立 董事	張元宵	0	0	0	0
10% 大股東	國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	0	0	0	0
10% 大股東	萬寶開發股份有限公司	0	0	0	0
總經理	李虹明	0	0	0	0
副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
副總 經理	郭維坤 (106.04.22 離職)	0	0	0	0
副總 經理	董自立	0	0	0	0
協理	林清樾	0	0	0	0
營管部 經理	廖俐棋 (107.03.16 職務調整)	0	0	0	0

職稱	姓名	106 年 度		當年度截至 107 年 5 月 1 日 止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
營管部 經理	羅宥騏 (107.03.16 新任)	0	0	0	0

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情形：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

停止過戶日：107年4月10日，單位：股；%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會 代表人：鍾茂季	288,067,626	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
	0	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	204,114,882	17.60%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
富邦人壽保險股份有限公司 代表人：蔡明興	92,400,000	7.97%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：黃調貴	65,950,584	5.69%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會	為該公司之受撥人	
	0	0%							
霖園投資股份有限公司 代表人：林翁全	54,094,814	4.67%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
合昕實業股份有限公司 代表人：黃重信	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	18,351,652	1.58%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	17,500,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
渣打託管梵加德新興市場股票指數基金專戶	13,422,700	1.16%	0	0	0	0	無	無	
花旗(台灣)商業銀行託管次元新興市場評估基金投資專戶	8,730,694	0.75%	0	0	0	0	無	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

107年3月31日 單位：股；%

轉投資事業 (註1)	本公司投資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事業 之投資		綜合投資	
	股數 (註2)	持股 比例	股數 (註2)	持股 比例	股數	持股 比例
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	-	-	46,750,000	85.00%
國泰商旅(股)公司	40,000,000	100.00%	-	-	40,000,000	100.00%
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	45,000,000	100.00%	-	-	45,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	79,051,891	100.00%	-	-	79,051,891	100.00%
CCH Commercial Company Limited	-	-	7,758	66.67%	7,758	66.67%
Lotus Investment Company Limited	-	-	5	100.00%	3	66.67%
Golden Gate Investment Company Limited	-	-	5	100.00%	3	66.67%
Lotus Pacific Company Limited	-	-	4	100.00%	3	66.67%
Golden Gate Pacific Company Limited	-	-	5	100.00%	3	66.67%
Cathay Healthcare Management Limited (BVI)	-	-	105,000	100.00%	89,250	85.00%
Cathay Healthcare Management Limited (Cayman)	-	-	105,000	100.00%	89,250	85.00%
加恒(上海)置業有限公司	-	-	-	100.00%	-	66.67%
上海陸景置業有限公司	-	-	-	100.00%	-	66.67%
杭州坤寧健康諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	85.00%

註1：係公司採用權益法之投資。

註2：本公司轉投資加恒(上海)置業有限公司、上海陸景置業有限公司及杭州坤寧健康諮詢有限公司，非股份有限公司，故不適用。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年月	核定股本		實收股本		備		註
	股數	金額(元)	股數	金額(元)	股本來源	以現金以外之財產 充抵充股款者	
53.12	10,000,000	100,000,000	10,000,000	100,000,000	現金設立	無	53年9月14日 經新字第0731號
58.08	11,500,000	115,000,000	11,500,000	115,000,000	盈餘增資 發行新股1,500,000股	無	58年5月28日 證管(58)發字第0559號
59.12	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘增資 發行新股460,000股	無	59年9月29日 證管(59)發字第0920號
60.10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	現金增資 發行新股8,040,000股	無	60年6月4日 證管(60)發字第0467號
61.08	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	現金增資 發行新股5,000,000股	無	61年6月20日 證管(61)發字第0480號
62.09	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	現金增資、盈餘增資 發行新股25,000,000股	無	62年6月2日 證管(62)發字第0656號
63.09	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘增資、盈餘增資 發行新股5,250,000股	無	63年8月17日 證管(63)一字第1371號
65.11	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	現金增資、盈餘增資 發行新股14,750,000股	無	65年8月9日 證管(65)一字第0991號
67.09	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	現金增資、盈餘增資 發行新股40,000,000股	無	67年6月20日 證管(67)一字第0671號
68.10	126,200,000	1,262,000,000	126,200,000	1,262,000,000	盈餘增資 發行新股16,200,000股	無	68年9月6日 證管(68)一字第28893號
69.09	140,000,000	1,400,000,000	140,000,000	1,400,000,000	盈餘增資 發行新股13,800,000股	無	69年7月7日 證管(69)一字第0822號
70.10	161,000,000	1,610,000,000	161,000,000	1,610,000,000	盈餘增資 發行新股21,000,000股	無	70年8月10日 證管(70)一字第0256號
72.12	165,830,000	1,658,300,000	165,830,000	1,658,300,000	盈餘增資 發行新股4,830,000股	無	72年11月16日 (72)台財證(一)第2538號
73.10	170,804,900	1,708,049,000	170,804,900	1,708,049,000	資本公積轉增資 發行新股4,974,900股	無	73年10月1日 (73)台財證(一)第2778號

74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 10 月 8 日 (74)台財證(一)第 14836 號
75.12	10	210,431,636	2,104,316,360	210,431,636	2,104,316,360	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75)台財證(一)第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76)台財證(一)第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資 發行新股 34,721,219 股	無	77 年 6 月 30 日 (77)台財證(一)第 08548 號
78.10	10	306,125,420	3,061,254,200	306,125,420	3,061,254,200	盈餘轉增資 發行新股 39,929,402 股	無	78 年 7 月 20 日 (78)台財證(一)第 25500 號
80.03	10	413,025,480	4,130,254,800	413,025,480	4,130,254,800	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 106,900,060 股	無	79 年 10 月 19 日 (79)台財證(一)第 02712 號
80.09	10	578,235,672	5,782,356,720	578,235,672	5,782,356,720	盈餘轉增資 發行新股 163,210,192 股	無	80 年 6 月 29 日 (80)台財證(一)第 01346 號
81.09	10	722,794,590	7,227,945,900	722,794,590	7,227,945,900	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,918 股	無	81 年 6 月 30 日 (81)台財證(一)第 01463 號
82.09	10	867,353,507	8,673,535,070	867,353,507	8,673,535,070	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,917 股	無	82 年 6 月 18 日 (82)台財證(一)第 01468 號
83.09	10	1,085,918,347	10,859,183,470	1,085,918,347	10,859,183,470	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 218,564,840 股	無	83 年 6 月 24 日 (83)台財證(一)第 28893 號
84.09	10	1,303,102,016	13,031,020,160	1,303,102,016	13,031,020,160	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 217,183,669 股	無	84 年 6 月 13 日 (84)台財證(一)第 35033 號
85.05	10	1,433,412,217	14,334,122,170	1,433,412,217	14,334,122,170	盈餘轉增資 發行新股 130,310,201 股	無	85 年 6 月 8 日 (85)台財證(一)第 36644 號
86.08	10	1,519,416,950	15,194,169,500	1,519,416,950	15,194,169,500	盈餘轉增資 發行新股 86,004,733 股	無	86 年 6 月 11 日 (86)台財證(一)第 46297 號
87.08	10	1,595,387,797	15,953,877,970	1,595,387,797	15,953,877,970	資本公積轉增資 發行新股 75,970,847 股	無	87 年 6 月 15 日 (87)台財證(一)第 51500 號
88.08	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,675,157,186	16,751,571,860	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 79,769,389 股	無	88 年 6 月 9 日 (88)台財證(一)第 53897 號
90.04	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,619,823,186	16,198,231,860	第一次庫藏股份減資 55,334,000 股	無	90 年 2 月 8 日 (90)台財證(三)第 105264 號
90.11	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,606,107,186	16,061,071,860	第二次庫藏股份減資 13,716,000 股	無	90 年 10 月 9 日 (90)台財證(三)第 159903 號
91.01	10	1,606,107,186	16,061,071,860	1,570,971,186	15,709,711,860	第三次庫藏股份減資 35,136,000 股	無	90 年 11 月 29 日 (90)台財證(三)第 172262 號
91.12	10	1,570,971,186	15,709,711,860	1,567,186,186	15,671,861,860	第四次庫藏股份減資 3,785,000 股	無	91 年 12 月 11 日 (91)台財證(三)第 0910164510 號
92.09	10	1,656,515,798	16,565,157,980	1,656,515,798	16,565,157,980	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92)台財證(一)第 0920132017 號
105.10	10	2,000,000,000	20,000,000,000	1,159,561,059	11,595,610,590	現金減資 496,954,739 股	無	105 年 7 月 28 日 金管證發字第 1050028001 號

股份種類	核 定 股 本 (股)			備 註
	流通在外股份 (上市公司股票)	未發行股份	合 計	
普通股	1,159,561,059	840,438,941	2,000,000,000	

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

107年4月10日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人 數	5	36	140	51,136	251	51,568
持有股數	5,795,199	180,780,816	642,006,444	230,724,984	100,253,616	1,159,561,059
持股比例	0.50%	15.59%	55.37%	19.90%	8.64%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

107年4月10日

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例
1 至 999	28,752	9,346,555	0.81%
1,000 至 5,000	15,271	36,442,832	3.14%
5,001 至 10,000	3,515	26,041,490	2.25%
10,001 至 15,000	1,258	15,747,417	1.36%
15,001 至 20,000	704	12,525,020	1.08%
20,001 至 30,000	675	16,645,231	1.43%
30,001 至 50,000	573	22,575,105	1.95%
50,001 至 100,000	418	29,903,405	2.58%
100,001 至 200,000	220	31,198,662	2.69%
200,001 至 400,000	88	23,852,203	2.06%
400,001 至 600,000	21	10,132,546	0.87%
600,001 至 800,000	10	6,932,749	0.60%
800,001 至 1,000,000	13	11,853,651	1.02%
1,000,001 以上	50	906,364,193	78.16%
合 計	51,568	1,159,561,059	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

107年4月10日

主要股東名稱	股份 持有股數(股)	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：揭示持股比例達10%以上之股東。

註2：股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例請參閱第64頁。

(五)每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

項 目	年 度		105 年	106 年	當年度截至 107年5月1日(註7)
	最 高	最 低			
每股 市價 (註1)	最 高		19.50	22.95	17.40
	最 低		12.60	15.95	15.15
	平 均		15.50	19.57	16.27
每股 淨值 (註5)	分 配 前		19.82	19.64	20.38
	分 配 後		18.32	(註6)	(註8)
每股 盈餘 (註5)	加權平均股數(股)		1,467,781,621	1,159,561,059	1,159,561,059
	每 股 盈 餘		2.06	1.25	0.33
每股 股利	現 金 股 利		1.50	(註6)	(註8)
	無償 配股	盈餘配股	0	(註6)	(註8)
		資本公積配股	0	(註6)	(註8)
	累積未付股利		0	0	0
投資 報酬 分析	本 益 比 (註2)		7.11	14.83	(註8)
	本 利 比 (註3)		9.77	(註6)	(註8)
	現金股利殖利率(註4)		0.10	(註6)	(註8)

註1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註5：105、106年度經會計師查核，107年第1季經會計師核閱。

註6：106年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註7：每股淨值、每股盈餘為107年第1季經會計師核閱之資料；其餘欄位為截至年報刊印日止之當年度資料。

註8：逢季不適用。

(六)公司股利政策及執行狀況

- 1.本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞及不超過百分之一為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 2.本公司每年決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，並依法提列法定盈餘公積、提列及迴轉特別盈餘公積後提撥百分之三十至百分之一百股東股息及紅利，其餘再加計期初未分配盈餘，作為可供分配之盈餘，由董事會擬定盈餘分配案，提請股東會核定之，上述股東股息及紅利之分派比率得視當年度重大財務或營運資金規劃，由董事會提報議案經股東會決議後，調整之。
- 3.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。
- 4.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。

上述原則業經本公司董事會及股東會通過，訂定於章程內。未來股利之分派，依據章程內所訂之股利政策辦理。

5.本次股東會擬議盈餘分配情形

一〇六年度盈餘分配案，業經本公司 107 年 4 月 19 日董事會決議：

本公司一〇六年度盈餘分配案，每股分配新台幣 1.2 元，全部以現金發放。

6.預期股利政策有無重大變動：無。

(七)股東會決議執行情形：

1.本公司於一〇六年六月十六日股東常會通過下列事項並執行完成：

(1)一〇五年度營業報告書及財務報表案。

(2)一〇五年度盈餘分配案。

執行情形：一〇五年度盈餘分配，配發股東現金股利新台幣 1,739,341,589 元(每股配發新台幣 1.5 元)，106 年 7 月 24 日為除息基準日，106 年 8 月 16 日為發放日。

(3)選舉本公司第十八屆董事案。

當選名單：合昕實業股份有限公司代表人：張清樾、合昕實業股份有限公司代表人：李虹明、合昕實業股份有限公司代表人：蔡宗諺、財團法人國泰人壽慈善基金會代表人：董自立、財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：朱中強、財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會代表人：林清樑、林秀玲(獨立董事)、吳志偉(獨立董事)、張元宵(獨立董事)。

執行情形：於 106 年 6 月 26 日獲經濟部准予登記並公告於公司網站。

(4)解除本公司第十八屆董事競業禁止之限制案。

股東會通過同意解除張清樾董事、李虹明董事、蔡宗諺董事、朱中強董事、董自立董事、林清樑董事、林秀玲獨立董事、吳志偉獨立董事擔任所列公司職務競業禁止之限制。

(八)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(九)員工、董事及監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(六)之股利政策。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：係以截至一〇六年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為一〇七年度之損益。

3.董事會(107.3.16)通過分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：以現金分派員工酬勞新台幣 1,376 仟元及董事酬勞新台幣 2,400 仟元。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

4.一〇五年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

配發員工現金紅利新台幣 3,547 仟元及董事、監察人酬勞新台幣 4,200 仟元，與原董事會通過之擬議配發情形相同。

(十)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類 (註 2)	104 年第 1 次 (104-1 期) 有擔保普通公司債 (註 6)
發行 (辦理) 日期	104 年 7 月 24 日
面 額	新台幣壹佰萬元整
發行及交易地點 (註 3)	不適用
發 行 價 格	依票面金額十足發行
總 額	新台幣參拾億元整
利 率	固定年利率 1.40%
期 限	五年期 到期日：109 年 7 月 24 日
保 證 機 構	上海商業儲蓄銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司西松分行
受 託 人	遠東國際商業銀行股份有限公司信託部
承 銷 機 構	不適用
簽 證 律 師	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師
簽 證 會 計 師 (註 4)	安永聯合會計師事務所 林麗鳳會計師
償 還 方 法	到期一次還本
未 償 還 本 金	新台幣參拾億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	不適用
限 制 條 款 (註 5)	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	發行及轉換(交換或認股)辦法

發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用
交換標的委託保管機構名稱	無

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：無。

(二)執行情形：

本公司為償還短期銀行借款並調整財務結構，於104年7月24日發行104年度第1次有擔保普通公司債新台幣30億元，所募集之資金已依預定運用計畫於104年第3季執行完畢。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司之主要業務內容

- (1) 醫療器材零售業。
- (2) 百貨公司業。
- (3) 小客車租賃業。
- (4) 停車場經營業。
- (5) 住宅及大樓開發租售業。
- (6) 工業廠房開發租售業。
- (7) 特定專業區開發業。
- (8) 投資興建公共建設業。
- (9) 新市鎮、新社區開發業。
- (10) 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (11) 都市更新重建業。
- (12) 都市更新整建維護業。
- (13) 建築經理業。
- (14) 不動產買賣業。
- (15) 不動產租賃業。
- (16) 管理顧問業。
- (17) 其他顧問服務業。
- (18) 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.一〇六年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
租賃收入	711,877	5.80%
營建收入	10,191,672	83.06%
勞務提供收入	1,242,683	10.13%
其他營業收入	123,950	1.01%
合 計	12,270,182	100.00%

3.本公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

本公司目前之產品項目主要以投資興建電梯住宅大樓出售為主。在一〇七年度計畫於上半年度推出三重「國泰悅」和新店「斯馨段一期案」；下半年度預計推出板橋江翠段案，接續之新店斯馨段二期案、土城區明德段等個案，將積極準備，視景氣與市場狀況擇機推出。

(二)產業概況

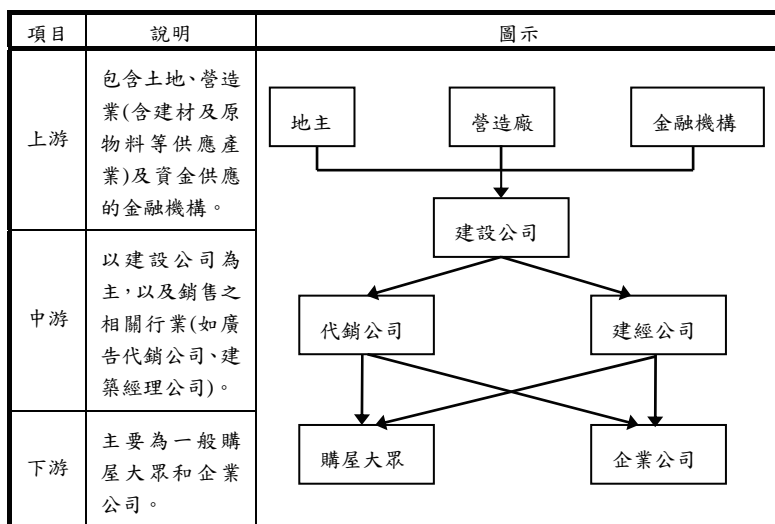
1.產業之現況與發展

台灣房市在近年因房價過高而致民怨，在政府實施一連串的房市政策下(奢侈稅、實價登錄、房地合一稅等)，不動產市場在短期投資客退場後，漸回歸於自住買盤市場。在市場信心度不足下，一〇五年全國買賣移轉棟數創下歷史新低量，整體不動產市場進入修正期。然而，房市在自住需求支撐下，加上賣方為求成交量始修正價格，房價不再高不可攀，故一〇六年國內買賣移轉棟數表現優於去年、建築及住宅貸款餘額也逐步攀升及近期國內房市無利空政策推出下，房市逐步自悲觀和觀望態勢回升。

展望一〇七年房地產市場，由於全球各區央行利率將逐步調整，國內央行利率未來走勢也受關注，後續調整方向將影響購屋族購屋意願，而本年度適逢九合一選舉年，未來各候選人相關房市政策推出及下半年選舉活動也將影響民眾購屋意願，儘管之前拋出老屋建檢、老屋重建容獎等利多政策，但後續實施方案仍未擬定，因此帶來效益有限，預期今年度房地產市場仍以自主剛性買盤為主。

整體房市供需方面。供給面，由於整體房市買氣優於去年，同業推案信心回升，預期新增供給量將較去年增加；需求面，雖預期美國將重啟升息，但國內利率水準仍低，對房市需求應有一定程度的支撐，而經歷近年房價修正，已有部分買方認為房價下修有築底跡象，自住買盤逐步出籠下，將持續帶動今年度購屋表現，預期需求將較一〇六年微升。總體觀之，一〇七年左右房地產市場主要仍來自信心面，在未有其他議題發酵的前提下，待經濟逐步回溫後，買盤觀望氣氛有望減緩，預期房市可自谷底逐漸回升。

2. 產業上、中、下游之關聯性



3. 產品之各項發展趨勢

(1) 建築品牌領導

隨著國民生活水準提高，消費者對於建物外觀立面、格局規劃、施工品質等細部要求亦逐步提升，因此擁有優良的客戶服務，建立消費者心目中之品牌形象，將成為未來產品銷售關鍵之一。

(2) 設計未來化

由於消費者需求型態的改變，加強產品之養生、科技、環保、休閒、安全、舒適、高質感等功能，並考慮未來發展，增強建物價值，將會成為未來主流趨勢。

(3) 施工經濟環保

在原物料逐步上漲時代，如何兼具施工品質、環保與摺節工料，將成為未來優質建物重點。

(4) 社區生活機能完整性

未來新建社區將強調生活機能之完整性，除一般保全措施外，舉凡托嬰、健身、餐飲、會議、休閒娛樂等，皆為社區內所需之生活機能。

4. 競爭情形

房地產市場之產品設計須符合當地特色，惟區域個案之間差異，需因應市場需求變化，快速且適時的調整產品類型，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模。本公司近年來推案地區以大台北地區、桃園、新竹、台中、台南、高雄等都會中心為主，堅強的經營團隊、穩健的財務規劃、專業的研發

設計、紮實的工程營建，為本公司的最大競爭利基條件。此外，本公司強調永久售後服務，在市場上早已建立良好的口碑與品牌形象。

(三)技術及研發概況

為加強房地產市場資訊透明度，健全房市發展，並善盡企業之社會責任，本公司於民國九十一年底與政治大學台灣房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，至一〇六年已邁入第十六個年頭，每年均編列逾 300 萬元預算投入研究工作，目前已成爲國內重要房地產資訊參考資料之一。而在產品技術研發方面，更在規劃、設計、建材設備等領域，投入大量人力經費研發，因此本公司推出的個案，均能獲得客戶青睞，並在短時間內取得良好銷售成績，晚近為求突破設計思維，更引進國外設計團隊，期能讓公司產品能更具競爭力。

1.產業趨勢方面

- (1)房地產景氣循環之變動
- (2)房地產市場產品之演進
- (3)國泰房地產指數季報

2.建築技術方面

- (1)建築營建成本之控制
- (2)營建標準工期探討
- (3)營建法令與建築產品之探討
- (4)建築施工規範之探討
- (5)綠建築設計之探討
- (6)智慧型建築設備之探討
- (7)耐震建築之探討
- (8)省能減碳設備探討

(四)長、短期業務發展計畫

1.長期業務

(1)公司品牌方面

貫徹公司核心價值、經營理念與四大保證，持續主動積極、創新服務、追求卓越，以達成永續經營之理念。另透過品牌診斷、優化等作為，以達創新品牌競爭力。

(2)土地開發方面

針對買斷、合建、合作開發、都市更新、異業結盟等各種不同方式進行評估開發，並積極擴大對於市區外圍或市郊具開發潛力之區域進行土地儲備開發，另積極開創藍海新事業，朝多角化經營，以維持穩定獲利。

(3)產品規劃方面

持續深化產品規劃設計能力，以消費者客戶使用端需求為主考量，並符合綠建築及節能之相關規範，且以科技、耐震、環保、安全、節能、實用為主訴求，以符合未來產品趨勢。

(4)行銷企劃方面

完備客戶資訊管理系統，以掌握市場行銷脈動、整合集團資源綜效，擊劃嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面

運用客戶資訊管理系統，進行分析、回饋，並結合集團資源以加強客服功能，滿足客戶多樣化需求，以強化公司品牌價值與信譽。

2.短期業務

(1)公司品牌方面

「創新品牌競爭力」，積極創造品牌優勢以爭取客戶認同，避免流於價格戰。

(2)個案開發方面

市中心區精華地段土地，採多元開發，如：合建、合作及都更開發等，而市區外圍及市郊具潛力投資區位，則採儲備佈局角度切入，以取得較低成本建地。另一方面，按部就班穩健經營既有新事業，並積極評估佈局藍海新事業，以邁向多角化經營。

(3)產品規劃方面

以精緻實用規劃設計概念，結合科技、環保及節能技術，增加產品附加價值並符合各目標客層之需求，提昇產品競爭力。

(4)行銷企劃方面

結合建築師、設計師、代銷及相關領域之專業資源，以及整合集團綜效，創新行銷策略，突破市場競爭。

(5)客戶服務方面

結合集團資源配合高科技的運用，加強客服功能，提升服務品質與效率。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司於台北、台中、台南、高雄設有營業據點，經營區域包括全台主要都會區。有關近兩年來全台主要都會區市場供需概況，詳下表所示。

	105年		106年	
	推出金額(億)	30天銷售率(%)	推出金額(億)	30天銷售率(%)
北市	1,150	10.21	1,098	12.47
新北	1,564	8.95	2,037	11.92

	105 年		106 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
桃竹	823	8.94	1,154	11.65
台中	905	10.68	1,023	13.53
台南	358	8.87	415	8.55
高雄	1,120	9.61	938	11.30
全國	5,920	9.48	6,668	11.75

資料來源：國泰房地產指數季報，30 天銷售率係指推出當月銷售情形，不含續銷。

2. 市場占有率

有關本公司近兩年來市場佔有率概況，詳下表所示。

單位：新台幣仟元

公司名稱	105 年營業收入		106 年營業收入	
	金額	排名	金額	排名
遠雄建設	25,131,323	1	16,208,879	1
興富發	18,925,829	2	12,252,697	2
國產	11,142,916	6	10,765,477	3
國建	17,408,316	3	10,610,084	4
日勝生	113,843	19	10,211,226	5
華固建設	11,255,890	5	9,704,543	6
新亞	6,338,160	9	8,570,547	7
根基	8,113,165	7	8,359,822	8
長虹	4,668,720	13	6,534,865	9
太子	6,004,370	10	5,734,056	10
冠德	5,269,229	11	4,779,614	11
皇昌營造	4,315,393	14	3,836,660	12
建國工程	3,827,308	15	3,778,110	13
皇翔	13,215,548	4	2,833,119	14
宏普建設	4,788,794	12	2,685,328	15
鄉林建設	6,721,147	8	2,615,349	16
隆大營建	1,834,590	16	1,973,718	17
順天建設	636,847	18	1,075,929	18
太平洋	1,159,970	17	609,064	19
宏環	43,776	20	39,850	20

資料來源：公開資訊觀測站

3.市場未來之供需狀況與成長性

根據國泰房地產指數季報研究，從一〇六年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年呈現價穩量增的修正格局。展望一〇七年市場趨勢，總體經濟有好轉跡象，但仍宜審慎看待。

房地產市場供需方面，供給方面，擺脫去年度低檔盤整格局，預期新增供給量將較以往增加；需求方面，自助性買盤逐漸出籠下，買氣緩步回溫，預期需求將逐漸增加。

整體而言，今年房地產成長性受國際政經及國內政策因素影響，然在買氣逐漸復甦情況下，預期供需將微幅成長。茲就影響今年度房地產市場經營之重要因素歸納如下：

(1)政治及政策方面

今年度適逢九合一選舉年，候選人之相關房市政策也易使不動產市場產生影響，兩遮不登記不計價則於一〇七年開始實施，但觀察去年建照申請未有爆量之情形下，顯示該政策對現階段房市影響有限，各建商已有相關應對方式，不影響現階段房市復甦力道。

(2)經濟成長率

主計處預估一〇七年度經濟成長率為 2.42%。

(3)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一〇七年度消費者物價總指數(CPI)全年微漲 2.19%。

4.本公司之競爭利基

- (1)優良的品牌形象
- (2)穩健的財務狀況
- (3)專業的研發設計
- (4)紮實的工程營建
- (5)永久之售後服務

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

- a.國內景氣持續回溫，加上目前利率仍為低檔，在國人「有土斯有財」觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資及保值工具。
- b.政府近年積極推動各項振興經濟方案和重大建設，帶動產業發展，相對也提供許多營建機會，將刺激房地產市場景氣。

(2)不利因素

- a.大台北精華區土地日漸稀少、地價持續上漲，使得土地取得成本提高。

b.市場已累積過多餘屋，且美國量化寬鬆(QE)政策退場重啟升息、川普當選及英國脫歐等黑天鵝效應造成國際金融震盪，恐影響消費者購屋信心。

(3)因應對策

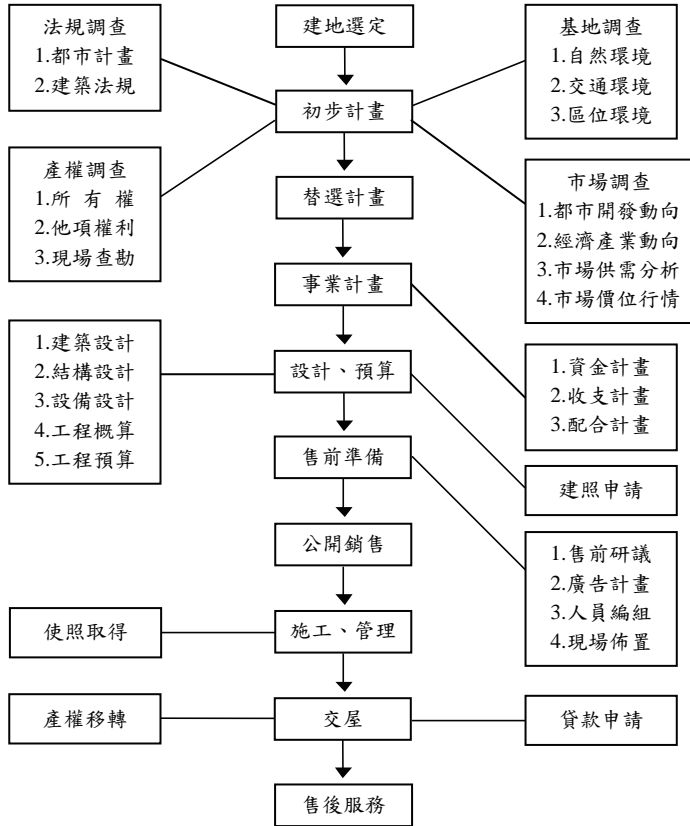
- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，以降低成本上揚之衝擊。
- b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(二)主要產品之重要用途與產製過程

1.主要產品之重要用途

本公司於台灣北中南主要都會區，依據各地區客戶之不同需求，投資興建各類型產品。主要產品依其使用功能，大致可分為住宅類及商業類建築物兩大類。其中，住宅類建築物係提供民眾居住使用，包括透天別墅、優質電梯住宅大樓；而商業類建築物則以提供商業行為使用為主要功能之建築物，如商場店鋪、高級辦公大樓及綜合商業大樓等。

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

本公司主要的原料為土地，土地來源除透過國有財產局等政府單位標購取得的方式外，目前仍以透過土地仲人介紹的方式買賣取得土地原料為主。另針對私有地主合建、都市更新、捷運聯合開發、國有土地上權設定與 BOT 等相關開發方式進行專案評估，以增加本公司開發案源之廣度。

現階段本公司在土地原料取得之考量上，係以市區優質地段土地為主，並搭配近郊區生活機能完善地區土地為輔。目前除積極參與政府單位之土地公開標售外，且透過空地調查方式，瞭解特定地區相關土地原料之位置、產權及數量，主動要求土地仲人進行仲介，以便適時取得土地原料，供公司營運所需。

(四)最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額10%以上客戶

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	105年			106年			107年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度截至前一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	三井工程(股)公司	4,631,807	60.67	三井工程(股)公司	2,664,862	38.29	三井工程(股)公司	470,868	42.79	關係企業
2										
	其他	3,002,349	39.33	其他	4,294,850	61.71	其他	629,619	57.21	
	進貨淨額	7,634,156	100.00	進貨淨額	6,959,713	100.00	進貨淨額	1,100,487	100.00	
增減變動原因	在建工程款等			在建工程款等			在建工程款等			

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	105年			106年			107年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	無			無			無			
	其他	17,408,316	100.00	其他	10,610,084	100.00	其他	2,195,910	100.00	
	銷貨淨額	17,408,316	100.00	銷貨淨額	10,610,084	100.00	銷貨淨額	2,195,910	100.00	
增減變動原因	無			無			無			

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	105 年度			106 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
公寓、店鋪、大廈等		-	一批	12,621,827	-	一批	7,930,117
租 賃		-	-	319,348	-	-	325,390
合 計		-	一批	12,941,175	-	一批	8,255,507

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	105 年度				106 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
公寓、店鋪、大廈等		399	16,989,785	-	-	327	10,191,672	-	-
租 賃		-	418,531	-	-	-	418,412	-	-
其 他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		399	17,408,316	-	-	327	10,610,084	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		105 年度	106 年度	當年度截至 107 年 4 月 30 日
員 工 人 數	職 員	146	143	140
	合 計	146	143	140
平 均 年 歲		43.73	43.28	43.46
平 均 服 務 年 資		13.10	12.98	13.34
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0.7%	0%
	碩 士	33%	32.9%	32%
	大 專	59%	58.7%	61%
	高 中	8%	7.7%	7%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不若製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司將繼續朝此一方向加強努力。
- (三)本公司在建築設計上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡棉力，也賦予建築活力。

五、勞資關係

(一)員工福利措施

本公司向來注重和諧的勞資關係，對於員工之照顧除了合理待遇及各項在職教育外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生育、子女、教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查、家庭日活動等，使員工身心均能獲得保障；一〇六年累計支出員工相關福利經費為 20,744 仟元。

(二)員工進修、訓練

本公司教育訓練在計畫執行方面包括：

一〇六年針對員工舉辦用創新翻轉未來、不動產相關、法律及健康講座等課程，加上各單位之專職訓練、專題研討、派外受訓等，累計總訓練時數為 3,237 小時，總投入總費用為 587 仟元。

課程項目	受訓人次	總時數
專業訓練	692	2,487
通識訓練	200	448.5
職能發展	110	301
總計	1,002	3,236.5

(三)退休制度及實施情形

「勞工退休金條例」施行後，凡於民國九十四年七月一日前到職之員工，得選擇

適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度，並保留適用條例前之工作年資；若於民國九十四年七月一日後到職之員工，則一律適用「勞工退休金條例」之退休金制度。「勞工退休金條例」施行後，本公司依法令成立之「勞工退休準備金監督委員會」仍照常運作，並每月提存適用「勞動基準法」退休金規定之員工薪資總額 2% 為退休準備金，直至無適用「勞動基準法」退休金規定之員工為止；而對適用「勞工退休金條例」制度之員工，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。

(四)勞資協議及員工權益維護情形

本公司在維護員工權益方面，除了有完善的各項福利措施外，於員工之恤養有退職金、資遣費、撫恤金等，其辦法均明訂記載於公司章則中，並訂有員工購屋優惠辦法等，以安定及照顧員工生活。

重要勞資協議：無。

(五)員工持有專業證照之名稱及人數

證照種類	主辦單位	人數
建築師	考試院	10
會計師	考試院	1
消防設備師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	5
地政士	考試院	2
估價師	考試院	1
土木技師	考試院	1
英國皇家特許測量師	皇家特許測量師學會(RICS)	1
證券投資分析人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	1
證券商業務人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	2
證券商高級業務員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	3
股務人員專業測驗	證券暨期貨市場發展基金會	13

(六)員工行為或倫理守則

為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司章則中訂定「人事管理規則」，明訂員工服務守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。

管理規則中亦明訂獎懲措施，鼓勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。

據此，管理階層與員工之溝通有其共識之基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有裨益。

(七)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計，相關措施如下：

- 1.依職業安全衛生法第三十四條之規定，制定本公司安全衛生工作守則，以防止職業災害，保障員工之安全與健康。
- 2.訂定天然災害受災員工急難救助要點，協助遭遇天然災害事故之員工解決困難並度過難關。
- 3.訂定公司重大事故緊急應變計畫，設立緊急應變小組編制，針對人員傷亡及重大事故，採取緊急必要措施，將傷害降到最低。而日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

本公司為保障員工工作權益，並確保妊娠、分娩後及哺乳等女性同仁之身心健康，以及預防員工因執行職務而遭受他人行為之身體或精神不法侵害，特訂定「性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」、「女性勞工母性健康保護執行措施」、「執行職務遭受不法侵害預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「異常工作負荷促發疾病預防計畫」，以消除性別歧視及維護兩性工作機會平等，並提供員工免於被性騷擾、職場暴力侵害且達到母性健康保護目的，及避免員工因異常工作負荷或重複性作業促發疾病之工作環境。

(八)企業責任及道德行為

社會是企業賴以成長的大地，企業的成功端賴一個安定的社會，企業應該以實際的行動關懷社會，來善盡社會功能與責任。因此本公司自創立以來，即秉持著「取之於社會，用之於社會」的理念，以回饋社會的心來經營企業，使企業的價值倍增。

多年來，本公司經常贊助各類公益活動、捐款救災等，肩負起企業公民的社會責任。民國七十一年更成立「國泰建設文化教育基金會」，長期深耕文教活動，傳承本土文化，資助弱勢族群。並在全台廣設圖書館，舉辦文藝活動。基金會贊助「國泰卓越獎助計畫」、「Teach For Taiwan 為台灣而教」、「國泰會愛心、殷雄會善心」等活動，希冀永續紮根教育與學習，藉此醞釀幼苗，盼其未來起群拔萃。長期支持公益，每年協辦新住民關懷活動、夏日捐血、兒童成長營、耶誕送暖等活動，持續以行動回饋社會。

1.霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全台設置 9 所圖書館。內部開放使用面積共達 500 多坪，每館藏書二千餘冊，館內長期訂閱各類書報雜誌，並定期的舉辦免費館內教學活動，希望藉此提供良好的閱讀環境，讓民眾自在學習、涵養生活，並增進鄰里情誼與和諧社區。

2.公益集團合辦活動

(1)國泰「台灣新住民關懷」活動

協助台灣新住民與新住民二代順利適應台灣生活，消除適應上的隔閡，舉辦一系列新住民關懷計畫課程，致力深耕教育，提供新住民彼此支持的力量管道，並啟發新二代接納多元文化，正視自我價值，建構兩代正向溝通的橋樑。

(2)夏日捐血活動

在夏令時節廣設捐血據點，舉辦約 195 場次推廣，以疏解夏日血荒，長期拋磚引玉，讓捐血的善心義舉蔚成風氣。

(3)兒童成長營暨圓夢計畫

舉辦 1 梯次成長營，讓身處偏鄉的弱勢孩子，每年暑假，藉由接觸多樣化課程、拓展多元視野，啟發孩童探索自我，點燃未來志向，逐夢飛翔。

(4)耶誕寒冬送暖

國泰公益集團，長期關懷原住民孩童、長者與新住民二代，於 12 月至 1 月間匯集各界愛心物資送達偏遠鄉鎮，持續在寒冬中的每個角落散發溫暖、支持的力量。

3.才藝教學相關活動

舉辦 17 梯次教學活動，提供民眾學習各式才藝的機會，發掘生活新樂趣，藉由學習互動，和諧鄰里。達到寓教於樂，培養第二專長，豐富日常生活。

4.贊助活動

(1)國泰卓越獎助計畫

針對經濟貧弱的高中績優學子，及擁有特殊功績、可為國爭光，或熱衷投注文化教育、社區經營、環境友善、金融科技發展年輕學子們提供獎助金。期望藉由實質的支持，鼓勵青年學子積極發展多面向才能、發揮獨特創意與熱情，本次活動投入經費 40 萬元。

(2)「Teach For Taiwan 為台灣而教」(簡稱 TFT)合作案

「偏鄉學童關懷」為國泰公益集團策略之一，為將公益影響力有效延伸，與 TFT 成為長期策略夥伴，共同推動偏鄉教育。由國泰公益集團基金會每年共同贊助 400 萬元，自 106 年起為期三年，作為教師教學經費。共支出新台幣 500,000 元整。

(3)國泰秀愛心、殷雄會善心

為關懷流浪動物，本會響應動物認養活動並結合義賣，呼籲民眾以領養代替購買，為小動物尋覓愛心主人，期盼拋磚引玉，共同為台灣流浪動物盡一份心力，讓弱小生命不被社會集體的遺忘、快速地消逝。

106 年度就各項公益活動效益評估，整合集團現有資源，逐步轉型規劃。

(九)至年報刊印日止，因勞資糾紛所致之損失，目前及未來可能發生之估計金額及因應措施：

最近二年度內，公司並無因勞資糾紛事件而遭受損失，基於勞工與雇主是共生共存的觀念，本公司將更努力維持勞資關係的和諧，並期望能帶動整個社會的團結和諧，以共同創造美好的未來。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	三井工程(股)公司	106.03.17~112.05.01	桃園市中路二段 112 地號新建工程契約	無
	日商華大成營造工程(股)公司 台灣分公司	106.10.31~109.8.13	新竹東橋段 588 等 13 筆地號 新建工程契約	無
不動產 買賣	自然人	106.01.20~106.04.28	取得新北市容積移轉公共設施用地契約	無
	自然人	106.01.25	取得台中市北屯區昌平段建地契約	無
	臺灣電力股份有限公司	106.04.10	取得台北市文山區公訓段二小段建地契約	無
	自然人	106.12.01	取得新北市土城區明德段建地契約	無
	自然人	106.12.12~106.12.13	取得新北市容積移轉公共設施用地契約	無
合建契約	臺灣桃園農田水利會	106.01.16	新北市三重區五穀王段合建分屋契約	無
	自然人	106.09.30~106.11.06	新北市新店區斯馨段合建分屋契約	無
	自然人	106.12.01	台北市大安區復興段三小段都更合建分屋契約	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)				
		102年	103年(註3)	104年	105年	106年
流動資產		\$32,431,243	\$38,549,472	\$40,344,785	\$34,049,676	\$32,827,177
不動產、廠房及設備		125,105	105,921	89,720	84,896	65,471
無形資產		5,715	5,269	2,511	786	1,124
其他資產		12,765,595	13,773,252	14,651,330	14,582,738	13,793,973
資產總額		45,327,658	52,433,914	55,088,346	48,718,096	46,687,745
流動負債	分配前	18,327,907	20,613,727	21,212,301	11,064,521	11,487,107
	分配後	19,984,423	22,270,243	21,212,301	12,803,863	(註2)
非流動負債		3,535,972	6,993,903	8,613,055	14,675,016	12,432,136
負債總額	分配前	21,863,879	27,607,630	29,825,356	25,739,537	23,919,243
	分配後	23,520,395	29,264,146	29,825,356	27,478,879	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		23,463,779	24,826,284	25,262,990	22,978,559	22,768,502
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	11,595,611	11,595,611
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	18,063
保留盈餘	分配前	6,080,804	7,376,423	8,046,960	11,064,867	10,770,163
	分配後	4,424,288	5,719,907	8,046,960	9,325,525	(註2)
其他權益		807,410	874,296	640,465	307,674	384,665
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	23,463,779	24,826,284	25,262,990	22,978,559	22,768,502
	分配後	21,807,263	23,169,768	25,262,990	21,239,217	(註2)

註1：107年第1季無相關資訊。

註2：106年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

2. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 107年3月31日 財務資料 (註1)
		102年	103年(註3)	104年	105年	106年	
流動資產		\$34,781,572	\$39,642,732	\$41,645,933	\$34,984,049	\$34,083,427	\$34,758,679
不動產、廠房及設備		723,974	941,906	1,168,913	1,131,539	1,136,419	1,142,333
無形資產		17,243	20,342	39,214	30,936	33,008	28,640
其他資產		14,836,821	16,527,383	19,079,215	19,283,152	18,508,334	18,713,645
資產總額		50,359,610	57,132,363	61,933,275	55,429,676	53,761,188	54,643,297
流動負債	分配前	19,603,821	21,350,989	24,109,194	12,716,135	12,729,074	13,961,765
	分配後	21,260,337	23,007,505	24,109,194	14,455,477	(註2)	(註2)
非流動負債		6,368,606	10,053,953	11,764,974	19,134,014	17,807,952	16,618,362
負債總額	分配前	25,972,427	31,404,942	35,874,168	31,850,149	30,537,026	30,580,127
	分配後	27,628,943	33,061,458	35,874,168	33,589,491	(註2)	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		23,463,779	24,826,284	25,262,990	22,978,559	22,768,502	23,637,615
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	11,595,611	11,595,611	11,595,611
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	18,063	18,054
保留盈餘	分配前	6,080,804	7,376,423	8,046,960	11,064,867	10,770,163	11,540,210
	分配後	4,424,288	5,719,907	8,046,960	9,325,525	(註2)	(註2)
其他權益		807,410	874,296	640,465	307,674	384,665	483,740
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		923,404	901,137	796,117	600,968	455,660	425,555
權益總額	分配前	24,387,183	25,727,421	26,059,107	23,579,527	23,224,162	24,063,170
	分配後	22,730,667	24,070,905	26,059,107	21,840,185	(註2)	(註2)

註1：107年第1季經會計師核閱。

註2：106年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

(二)簡明綜合損益表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	102年	103年(註2)	104年	105年	106年
營業收入	\$7,439,658	\$8,956,001	\$8,709,076	\$17,408,316	\$10,610,084
營業毛利	2,552,134	4,199,029	3,354,083	4,467,141	2,354,577
營業損益	1,736,359	3,263,742	2,733,028	3,880,079	1,667,343
營業外收入及支出	44,530	(12,361)	(143,763)	(340,346)	(295,471)
稅前淨利	1,780,889	3,251,381	2,589,265	3,539,733	1,371,872
繼續營業單位本期淨利	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907	1,444,638
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907	1,444,638
本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,084,743	32,774	(233,831)	(332,791)	76,991
本期綜合損益總額	2,772,489	2,984,910	2,093,222	2,685,116	1,521,629
淨利歸屬於母公司業主	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907	1,444,638
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	2,772,489	2,984,910	2,093,222	2,685,116	1,521,629
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	1.02	1.78	1.40	2.06	1.25

註1：107年第1季無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

2. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料					當年度截至 107年3月31日 財務資料 (註1)
	102年	103年 (註2)	104年	105年	106年	
營業收入	\$8,141,139	\$9,892,378	\$9,848,217	\$18,695,526	\$12,270,182	\$2,548,653
營業毛利	2,590,140	4,320,852	3,480,391	4,509,997	2,586,811	569,690
營業損益	1,478,284	2,996,879	2,395,435	3,402,230	1,341,775	278,238
營業外收入及支出	189,066	150,156	40,919	(69,222)	(150,297)	(71,166)
稅前淨利	1,667,350	3,147,035	2,436,354	3,333,008	1,191,478	207,072
繼續營業單位本期淨利	1,583,962	2,860,249	2,194,124	2,838,245	1,241,625	318,286
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,583,962	2,860,249	2,194,124	2,838,245	1,241,625	318,286
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,113,320	56,275	(258,877)	(423,429)	103,720	99,620
本期綜合損益總額	2,697,282	2,916,524	1,935,247	2,414,816	1,345,345	417,906
淨利歸屬於母公司 業主	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907	1,444,638	385,077
淨利歸屬於非控制 權益	(103,784)	(91,887)	(132,929)	(179,662)	(203,013)	(66,791)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	2,772,489	2,984,910	2,093,222	2,685,116	1,521,629	452,993
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(75,207)	(68,386)	(157,975)	(270,300)	(176,284)	(35,087)
每股盈餘	1.02	1.78	1.40	2.06	1.25	0.33

註1：107年第1季經會計師核閱。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

(三) 簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師事務所	簽證會計師	查帳報告意見
102	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、傅文芳	標準式無保留意見
103	安永聯合會計師事務所(註)	林麗鳳、黃建澤(註)	標準式無保留意見
104	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見
105	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見
106	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見

註：民國103年，因事務所內部職務調整，會計師由傅文芳變更為黃建澤。

二、最近五年度財務分析

1. 國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)				
		102年	103年(註2)	104年	105年	106年
財務結構(%)	負債占資產比率	48.24	52.65	54.14	52.83	51.23
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	21,581.64	30,041.41	37,757.55	44,352.61	53,765.36
償債能力(%)	流動比率	176.95	187.01	190.20	307.74	285.77
	速動比率	31.64	26.08	25.53	37.00	33.11
	利息保障倍數	9.91	12.72	8.16	13.23	5.85
經營能力	應收款項週轉率(次)	46.00	70.75	107.38	372.16	168.80
	平均收現日數	7.93	5.15	3.39	0.98	2.16
	存貨週轉率(次)	0.19	0.16	0.16	0.40	0.28
	應付款項週轉率(次)	11.60	11.17	12.23	18.07	10.16
	平均銷貨日數	1,921.05	2,281.25	2,281.25	912.50	1,303.57
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	57.29	77.53	89.03	199.39	141.12
	總資產週轉率(次)	0.17	0.18	0.16	0.34	0.22
獲利能力	資產報酬率(%)	3.93	6.16	4.38	5.84	3.04
	權益報酬率(%)	7.37	12.23	9.29	12.51	6.32
	稅前純益占實收資本額比率(%)	10.75	19.63	15.63	30.53	11.83
	純益率(%)	22.69	32.96	26.72	17.34	13.62
	每股盈餘(元)	1.02	1.78	1.40	2.06	1.25
現金流量(%)	現金流量比率	15.44	(9.29)	2.65	60.83	12.03
	現金流量允當比率	26.84	19.35	19.18	54.67	67.36
	現金再投資比率	6.67	(15.78)	(4.41)	24.08	(1.39)
槓桿度	營運槓桿度	1.19	1.11	1.12	1.11	1.22
	財務槓桿度	1.01	1.02	1.01	1.00	1.00

最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加 21%：係本期不動產、廠房及設備淨額減少所致。
2. 利息保障倍數減少 56%：係本期所得稅及利息費用前純益減少所致。
3. 應收款項週轉率減少 55%：係本期銷貨淨額減少所致。
4. 平均收現日數增加 120%：係本期應收款項週轉率減少所致。
5. 存貨週轉率減少 30%：係本期銷貨成本減少所致。
6. 應付帳款週轉率減少 44%：係本期銷貨成本減少所致。
7. 平均銷貨日數增加 43%：係本期存貨週轉率減少所致。
8. 不動產、廠房及設備週轉率減少 29%：係本期銷貨淨額減少所致。
9. 總資產週轉率減少 35%：係本期銷貨淨額減少所致。
10. 資產報酬率減少 48%：係本期稅後淨利減少所致。
11. 權益報酬率減少 49%：係本期稅後淨利減少所致。
12. 稅前純益占實收資本額比率減少 61%：係本期稅前淨利減少所致。
13. 純益率減少 21%：係本期稅後淨利減少所致。
14. 每股盈餘減少 39%：係本期歸屬母公司業主之淨利減少所致。
15. 現金流量比率減少 80%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。
16. 現金流量允當比率增加 23%：係本期資本支出減少所致。
17. 現金再投資比率減少 106%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。

註1：107年第1季無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 - 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = (稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)) / 平均資產總額。

(2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

2. 國際財務報導準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 107年3月31日 財務資料
		102年	103年(註)	104年	105年	106年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	51.57	54.97	57.92	57.46	56.80	55.96
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	4,248.19	3,798.83	3,235.83	3,774.82	3,610.65	3,561.27
償債能力 (%)	流動比率	177.42	185.67	172.74	275.12	267.76	248.96
	速動比率	40.58	29.02	26.52	36.83	36.39	41.24
	利息保障倍數	6.79	8.34	5.55	7.51	3.02	2.22
經營能力	應收款項週轉率(次)	33.66	47.19	50.17	91.32	47.94	43.03
	平均收現日數	10.84	7.73	7.27	3.99	7.61	8.48
	存貨週轉率(次)	0.21	0.19	0.19	0.44	0.33	0.28
	應付款項週轉率(次)	4.35	6.37	8.89	11.56	8.08	9.06
	平均銷貨日數	1,738.09	1,921.05	1,921.05	829.54	1,106.06	1,303.57
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	13.46	11.88	9.33	16.25	10.82	8.95
	總資產週轉率(次)	0.17	0.18	0.17	0.32	0.22	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	3.53	5.65	3.94	5.15	2.65	2.72
	權益報酬率(%)	6.70	11.41	8.47	11.44	5.31	5.38
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	10.07	19.00	14.71	28.74	10.28	7.14
	純益率(%)	19.46	28.91	22.28	15.18	10.12	12.49
	每股盈餘(元)	1.02	1.78	1.40	2.06	1.25	0.33
現金流量 (%)	現金流量比率	16.45	(13.95)	4.01	49.82	7.55	5.90
	現金流量允當比率	26.91	18.65	18.82	45.40	52.00	54.61
	現金再投資比率	8.16	(19.32)	(2.77)	21.74	(2.78)	2.99
槓桿度	營運槓桿度	1.41	1.25	1.33	1.27	1.68	1.73
	財務槓桿度	1.08	1.08	1.08	1.07	1.22	1.28

最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 利息保障倍數減少 60%：係本期所得稅及利息費用前純益減少所致。
2. 應收款項週轉率減少 48%：係本期銷貨淨額減少所致。
3. 平均收現日數增加 91%：係本期應收款項週轉率減少所致。
4. 存貨週轉率減少 25%：係本期銷貨成本減少所致。
5. 應付帳款週轉率減少 30%：係本期銷貨成本減少所致。
6. 平均銷貨日數增加 33%：係本期存貨週轉率減少所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率減少 33%：係本期銷貨淨額減少所致。
8. 總資產週轉率減少 31%：係本期銷貨淨額減少所致。
9. 資產報酬率減少 49%：係本期稅後淨利減少所致。
10. 權益報酬率減少 54%：係本期稅後淨利減少所致。
11. 稅前純益占實收資本額比率減少 64%：係本期稅前淨利減少所致。
12. 純益率減少 33%：係本期銷貨淨額減少所致。
13. 每股盈餘減少 39%：係本期歸屬母公司業主之淨利減少所致。
14. 現金流量比率減少 85%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。
15. 現金再投資比率減少 113%：係本期營業活動淨現金流入減少所致。
16. 營運槓桿度增加 32%：係本期營業利益減少所致。

註：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

1.財務結構

- (1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率=流動資產/流動負債。
- (2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。
- (3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率=(稅後損益+利息費用 \times (1-稅率))/平均資產總額。
- (2)股東權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。
- (3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股利)/加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。
- (2)現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。

6.槓桿度

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書

審計委員會審查報告書

董事會造具本公司民國一〇六年度營業報告書、財務報表及盈餘分派案，其中財務報表經安永聯合會計師事務所林麗鳳會計師及黃建澤會計師查核簽證，並出具查核報告。

上項書表，經本審計委員會依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條委託安永聯合會計師事務所徐榮煌會計師查核，認為尚無不合，爰依規定備具報告書，敬請 鑒核。

此 致

國泰建設股份有限公司

審計委員會

召 集 人：林秀玲



中 華 民 國 一 〇 七 年 四 月 十 九 日

四、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司民國一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與國泰建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

營建收入之認列

國泰建設股份有限公司主要經營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。由於國泰建設股份有限公司營建收入採對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此於完成過戶、實際交屋時結轉成本並認列損益，此營建收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對營建收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核營建合約中的重大條款及條件；執行截止點測試及期後覆核。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述營建收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、17.及六、20。

營建用地之評價

國泰建設股份有限公司之營建用地，須以成本與淨變現價值孰低者計價，管理階層運用判斷及估計決定資產負債表日營建用地之淨變現價值，且營建用地對財務報表具重大影響，故將營建用地之評價決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建用地之評價，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建用地會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對存貨之評價程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；基於國泰建設股份有限公司提供存貨項下營建用地之評價底稿及相關文件，抽選樣本分析管理階層的評價過程以及關鍵評價參數，並評估是否合理。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述存貨項下營建用地之評價流程之相關資訊，請詳財務報表附註四、9、五、2.(5)及六、6。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算國泰建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

國泰建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對國泰建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國泰建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致國泰建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。



本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對國泰建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0950104133 號

金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳  

會計師：

黃建澤  

中華民國一〇七年三月十六日

國泰建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇六年十二月三十一日及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$662,729	2	\$1,280,799	3
1125	備供出售金融資產－流動	四、六.2	2,983,349	6	2,687,803	6
1150	應收票據淨額	四、六.4	24,121	-	26,394	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5	56,357	-	18,839	-
1200	其他應收款		2,545	-	6,680	-
130x	存貨	四、六.6、七	28,838,278	62	29,808,683	61
1410	預付款項		185,637	-	147,626	-
1470	其他流動資產		74,161	-	72,852	-
11xx	流動資產合計		<u>32,827,177</u>	<u>70</u>	<u>34,049,676</u>	<u>70</u>
	非流動資產					
1523	備供出售金融資產－非流動	四、六.2	1,525,265	3	1,790,852	4
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	四、六.3	211,885	1	211,885	-
1550	採權益法之投資	四、六.7	1,505,488	3	1,756,241	4
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	65,471	-	84,896	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	9,026,310	20	9,477,221	19
1780	無形資產	四、六.10	1,124	-	786	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	578,403	1	295,869	1
1990	其他非流動資產	六.11、七	946,622	2	1,050,670	2
15xx	非流動資產合計		<u>13,860,568</u>	<u>30</u>	<u>14,668,420</u>	<u>30</u>
1xxx	資產總計		<u>\$46,687,745</u>	<u>100</u>	<u>\$48,718,096</u>	<u>100</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖俐棋



國泰建設股份有限公司
個體資產負債表(續)

民國一〇六年十二月三十一日 至 民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.12	\$5,469,000	12	\$3,190,000	7
2110	應付短期票券	四、六.13	579,744	1	649,855	1
2150	應付票據	四	28,554	-	44,038	-
2170	應付帳款	四	338,120	1	599,582	1
2180	應付帳款－關係人	四、七	263,853	1	350,511	1
2200	其他應付款		196,961	-	208,200	-
2230	本期所得稅負債	四、六.25	91,815	-	211,444	1
2300	其他流動負債		45,403	-	52,097	-
2310	預收款項	四	4,473,657	9	5,758,794	12
21xx	流動負債合計		11,487,107	24	11,064,521	23
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	6	3,000,000	6
2540	長期借款	四、六.15	9,163,501	20	11,388,820	23
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	260,093	1	277,654	1
25xx	非流動負債合計		12,432,136	27	14,675,016	30
2xxx	負債總計		23,919,243	51	25,739,537	53
	權益	四				
	股本					
3100	普通股股本	六.17	11,595,611	25	11,595,611	24
3200	資本公積	六.18	18,063	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19				
3310	法定盈餘公積		3,847,032	8	3,545,241	7
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		6,418,942	14	7,015,437	14
	保留盈餘合計		10,770,163	23	11,064,867	22
3400	其他權益		384,665	1	307,674	1
3xxx	權益總計		22,768,502	49	22,978,559	47
	負債及權益總計		\$46,687,745	100	\$48,718,096	100

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖俐棋



國泰成比例(在國)

經理人：李虹明

民國一〇六年及一〇五年度至十二月三十一日
(金額除每股盈餘外均以新台幣千元為單位)

代碼	會計項目	附註	一〇六年度		一〇五年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$10,610,084	100	\$17,408,316	100
5000	營業成本	四、六.6.8,9.22、七	(8,255,507)	(78)	(12,941,175)	(75)
5900	營業毛利		2,354,577	22	4,467,141	25
5920	已實現匯兌淨額		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		2,354,618	22	4,467,182	25
6000	營業費用	四、六.8.21,22、七	(687,275)	(6)	(587,103)	(3)
6900	營業利益		1,667,343	16	3,880,079	22
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七	227,821	2	203,924	1
7010	其他收入		(7,799)	-	8,946	-
7020	其他利益及損失		(5,342)	-	(13,804)	-
7050	財務成本	四、六.7	(510,151)	(5)	(539,412)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(295,471)	(3)	(340,346)	(2)
7900	稅前淨利		1,371,872	13	3,539,733	20
7950	所得稅(費用)利益	四、六.25	72,766	1	(521,826)	(3)
8200	本期淨利	六.24,25	1,444,638	14	3,017,907	17
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(5,004)	-	4,440	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		(613)	-	(682)	-
8349	一不重分類至損益之其他項目		851	-	(755)	-
8360	與不重分類之項目相關之所得稅					
8362	後續可能重分類至損益之項目		34,807	-	(157,781)	(1)
8366	備供出售金融資產未實現評價損益		46,950	-	(178,013)	(1)
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額					
	一可能重分類至損益之項目		76,991	-	(332,791)	(2)
8500	本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$1,521,629	14	\$2,685,116	15
	本期綜合損益總額					
9750	基本每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
	基本每股盈餘		\$1.25		\$2.06	

單位：新台幣千元

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清魁

經理人：李虹明

會計主管：廖俐棋

國泰通商證券公司

財報編製辦法

民國一〇六年及一〇五年前十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	其他權益項目				權益總額	
								國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益	確定福利計畫再衡量數	權益總額		
A1	民國105年1月1日餘額	3,100	32,000	33,110	3,320	3,350	\$8,046,960	34,110	34,225	34,425	34,425	3,XXX	\$25,262,990
B1	104年度盈餘指標及分配提列法定盈餘公積	-	-	232,705	-	(232,705)	-	-	-	-	-	-	-
D1	105年度淨利	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(157,781)	(157,781)	3,003	3,017,907	3,017,907
D3	105年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(178,013)	(178,013)	(178,013)	3,003	(332,791)	(332,791)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(157,781)	(157,781)	3,003	2,685,116	2,685,116
E3	現金減資	(4,969,547)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,969,547)	(4,969,547)
Z1	民國105年12月31日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$25,087	\$22,978,559	\$22,978,559
A1	民國106年1月1日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$25,087	\$22,978,559	\$22,978,559
B1	105年度盈餘指標及分配提列法定盈餘公積	-	-	301,791	-	(301,791)	-	-	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(1,739,342)	(1,739,342)	-	-	-	-	(1,739,342)	(1,739,342)
C17	其他資本公積變動數	-	7,656	-	-	-	-	-	-	-	-	7,656	7,656
D1	106年度淨利	-	-	-	-	1,444,638	1,444,638	46,950	34,807	(4,766)	(4,766)	1,444,638	1,444,638
D3	106年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	46,950	34,807	(4,766)	(4,766)	76,991	76,991
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,444,638	1,444,638	46,950	34,807	(4,766)	(4,766)	1,521,629	1,521,629
Z1	民國106年12月31日餘額	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942	\$10,770,163	\$(64,025)	\$428,569	\$20,521	\$20,521	\$22,768,502	\$22,768,502

民國106及105年度實際分配員工酬勞分別為1,376千元及3,547千元；董監酬勞分別為2,400千元及4,200千元，並已於綜合損益表中扣除。

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樞

經理人：李虹明

會計主管：廖樹棋

代碼	項 目	一〇六年度	一〇五年度
		金額	金額
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,371,872	\$3,539,733
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	195,348	193,708
A20200	攤銷費用	1,043	1,725
A20900	利息費用	5,342	13,804
A21200	利息收入	(1,557)	(7,348)
A21300	股利收入	(119,656)	(126,393)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	510,151	539,412
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(680)	(4,050)
A23100	處分投資損益	847	(7,373)
A29900	處分投資性不動產成本	275,552	74,345
	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據(增加)減少	2,273	5,524
A31150	應收帳款(增加)減少	(37,518)	(2,436)
A31180	其他應收款(增加)減少	4,133	375
A31200	存貨(增加)減少	1,200,476	5,242,450
A31230	預付款項(增加)減少	(38,010)	(14,500)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(1,309)	30,560
A32130	應付票據增加(減少)	(15,484)	33,236
A32150	應付帳款增加(減少)	(261,462)	395,729
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	(86,658)	126,936
A32180	其他應付款增加(減少)	(4,002)	31,483
A32210	預收款項增加(減少)	(1,285,137)	(2,714,223)
A32230	其他流動負債增加(減少)	(6,694)	19,459
A33000	營運產生之現金流入(流出)	1,708,870	7,372,156
A33100	收取之利息	1,559	8,826
A33500	支付之所得稅	(328,546)	(649,908)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	1,381,883	6,731,074
BBBB	投資活動之現金流量		
B00400	處分備供出售金融資產債款	4,001	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(156,861)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	10,370
B01800	取得採用權益法之投資	(276,637)	(455,630)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(5,237)	(36,252)
B02800	處分不動產、廠房及設備	5,353	22,069
B04500	取得無形資產	(1,381)	-
B06700	其他非流動資產增加	-	(338,841)
B06800	其他非流動資產減少	104,048	-
B07600	收取之股利	183,231	152,143
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	13,378	(803,002)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,279,000	-
C00200	短期借款減少	-	(5,840,000)
C00600	應付短期票券減少	(70,111)	(2,298,470)
C01600	舉借長期借款	-	6,096,835
C01700	償還長期借款	(2,225,319)	-
C04400	其他非流動負債減少	(22,565)	(30,433)
C04500	發放現金股利	(1,739,342)	-
C04700	現金減資	-	(4,969,547)
C05600	支付之利息	(234,994)	(278,845)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(2,013,331)	(7,320,460)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(618,070)	(1,392,388)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,280,799	2,673,187
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$662,729	\$1,280,799

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖俐棋



國泰建設股份有限公司財務報表附註
民國一〇六年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

國泰建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國 53 年 12 月 1 日核准設立。主要經營之業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。

本公司股票自民國 56 年 10 月起在「台灣證券交易所股份有限公司」掛牌買賣。註冊地及主要營運據點位於台北市敦化南路二段 218 號 2 樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國 106 及 105 年度之個體財務報告業經董事會於民國 107 年 3 月 16 日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動：

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國 106 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本公司並無重大影響：

國際會計準則第 36 號「資產減損」之修正

此修正係針對 2011 年 5 月發布之修正，要求企業僅於報導期間認列或迴轉減損損失時，始應揭露個別資產(包括商譽)或現金產生單位之可回收金額。此外，此修正並要求揭露依據公允價值減出售成本決定已減損資產之可回收金額時，所採用之評價技術、公允價值層級與關鍵假設等資訊。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列金管會認可但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

此新準則之核心原則為企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價。企業依該核心原則認列收入，應適用下列步驟：

- (a) 步驟 1：辨認客戶合約
- (b) 步驟 2：辨認合約中之履約義務
- (c) 步驟 3：決定交易價格
- (d) 步驟 4：將交易價格分攤至合約中之履約義務
- (e) 步驟 5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入

此外，亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。此準則自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

國際會計準則理事會發布國際財務報導準則第 9 號「金融工具」最終版本，內容包括分類與衡量、減損及避險會計，此準則將取代國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」及先前已發布之國際財務報導準則第 9 號「金融工具」（內容包含分類與衡量及避險會計）。

分類與衡量：金融資產以攤銷後成本衡量、透過損益按公允價值衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量，主要係以管理金融資產之經營模式及該金融資產之現金流量特性為基礎；金融負債則以攤銷後成本衡量或透過損益按公允價值衡量外，另有「本身信用」變動不認列於損益之規定。

減 損：係以預計損失模型評估減損損失，以原始認列後之信用風險是否重大增加而認列 12 個月或存續期間之預計信用損失。

避險會計：係以風險管理目標為基礎採用避險會計，並以避險比率衡量有效性。

此準則自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。此外，此準則之適用亦連帶適用相關揭露修正之規定。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (3) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正—投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

- (4) 未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列(修正國際會計準則第12號「所得稅」)

此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (5) 揭露倡議(國際會計準則第7號「現金流量表」之修正)

此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (6) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(7) 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正

此修正包括：(1)釐清於衡量日估計現金交割之股份基礎給付之公允價值時，不得考慮市價條件以外之既得條件。反之，市價條件以外之既得條件應藉由調整獎酬之數量而納入該交易所產生之負債衡量之考量、(2)釐清若租稅法規要求企業有義務就與股份基礎給付有關之員工納稅義務扣繳金額並代員工移轉該金額予稅捐機關，而為履行此義務，股份基礎給付協議之條款可能允許或規定企業自權益工具總量中扣繳與員工納稅義務等值之某一數量之權益工具。若此種交易無前述淨額交割特性時將會分類為權益交割之股份基礎給付交易，則該交易整體應分類為權益交割之股份基礎給付交易、及(3)釐清若現金交割之股份基礎給付交易之條款及條件被修改，而使其成為權益交割之股份基礎給付交易，該交易自修改日依權益交割之股份基礎給付交易處理，權益交割之股份基礎給付交易參照所給與權益工具於修改日之公允價值衡量，依已收取之商品或勞務之程度於修改日認列於權益，於修改日除列該日之現金交割之股份基礎給付交易之負債，修改日所除列負債之帳面金額與所認列權益之金額間之差額立即認列於損益。此修正自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(8) 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(國際財務報導準則第4號之修正)

此修正協助解決國際財務報導準則第 9 號「金融工具」生效日(2018 年 1 月 1 日)與國際會計準則理事會即將發布之新保險合約準則生效日(不會早於 2020 年)不同產生之議題。此修正允許企業所發行符合國際財務報導準則第 4 號適用範圍之保險合約，於適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」且新保險合約準則生效前，可減少特定之影響。此修正提出兩個方法，分別為覆蓋法及暫時豁免法，覆蓋法允許企業，對於新保險合約準則生效日前採用國際財務報導準則第 9 號之規定可能產生之部分會計配比之損益影響數予以消除；暫時豁免法允許符合規定之企業可選擇於 2021 年以前遞延採用國際財務報導準則第 9 號之規定(亦即在新保險合約準則生效前仍採用國際會計準則第 39 號之規定)。

(9) 投資性不動產之轉列(國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正)

此修正增加投資性不動產轉列之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，企業應將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出，單僅管理當局對不動產之使用意圖改變並無法對用途改變提供證據。此修正自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(10) 2014-2016年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」

此修正修改及增加針對部分準則修正之過渡條款，以及刪除國際財務報導準則第1號附錄E給予首次採用者之短期豁免。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清國際財務報導準則第12號之揭露規定(除第B10至B16段外)，適用於分類至待出售非流動資產及停業單位之對其他個體之權益。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」

此修正釐清當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體應按個別投資之基礎選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此外，若企業本身非為投資個體，且對投資個體關聯企業或投資個體合資具有權益時，企業對關聯企業或合資採用權益法時，係按每一投資個體關聯企業或投資個體合資，選擇維持該投資個體關聯企業或投資個體合資對其子公司之權益所採用之公允價值衡量。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

(11) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」

該解釋規範，於適用國際會計準則第21號「匯率變動之影響」第21及22段時，為決定原始認列相關資產、費損或收益(或其部分)使用之匯率，交易日係企業支付或收取預收(付)對價所產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之原始認列日。若有多筆預先支付或收取，企業應就預收(付)對價之每一支付或收取決定交易日。此解釋自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國107年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估除前述(1)、(2)、(5)及(6)之影響說明如下外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」【包括國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋】

本公司選擇於初次適用日(即民國107年1月1日)認列初次適用該準則之累積影響數，並選擇對初次適用日尚未完成之合約追溯適用。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

本公司與客戶合約之收入主要包括銷售建築房地，國際財務報導準則第15號對本公司之收入認列影響說明如下：

A. 取得合約之增額成本

本公司現行銷售建築佣金係於客戶簽訂預售屋合約時認列為當期費用，於初次適用日後，前述銷售佣金依照國際財務報導準則第15號之規定，該銷售佣金係為取得預售屋合約之增額成本，且若未取得該合約則不會發生；並預期可回收其取得合約之增額成本，本公司應將該等銷售佣金認列為資產。前述差異預期將造成初次適用日保留盈餘增加377,243千元、取得合約之增額成本增加454,510千元及遞延所得稅資產減少77,267千元。

B. 本公司部分銷售係於風險報酬移轉前，即先向客戶收取部分對價，本公司須承擔後續提供商品及勞務風險報酬移轉之義務，現行係將先收取之對價認列為預收款項；於初次適用日後，依照國際財務報導準則第15號之規定，則認列為合約負債。本公司於初次適用日將自預收款項重分類至合約負債之金額為4,473,657千元。

C. 依照國際財務報導準則第15號規定須新增附註揭露。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

本公司依照國際財務報導準則第9號規定，於初次適用日(即民國107年1月1日)選擇不重編比較期間，由民國106年版升級至民國107年版國際財務報導準則，因初次適用日之調整預期對資產負債表單行項目之影響彙總如下表：

	民國106年版國際 財務報導準則 ()為貸方	版本升級 調整數	民國107年版國際 財務報導準則 ()為貸方	說明
資產：				
備供出售金融資產—流動	2,983,349	(2,983,349)	-	a
備供出售金融資產—非流動	1,525,265	(1,525,265)	-	a
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—流動	-	2,983,349	2,983,349	a
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	-	1,768,324	1,768,324	a
採用權益法之投資	1,505,488	(14)	1,505,474	d
以成本衡量之金融資產	211,885	(211,885)	-	a
權益：				
其他權益	(384,665)	(31,160)	(415,825)	(a)、d

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

A. 金融資產之分類與衡量

a. 股票投資(包括上市櫃及未上市櫃公司股票)

以民國107年1月1日所存在之事實及情況評估，由於該等股票投資(屬權益工具)非屬持有供交易之投資，將該等投資選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。於民國107年1月1日自備供出售金融資產重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，其他相關調整說明如下：

- (a) 先前依國際會計準則第39號規定以成本衡量之未上市櫃公司股票，其帳面金額211,885千元；惟依國際財務報導準則第9號規定，須以公允價值衡量。本公司於民國107年1月1日估計其公允價值為243,059千元，因此除調整透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之帳面金額為243,059千元外，另調整其他權益(即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)31,174千元。
- (b) 採公允價值衡量之上市櫃公司股票，並未產生帳面金額之差異，於初次適用日將帳面金額 4,508,614 千元重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量，並就其他權益內之會計項目進行重分類。

b. 備供出售金融資產—以公允價值衡量股票投資除列之會計處理

備供出售金融資產中，以公允價值衡量之股票投資，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累計利益或損失，應自權益重分類至損益作為重分類調整，惟若依照國際財務報導準則第9號規定，選擇將前述股票投資之後續公允價值變動列報於其他綜合損益中，列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益，於除列時，應將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘(不得重分類至損益)。

c. 金融資產減損評估

此係針對非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產。依照國際財務報導準則第9號規定，債務工具採預計信用損失模型評估減損，屬國際財務報導準則第15號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產則採簡化作法(包括準備矩陣)評估預期信用損失，前述評估減損之規定與現行已發生損失模型不同，對本公司無重大影響。

另權益工具無須適用減損規定，因此，先前屬備供出售金融資產且以公允價值衡量之權益工具投資，依照國際財務報導準則第9號規定，選擇將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益者，須將先前已認列於保留盈餘之累積減損重分類至其他權益。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

d. 採權益法投資之調整

本公司自民國 107 年 1 月 1 日起，因適用國際財務報導準則第 9 號之規定，致調整採用權益法之投資 14 千元，保留盈餘調整 14 千元。

B. 其他

基於國際財務報導準則第 9 號之適用，同時修正國際財務報導準則第 7 號相關揭露之規定，其中亦包括國際財務報導準則第 9 號之初次適用之揭露規定，故須提供更多相關之揭露資訊。

(5) 揭露倡議(國際會計準則第 7 號「現金流量表」之修正)

對本公司與負債有關之籌資活動，將增加期初至期末之調節資訊。

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

(1) 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。此準則自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導解釋第 23 號「所得稅不確定性之處理」

該解釋規範，當所得稅處理存在不確定時，如何適用國際會計準則第 12 號「所得稅」之認列與衡量之規定。此解釋自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(3) 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，包括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

1. 未來現金流量之估計值
2. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及
3. 對非財務風險之風險調整

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

1. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)
2. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

此準則自 2021 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之修正

此修正釐清企業對構成關聯企業或合資淨投資之一部份之長期性權益，應於適用 IAS 28 前適用 IFRS 9，且於適用 IFRS 9 時，不考慮因適用 IAS 28 所產生之任何調整。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(5) 具有負補償之提前還款特性(國際財務報導準則第 9 號之修正)

此修正允許具提前還款特性(允許合約之一方支付或收取合理補償以提前終止合約)之金融資產可以攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(6) 2015-2017 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」

此修正釐清對聯合營運具聯合控制之企業於取得該業務之控制時，應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」

此修正釐清參與聯合營運但未具聯合控制之企業於取得業務之聯合控制時，不應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第 12 號「所得稅」

此修正釐清企業應依據其對過去交易或事件之原始認列，認列股利之所得稅後果於當期損益、其他綜合損益或權益。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第 23 號「借款成本」

此修正釐清企業應於資產可供其意圖使用或出售時，將為取得該資產而特地舉借之借款以一般性借款處理。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(7) 計畫修正、縮減或清償(國際會計準則第 19 號之修正)

此修正釐清確定福利計畫發生變動(如：修正、縮減或清償等)時，企業應使用更新後之假設以再衡量其淨確定福利負債或資產。此修正自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

以上為國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本公司除現正評估(1)、(6)~(7)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，暫時無法合理估計前述準則或解釋對本公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國106年度及105年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個體財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以功能性貨幣新臺幣表達。

外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以決定公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益。

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

當非貨幣性項目之利益或損失認為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認為損益。

4. 外幣財務報表之換算

本公司之每一國外營運機構係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報表。編製個體財務報表時，國外營運機構之資產與負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算為新台幣，收益及費損項目係以當期平均匯率換算。因換算而產生之兌換差額認為其他綜合損益，並於處分該國外營運機構時，將先前已認列於其他綜合損益並累計於權益項下之單獨組成部分之累計兌換差額，於認列處分損益時，自權益重分類至損益。涉及對包含國外營運機構之子公司喪失控制之部分處分，及部分處分對包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議之權益後，所保留之權益係一包含國外營運機構之金融資產者，亦按處分處理。

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益，而不認為損益；在未喪失重大影響或聯合控制下，部分處分包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議時，累計兌換差額則按比例重分類至損益。

本公司因收購國外營運機構產生之商譽及對其資產與負債帳面金額所作之公允價值調整，視為該國外營運機構之資產及負債，並以其功能性貨幣列報。

5. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

6. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

7. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司之金融資產係分類為備供出售金融資產與放款及應收款兩類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之部分兌換差額、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。

此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債券投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少除應收款項係藉由備抵帳戶調降外，其餘則直接由帳面金額中扣除，並將損失認列於損益。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- A. 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- B. 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- C. 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- D. 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本公司針對以攤銷後成本衡量之持有至到期日金融資產與放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。利息收入係以減少後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

當應收款項預期未來無法收現時，應收款項及相關備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。

分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列於損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。

分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減少後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本公司發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

金融負債

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

8. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

9. 存貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建用地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

10. 建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

11. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主分攤數相同且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告終歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級是用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益損失份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益其他綜合損益份額」等科目。本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本公司與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。於投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資之財務報表係就與集團相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司於每一報導期間結束日採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

12. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	3~10年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

13. 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5~50年
-----	-------

投資性不動產在處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

14. 租賃

本公司為承租人

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本公司者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予財務費用及租賃負債之減少數，其中財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

租賃資產係以該資產耐用年限提列折舊，惟如無法合理確定租賃期間屆滿時本公司將取得該項資產所有權，則以該資產估計耐用年限及租賃期間兩者較短者提列折舊。

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。或有租金則於租金賺得之期間認列為收入。

15. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行覆核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

16. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

17. 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、10 建造合約之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

商品銷售

銷售商品之收入於符合下列所有條件時認列：已將商品所有權之重大風險與報酬移轉予買方、對於已出售之商品既不持續參與管理亦未維持有效控制、收入金額能可靠衡量、與交易有關之經濟效益很有可能流入企業、與交易相關之成本能可靠衡量。

股利收入

當本公司有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

18. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

19. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於其他權益。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當集團認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

20. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

本期及前期之當期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；
- (2) 與投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判斷

在採用本公司會計政策之過程中，管理階層進行下列對個體財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

營業租賃承諾—本公司為出租人

本公司對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 金融工具之公允價值

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括收益法(例如現金流量折現模式)或市場法，這些模式所用之假設變動將會影響所報導金融工具之公允價值。請詳附註十二。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本公司尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。對用以衡量確定福利成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

(4) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因公司個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國106年12月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(5) 存貨之評價

由於存貨須以成本及與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動，請詳附註六之說明。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
庫存現金及零用金	\$431	\$340
支票及活期存款	662,298	1,180,489
約當現金-短期票券	-	99,970
合 計	\$662,729	\$1,280,799

截至民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

2. 備供出售金融資產

	106.12.31	105.12.31
股 票	\$4,080,246	\$4,085,093
評價調整	428,368	393,562
淨 額	\$4,508,614	\$4,478,655
	106.12.31	105.12.31
流 動	\$2,983,349	\$2,687,803
非 流 動	1,525,265	1,790,852
合 計	\$4,508,614	\$4,478,655

截至民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日備供出售金融資產並無提供質押或擔保之情形。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

被投資公司名稱	106.12.31	105.12.31
股 票	\$211,885	\$211,885

上述本公司所持有之未上市(櫃)股票投資，基於其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，因此無法以公允價值衡量，而採用成本衡量。

本公司民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 應收票據

	106.12.31	105.12.31
應收票據-因營業而發生	\$24,121	\$26,394
減：備抵呆帳	-	-
合 計	\$24,121	\$26,394

本公司民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	106.12.31	105.12.31
應收帳款	\$56,357	\$18,401
減：備抵呆帳	-	-
小 計	56,357	18,401
應收帳款-關係人	-	438
減：備抵呆帳	-	-
小 計	-	438
合 計	\$56,357	\$18,839

截至民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日止，本公司之應收帳款及應收帳款-關係人未有提供質押之情況。

本公司對客戶之授信期間通常為 30 天至 365 天。本公司之應收票據及帳款並無減損之情形(信用風險揭露請詳附註十二)。

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	未逾期	已逾期但尚未減損之應收帳款					合計
	且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
106.12.31	\$56,357	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$56,357
105.12.31	\$18,839	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$18,839

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

6. 存 貨

	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$8,895,746	\$8,427,809
在建房地	16,032,714	13,529,333
待售房地產	3,572,983	7,587,747
小 計	28,501,443	29,544,889
預付土地款	336,835	263,794
合 計	\$28,838,278	\$29,808,683

- (1) 上述民國 106 年度及 105 年度之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。
- (2) 本公司持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。
- (3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本， 不含土地款)	已完工比例
文海硯	1,127,159	93.00%
民生建國都更案	3,799,048	72.00%
文林硯	1,486,551	81.00%
國泰賦都	1,989,160	59.00%
國泰層峰	1,535,800	48.00%
O2 馥建築	1,149,124	27.00%

- (4) 本公司民國 106 年度及 105 年度對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 230,071 千元及 254,779 千元；利息資本化前之利息費用總額為 235,413 千元及 268,583 千元。

本公司民國 106 年度及 105 年度之存貨借款資本化月利率分別為 0.0915 %~0.1766% 及 0.0932 %~0.226%。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (5) 本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 (暨信託餘額)	受託人	受託期間
國泰層峰 (5,110 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 4 月 8 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
文林硯 (-)	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 8 月 1 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
御博苑 (80,497 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 11 月 4 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰金城 (-)	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 11 月 24 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰賦都 (3,250 千元)	中國信託商業銀行	自民國 104 年 2 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 DoubleA 複建築 (401 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 6 月 17 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰沐善 (106,232 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 9 月 11 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 O2 複建築 (260 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 12 月 9 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰昕春 (278 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 106 年 4 月 13 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰禾 (174,594 千元)	國泰世華商業銀行	自民國 106 年 4 月 13 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國 106 年 12 月 31 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 370,622 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符；另向買方收取之價金，並無延遲交付信託之情事。

- (6) 本公司民國 106 年度及 105 年度認列為營業成本之存貨成本分別為 7,930,117 千元及 12,621,827 千元。
- (7) 截至民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日止，本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

7. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	106.12.31		105.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
國泰建築經理(股)公司	\$111,642	100%	\$98,966	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	537,656	85%	515,383	85%
國泰商旅(股)公司	115,531	100%	90,179	100%
Cathay Real Estate Holding Corporation	740,659	100%	1,051,713	100%
合計	<u>\$1,505,488</u>		<u>\$1,756,241</u>	

投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

8. 不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	合計
成本：						
106.1.1	\$1,346	\$1,829	\$114,327	\$19,449	\$15,529	\$152,480
增添	-	-	4,761	-	476	5,237
處分	-	-	(12,828)	-	(292)	(13,120)
106.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$106,260</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,713</u>	<u>\$144,597</u>
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$19,449	\$14,844	\$167,399
增添	-	-	35,567	-	685	36,252
處分	-	-	(51,171)	-	-	(51,171)
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$114,327</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,529</u>	<u>\$152,480</u>
折舊及減損：						
106.1.1		\$269	\$40,543	\$17,495	\$9,277	\$67,584
折舊		36	16,135	1,860	1,958	19,989
處分		-	(8,155)	-	(292)	(8,447)
106.12.31		<u>\$305</u>	<u>\$48,523</u>	<u>\$19,355</u>	<u>\$10,943</u>	<u>\$79,126</u>
105.1.1		\$233	\$54,546	\$15,456	\$7,444	\$77,679
折舊		36	19,149	2,039	1,833	23,057
處分		-	(33,152)	-	-	(33,152)
105.12.31		<u>\$269</u>	<u>\$40,543</u>	<u>\$17,495</u>	<u>\$9,277</u>	<u>\$67,584</u>
淨帳面金額：						
106.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,524</u>	<u>\$57,737</u>	<u>\$94</u>	<u>\$4,770</u>	<u>\$65,471</u>
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,560</u>	<u>\$73,784</u>	<u>\$1,954</u>	<u>\$6,252</u>	<u>\$84,896</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (1) 本公司建築物之重大組成部分主要為主建物、空調設備及電梯等，並分別按其耐用年限 50 年、5 年及 15 年提列折舊。
- (2) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。
- (3) 截至民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日止，本公司不動產、廠房及設備未有提供質押之情況。

9. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
106.1.1	\$5,659,509	\$5,988,259	\$11,647,768
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	-	-	-
處分	(77,481)	(314,516)	(391,997)
106.12.31	<u>\$5,582,028</u>	<u>\$5,673,743</u>	<u>\$11,255,771</u>
成本：			
105.1.1	\$5,675,698	\$5,437,549	\$11,113,247
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	-	633,966	633,966
處分	(16,189)	(83,256)	(99,445)
105.12.31	<u>\$5,659,509</u>	<u>\$5,988,259</u>	<u>\$11,647,768</u>
折舊及減損：			
106.1.1	\$-	\$2,170,547	\$2,170,547
當年度折舊	-	175,359	175,359
處分	-	(116,445)	(116,445)
106.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,229,461</u>	<u>\$2,229,461</u>
折舊及減損：			
105.1.1	\$-	\$2,024,996	\$2,024,996
當年度折舊	-	170,651	170,651
處分	-	(25,100)	(25,100)
105.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,170,547</u>	<u>\$2,170,547</u>
淨帳面金額：			
106.12.31	<u>\$5,582,028</u>	<u>\$3,444,282</u>	<u>\$9,026,310</u>
105.12.31	<u>\$5,659,509</u>	<u>\$3,817,712</u>	<u>\$9,477,221</u>
		106年度	105年度
投資性不動產之租金收入		\$418,412	\$418,531
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用		(117,046)	(107,720)
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用		(13,200)	(13,955)
合計		<u>\$288,166</u>	<u>\$296,856</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國106年12月31日及105年12月31日分別為14,058,903千元及16,355,525千元，民國106年12月31日係委任獨立之外部鑑價專家評價，係根據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。民國105年12月31日係內部鑑價之公允價值，其公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為比較法等。

截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本公司投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

10. 無形資產

	電腦軟體
成本：	
106.1.1	\$35,359
增添－單獨取得	1,381
處分	(2,104)
106.12.31	\$34,636
成本：	
105.1.1	\$35,359
增添－單獨取得	-
處分	-
105.12.31	\$35,359
攤銷及減損：	
106.1.1	\$34,573
攤銷	1,043
處分	(2,104)
106.12.31	\$33,512
攤銷及減損：	
105.1.1	\$32,848
攤銷	1,725
處分	-
105.12.31	\$34,573
淨帳面金額：	
106.12.31	\$1,124
105.12.31	\$786

認列無形資產之攤銷金額如下：

	106年度	105年度
營業費用	\$1,043	\$1,725

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

11. 其他非流動資產

	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$18,425	\$285,857
預付設備款	-	643
存出保證金	911,933	747,906
其他非流動資產-其他	16,264	16,264
合 計	\$946,622	\$1,050,670

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

地 段 地 號	106.12.31	105.12.31	交 易 性 質	交 易 目 的	保 全 措 施
台北市北投區豐年段一小段302地號等	\$-	\$144,492	買賣	投資 開發	設定抵押權 以及承諾書
台北市北投區豐年段三小段382地號等	-	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段二小段645地號等	-	868	"	"	"
台北縣三芝鄉後厝段北勢子小段137-2 地號等	18,425	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段二小段174地號等	-	3,121	"	"	"
合 計	\$18,425	\$285,857			

12. 短期借款

	106.12.31	105.12.31
無擔保銀行借款	\$5,469,000	\$3,190,000
	\$5,469,000	\$3,190,000
利率區間	0.89%~1.15%	0.89%~1.70%

(1) 本公司截至民國 106 年 12 月 31 日及 105 年 12 月 31 日止，尚未使用之短期借款額度分別約為 14,266,020 千元及 14,950,990 千元。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

13. 應付短期票券淨額

	106.12.31	105.12.31
應付短期票券	\$580,000	\$650,000
減：未攤銷折價	(256)	(145)
淨 額	\$579,744	\$649,855
利率區間	0.43~0.58%	0.68%

14. 應付公司債

	106.12.31	105.12.31
應付國內無擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	\$3,000,000	\$3,000,000

本公司於民國104年7月24日發行面額總計3,000,000千元之第一次國內有擔保公司債，發行期間為五年期。此公司債之利息為固定年息1.4%，每年付息一次，到期一次還本。

15. 長期借款

民國106年12月31日及105年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	106.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	8,350,000	1.15%~1.31%	自民國104年12月至109年4月，到期還款。
銀行擔保借款	316,000	1.2%	自民國106年5月至108年7月，到期還款。
應付長期票券	497,501	0.622%	自民國106年8月至109年4月，到期還款。
合 計	\$9,163,501		
借款性質	105.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	8,850,000	1.20%~1.42%	自民國103年7月至108年10月，到期還款。
銀行擔保借款	2,219,000	1.08%~1.27%	自民國101年3月至111年9月，到期還款。
應付長期票券	319,820	0.38%	自民國105年8月至112年5月，到期還款。
合 計	\$11,388,820		

銀行擔保借款係以部分存貨設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國106年及105年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為3,389千元及3,154千元。

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國106年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥794千元。

截至民國106年12月31日及105年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於民國117年及115年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	106年度	105年度
當期服務成本	\$8,203	\$8,941
淨確定福利負債(資產)之淨利息	1,653	1,997
合計	<u>\$9,856</u>	<u>\$10,938</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	106.12.31	105.12.31	105.1.1
確定福利義務現值	\$196,400	\$192,508	\$197,720
計畫資產之公允價值	(79,733)	(63,986)	(28,050)
其他非流動負債-淨確定福利負債 (資產)之帳列數	<u>\$116,667</u>	<u>\$128,522</u>	<u>\$169,670</u>

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
105.1.1	\$197,720	\$(28,050)	\$169,670
當期服務成本	8,941	-	8,941
利息費用(收入)	2,305	(308)	1,997
小計	<u>11,246</u>	<u>(308)</u>	<u>10,938</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	304	-	304
確定福利資產再衡量數	-	(4,744)	(4,744)
小計	<u>304</u>	<u>(4,744)</u>	<u>(4,440)</u>
支付之福利	(16,762)	6,560	(10,202)
雇主提撥數	-	(37,444)	(37,444)
105.12.31	<u>192,508</u>	<u>(63,986)</u>	<u>128,522</u>
當期服務成本	8,203	-	8,203
利息費用(收入)	2,296	(643)	1,653
小計	<u>10,499</u>	<u>(643)</u>	<u>9,856</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	5,106	-	5,106
經驗調整	(741)	-	(741)
確定福利資產再衡量數	-	639	639
小計	<u>4,365</u>	<u>639</u>	<u>5,004</u>
支付之福利	(10,972)	6,224	(4,748)
雇主提撥數	-	(21,967)	(21,967)
106.12.31	<u>\$196,400</u>	<u>\$(79,733)</u>	<u>\$116,667</u>

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	106.12.31	105.12.31
折現率	1.04%	1.29%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

每一重大精算假設之敏感度分析：

	106年度		105年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$9,820	\$-	\$8,470
折現率減少0.5%	10,606	-	9,240	-
預期薪資增加0.5%	10,016	-	8,855	-
預期薪資減少0.5%	-	9,427	-	8,278

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 普通股

截至民國106年及105年12月31日止，本公司額定股本均為20,000,000千元，已發行股本均為11,595,611千元，每股票面金額10元，均為1,159,561千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

18. 資本公積

	106.12.31	105.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其他—逾期末領股利	7,656	-
合計	\$18,063	\$10,407

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

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

19. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數利益於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為 504,189 千元，截至民國 106 年 12 月 31 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

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

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

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (4) 本公司於民國 106 年 6 月 16 日及民國 105 年 6 月 8 日之股東常會，分別決議民國 105 年度及 104 年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	105 年度	104 年度	105 年度	104 年度
法定盈餘公積	\$301,791	\$232,705		
普通股現金股利	1,739,342	-	\$1.5	\$-

- (5) 有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.22。

20. 營業收入

	106年度	105年度
租賃收入	\$418,412	\$418,531
營建收入	10,191,672	16,989,785
合 計	\$10,610,084	\$17,408,316

21. 營業租賃

- (1) 本公司為承租人

本公司以營業租賃方式承租辦公室。

依據不可取消之營業租賃合約，民國106年12月31日及105年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

	106.12.31	105.12.31
不超過一年	\$15,777	\$12,127
超過一年但不超過五年	8,447	-
	\$24,224	\$12,127

營業租賃認列之費用如下：

	106年度	105年度
最低租賃給付	\$16,683	\$16,963

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(2) 本公司為出租人

本公司簽訂辦公場所、汽車及機器設備之商業租賃合約，其剩餘年限介於5年至20年間，所有租賃合約皆包含能依據每年市場環境調整租金之條款。

依據不可取消之營業租賃合約，民國106年12月31日及105年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	106.12.31	105.12.31
不超過一年	\$245,568	\$268,011
超過一年但不超過五年	853,556	889,087
超過五年	717,849	927,886
	\$1,816,973	\$2,084,984

22. 民國 106 年度及 105 年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性 質 別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$29,980	\$136,503	\$166,483	\$29,493	\$145,920	\$175,413
勞健保費用	-	12,019	12,019	-	11,506	11,506
退休金費用	-	13,245	13,245	-	14,092	14,092
其他員工福利費用	-	7,080	7,080	-	8,354	8,354
折舊費用	191,493	3,855	195,348	189,800	3,908	193,708
攤銷費用	-	1,043	1,043	-	1,725	1,725

註：本公司民國 106 年及 105 年度之員工人數均為 147 人。

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 1% 為員工酬勞，不超過 1% 為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國106年度依當年度之獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,376千元及2,400千元，帳列於薪資費用項下。本公司於107年3月16日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,376千元及2,400千元。

本公司於民國105年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額分別為3,547千元及4,200千元，其與民國105年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$1,557	\$7,348
股利收入	119,656	126,393
其他收入－其他	106,608	70,183
合 計	\$227,821	\$203,924

(2) 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$680	\$4,050
處分投資利益(損失)	(847)	7,373
其 他	(7,632)	(2,477)
合 計	\$(7,799)	\$8,946

(3) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款之利息	\$5,342	\$13,804

24. 其他綜合損益組成部分

民國106年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(5,004)	\$-	\$(5,004)	\$851	\$(4,153)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(613)	-	(613)	-	(613)
後續可能重分類至損益之項目：					
備供出售金融資產未實現評價損益	35,156	(349)	34,807	-	34,807
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	46,950	-	46,950	-	46,950
合 計	\$76,489	\$(349)	\$76,140	\$851	\$76,991

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

民國105年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期	其他	所得稅利益	
	當期產生	重分類調整	綜合損益	(費用) 稅後金額
不重分類至損益之項目：				
確定福利計畫之再衡量數	\$4,440	\$-	\$4,440	\$(755) \$3,685
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(682)	-	(682)	- (682)
後續可能重分類至損益之項目：				
備供出售金融資產未實現評價損益	(157,781)	-	(157,781)	- (157,781)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(178,013)	-	(178,013)	- (178,013)
合 計	<u>\$ (332,036)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (332,036)</u>	<u>\$(755) \$ (332,791)</u>

25. 所得稅

民國106年度及105年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	106年度	105年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$97,678	\$218,594
當期繳納土增稅	108,589	530,188
以前年度之當期所得稅於本期調整	2,650	9,133
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(281,683)	(236,415)
其 他	-	326
所得稅費用(利益)	<u>\$ (72,766)</u>	<u>\$ 521,826</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	106年度	105年度
遞延所得稅費用(利益)：		
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅－確定福利計畫之再衡量數	\$851	\$(755)

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	106年度	105年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$1,371,872	\$3,539,733
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	233,218	601,754
免稅收益之所得稅影響數	(372,498)	(566,439)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	15,268	25,745
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(157,671)	(288,316)
未分配盈餘加徵10%所得稅	97,678	209,435
以前年度之當期所得稅於本期之調整	2,650	9,133
其他依稅法調整之所得稅影響數	-	326
當期土地增值稅	108,589	530,188
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	\$(72,766)	\$521,826

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國106年度

	期初餘額	認列 於損益	認列 於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	41,117	32,894	-	74,011
投資性不動產折舊財稅差異	43,154	34,523	-	77,677
不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化	1,116	817	-	1,933
採用權益法之投資	97,191	144,095	-	241,286
未實現銷貨利益	58	40	-	98
備抵呆帳	595	476	-	1,071
備抵存貨跌價損失	905	725	-	1,630
淨確定福利負債—非流動	7,531	5,936	851	14,318
逾兩年應付費用轉收入	3	2	-	5
未實現之廣告費	45,573	39,085	-	84,658
未實現之佣金費用	58,626	23,090	-	81,716
遞延所得稅費用/(利益)		\$281,683	\$851	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$287,327			\$569,861
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	\$295,869			\$578,403
遞延所得稅負債	\$(8,542)			\$(8,542)

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

民國105年度

	期初餘額	認列		期末餘額
		於損益	於其他 綜合損益	
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	8,223	32,894	-	41,117
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	34,523	-	43,154
不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化	232	884	-	1,116
採用權益法之投資	12,670	84,521	-	97,191
未實現銷貨利益	12	46	-	58
備抵呆帳	119	476	-	595
備抵存貨跌價損失	181	724	-	905
淨確定福利負債－非流動	394	7,892	(755)	7,531
逾兩年應付費用轉收入	1	2	-	3
未實現之廣告費	11,990	33,583	-	45,573
未實現之佣金費用	17,756	40,870	-	58,626
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$236,415</u>	<u>\$(755)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$51,667</u>			<u>\$287,327</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$60,209</u>			<u>\$295,869</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

本公司未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可 抵減年度
		106.12.31	105.12.31	
106	268,489	<u>\$268,489</u>	<u>\$-</u>	107~116

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

未認列之遞延所得稅資產

截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本公司未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為110,162千元及323,175千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本公司對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本公司已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國106年12月31日及105年12月31日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

	106.12.31	105.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$286,343	\$154,408

本公司民國106年度預計及105年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為5.90%及5.47%。依所得稅法第六十六條之六，屬中華民國境內居住之個人股東，其民國105年度可扣抵稅額比率應予以減半。另所得稅法部分條文修正案業於民國107年1月18日經立法院三讀通過廢除兩稅合一部分設算扣抵制，民國106年度預計稅額扣抵比率資訊僅供參考。

未分配盈餘相關資訊

	106.12.31	105.12.31
86年以前	\$4,222	\$4,222
87年以後	6,414,720	7,011,215
合計	\$6,418,942	\$7,015,437

所得稅申報核定情形

截至民國106年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國104年度

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

26. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

鑑於本公司並未發行具稀釋作用之潛在普通股，因此本公司無需對基本每股盈餘的金額進行稀釋調整。

	106年度	105年度
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	\$1,444,638	\$3,017,907
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,159,561	1,467,782
基本每股盈餘(元)	\$1.25	\$2.06

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

七、關係人交易名稱

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	子公司
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(二) 與關係人間之重大交易事項

本公司關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

106 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$1,899,493	\$416,384	0.05%	\$193
	支票存款	1,127,405	40,203	-	-
	證券帳戶	770,609	46,322	0.01%	8
	短期借款	130,000	-	0.02%	(36)

105 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,065,004	\$712,409	0.05%	\$472
	支票存款	1,344,674	37,456	-	-
	證券帳戶	524,984	183,755	0.01%	8
	短期借款	20,000	-	2.00%	(21)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	106 年度	105 年度
三井工程	大樓興建或擴建	\$2,664,862	\$4,631,807
國泰世華銀行	價金信託管理費	11,227	7,661
		\$2,676,089	\$4,639,468

(1) 本公司向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。

(2) 民國 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 11,069,132 千元及 18,643,878 千元。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	106 年度	105 年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$8,739	\$10,055
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	19,236	20,215
國泰商旅	出租辦公處所	23,677	23,677
合 計		<u>\$51,652</u>	<u>\$53,947</u>

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

4. 本公司與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-非流動

① 106 年度：無

② 105 年度：無

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應付帳款

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
三井工程	<u>\$263,394</u>	<u>\$350,169</u>

6. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	106.12.31	105.12.31
國泰人壽	房租押金	<u>\$3,773</u>	<u>\$3,998</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(2) 存入保證金

關係人名稱	性質	106.12.31	105.12.31
國泰世華	房租押金	\$4,549	\$4,571

(3) 在建工程

係本公司截至民國 106 年 12 月 31 日止，為施作民生建國都更案，支付予國泰人壽之合法建物補償金共 297,137 千元，帳列於存貨—在建房地項下。

7. 什項收入

關係人名稱	交易性質	106 年度	105 年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$3,927	\$3,849
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,909	4,676
南港國際一	顧問服務	7,040	7,040
南港國際二	顧問服務	8,960	8,960
合計		\$24,836	\$24,525

8. 租賃成本

關係人名稱	交易性質	106 年度	105 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$41,100	\$31,234
國泰產險	出租大樓之保險費	4,313	7,486
國泰建經	管理費	3,150	4,200
合計		\$48,563	\$42,920

9. 租金支出

關係人名稱	性質	106 年度	105 年度
國泰人壽	承租辦公處所	\$15,844	\$15,901

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

10. 營業費用

關係人名稱	交易性質	106年度	105年度
國建文教基金會	捐贈	\$-	\$7,000
國泰建經	出租大樓出售佣金	5,038	-
合 計		<u>\$5,038</u>	<u>\$7,000</u>

11. 本公司主要管理階層之獎酬

	106年度	105年度
短期員工福利	\$25,929	\$28,884
退職後福利	108	108
合 計	<u>\$26,037</u>	<u>\$28,992</u>

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

資產名稱	106.12.31	105.12.31	擔保債務內容
存貨	\$7,053,639	\$7,468,959	長期借款
投資性不動產	7,372,770	7,646,226	長期借款
合 計	<u>\$14,426,409</u>	<u>\$15,115,185</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七(二)2.述外，截至民國106年12月31日止，本公司與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計4,689,386千元，尚未支付款數計1,657,324千元。

2. 其他

截至民國106年12月31日，本公司因借款而開立於金融機構之借款本票為41,071,750千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

十一、重大之期後事項

所得稅法部分條文修正案業於民國 107 年 1 月 18 日經立法院三讀通過，依新修正之所得稅法規定，營利事業所得稅稅率自民國 107 年度起由 17%調高為 20%。該稅率之變動續後將分別增加遞延所得稅資產及遞延所得稅負債 102,071 千元及 1,507 千元。

另本公司已評估國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」於初次適用日之影響，前述稅率之變動續後亦將減少相關遞延所得稅資產 13,635 千元。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	106.12.31	105.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,508,614	\$4,478,655
以成本衡量	211,885	211,885
小計	4,720,499	4,690,540
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	662,398	1,280,679
應收票據	24,121	26,394
應收帳款(含關係人)	56,357	18,839
存出保證金	911,933	747,906
小計	1,654,809	2,073,818
合計	\$6,375,308	\$6,764,358

金融負債

	106.12.31	105.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$5,469,000	\$3,190,000
應付短期票券	579,744	649,855
應付款項	827,488	1,202,331
應付公司債	3,000,000	3,000,000
長期借款	9,163,501	11,388,820
存入保證金	129,970	135,636
合計	\$19,169,703	\$19,566,642

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

2. 財務風險管理目的與政策

本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、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本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，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之未來現金流量波動之風險，本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/下降十個基本點，對本公司於民國106年及105年度之損益將分別減少/增加6,049千元及3,840千元。

權益價格風險

本公司持有國內之上市櫃及未上市櫃之權益證券，此等權益證券之價格會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之上市櫃權益證券及未上市櫃權益證券皆屬備供出售類別。本公司藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

備供出售之未上市櫃權益證券，若評價後被投資公司之盈餘產生10%之變動，對於本公司民國106及105年度之權益之影響分別約有4,424千元及4,008千元。

屬備供出售之上市櫃權益證券，當該等權益證券價格下跌5%，對於本公司民國106及105年度之損益或權益之影響分別約有101,834千元或134,390千元；若權益證券價格上漲5%，將僅對權益造成影響，對於損益將不產生任何影響。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

每一業務單位係依循本公司之顧客信用風險之政策、程序及控制以管理客戶信用風險。所有客戶之信用風險評估係綜合考量該客戶之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。另本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)，以降低特定客戶之信用風險。

本公司截至民國106年12月31日及105年12月31日止，前十大客戶應收款項占本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形。

本公司之財務部依照集團政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本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。

5. 流動性風險管理

本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。下表係彙總本公司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。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
106.12.31					
借款	\$6,048,744	\$9,270,093	\$-	\$-	\$15,318,837
應付款項	827,488	-	-	-	827,488
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	41,061	21,395	16,174	51,340	129,970
105.12.31					
借款	\$3,839,855	\$10,682,729	\$-	\$853,811	\$15,376,395
應付款項	1,202,331	-	-	-	1,202,331
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	55,087	28,049	5,058	47,442	135,636

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係指該工具與有成交意願者(而非以強迫或清算方式)於現時交易下買賣之金額。本公司金融資產及金融負債公允價值估計所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項、無活絡市場之債券投資及其他流動負債公允價值約等於帳面金額，主要係因此類工具之到期期間短。
- B. 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃股票及債券等)。
- C. 其他金融資產及金融負債之公允價值，係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要參照類似工具相關資訊、存續期間適用殖利率曲線等資訊。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融資產(包括持有至到期日投資、放款及應收款)及金融負債之帳面金額趨近於公允價值。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(3) 認列於資產負債表之公允價值

下表提供原始認列後以公允價值衡量之金融工具分析資訊，並將公允價值區分成下列三等級之方式揭露分析資訊：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除第一等級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。

第三等級：評價技術並非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導公允價值。

106.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,983,349	\$1,516,019	\$9,246	\$4,508,614

105.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,687,803	\$1,782,515	\$8,337	\$4,478,655

於民國106及105年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	備供出售 股票
106.1.1	\$8,337
106年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	909
自第三級轉出	-
106.12.31	\$9,246

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20% 以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20% 以上	附表三
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20% 以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20% 以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	附表五

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表六
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20% 以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20% 以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20% 以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20% 以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表七

3. 大陸投資資訊：詳附表八。

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

附表一 為他人背書保證

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	國泰建設 股份有限公司	Louis Pacific Company Limited	3	\$6,830,551	\$696,488	\$-	\$-	\$-	-	\$13,661,101	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加旺(上海)置業 有限公司	3	6,830,551	244,468	-	-	-	-	13,661,101	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	6,830,551	1,703,666	1,703,666	1,477,535	-	7.48%	13,661,101	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸景置業 有限公司	3	6,830,551	901,474	901,474	853,892	-	3.96%	13,661,101	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：22,768,502千元*30% 二、背書保證最高限額：22,768,502千元*60%												

單位：新臺幣千元

註1：編號欄之填寫方法如下：

- (1) 母公司填0。
- (2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1) 有業務關係之公司。
- (2) 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3) 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4) 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—非流動	55,763,541	\$2,983,349	0.44%	\$2,983,349	
"	普通股 寰宇公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—非流動	300,000	9,246	10.00%	9,246	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—非流動	5,489,000	90,569	11.00%	90,569	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	備供出售金融 資產—非流動	195,000,000	1,425,450	5.25%	1,425,450	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,580,083	9,852	3.23%	不適用	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2,000,000	18,551	10.00%	不適用	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	不適用	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	191,880	1,771	3.33%	不適用	
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,462	4.99%	不適用	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,399	4.99%	不適用	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表三 取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (合約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期			
國泰建設 (股)公司	座落台中市北屯區昌平段 447、448、449等3筆地號	106.01.25	\$1,024,600	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	參考專業不動產估價 師鑑價報告	取得承德八 路建地。	無
國泰建設 (股)公司	新北市土城區明德段181、 182地號	106.12.01	609,576	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	參考專業不動產估價 師鑑價報告及雙方協 商議價	土城明德段 合建築營建 用地。	無

單位：新台幣千元

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

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	餘額	佔總應付票據、帳款之比率	
國泰建設(股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	在建工程	\$2,664,862	38.29%	不適用	\$-	\$263,394	41.77% (註)	興建高級住宅

註：此係個體財務報表之應付票據及帳款。

單位：股；新臺幣千元

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

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總資產或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰建設經理(股)公司	1	遞延貸項-聯屬公司間利益	\$13,456	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰建設經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	41	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建設經理(股)公司	1	租賃成本	3,150	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰建設經理(股)公司	1	佣金支出	50,38	按一般條件	0.04%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	202	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	2,48	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	23,677	按一般條件	0.19%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	122	按一般條件	-
1	國泰建設經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產-土地	12,813	按一般條件	0.02%
1	國泰建設經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產-房屋	847	按一般條件	-
1	國泰建設經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊-投資性不動產	204	按一般條件	-
1	國泰建設經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建設經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	佣金收入	5,038	按一般條件	0.04%
1	國泰建設經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	3,150	按一般條件	0.03%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	202	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	2,48	按一般條件	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	23,677	按一般條件	0.19%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	122	按一般條件	-

單位：新臺幣千元

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

附表五之一 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新臺幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總資產或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
4	Lotus Pacific Company Limited	加坦(上海)置業有限公司	3	其他應收款	\$4,583	按一般條件	0.01%
4	Lotus Pacific Company Limited	Lotus Investment Company Limited	3	其他應收款	163	按一般條件	-
5	Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	163	按一般條件	-
6	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	732	按一般條件	-
7	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	732	按一般條件	-
7	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,109	按一般條件	0.01%
8	加坦(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,583	按一般條件	0.01%
9	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,109	按一般條件	0.01%

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

1. 母公司填0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總資產或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

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

附表六 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

單位：股；新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	
國泰商旅(股)公司	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	15,000	\$158	0.01%	不適用
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	15,000	157	0.01%	不適用

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表七 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

單位：股；新臺幣千元；美金千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各類投資	\$2,383,107 (USD 79,052)	\$2,306,470 (USD 76,512)	79,051,891	100.00%	\$740,659	\$(433,606)	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	中華民國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	111,642	34,910	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰信譽管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	537,656	74,344	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	800,000	600,000	80,000,000	100.00%	115,531	(174,648)	子公司	
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	British Virgin Islands	一般貿易 及各類投資	63,115 (USD 2,100)	-	105,000	100.00%	39,973 (USD 1,334)	(24,360) USD(801)	孫公司	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	20,120 (USD 687)	20,120 (USD 687)	100,000	50.00%	11,088 (USD 370)	(5,845) USD(192)	關聯企業	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,355,734 (USD 77,580)	2,278,926 (USD 75,040)	7,758	66.67%	721,666 (USD 24,081)	(642,560) USD(21,116)	孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,198,888 (USD 40,331)	1,180,699 (USD 39,731)	5	100.00%	295,996 (USD 9,877)	(234,134) USD(7,694)	曾孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,817,517 (USD 60,900)	1,781,139 (USD 59,700)	5	100.00%	783,477 (USD 26,144)	(345,749) USD(11,362)	曾孫公司	
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,817,414 (USD 60,897)	1,781,036 (USD 59,697)	5	100.00%	784,199 (USD 26,168)	(345,507) USD(11,354)	曾孫公司	
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	432,164 (USD 14,437)	357,083 (USD 11,337)	10,722,618	100.00%	13,385 (USD 447)	(64,555) USD(2,121)	關聯企業	
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,196,804 (USD 40,300)	1,178,615 (USD 39,700)	4	100.00%	296,086 (USD 9,880)	(233,822) USD(7,684)	曾孫公司	
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	63,115 (USD 2,100)	-	105,000	100.00%	39,971 (USD 1,334)	(24,362) USD(801)	曾孫公司	

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本(公開發行)公司轉投資情形及每一直接間或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註註明各被投資公司與本(公開發行)公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，應填寫本(公開發行)公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，除得免填，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。

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

附表八. 赴大陸投資相關資訊彙總表：

大陸投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回						
大陸建設投資公司												
台霖管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$225,642 (USD 7,300)	(一) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	\$-	\$-	\$8,945 (USD 300)	\$(63,116)	50%	\$(31,558) (=)2	\$(90,748)	-
加恒(上海)置業有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	1,314,088 (USD 44,419)	-	-	1,314,088 (USD 44,419)	(175,138)	66.67%	(116,765) (=)2	909,441	-
上海陸景置業有限公司	投資業	2,064,902 (USD 69,057)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	-	-	2,370,121 (USD 79,583)	(134,561)	66.67%	(89,712) (=)2	1,099,431	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	63,115 (USD 2,100)	(二) Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	-	-	-	63,115 (USD 2,100)	(24,362)	85%	(20,708) (=)2	33,976	-

單位：新臺幣千元，美金千元

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投資審議會核准投資金額	依經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額
\$3,756,269 (USD)126,402	\$6,440,184 (USD 214,902)	\$13,661,101

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸公司(請註明該第三地區之投資公司)。
- (三)其他方式。

註二、本期認列投資損益欄中：

- (一)若屬準備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 1. 總與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 2. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 3. 其他。

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
庫存現金及零用金		\$431	
銀行存款		662,298	
合 計		<u>\$662,729</u>	

國泰建設股份有限公司

2. 備供出售金融資產明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

金融商品名稱	摘要	股數	面值(元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公允價值		備註
								單價(元)	總額	
備供出售金融資產—流動										
國泰金融控股(股)公司	上市股票	55,763,541	\$10	\$557,635	-	\$2,036,677	\$-	\$53.50	\$2,983,349	
加：備供出售金融資產評價調整—流動						946,672				
淨額						\$2,983,349				
備供出售金融資產—非流動										
森園公寓大廈管理維護(股)公司	未上市股票	300,000	10	3,000	-	\$3,000	-		\$9,247	
神坊資訊(股)公司	未上市股票	5,489,000	10	54,890	-	90,568	-		90,568	
台灣之星(股)公司	未上市股票	195,000,000	10	1,950,000	-	1,950,000	-		1,425,450	
小計						2,043,568			\$1,525,265	
加：備供出售金融資產評價調整—非流動						(518,303)				
淨額						\$1,525,265				

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰Twin Park	房地款期票	\$3,400	
國泰Plus+	房地款期票	2,350	
其 他	房地款期票及租金期票	18,371	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		24,121	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		\$24,121	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋銷售款		\$45,741	
其他		10,616	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		<u>56,357</u>	
減：備抵呆帳		<u>-</u>	
淨 額		<u><u>\$56,357</u></u>	

國泰建設股份有限公司

5.存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地	房屋、土地	\$8,895,746	\$13,760,736	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		16,032,714	19,975,728	成本與淨變現價值孰低法評價
待售房地產		3,572,983	4,509,945	成本與淨變現價值孰低法評價
小 計		28,501,443		
預付土地款		336,835		
淨 額		\$28,838,278		

國泰建設股份有限公司

5-1.存貨明細表－在建工程－房地

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加 工程成本	本期減少 完工轉出	期末餘額	備註
國泰賦都	\$688,903	\$660,401	\$-	\$1,349,304	
國泰禾	28,078	1,373,805	-	1,401,883	
國泰層峰	1,986,879	286,718	-	2,273,597	
御博苑	1,116,191	269,627	-	1,385,818	
文海硯	1,068,969	628,034	1,697,003	-	
文林硯	1,179,517	675,255	-	1,854,772	
國泰R13競建築	1,581,635	336,632	1,918,267	-	
國泰Double A	984,810	328,707	-	1,313,517	
國泰O2競建築	1,504,680	203,165	-	1,707,845	
其他工程	3,389,671	1,356,307	-	4,745,978	
合 計	\$13,529,333	\$6,118,651	\$3,615,270	\$16,032,714	

國泰建設股份有限公司

6.權益法之投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：歐；新臺幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或脫權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股數	持股比例	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單項(元)	金額		
國泰建業管理(股)公司	5,000,000	100.00%	\$98,966	-	\$34,176 (註1、註5)	5,000,000	100.00%	\$111,642	22.33	\$111,642	無	
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	515,383	-	64,248 (註1、註3、註5)	46,750,000	85.00%	537,656	11.50	537,656	無	
國泰新旅(股)公司	60,000,000	100.00%	90,179	20,000,000	200,000 (註4)	80,000,000	100.00%	115,531	1.44	115,531	無	
Carbay Real Estate Holding Corporation	76,511,891	100.00%	1,051,713	2,540,000	76,637 (註4)	79,051,891	100.00%	740,659	9.37	740,659	無	
合計			\$1,756,241		\$375,161			\$1,505,488				

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司累積算調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期退休金調整。

國泰建設股份有限公司

7.以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

名稱	期 初		本期增加		本期減少		期 末		提供擔保或 質押情形	備註
	股數	帳面價值	股數	金額	股數	金額	股數	帳面價值		
公誠興業(股)公司	1,580,083	\$9,852	-	\$-	-	\$-	1,580,083	\$9,852	無	
千豐投資(股)公司	2,000,000	18,551	-	-	-	-	2,000,000	18,551	無	
大江國際(股)公司	3,448,276	24,850	-	-	-	-	3,448,276	24,850	無	
Budworth Investment Limited	191,880	1,771	-	-	-	-	191,880	1,771	無	
南港國際一(股)公司	7,485,000	78,462	-	-	-	-	7,485,000	78,462	無	
南港國際二(股)公司	7,485,000	78,399	-	-	-	-	7,485,000	78,399	無	
合 計		<u>\$211,885</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>		<u>\$211,885</u>		

國泰建設股份有限公司

8.不動產、廠房及設備產變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六、8

國泰建設股份有限公司

9.投資性不動產變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

投資性不動產相關資訊請參閱附註六、9

國泰建設股份有限公司

10.無形資產變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

無形資產相關資訊請參閱附註六、10

國泰建設股份有限公司

11.其他非流動資產明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金－非關係人			
新店合建案(一)	保 證 金	\$100,981	
新店合建案(二)	保 證 金	131,890	
桃園武陵小段合建案	合建履約保證金	356,461	
北投合建案	保 證 金	117,900	
其 他		200,928	各別餘額均未達
小 計		908,160	本科目餘額5%
存出保證金－關係人			
國泰人壽	租 賃 押 金	3,773	請詳附註七
合 計		911,933	
營建用地	以第三人名義取得之農地	18,425	
其他非流動資產－其他		16,264	
合 計		\$946,622	

國泰建設股份有限公司

12.短期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

借款種類	貸款銀行	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
信用借款	第一銀行	\$180,000	106/12~107/01	0.89%~1.15%	\$180,000	無	連帶保證人為張清樾
	瑞穗實銀	1,450,000	106/09~107/01	0.89%~1.15%	1,450,000	無	連帶保證人為張清樾
	華南銀行	1,739,000	106/08~107/08	0.89%~1.15%	1,739,000	無	連帶保證人為張清樾
	彰化銀行	1,400,000	106/08~107/08	0.89%~1.15%	1,400,000	無	連帶保證人為張清樾
	中國建設銀行	500,000	106/09~107/01	0.89%~1.15%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	華泰商業銀行	200,000	106/12~107/01	0.89%~1.15%	200,000	無	連帶保證人為張清樾
	合計		<u>\$5,469,000</u>				

國泰建設股份有限公司

13. 應付短期票券明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
短期票券	星展銀行	106/12~107/01	0.43%~0.58%	\$470,000	\$78	\$469,922	
	中華票券	106/12~107/04	0.43%~0.58%	110,000	178	109,822	
	合計			\$580,000	\$256	\$579,744	

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰雙璽社區管理委員會		\$3,673	
郭旭原建築師事務所		2,716	
其他		22,165	各別餘額均未達 本科目餘額5%
合計		<u>\$28,554</u>	

國泰建設股份有限公司

15.應付帳款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
(一)非關係人交易所產生			
國泰天母	應付未付工地決算成本	\$17,370	
國泰TWIN PARK	應付未付工地決算成本	17,582	
府會園道	應付未付工地決算成本	26,806	
頤湖苑	應付未付工地決算成本	17,881	
文海硯	應付未付工地決算成本	114,026	
YOO馥建築	應付未付工地決算成本	29,112	
國泰R13馥建築	應付未付工地決算成本	63,517	
其他		51,826	各別餘額未達 本科目餘額5%
合計		<u>\$338,120</u>	
(二)由關係人交易產生			
三井工程	應付未付工地決算成本 及應付保固款	\$263,394	
其他		459	各別餘額未達 本科目餘額5%
合計		<u>\$263,853</u>	

國泰建設股份有限公司

16.其他應付款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$47,123	
應付利息		24,897	
租賃成本		20,838	
應付股利		38,084	
其 他		66,019	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$196,961</u>	

國泰建設股份有限公司

17.預收款項明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰賦都		\$470,916	
國泰沐善		244,006	
國泰金城		371,398	
國泰層峰		698,188	
御博苑		463,261	
文林硯		530,307	
國泰R13競建築		499,891	
國泰O2競建築		250,648	
其 他	預收房地款及租金等	945,042	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$4,473,657</u>	

國泰建設股份有限公司
 18.無擔保應付公司債明細表
 民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額					償還辦法	擔保情形
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面價值		
104-1	遠東國際商業銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	到期一次還款	無擔保
104-1	遠東國際商業銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	到期一次還款	無擔保
					<u>\$3,000,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,000,000</u>		

國泰建設股份有限公司

19.長期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
彰化銀行(1)		\$316,000	106/05~108/07	1.20%	營建用地	連帶保證人為張清樾
彰化銀行(2)		2,200,000	105/10~108/02	1.15%~1.31%	無	連帶保證人為張清樾
上海銀行(1)		500,000	106/08~109/04	1.15%~1.31%	無	連帶保證人為張清樾
上海銀行(2)		500,000	105/04~107/12	1.15%~1.31%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行(1)		3,000,000	105/10~108/10	1.15%~1.31%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行(2)		950,000	104/12~107/12	1.15%~1.31%	無	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		1,200,000	105/10~108/10	1.15%~1.31%	無	連帶保證人為張清樾
上海營業部		497,501	106/08~109/04	0.62%	無	連帶保證人為張清樾
合計		<u>\$9,163,501</u>				

國泰建設股份有限公司
20.其他非流動負債明細表
民國一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
淨確定福利負債		\$116,667	
存入保證金			
亞緻酒店	房屋押金	49,438	
英屬藍曼群島商 家庭傳媒(股)公司	房屋押金	12,237	
其 他	房屋押金	68,295	各別餘額未達 本科目餘額5%
小 計		129,970	
其他負債	遞延貸項－聯屬公司間 未實現利益	13,456	
合 計		\$260,093	

國泰建設股份有限公司

21.營業收入明細表

民國一〇六年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$418,412	
土地收入		5,861,000	
房屋收入		4,330,672	
合 計		<u>\$10,610,084</u>	

國泰建設股份有限公司

22.營業成本明細表

民國一〇六年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$325,390	
土地成本		3,338,723	
房屋成本		4,591,394	
合 計		<u>\$8,255,507</u>	

國泰建設股份有限公司

23.營業費用明細表

民國一〇六年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用		\$311,168	
薪資支出		159,652	
稅 捐		93,300	
其他費用		123,155	各項費用未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$687,275</u>	

國泰建設股份有限公司

24.其他收入及其他利益及損失明細表

民國一〇六年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他收入			
利息收入	存款息、短票等	\$1,557	
股利收入		119,656	
什項收入	大樓管理費、規劃及違約收入等	106,608	
合 計		<u>\$227,821</u>	
其他利益及損失			
處分不動產、廠房及設備利益		\$680	
處分投資利益(損失)		(847)	
其 他		(7,632)	
合 計		<u>\$(7,799)</u>	

五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五年一月一日至十二月三十一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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與國泰建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

營建收入之認列

國泰建設股份有限公司及其子公司主要經營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。由於國泰建設股份有限公司營建收入採對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此於完成過戶、實際交屋時結轉成本並認列損益，此營建收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對營建收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核營建合約中的重大條款及條件；執行截止點測試及期後覆核。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述營建收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、18.及六、20。

營建用地之評價

國泰建設股份有限公司及其子公司之營建用地，須以成本與淨變現價值孰低者評價，管理階層運用判斷及估計決定資產負債表日營建用地之淨變現價值，且營建用地對財務報表具重大影響，故將營建用地之評價決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建用地之評價，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建用地會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對存貨之評價程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；基於國泰建設股份有限公司提供存貨項下營建用地之評價底稿及相關文件，抽選樣本分析管理階層的評價過程以及關鍵評價參數，並評估是否合理。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述存貨項下營建用地之評價流程之相關資訊，請詳財務報表附註四、10、五、2.(5)及六、6。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算國泰建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

國泰建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對國泰建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國泰建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致國泰建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇六年及一〇五年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0950104133 號

金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳



會計師：

黃建澤



中華民國一〇七年三月十六日

國泰建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表

民國一〇六年十二月三十一日及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,227,465	2	\$1,671,665	3
1125	備供出售金融資產—流動	四、六.2	2,983,349	6	2,687,803	5
1150	應收票據淨額	四、六.4	24,121	-	26,668	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5	267,884	-	193,255	-
1200	其他應收款		23,988	-	23,360	-
1220	本期所得稅資產	四、六.25	4	-	30	-
130x	存貨	四、六.6、七	28,850,643	54	29,822,338	54
1410	預付款項		600,779	1	477,885	1
1470	其他流動資產		105,194	-	81,045	-
11xx	流動資產合計		34,083,427	63	34,984,049	63
	非流動資產					
1523	備供出售金融資產—非流動	四、六.2	1,525,265	3	1,790,852	3
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	四、六.3	212,200	-	212,200	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	11,088	-	20,613	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,136,419	2	1,131,539	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	12,983,381	24	13,673,166	25
1780	無形資產	四、六.10	33,008	-	30,936	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	687,765	2	401,817	1
1900	其他非流動資產	六.11、七	3,088,635	6	3,184,504	6
15xx	非流動資產合計		19,677,761	37	20,445,627	37
1xxx	資產總計		\$53,761,188	100	\$55,429,676	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖俐棋



國泰建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)

民國一〇六年十二月三十一日及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.12	\$5,779,000	11	\$3,816,000	7
2110	應付短期票券	四、六.13	879,529	2	969,441	2
2150	應付票據		28,554	-	44,038	-
2170	應付帳款		604,318	1	1,100,546	2
2180	應付帳款－關係人	七	265,555	-	352,694	1
2200	其他應付款	七	444,793	1	364,695	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	108,513	-	226,551	-
2300	其他流動負債		54,360	-	58,322	-
2310	預收款項	四	4,504,886	9	5,783,848	10
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	59,566	-	-	-
21xx	流動負債合計		12,729,074	24	12,716,135	23
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	6	3,000,000	5
2540	長期借款	四、六.15	14,475,709	27	15,781,666	28
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	323,701	-	343,806	1
25xx	非流動負債合計		17,807,952	33	19,134,014	34
2xxx	負債總計		30,537,026	57	31,850,149	57
	歸屬於母公司業主之權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.17	11,595,611	21	11,595,611	21
3200	資本公積	六.18	18,063	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19				
3310	法定盈餘公積		3,847,032	7	3,545,241	6
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		6,418,942	12	7,015,437	13
	保留盈餘合計		10,770,163	20	11,064,867	20
3400	其他權益		384,665	1	307,674	1
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		22,768,502	42	22,978,559	42
36xx	非控制權益	六.19	455,660	1	600,968	1
3xxx	權益總計		23,224,162	43	23,579,527	43
	負債及權益總計		\$53,761,188	100	\$55,429,676	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖俐棋



國泰建設(股)有限公司 及子公司

合併財務報表

民國一〇六年及一〇五年一月至十二月三十一日

(金額除每股盈餘外均以新台幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註		一〇六年度		一〇五年度	
		金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六-9,20、七	100	\$12,270,182	100	\$18,695,526	100
5000	營業成本	四、六-6,8,9,21,22、七	(79)	(9,683,371)	(79)	(14,185,529)	(76)
5900	營業毛利			2,586,811	21	4,509,997	24
6000	營業費用	四、六-8,9,21,22、七	(10)	(1,245,036)	(10)	(1,107,767)	(6)
6900	營業外收入及支出		11	1,341,775	11	3,402,230	18
7000	其他收入	四、六-23、七	2	231,578	2	212,596	1
7020	其他損益及損失		(1)	(133,588)	(1)	(45,861)	-
7050	財務成本		(2)	(245,368)	(2)	(218,002)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	四、六-7	-	(2,919)	-	(17,955)	-
7900	營業外收入及支出合計		(1)	(150,297)	(1)	(69,222)	-
7950	稅前淨利	四、六-25	10	1,191,478	10	3,333,008	18
8200	所得稅(費用)利益	六-24,25	-	50,147	-	(494,763)	(3)
8300	其他綜合損益		10	1,241,625	10	2,838,245	15
8310	不重分類至損益之項目		-	(5,717)	-	3,358	-
8311	確定福利計畫之再衡量數		-	972	-	(355)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		-	-	-	-	-
8360	後備可能重分類至損益之項目		1	76,162	1	(274,255)	(1)
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		-	34,807	-	(157,781)	(1)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		-	-	-	-	-
8366	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		-	(2,504)	-	5,604	-
8370	一可能重分類至損益之項目		-	-	-	-	-
8500	本期其他綜合損益(稅後淨額)		1	103,720	1	(423,429)	(2)
	本期綜合損益總額		11	1,345,345	11	2,414,816	13
8600	淨利歸屬於：		12	1,444,638	12	3,017,907	16
8610	母公司業主		(2)	(203,013)	(2)	(179,662)	(1)
8620	非控制權益		10	1,241,625	10	2,838,245	15
8700	綜合損益總額歸屬於：		12	1,521,629	12	2,685,116	14
8710	母公司業主		(1)	(176,284)	(1)	(270,300)	(1)
8720	非控制權益		11	\$1,345,345	11	\$2,414,816	13
9750	基本每股盈餘(元)； 基本每股盈餘	六-26		稅後 \$1.25		稅後 \$2.06	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清龍

經理人：李虹明

會計主管：廖雨琳

國泰建設股份有限公司及其子公司

財務報表附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	歸屬於母公司業主之權益										非控制權益	權益總額			
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	其他權益項目						總計		
A1	民國105年1月1日餘額	3100	3200	3310	3320	3350	\$8,046,960	\$67,038	3410	3425	3445	311XX	36XX	33XX	\$26,059,107	
B1	104年度盈餘指撥及分配	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,230,235					\$22,084		\$796,117			
B5	提列法定盈餘公積	-	-	232,705	-	(232,705)					-		-			
	普通股現金股利	-	-	-	-	-					-		-			
D1	105年度淨利	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(178,013)	(157,781)	3,003	3,017,907	(179,662)	(203,013)	2,838,245	
D3	105年度其他綜合損益	-	-	-	-	-					3,003	(332,791)	(90,638)	(203,013)	(423,429)	
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(178,013)	(157,781)	3,003	2,685,116	(270,300)	(176,284)	2,414,816	
E3	現金減資	(4,969,547)	-	-	-	-					-	(4,969,547)	-	-	(4,969,547)	
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-					-	-	75,151	-	75,151	
Z1	民國105年12月31日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$22,978,559	\$600,968	\$600,968	\$23,579,527	
A1	民國106年1月1日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$22,978,559	\$600,968	\$600,968	\$23,579,527	
B1	105年度盈餘指撥及分配	-	-	301,791	-	(301,791)					-		-	-		
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,739,342)	(1,739,342)				-					
	普通股現金股利	-	-	-	-	-					-					
C17	其他資本公積變動數	-	7,656	-	-	-					-	7,656	-	-	7,656	
D1	106年度淨利	-	-	-	-	1,444,638	1,444,638	46,950	46,950	34,807	(4,766)	1,444,638	(203,013)	(203,013)	1,241,625	
D3	106年度其他綜合損益	-	-	-	-	-					(4,766)	76,991	26,729	26,729	103,720	
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,444,638	1,444,638	46,950	46,950	34,807	(4,766)	1,521,629	(176,284)	(176,284)	1,345,345	
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-					-	-	30,976	30,976	30,976	
Z1	民國106年12月31日餘額	\$11,595,611	\$18,063	\$3,847,032	\$504,189	\$6,418,942	\$10,770,163	\$(64,025)	\$(64,025)	\$428,369	\$20,321	\$22,768,502	\$455,660	\$455,660	\$23,224,162	

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾

經理人：李虹明

會計主管：廖樹祺



單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇六年度	一〇五年度
		金額	金額
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,191,478	\$3,333,008
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	520,851	485,610
A20200	攤銷費用	17,503	19,810
A20900	利息費用	245,368	218,002
A21200	利息收入	(4,338)	(12,823)
A21300	股利收入	(119,656)	(126,393)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	2,919	17,955
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(449)	73
A22800	處分無形資產損益	-	1,320
A23100	處分投資損益	847	(7,373)
A29900	處分投資性不動產成本	275,552	74,345
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據(增加)減少	2,547	5,866
A31150	應收帳款(增加)減少	(74,629)	(36,274)
A31180	其他應收款(增加)減少	(651)	(2,411)
A31200	存貨(增加)減少	1,201,766	5,245,647
A31230	預付款項(增加)減少	(122,887)	(39,818)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(24,149)	23,648
A32130	應付票據增加(減少)	(15,484)	33,236
A32150	應付帳款增加(減少)	(496,111)	395,051
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	(87,139)	113,008
A32180	其他應付款增加(減少)	79,033	(88,775)
A32210	預收款項增加(減少)	(1,278,962)	(2,699,347)
A32230	其他流動負債增加(減少)	(3,962)	24,609
A33000	營運產生之現金流入(流出)	1,309,447	6,977,974
A33100	收取之利息	4,363	14,252
A33500	支付之所得稅	(352,841)	(656,841)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	960,969	6,335,385
BBBB	投資活動之現金流量		
B00400	處分備供出售金融資產價款	4,001	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(157,175)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	10,370
B02700	取得不動產、廠房及設備	(164,281)	(152,323)
B02800	處分不動產、廠房及設備	5,356	22,176
B04500	取得無形資產	(17,942)	(12,205)
B05400	取得投資性不動產	-	(647,059)
B06700	其他非流動資產增加	-	(156,477)
B06800	其他非流動資產減少	95,869	-
B07600	收取之股利	119,656	126,393
BBBB	投資活動之淨現金流入(流出)	42,659	(966,300)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,963,000	-
C00200	短期借款減少	-	(5,787,000)
C00600	應付短期票券減少	(89,912)	(2,318,313)
C01600	舉借長期借款	-	6,198,245
C01700	償還長期借款	(1,246,391)	-
C04300	其他非流動負債增加	-	331
C04400	其他非流動負債減少	(25,823)	-
C04500	發放現金股利	(1,739,342)	-
C04700	現金減資	-	(4,969,547)
C05600	支付之利息	(466,718)	(483,922)
C05800	非控制權益變動	30,976	75,151
CCCC	籌資活動之淨現金流入(流出)	(1,574,210)	(7,285,055)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	126,382	91,555
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	(444,200)	(1,824,415)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,671,665	3,496,080
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,227,465	\$1,671,665

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖俐棋



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及
民國一〇五年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

國泰建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國53年12月1日核准設立。主要經營之業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。

本公司股票自民國56年10月起在「台灣證券交易所股份有限公司」掛牌買賣。註冊地及主要營運據點位於台北市敦化南路二段218號2樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國106年度及105年度之合併財務報告業經董事會於民國107年3月16日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動：

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國106年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本集團並無重大影響：

國際會計準則第36號「資產減損」之修正

此修正係針對2011年5月發布之修正，要求企業僅於報導期間認列或迴轉減損損失時，始應揭露個別資產(包括商譽)或現金產生單位之可回收金額。此外，此修正並要求揭露依據公允價值減出售成本決定已減損資產之可回收金額時，所採用之評價技術、公允價值層級與關鍵假設等資訊。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本集團未採用下列金管會認可但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

此新準則之核心原則為企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價。企業依該核心原則認列收入，應適用下列步驟：

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

- (a) 步驟1：辨認客戶合約
- (b) 步驟2：辨認合約中之履約義務
- (c) 步驟3：決定交易價格
- (d) 步驟4：將交易價格分攤至合約中之履約義務
- (e) 步驟5：於(或隨)企業滿足履約義務時認列收入

此外，亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。此準則自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

國際會計準則理事會發布國際財務報導準則第9號「金融工具」最終版本，內容包括分類與衡量、減損及避險會計，此準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」及先前已發布之國際財務報導準則第9號「金融工具」(內容包含分類與衡量及避險會計)。

分類與衡量： 金融資產以攤銷後成本衡量、透過損益按公允價值衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量，主要係以管理金融資產之經營模式及該金融資產之現金流量特性為基礎；金融負債則以攤銷後成本衡量或透過損益按公允價值衡量外，另有「本身信用」變動不認列於損益之規定。

減 損： 係以預計損失模型評估減損損失，以原始認列後之信用風險是否重大增加而認列12個月或存續期間之預計信用損失。

避險會計： 係以風險管理目標為基礎採用避險會計，並以避險比率衡量有效性。

此準則自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。此外，此準則之適用亦連帶適用相關揭露修正之規定。

(3) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正—投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

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

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

- (4) 未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列(修正國際會計準則第12號「所得稅」)

此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (5) 揭露倡議(國際會計準則第7號「現金流量表」之修正)

此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (6) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (7) 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正

此修正包括：(1)釐清於衡量日估計現金交割之股份基礎給付之公允價值時，不得考慮市價條件以外之既得條件。反之，市價條件以外之既得條件應藉由調整獎勵之數量而納入該交易所產生之負債衡量之考量、(2)釐清若租稅法規要求企業有義務就與股份基礎給付有關之員工納稅義務扣繳金額並代員工移轉該金額予稅捐機關，而為履行此義務，股份基礎給付協議之條款可能允許或規定企業自權益工具總量中扣繳與員工納稅義務等值之某一數量之權益工具。若此種交易無前述淨額交割特性時將會分類為權益交割之股份基礎給付交易，則該交易整體應分類為權益交割之股份基礎給付交易、及(3)釐清若現金交割之股份基礎給付交易之條款及條件被修改，而使其成為權益交割之股份基礎給付交易，該交易自修改日依權益交割之股份基礎給付交易處理，權益交割之股份基礎給付交易參照所給與權益工具於修改日之公允價值衡量，依已收取之商品或勞務之程度於修改日認列於權益，於修改日除列該日之現金交割之股份基礎給付交易之負債，修改日所除列負債之帳面金額與所認列權益之金額間之差額立即認列於損益。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

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

- (8) 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(國際財務報導準則第4號之修正)

此修正協助解決國際財務報導準則第9號「金融工具」生效日(2018年1月1日)與國際會計準則理事會即將發布之新保險合約準則生效日(不會早於2020年)不同產生之議題。此修正允許企業所發行符合國際財務報導準則第4號適用範圍之保險合約，於適用國際財務報導準則第9號「金融工具」且新保險合約準則生效前，可減少特定之影響。此修正提出兩個方法，分別為覆蓋法及暫時豁免法，覆蓋法允許企業，對於新保險合約準則生效日前採用國際財務報導準則第9號之規定可能產生之部分會計配比之損益影響數予以消除；暫時豁免法允許符合規定之企業可選擇於2021年以前遞延採用國際財務報導準則第9號之規定(亦即在新保險合約準則生效前仍採用國際會計準則第39號之規定)。

- (9) 投資性不動產之轉列(國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正)

此修正增加投資性不動產轉列之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，企業應將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出，單僅管理當局對不動產之使用意圖改變並無法對用途改變提供證據。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (10) 2014-2016年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」

此修正修改及增加針對部分準則修正之過渡條款，以及刪除國際財務報導準則第1號附錄E給予首次採用者之短期豁免。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清國際財務報導準則第12號之揭露規定(除第B10至B16段外)，適用於分類至待出售非流動資產及停業單位之對其他個體之權益。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

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

國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」

此修正釐清當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體應按個別投資之基礎選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此外，若企業本身非為投資個體，且對投資個體關聯企業或投資個體合資具有權益時，企業對關聯企業或合資採用權益法時，係按每一投資個體關聯企業或投資個體合資，選擇維持該投資個體關聯企業或投資個體合資對其子公司之權益所採用之公允價值衡量。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

(11) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」

該解釋規範，於適用國際會計準則第21號「匯率變動之影響」第21及22段時，為決定原始認列相關資產、費損或收益(或其部分)使用之匯率，交易日係企業支付或收取預收(付)對價所產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之原始認列日。若有多筆預先支付或收取，企業應就預收(付)對價之每一支付或收取決定交易日。此解釋自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國107年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估除前述(1)、(2)、(5)及(6)之影響說明如下外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」【包括國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋】

本集團選擇於初次適用日(即民國107年1月1日)認列初次適用該準則之累積影響數，並選擇對初次適用日尚未完成之合約追溯適用。

本集團與客戶合約之收入主要包括銷售建案房地，國際財務報導準則第15號對本集團之收入認列影響說明如下：

A. 取得合約之增額成本

本集團現行銷售建案佣金係於客戶簽訂預售屋合約時認列為當期費用，於初次適用日後，前述銷售佣金依照國際財務報導準則第15號之規定，該銷售佣金係為取得預售屋合約之增額成本，且若未取得該合約則不會發生；並預期可回收其取得合約之增額成本，本集團應將該等銷售佣金認列為資產。前述差異預期將造成初次適用日保留盈餘增加377,243千元、取得合約之增額成本增加454,510千元及遞延所得稅資產減少77,267千元。

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

- B. 本集團部分銷售係於風險報酬移轉前，即先向客戶收取部分對價，本集團須承擔後續提供商品及勞務風險報酬移轉之義務，現行係將先收取之對價認列為預收款項；於初次適用日後，依照國際財務報導準則第15號之規定，則認列為合約負債。本集團於初次適用日將自預收款項重分類至合約負債之金額為4,504,886千元。
- C. 依照國際財務報導準則第15號規定須新增附註揭露。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

本集團依照國際財務報導準則第9號規定，於初次適用日(即民國107年1月1日)選擇不重編比較期間，由民國106年版升級至民國107年版國際財務報導準則，因初次適用日之調整預期對資產負債表單行項目之影響彙總如下表：

	民國106年版國際	版本升級	民國107年版國際	說明
	財務報導準則 ()為貸方	調整數	財務報導準則 ()為貸方	
資產：				
備供出售金融資產—流動	2,983,349	(2,983,349)	-	a
備供出售金融資產—非流動	1,525,265	(1,525,265)	-	a
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—流動	-	2,983,349	2,983,349	a
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	-	1,768,625	1,768,625	a
以成本衡量之金融資產	212,200	(212,200)	-	a
權益：				
其他權益	(384,665)	(31,160)	(415,825)	(a)

A. 金融資產之分類與衡量

a. 股票投資(包括上市櫃及未上市櫃公司股票)

以民國107年1月1日所存在之事實及情況評估，由於該等股票投資(屬權益工具)非屬持有供交易之投資，將該等投資選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。於民國107年1月1日自備供出售金融資產重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，其他相關調整說明如下：

- (a) 先前依國際會計準則第39號規定以成本衡量之未上市櫃公司股票，其帳面金額212,200千元；惟依國際財務報導準則第9號規定，須以公允價值衡量。本集團於民國107年1月1日估計其公允價值為243,360千元，因此除調整透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之帳面金額為243,360千元外，另調整其他權益(即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)31,160千元。

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

(b) 採公允價值衡量之上市櫃公司股票，並未產生帳面金額之差異，於初次適用日將帳面金額4,508,614千元重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量，並就其他權益內之會計項目進行重分類。

b. 備供出售金融資產—以公允價值衡量股票投資除列之會計處理

備供出售金融資產中，以公允價值衡量之股票投資，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累計利益或損失，應自權益重分類至損益作為重分類調整，惟若依照國際財務報導準則第9號規定，選擇將前述股票投資之後續公允價值變動列報於其他綜合損益中，列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益，於除列時，應將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘(不得重分類至損益)。

c. 金融資產減損評估

此係針對非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產。依照國際財務報導準則第9號規定，債務工具採預計信用損失模型評估減損，屬國際財務報導準則第15號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產則採簡化作法(包括準備矩陣)評估預期信用損失，前述評估減損之規定與現行已發生損失模型不同，對本集團無重大影響。

另權益工具無須適用減損規定，因此，先前屬備供出售金融資產且以公允價值衡量之權益工具投資，依照國際財務報導準則第9號規定，選擇將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益者，須將先前已認列於保留盈餘之累積減損重分類至其他權益。

B. 其他

基於國際財務報導準則第9號之適用，同時修正國際財務報導準則第7號相關揭露之規定，其中亦包括國際財務報導準則第9號之初次適用之揭露規定，故須提供更多相關之揭露資訊。

(5) 揭露倡議(國際會計準則第7號「現金流量表」之修正)

對本集團與負債有關之籌資活動，將增加期初至期末之調節資訊。

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

(1) 國際財務報導準則第16號「租賃」

此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。此準則自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

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

(2) 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

該解釋規範，當所得稅處理存在不確定時，如何適用國際會計準則第12號「所得稅」之認列與衡量之規定。此解釋自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(3) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

A. 未來現金流量之估計值

B. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及

C. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

A. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)

B. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

此準則自2021年1月1日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正

此修正釐清企業對構成關聯企業或合資淨投資之一部份之長期性權益，應於適用IAS 28前適用IFRS 9，且於適用IFRS 9時，不考慮因適用IAS 28所產生之任何調整。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(5) 具有負補償之提前還款特性(國際財務報導準則第9號之修正)

此修正允許具提前還款特性(允許合約之一方支付或收取合理補償以提前終止合約)之金融資產可以攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(6) 2015-2017年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第3號「企業合併」

此修正釐清對聯合營運具聯合控制之企業於取得該業務之控制時，應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

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

國際財務報導準則第11號「聯合協議」

此修正釐清參與聯合營運但未具聯合控制之企業於取得業務之聯合控制時，不應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第12號「所得稅」

此修正釐清企業應依據其對過去交易或事件之原始認列，認列股利之所得稅後果於當期損益、其他綜合損益或權益。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第23號「借款成本」

此修正釐清企業應於資產可供其意圖使用或出售時，將為取得該資產而特地舉借之借款以一般性借款處理。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(7) 計畫修正、縮減或清償（國際會計準則第19號之修正）

此修正釐清確定福利計畫發生變動（如：修正、縮減或清償等）時，企業應使用更新後之假設以再衡量其淨確定福利負債或資產。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

以上為國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本集團除現正評估(1)、(6)~(7)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，暫時無法合理估計前述準則或解釋對本集團之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國106年度及105年度之合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

合併財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，合併財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

當本公司暴露於來自對被投資者之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過其對被投資者之權力有能力影響該等報酬時，控制即達成。

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

特別是，本公司僅於具有下列三項控制要素時，本公司始控制被投資者：

- ① 對被投資者之權力(亦即具有賦予其現時能力以主導攸關活動之既存權利)
- ② 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
- ③ 使用其對被投資者之權力以影響投資者報酬金額之能力

當本公司直接或間接持有少於多數之被投資者表決權或類似權利時，本公司考量所有攸關事實及情況以評估其是否對被投資者具有權力，包括：

- ① 與被投資者其他表決權持有人間之合約協議
- ② 由其他合約協議所產生之權利
- ③ 表決權及潛在表決權

當事實及情況顯示三項控制要素中之一項或多項發生變動時，本公司即重評估是否仍控制被投資者。

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

若本公司喪失對子公司之控制，則

- ① 除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- ② 除列任何非控制權益之帳面金額；
- ③ 認列取得對價之公允價值；
- ④ 認列所保留任何投資之公允價值；
- ⑤ 認列任何利益或虧損為當期損益；
- ⑥ 重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益。

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			106.12.31	105.12.31
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司	顧問服務業	85.00%	85.00%

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

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			106.12.31	105.12.31
	(以下簡稱子公司國泰健康管顧)			
本公司	國泰商旅(股)公司	服務業	100.00%	100.00%
	(以下簡稱子公司國泰商旅)			
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易及各項投資業	100.00%	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	一般貿易及各項投資業	100.00%	-
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	商業管理業	100.00%	-
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%
Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	100.00%	-

(3) 106 年度合併財務報表之子公司增減變動情形：

本期合併財務報表增加之子公司：Cathay Healthcare Management Limited(BVI)、Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)、杭州坤寧健康諮詢有限公司。

國泰健康管理顧問(股)公司陸續投入資金，於 106 年 6 月 1 日正式完成相關股權移轉。

4. 外幣交易

本集團之合併財務報表係以本公司之功能性貨幣新臺幣表達。集團內的每一個體係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報表。

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

集團內個體之外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以衡量公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益：

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

當非貨幣性項目之利益或損失認列為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認列為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為損益。

5. 外幣財務報表之換算

編製合併財務報表時，國外營運機構之資產與負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算為新臺幣，收益及費損項目係以當期平均匯率換算。因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並於處分該國外營運機構時，將先前已認列於其他綜合損益並累計於權益項下之單獨組成部分之累計兌換差額，於認列處分損益時，自權益重分類至損益。涉及對包含國外營運機構之子公司喪失控制之部分處分，及部分處分對包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議之權益後，所保留之權益係一包含國外營運機構之金融資產者，亦按處分處理。

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬於該國外營運機構之非控制權益，而不認列為損益；在未喪失重大影響或聯合控制下，部分處分包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議時，累計兌換差額則按比例重分類至損益。

本集團因收購國外營運機構產生之商譽及對其資產與負債帳面金額所作之公允價值調整，視為該國外營運機構之資產及負債，並以其功能性貨幣列報。

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

6. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

7. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團之金融資產係分類為備供出售金融資產與放款及應收款二類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

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

備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之部分兌換差額、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。

此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債券工具投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少除應收款項係藉由備抵帳戶調降外，其餘則直接由帳面金額中扣除，並將損失認列於損益。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

- A. 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- B. 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- C. 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- D. 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本集團針對以攤銷後成本衡量之持有至到期日金融資產與放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。利息收入係以減少後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。

當應收款項預期於未來無法收現時，應收款項及相關之備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。

分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列於損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。

分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減少後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

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

金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本集團發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

金融負債

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本集團與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

9. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本集團採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

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

10. 存貨

主係包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建用地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

11. 建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

12. 採用權益法之投資

本集團對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。合資係指本集團對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本集團對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本集團與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影响本集團對其持股比例時，本集團係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

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

關聯企業或合資增發新股時，本集團未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本集團對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。於投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資之財務報表係就與集團相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團於每一報導期間結束日採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本集團即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本集團則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本集團所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本集團預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本集團係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本集團持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

13. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本集團將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	2~26年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

14. 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5~50年
-----	-------

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

15. 租賃

集團為承租人

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本集團者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予財務費用及租賃負債之減少數，其中財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

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

租賃資產係以該資產耐用年限提列折舊，惟如無法合理確定租賃期間屆滿時本集團將取得該項資產所有權，則以該資產估計耐用年限及租賃期間兩者較短者提列折舊。

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認為費用。

集團為出租人

本集團未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。或有租金則於租金賺得之期間認為收入。

16. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

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

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

商標權

依取得後法定享有之年限採直線法平均攤提之。

17. 非金融資產之減損

本集團於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本集團即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本集團於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本集團即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

18. 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本集團且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、11建造合約之說明，係依國際會計準則第18號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

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

商品銷售

銷售商品之收入於符合下列所有條件時認列：已將商品所有權之重大風險與報酬移轉予買方、對於已出售之商品既不持續參與管理亦未維持有效控制、收入金額能可靠衡量、與交易有關之經濟效益很有可能流入企業、與交易相關之成本能可靠衡量。

勞務提供

本集團之勞務收入主要係提供健康檢查等相關之服務產生，並於獲利過程全部或大部份完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於交易發生時承認；費用則依權責發生制於交易事項實際發生時認列為當期費用。

股利收入

當本集團有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

19. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

20. 退職後福利計畫

本公司及國內子公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司及國內子公司完全分離，故未列入上開合併財務報表中。國外子公司及分公司員工退休辦法係依當地法令規定辦理。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用；國外子公司及分公司則依當地特定比例提撥並認列為當期費用。

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

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於其他權益。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當集團認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

21. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

本期及前期之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

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

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；
- (2) 與投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製合併財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判斷

在採用本集團會計政策之過程中，管理階層進行下列對合併財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

營業租賃承諾—集團為出租人

本集團對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本集團仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

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

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 金融工具之公允價值

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括收益法(例如現金流量折現模式)或市場法，這些模式所用之假設變動將會影響所報導金融工具之公允價值。請詳附註十二。

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本集團尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。對用以衡量確定福利成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

(4) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本集團營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因集團個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國106年12月31日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(5) 存貨之評價

由於存貨須以成本及與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本集團評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動，請詳附註六之說明。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
庫存現金及零用金	\$3,714	\$2,886
支票及活期存款	1,147,051	1,472,009
定期存款	76,700	70,800
約當現金-短期票券	-	125,970
合 計	\$1,227,465	\$1,671,665

截至民國106年12月31日及105年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

2. 備供出售金融資產

	106.12.31	105.12.31
股 票	\$4,080,246	\$4,085,093
評價調整	428,368	393,562
淨 額	\$4,508,614	\$4,478,655

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

	106.12.31	105.12.31
流 動	\$2,983,349	\$2,687,803
非 流 動	1,525,265	1,790,852
合 計	\$4,508,614	\$4,478,655

截至民國106年12月31日及105年12月31日備供出售金融資產並無提供質押或擔保之情形。

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

被投資公司名稱	106.12.31	105.12.31
股 票	\$212,200	\$212,200

上述本集團所持有之未上市(櫃)股票投資，基於其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，因此無法以公允價值衡量，而採用成本衡量。

本集團民國106年12月31日及105年12月31日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 應收票據

	106.12.31	105.12.31
應收票據—因營業而發生	\$24,121	\$26,668
減：備抵呆帳	-	-
合 計	\$24,121	\$26,668

本集團民國106年12月31日及105年12月31日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	106.12.31	105.12.31
應收帳款	\$266,410	\$192,703
減：備抵呆帳	-	-
小 計	266,410	192,703
應收帳款-關係人	1,474	552
減：備抵呆帳	-	-
小 計	1,474	552
合 計	\$267,884	\$193,255

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

截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本集團之應收帳款及應收帳款-關係人未有提供質押之情況。

本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。本集團之應收票據及帳款並無減損之情形(信用風險揭露請詳附註十二)。

本集團應收帳款主要包括向銀行收取購屋客戶貸款之銷售房地款、出租大樓及儀器設備之應收租金及提供旅館住宿收取信用卡款項等，往來交易對手主要為信用良好之金融機構及有良好收款紀錄之客戶。本集團民國106年及105年1月1日至12月31日應收帳款備抵呆帳皆未有發生變動之情形。

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	未逾期	已逾期但尚未減損之應收帳款					合計
	且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
106.12.31	\$243,458	\$2,224	\$2,198	\$2,400	\$2,484	\$15,120	\$267,884
105.12.31	\$192,246	\$271	\$46	\$264	\$-	\$428	\$193,255

6. 存 貨

	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$8,895,746	\$8,427,809
在建房地	16,032,714	13,529,333
待售房地產	3,572,983	7,587,747
其 他	12,365	13,655
小 計	28,513,808	29,558,544
預付土地款	336,835	263,794
合 計	\$28,850,643	\$29,822,338

(1) 上述民國106年及105年1月1日至12月31日之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

(2) 本集團持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。

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

(3) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價	
	(預算成本，不含土地款)	已完工比例
文海硯	1,127,159	93.00%
民生建國都更案	3,799,048	72.00%
文林硯	1,486,551	81.00%
國泰賦都	1,989,160	59.00%
國泰層峰	1,535,800	48.00%
O2馥建築	1,149,124	27.00%

(4) 本集團民國106年及105年1月1日至12月31日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為230,071千元及254,779千元；利息資本化前之利息費用總額為475,439千元及472,781千元。

本集團民國106年及105年1月1日至12月31日之存貨借款資本化月利率分別為0.0915%~0.1766%及0.0932%~0.2260%。

(5) 本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 (暨信託餘額)	受託人	受託期間
國泰層峰 (5,110千元)	國泰世華商業銀行	自民國103年4月8日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
文林硯 (-)	國泰世華商業銀行	自民國103年8月1日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
御博苑 (80,497千元)	國泰世華商業銀行	自民國103年11月4日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

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

工程名稱 (暨信託餘額)	受託人	受託期間
國泰金城 (-)	國泰世華商業銀行	自民國103年11月24日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰賦都 (3,250千元)	中國信託商業銀行	自民國104年2月12日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰DoubleA 馥建築 (401千元)	國泰世華商業銀行	自民國104年6月17日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰沐善 (106,232千元)	國泰世華商業銀行	自民國104年9月11日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰O2馥建築 (260千元)	國泰世華商業銀行	自民國104年12月9日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰昕春 (278千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年4月13日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰禾 (174,594千元)	國泰世華商業銀行	自民國106年4月13日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國106年12月31日止，本公司就上述建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為370,622千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符；另向買方收取之價金，並無延遲交付信託之情事。

- (6) 本集團民國106年度及105年度認列為費用之存貨成本分別為7,930,117千元及12,621,827千元。
- (7) 截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

7. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

CCH REIM Company Limited (註冊於開曼)，主要係投資大陸地區從事不動產管理財務諮詢服務，本集團基於跨區域經營之考量，以聯合協議方式投資該公司。另該公司為非公開發行公司，並未於任何證券交易處所上市上櫃，故無具公開市場報價之公允價值。

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$8,941	\$47,258
非流動資產	13,385	(5,870)
流動負債	150	161
非流動負債	-	-
權益	22,176	41,227
集團持股比例	50%	50%
投資之帳面金額	<u>\$11,088</u>	<u>\$20,613</u>

	106.12.31	105.12.31
現金及約當現金	\$4,471	\$23,629
流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-
非流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-

	106年度	105年度
營業收入	\$30,632	\$31,095
營業費用	(1,282)	(2,024)
利息收入	-	11
營業外收入及支出	(32,273)	(47,043)
繼續營業單位本期淨利(損)	(2,923)	(17,961)
其他綜合損益	(6,602)	3,941
本期綜合損益	(9,525)	(14,020)

此合資於民國106年12月31日及民國105年12月31日止，並無或有負債或資本承諾，該公司於取得二位合資合夥人之一致同意前不得分配其淨利。

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

8. 不動產、廠房及設備

	房屋					未完工程及	
	土地	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	待驗設備	合計
成本：							
106.1.1	\$1,346	\$1,829	\$114,327	\$796,683	\$717,807	\$27,767	\$1,659,759
增添	-	-	4,761	15,171	27,623	116,726	164,281
處分	-	-	(12,828)	-	(1,302)	-	(14,130)
移轉	-	-	-	1,516	185	(3,458)	(1,757)
匯率	-	-	-	-	(22)	-	(22)
106.12.31	\$1,346	\$1,829	\$106,260	\$813,370	\$744,291	\$141,035	\$1,808,131
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$746,891	\$671,317	\$14,323	\$1,565,637
增添	-	-	35,567	49,792	52,835	14,129	152,323
處分	-	-	(51,171)	-	(6,383)	-	(57,554)
移轉	-	-	-	-	38	(685)	(647)
105.12.31	\$1,346	\$1,829	\$114,327	\$796,683	\$717,807	\$27,767	\$1,659,759
折舊及減損：							
106.1.1	\$-	\$269	\$40,543	\$215,787	\$271,621	\$-	\$528,220
折舊	-	36	16,135	62,772	73,750	-	152,693
處分	-	-	(8,155)	-	(1,068)	-	(9,223)
匯率	-	-	-	-	22	-	22
106.12.31	\$-	\$305	\$48,523	\$278,559	\$344,325	\$-	\$671,712
105.1.1	\$-	\$233	\$54,546	\$142,036	\$199,909	\$-	\$396,724
折舊	-	36	19,149	73,751	73,875	-	166,811
處分	-	-	(33,152)	-	(2,153)	-	(35,305)
匯率	-	-	-	-	(10)	-	(10)
105.12.31	\$-	\$269	\$40,543	\$215,787	\$271,621	\$-	\$528,220
淨帳面金額：							
106.12.31	\$1,346	\$1,524	\$57,737	\$534,811	\$399,966	\$141,035	\$1,136,419
105.12.31	\$1,346	\$1,560	\$73,784	\$580,896	\$446,186	\$27,767	\$1,131,539

- (1) 本集團建築物之重大組成部分主要為主建物、空調設備及電梯等，並分別按其耐用年限50年、5年及15年提列折舊。
- (2) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。
- (3) 截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本集團不動產、廠房及設備未有提供質押之情況。

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

9. 投資性不動產

	土地	建築物	建造中之投 資性不動產	合計
成本：				
106.1.1	\$5,668,839	\$10,608,234	\$-	\$16,277,073
增添—源自後續支出	-	-	-	-
處分	(77,481)	(314,516)	-	(391,997)
移轉	-	-	-	-
匯率變動之影響	-	(47,096)	-	(47,096)
106.12.31	<u>\$5,591,358</u>	<u>\$10,246,622</u>	<u>\$-</u>	<u>\$15,837,980</u>
105.1.1	\$5,685,028	\$7,418,122	\$2,393,118	\$15,496,268
增添—源自後續支出	-	-	647,059	647,059
處分	(16,189)	(83,257)	-	(99,446)
移轉	-	3,454,804	(2,820,837)	633,967
匯率變動之影響	-	(181,435)	(219,340)	(400,775)
105.12.31	<u>\$5,668,839</u>	<u>\$10,608,234</u>	<u>\$-</u>	<u>\$16,277,073</u>
折舊及減損：				
106.1.1	\$-	\$2,603,907	\$-	\$2,603,907
當年度折舊	-	368,158	-	368,158
處分	-	(116,445)	-	(116,445)
匯率變動之影響	-	(1,021)	-	(1,021)
106.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,854,599</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,854,599</u>
105.1.1	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833
當年度折舊	-	318,799	-	318,799
處分	-	(25,101)	-	(25,101)
匯率變動之影響	-	(36,624)	-	(36,624)
105.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,603,907</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,603,907</u>
淨帳面金額：				
106.12.31	<u>\$5,591,358</u>	<u>\$7,392,023</u>	<u>\$-</u>	<u>\$12,983,381</u>
105.12.31	<u>\$5,668,839</u>	<u>\$8,004,327</u>	<u>\$-</u>	<u>\$13,673,166</u>
投資性不動產之租金收入			106年度	105年度
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生 之直接營運費用			\$585,375	\$471,313
當期未產生租金收入之投資性不動產所發 生之直接營運費用			(303,347)	(193,703)
合 計			(38,666)	(56,247)
			<u>\$243,362</u>	<u>\$221,363</u>

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

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國106年12月31日及105年12月31日分別為24,380,592千元及26,966,520千元。

前述委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為24,356,578千元及16,379,539千元，係根據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；內部自行鑑價之公允價值分別為24,014千元及10,586,981千元，公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接資本化法及直接比較法。

截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

10. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
106.1.1	\$105,886	\$3,908	\$109,794
增添－單獨取得	17,468	474	17,942
處份	(2,104)	-	(2,104)
移轉－預付設備款轉入	1,633	-	1,633
106.12.31	<u>\$122,883</u>	<u>\$4,382</u>	<u>\$127,265</u>
105.1.1	\$95,227	\$3,410	\$98,637
增添－單獨取得	11,707	498	12,205
處份	(1,695)	-	(1,695)
移轉－預付設備款轉入	647	-	647
105.12.31	<u>\$105,886</u>	<u>\$3,908</u>	<u>\$109,794</u>
攤銷及減損：			
106.1.1	\$77,365	\$1,493	\$78,858
攤銷	16,286	1,217	17,503
處份	(2,104)	-	(2,104)
匯率變動之影響	-	-	-
106.12.31	<u>\$91,547</u>	<u>\$2,710</u>	<u>\$94,257</u>
105.1.1	\$59,065	\$358	\$59,423
攤銷	18,675	1,135	19,810
處份	(375)	-	(375)
105.12.31	<u>\$77,365</u>	<u>\$1,493</u>	<u>\$78,858</u>
淨帳面金額：			
106.12.31	<u>\$31,336</u>	<u>\$1,672</u>	<u>\$33,008</u>
105.12.31	<u>\$28,521</u>	<u>\$2,415</u>	<u>\$30,936</u>

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

認列無形資產之攤銷金額如下：

	106年度	105年度
營業費用	\$12,670	\$15,870
營業成本	\$4,833	\$3,940

11. 其他非流動資產

	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$18,425	\$285,857
預付設備款	-	643
存出保證金	936,079	771,925
長期預付租金	2,049,047	2,076,515
其他非流動資產－其他	85,084	49,564
合 計	\$3,088,635	\$3,184,504

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

地 段 地 號	106.12.31	105.12.31	交易性質	交易目的	保全措施
台北市北投區豐年段一 小段302地號等	\$-	\$144,492	買賣	投資開發	設定抵押權 以及承諾書
台北市北投區豐年段三 小段382地號等	-	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段二 小段645地號等	-	868	"	"	"
台北縣三芝鄉後厝段北 勢子小段137-2地號等	18,425	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段二 小段174地號等	-	3,121	"	"	"
合 計	\$18,425	\$285,857			

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

(2) 長期預付租金

	106.12.31	105.12.31
土地使用權	<u>\$2,049,047</u>	<u>\$2,076,515</u>

上述土地使用權之租用年限為民國96年6月5日起34年，租金業已全額支付。另一年內到期之土地使用權已分類至流動資產項下之預付款項。

12. 短期借款

	106.12.31	105.12.31
無擔保銀行借款	<u>\$5,779,000</u>	<u>\$3,816,000</u>
利率區間	0.89%~1.46%	0.89%~1.70%

本集團截至民國106年12月31日及105年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為15,056,020千元及16,124,990千元。

13. 應付短期票券淨額

	106.12.31	105.12.31
應付短期票券	\$880,000	\$970,000
減：未攤銷折價	(471)	(559)
淨 額	<u>\$879,529</u>	<u>\$969,441</u>
利率區間	0.43%~1.34%	0.68%~1.36%

14. 應付公司債

	106.12.31	105.12.31
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>

本公司於民國104年7月24日發行面額總計3,000,000千元之第一次國內有擔保公司債，發行期間為五年期。此公司債之利息為固定年息1.4%，每年付息一次，到期一次還本。

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

15. 長期借款

民國106年12月31日及105年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	106.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$8,500,000	1.15%~1.31%	自民國104年12月至109年4月，到期還款。
銀行擔保借款	5,340,526	1.20%~5.70%	包含境外借款兩筆美金16,200千元及34,000千元，分別自民國106年8月至110年8月及106年6月至110年6月，到期還款；兩筆境外借款歐元16,880千元及33,676千元，分別自民國106年8月至110年8月及106年6月至110年6月，到期還款；兩筆境外借款人民幣104,000千元及269,429千元，分別自民國106年7月至111年7月及103年6月至110年6月，分別自民國107年1月31日起每半年本金平均攤還人民幣1,500千元計分9期，第10期償還剩餘本金；自民國106年6月30日起每半年本金平均攤還人民幣5,000千元計分8期，第9期償還剩餘本金。
應付長期票券	694,749	0.62%~1.42%	自民國106年8月至109年4月，到期還款。
小計	<u>14,535,275</u>		
減：一年內到期	<u>59,566</u>		
合計	<u>\$14,475,709</u>		
借款性質	105.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$8,850,000	1.20%~1.42%	自民國103年7月至108年10月，到期還款。
銀行擔保借款	6,611,846	1.08%~5.70%	自民國101年3月至112年6月，到期還款。其中境外借款美金55,000千元及35,000千元，分別自民國102年9月至106年9月及101年8月至106年8月；兩筆人民幣83,500千元及240,000千元分別自民國101年12月至106年12月及103年6月至108年6月，每3個月付息，到期續借。
應付長期票券	319,820	0.38%	自民國105年8月至112年5月，到期還款。
合計	<u>\$15,781,666</u>		

銀行擔保借款係以部分存貨、投資性不動產及投資子公司之股權設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

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

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司及國內子公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司及國內子公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

於中國大陸境內之子公司依所在地政府法令規定，依員工薪資總額之一定比例提撥養老保險金，繳付予政府有關部門，專戶儲蓄於各員工獨立帳戶。

本集團其他國外子公司依當地法令規定提撥退休金至相關退休金管理事業。

本集團民國106年及105年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為20,335千元及20,393千元。

確定福利計畫

本公司及國內子公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司及國內子公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司及國內子公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國106年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥880千元。

截至民國106年12月31日及105年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於民國123年及124年到期。

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

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	106年度	105年度
當期服務成本	\$9,896	\$10,554
淨確定福利負債(資產)之淨利息	1,770	2,107
合 計	<u>\$11,666</u>	<u>\$12,661</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	106.12.31	105.12.31	105.1.1
確定福利義務	\$208,431	\$203,678	\$207,841
計畫資產之公允價值	(87,021)	(66,131)	(28,481)
其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$121,410</u>	<u>\$137,547</u>	<u>\$179,360</u>

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
105.1.1	\$207,841	\$(28,481)	\$179,360
當期服務成本	10,554	-	10,554
利息費用(收入)	2,420	(313)	2,107
小 計	<u>12,974</u>	<u>(313)</u>	<u>12,661</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	221	-	221
經驗調整	1,173	-	1,173
確定福利資產再衡量數	-	(4,753)	(4,753)
小 計	<u>1,394</u>	<u>(4,753)</u>	<u>(3,359)</u>
支付之福利 雇主提撥數	<u>(18,531)</u>	<u>8,329</u>	<u>(10,202)</u>
105.12.31	<u>203,678</u>	<u>(66,131)</u>	<u>137,547</u>
當期服務成本	9,896	-	9,896
利息費用(收入)	2,439	(669)	1,770
小 計	<u>12,335</u>	<u>(669)</u>	<u>11,666</u>
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	5,099	-	5,099
經驗調整	-	-	-
確定福利資產再衡量數	-	618	618
小 計	<u>5,099</u>	<u>618</u>	<u>5,717</u>
支付之福利 雇主提撥數	<u>(12,681)</u>	<u>7,933</u>	<u>(4,748)</u>
106.12.31	<u>\$208,431</u>	<u>\$(87,021)</u>	<u>\$121,410</u>

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

下列主要假設係用以決定本公司及國內子公司之確定福利計畫：

	106.12.31	105.12.31
折現率	0.91%~1.25%	1.16%~1.58%
預期薪資增加率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	106年度		105年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$10,476	\$-	\$9,072
折現率減少0.5%	11,318	-	9,895	-
預期薪資增加0.5%	10,710	-	9,493	-
預期薪資減少0.5%	-	10,071	-	8,868

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 普通股

截至民國106年及105年12月31日止，本公司額定股本均為20,000,000千元，已發行股本均為11,595,611千元，每股票面金額10元，均為1,159,561千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

18. 資本公積

	106.12.31	105.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407
其他—逾期未領股利	7,656	-
合計	<u>\$18,063</u>	<u>\$10,407</u>

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

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

19. 保留盈餘及非控制權益

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數利益於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為504,189千元，截至民國106年12月31日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

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

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

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。

- (4) 本公司於民國106年6月16日及民國105年6月8日之股東常會，分別決議民國105年度及104年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$301,791	\$232,705		
普通股現金股利	1,739,342	-	\$1.5	\$-

- (5) 有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.22。

- (6) 非控制權益

	106年度	105年度
期初餘額	\$600,968	\$796,117
歸屬於非控制權益之本期淨損	(203,013)	(179,662)
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	26,708	(90,638)
確定福利計畫之再衡量數	21	-
子公司現金增資	38,401	75,151
子公司發放股利	(7,425)	-
期末餘額	\$455,660	\$600,968

20. 營業收入

	106年度	105年度
租賃收入	\$711,877	\$591,118
營建收入	10,191,672	16,989,785
勞務提供收入	1,242,683	475,745
其他營業收入	123,950	638,878
合 計	\$12,270,182	\$18,695,526

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

21. 營業租賃

(1) 本集團為承租人

本集團以營業租賃方式承租辦公室。

依據不可取消之營業租賃合約，民國106年12月31日及105年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

	106.12.31	105.12.31
不超過一年	\$375,110	\$564,935
超過一年但不超過五年	1,335,147	2,143,608
超過五年	3,102,319	4,482,301
	\$4,812,576	\$7,190,844

營業租賃認列之費用如下：

	106年度	105年度
最低租賃給付	\$326,355	\$317,510

(2) 本集團為出租人

本集團簽訂辦公場所、汽車及機器設備之商業租賃合約，其剩餘年限介於5年至20年間，所有租賃合約皆包含能依據每年市場環境調整租金之條款。

依據不可取消之營業租賃合約，民國106年12月31日及105年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	106.12.31	105.12.31
不超過一年	\$661,140	\$642,174
超過一年但不超過五年	2,416,884	2,053,428
超過五年	1,790,204	2,096,700
	\$4,868,228	\$4,792,302

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

22. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$250,751	\$274,088	\$524,839	\$244,049	\$271,681	\$515,730
勞健保費用	21,899	23,631	45,530	21,909	22,556	44,465
退休金費用	11,910	20,091	32,001	12,410	20,644	33,054
其他員工福利費用	12,696	14,623	27,319	13,372	15,566	28,938
折舊費用	421,888	98,963	520,851	371,524	114,086	485,610
攤銷費用	4,833	12,670	17,503	3,940	15,870	19,810

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不超過1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國106年度依當年度之獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為1,376千元及2,400千元，帳列於薪資費用項下。本公司於107年3月16日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為1,376千元及2,400千元。

本公司於民國105年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額分別為3,547千元及4,200千元，其與民國105年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$4,338	\$12,823
股利收入	119,656	126,393
其他收入－其他	107,584	73,380
合計	\$231,578	\$212,596

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

(2) 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$449	\$(73)
處分無形資產利益(損失)	-	(1,320)
處分投資利益(損失)	(847)	7,373
淨外幣兌換利益(損失)	(79,799)	1,992
其他	(53,391)	(53,833)
合計	<u>\$ (133,588)</u>	<u>\$ (45,861)</u>

(3) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款之利息	<u>\$245,368</u>	<u>\$218,002</u>

24. 其他綜合損益組成部分

民國106年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(5,717)	\$-	\$(5,717)	\$972	\$(4,745)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換 差額	76,162	-	76,162	-	76,162
備供出售金融資產未實現評價損益	35,156	(349)	34,807	-	34,807
採用權益法認列之關聯企業及合資 之其他綜合損益之份額	(2,504)	-	(2,504)	-	(2,504)
合計	<u>\$103,097</u>	<u>\$ (349)</u>	<u>\$102,748</u>	<u>\$972</u>	<u>\$103,720</u>

民國105年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$3,358	\$-	\$3,358	\$(355)	\$3,003
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換 差額	(274,255)	-	(274,255)	-	(274,255)
備供出售金融資產未實現評價利益	(157,781)	-	(157,781)	-	(157,781)
採用權益法認列之關聯企業及合資 之其他綜合損益之份額	5,604	-	5,604	-	5,604
合計	<u>\$(423,074)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(423,074)</u>	<u>\$(355)</u>	<u>\$(423,429)</u>

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

25. 所得稅

民國106年度及105年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	106年度	105年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$123,589	\$236,740
當期繳納土地增稅	108,589	530,188
以前年度之當期所得稅於本期調整	2,651	9,133
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(284,976)	(235,948)
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	-	(45,676)
其他	-	326
所得稅費用(利益)	<u>\$ (50,147)</u>	<u>\$ 494,763</u>

認列於其他綜合損益之所得稅

	106年度	105年度
遞延所得稅費用(利益)：		
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅－確定福利計畫之再衡量數	\$972	\$(355)

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	106年度	105年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$1,191,478</u>	<u>\$3,333,008</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$255,648	\$620,788
免稅收益之所得稅影響數	(372,498)	(566,439)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	15,268	25,745
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(157,672)	(334,413)
未分配盈餘加徵10%所得稅	97,867	209,435
以前年度之當期所得稅於本期之調整	2,651	9,133
當期土地增值稅	108,589	530,188
其他依稅法調整之所得稅影響數	-	326
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$ (50,147)</u>	<u>\$ 494,763</u>

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

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國106年度

	認列於其他			
	期初餘額	認列於損益	綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本—土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本	41,117	32,894	-	74,011
投資性不動產折舊財稅差異	43,154	34,523	-	77,677
不動產、廠房及設備折舊財稅差異—利息				
資本化	1,116	817	-	1,933
採用權益法之投資	97,191	148,236	-	245,427
集團內個體間未實現利益	58	40	-	98
備抵呆帳	595	476	-	1,071
備抵存貨跌價損失	905	725	-	1,630
淨確定福利負債—非流動	9,065	5,088	972	15,125
逾兩年應付費用轉收入	3	2	-	5
未實現之廣告費	45,573	39,085	-	84,658
未實現之佣金費用	58,626	23,090	-	81,716
未實現之修繕費用	524	-	-	524
未使用課稅損失	103,890	-	-	103,890
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$284,976</u>	<u>\$972</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$393,275</u>			<u>\$679,223</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$401,817</u>			<u>\$687,765</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

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

民國105年度

	認列於其他			期末餘額
	期初餘額	認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本—土增稅	\$ (8,542)	\$-	\$-	\$ (8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值				
作為認定成本	8,223	32,894	-	41,117
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	34,523	-	43,154
不動產、廠房及設備折舊財稅差異—利息				
資本化	232	884	-	1,116
採用權益法之投資	12,671	84,520	-	97,191
集團內個體間未實現利益	12	46	-	58
備抵呆帳	119	476	-	595
備抵存貨跌價損失	181	724	-	905
淨確定福利負債—非流動	1,824	7,596	(355)	9,065
逾兩年應付費用轉收入	1	2	-	3
未實現之廣告費	11,990	33,583	-	45,573
未實現之佣金費用	17,756	40,870	-	58,626
未實現之修繕費用	30	494	-	524
職工福利費分年認列	170	(170)	-	-
未使用課稅損失	58,708	45,182	-	103,890
遞延所得稅費用/(利益)		\$281,624	\$(355)	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$112,006			\$393,275
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	\$120,548			\$401,817
遞延所得稅負債	\$(8,542)			\$(8,542)

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

集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減年度
		106.12.31	105.12.31	
101	\$44,470	\$16,888	\$44,470	102~111
102	166,924	166,924	166,924	103~112
103	98,169	98,169	98,169	104~113
104	328,187	328,187	328,187	105~114
105	554,085	554,085	554,085	106~115
106	773,790	773,790	-	107~116
		<u>\$1,938,043</u>	<u>\$1,191,835</u>	

未認列之遞延所得稅資產

截至民國106年12月31日及105年12月31日止，本集團未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為363,119千元及421,085千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本集團對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本集團已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國106年12月31日及105年12月31日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

	106.12.31	105.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$286,343</u>	<u>\$154,408</u>

本集團民國106年度預計及105年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為5.90%及5.47%。依所得稅法第六十六條之六，屬中華民國境內居住之個人股東，其民國105年度可扣抵稅額比率應予以減半。另所得稅法部分條文修正案業於民國107年1月18日經立法院三讀通過廢除兩稅合一部分設算扣抵制，民國106年度預計稅額扣抵比率資訊僅供參考。

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

未分配盈餘相關資訊

	106.12.31	105.12.31
86年以前	\$4,222	\$4,222
87年以後	6,414,720	7,011,215
合 計	<u>\$6,418,942</u>	<u>\$7,015,437</u>

所得稅申報核定情形

截至民國106年12月31日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國104年度
子公司－國泰建築經理股份有限公司	核定至民國105年度
子公司－國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國104年度
子公司－國泰商旅股份有限公司	核定至民國104年度

26. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

鑑於合併公司並未發行具稀釋作用之潛在普通股，因此合併公司無需對基本每股盈餘的金額進行稀釋調整。

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	<u>\$1,444,638</u>	<u>\$3,017,907</u>
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	<u>1,159,561</u>	<u>1,467,782</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$1.25</u>	<u>\$2.06</u>

於報導間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

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

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
CCH REIM Company Limited (CCH REIM)	關聯企業
台霖管理諮詢有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	其他關係人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	其他關係人
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

本集團關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

106年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$2,650,472	\$525,375	0.05%~0.23%	\$287
	支票存款	1,128,597	40,203	-	-
	證券帳戶	770,609	46,322	0.01%	8
	定期存款	82,600	76,700	0.87%~1.12%	729
	短期借款	130,000	-	0.02%	(36)

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

105年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,863,126	\$820,721	0.02%~0.13%	\$575
	支票存款	1,346,786	37,456	-	-
	證券帳戶	524,984	183,755	0.01%	8
	定期存款	85,550	70,800	0.87%~1.20%	813
	短期借款	20,000	-	2.00%	(21)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	106年度	105年度
三井工程	大樓興建或擴建	\$2,664,862	\$4,631,807
國泰世華銀行	價金信託管理費	11,227	7,661
		<u>\$2,676,089</u>	<u>\$4,639,468</u>

(1) 本集團向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。

(2) 民國106年及105年12月31日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計11,069,132千元及18,643,878千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	106年度	105年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$8,739	\$10,055
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	19,236	20,215
合 計		<u>\$27,975</u>	<u>\$30,270</u>

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

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

(2) 勞務提供收入

關係人名稱	106年度	105年度
國泰人壽	\$27,368	\$20,572
國泰世華銀行	18,895	13,303
神坊資訊	9,430	6,639
合 計	<u>\$55,693</u>	<u>\$40,514</u>

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入及子公司國泰商旅提供住房服務之收入等。

4. 應收(付)關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

(1) 應付帳款

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
三井工程	<u>\$263,394</u>	<u>\$350,169</u>

(2) 其他應付款

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
台霖管理諮詢	<u>\$-</u>	<u>\$3,075</u>

5. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	106.12.31	105.12.31
國泰人壽	房租押金	<u>\$18,902</u>	<u>\$19,128</u>

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	106.12.31	105.12.31
國泰世華	房租押金	<u>\$4,549</u>	<u>\$4,571</u>

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

(3) 在建工程

係本集團截至民國106年12月31日止，為施作民生建國都更案，支付予國泰人壽之合法建物補償金共297,137千元，帳列於存貨-在建房地項下。

6. 什項收入

關係人名稱	交易性質	106年度	105年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$3,927	\$3,849
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,909	4,676
南港國際一	顧問服務	7,040	7,040
南港國際二	顧問服務	8,960	8,960
合計		<u>\$24,836</u>	<u>\$24,525</u>

7. 營業成本

關係人名稱	交易性質	106年度	105年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$41,100	\$31,234
國泰產險	出租大樓之保險費	4,313	7,486
	承租大樓之租金支出		
國泰人壽	(國泰商旅)	181,243	166,032
	承租大樓之租金管理費		
國泰人壽	(國泰健康管理)	59,584	59,687
神坊資訊	雜費	3,534	3,561
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	15,804	17,315
合計		<u>\$305,578</u>	<u>\$285,315</u>

8. 租金支出

關係人名稱	性質	106年度	105年度
國泰人壽	承租辦公處所	<u>\$54,812</u>	<u>\$51,968</u>

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

9. 營業費用

關係人名稱	交易性質	106年度	105年度
國建文教基金會	捐贈	\$-	\$7,000
CCH REIM	勞務費	61,264	62,191
華卡企業	派駐司機	3,596	3,672
合計		\$64,860	\$72,863

10. 本集團主要管理階層之獎勵

	106年度	105年度
短期員工福利	\$45,332	\$51,869
退職後福利	886	936
合計	\$46,218	\$52,805

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

1. 投資子公司股權以外之資產質押或抵押：

資產名稱	106.12.31	105.12.31	擔保債務內容
存貨	\$7,053,639	\$7,468,959	長期借款
投資性不動產	11,319,737	11,832,022	長、短期借款
合計	\$18,373,376	\$19,300,981	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

2. 以投資子公司之股權設定抵押：

① Lotus Pacific Company Limited 之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權4股，共計1,196,804千元(美金40,301千元)為擔保。

截至民國106年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為0千元，實際動支金額為0千元。

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

- ② 加恒(上海)置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計1,364,094千元(美金45,518千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國106年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為0千元，實際動支金額為0千元。

- ③ 境外子公司Golden Gate Pacific之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權5股，共計1,817,414千元(美金60,897千元)為擔保。

截至民國106年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為1,703,666千元，實際動支金額為1,477,535千元。

- ④ 上海陸景置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計1,649,064千元(美金55,027千元)為擔保。

截至民國106年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為901,474千元，實際動支金額為853,892千元。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七(二)2.述外，截至民國106年12月31日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計4,689,386千元，尚未支付數計1,657,324千元。

2. 其他

截至民國106年12月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為42,471,750千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

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

十一、重大之期後事項

所得稅法部分條文修正案業於民國107年1月18日經立法院三讀通過，依新修正之所得稅法規定，營利事業所得稅稅率自民國107年度起由17%調高為20%。該稅率之變動續後將分別增加遞延所得稅資產及遞延所得稅負債102,944千元及1,507千元。

另本集團已評估國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」於初次適用日之影響，前述稅率之變動續後亦將減少相關遞延所得稅資產13,635千元。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	106.12.31	105.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,508,614	\$4,478,655
以成本衡量	212,200	212,200
小計	<u>4,720,814</u>	<u>4,690,855</u>
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,225,921	1,671,427
應收票據	24,121	26,668
應收帳款(含關係人)	267,884	193,255
存出保證金	936,079	771,925
小計	<u>2,454,005</u>	<u>2,663,275</u>
合計	<u>\$7,174,819</u>	<u>\$7,354,130</u>

金融負債

	106.12.31	105.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$5,779,000	\$3,816,000
應付短期票券	879,529	969,441
應付款項	1,343,220	1,861,973
應付公司債	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	14,535,275	15,781,666
存入保證金	202,291	206,259
合計	<u>\$25,739,315</u>	<u>\$25,635,339</u>

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

2. 財務風險管理目的與政策

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

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

3. 市場風險

本集團之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

匯率風險

本集團匯率風險主要與國外營運機構淨投資有關；另國外營運機構淨投資係屬策略投資，因此，本集團未對此進行避險。

本集團匯率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本集團損益及權益之影響。本集團之匯率風險主要受美金及人民幣匯率波動影響，敏感度分析資訊如下：

- (1) 當新台幣對美金升值/貶值5%時，對本集團於民國106及105年度之權益將分別減少/增加1,463千元及16千元。
- (2) 當新台幣對人民幣升值/貶值5%時，對本集團於民國106及105年度之權益將分別減少/增加16千元及102千元。
- (3) 當新台幣對歐元升值/貶值5%時，對本集團於民國106及105年度之權益將分別減少/增加89,964千元及0千元。

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

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之未來現金流量波動之風險，本集團之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本集團於民國106年及105年之損益將分別減少/增加6,659千元及4,785千元。

權益價格風險

本集團持有國內之上市櫃及未上市櫃之權益證券，此等權益證券之價格會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本集團持有之上市櫃權益證券及未上市櫃權益證券皆屬備供出售類別。本集團藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。

備供出售之未上市櫃權益證券，若評價後被投資公司之盈餘產生10%之變動，對於本集團民國106年度及105年度之權益之影響分別約有4,424千元及4,008千元。

屬備供出售之上市櫃權益證券，當該等權益證券價格下跌5%，對於本集團民國106年度及105年度之損益或權益之影響分別約有101,834千元及134,390千元；若權益證券價格上漲5%，將僅對權益造成影響，對於損益將不產生任何影響。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本集團之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

每一業務單位係依循本集團之顧客信用風險之政策、程序及控制以管理客戶信用風險。所有客戶之信用風險評估係綜合考量該客戶之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本集團內部評等標準等因素。另本集團亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定客戶之信用風險。

本集團截至民國106年12月31日及105年12月31日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情形。

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

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

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券及銀行借款等合約以維持財務彈性。下表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
106.12.31					
借款	\$6,718,095	\$9,744,896	\$5,053,676	\$-	\$21,516,667
應付款項	1,343,220	-	-	-	1,343,220
應付公司債	-	3,042,000	-	-	3,042,000
存入保證金	113,382	21,395	16,174	51,340	202,291
	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
105.12.31					
借款	\$4,785,441	\$10,682,729	\$4,616,815	\$853,811	\$20,938,796
應付款項	1,861,973	-	-	-	1,861,973
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	125,710	28,049	5,058	47,442	206,259

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係指該工具與有成交意願者(而非以強迫或清算方式)於現時交易下買賣之金額。本集團金融資產及金融負債公允價值估計所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項、無活絡市場之債券投資及其他流動負債公允價值約等於帳面金額，主要係因此類工具之到期期間短。

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

- B. 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃股票及債券等)。
- C. 其他金融資產及金融負債之公允價值，係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要參照類似工具相關資訊、存續期間適用殖利率曲線等資訊。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本集團以攤銷後成本衡量之金融資產(包括持有至到期日投資、放款及應收款)及金融負債之帳面金額趨近於公允價值。

(3) 認列於資產負債表之公允價值

下表提供原始認列後以公允價值衡量之金融工具分析資訊，並將公允價值區分成下列三等級之方式揭露分析資訊：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除第一等級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。

第三等級：評價技術並非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導公允價值。

106.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,983,349	\$1,516,019	\$9,246	\$4,508,614

105.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,687,803	\$1,782,515	\$8,337	\$4,478,655

於民國106年度及105年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

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

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	<u>備供出售</u>
	<u>股票</u>
106.1.1	\$8,337
106年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	909
自第三級轉出	<u>-</u>
106.12.31	<u>\$9,246</u>
	<u>備供出售</u>
	<u>股票</u>
105.1.1	\$8,775
105年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(438)
自第三級轉出	<u>-</u>
105.12.31	<u>\$8,337</u>

上述認列於損益之總利益中，截至民國106及105年12月31日持有之股票相關之損益分別為909千元及(438)千元。

7. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本集團具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

	金額單位：千元					
	106.12.31			105.12.31		
	外幣	匯率	新臺幣	外幣	匯率	新臺幣
<u>金融資產</u>						
貨幣性項目：						
美金	\$976	29.968	\$29,254	\$10	32.170	\$320
人民幣	70	4.582	322	442	4.6292	2,045
<u>金融負債</u>						
貨幣性項目：						
歐元	50,556	35.59	1,799,276	-	-	-

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

8. 資本管理

本集團資本管理之最主要目標，係為維持良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本集團依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	附表三
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	附表五

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	附表六
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表七

3. 大陸投資資訊：詳附表八。

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

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

動產及不動產投資開發部門：主要負責委託營造廠商與興建國民住宅、商業大樓出租出售及各項設備租賃業務。

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據稅前營業損益予以評估，並採與合併財務報告中營業損益一致之方式衡量。然而，合併財務報告之所得稅係以集團為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國106年度

	動產及不動產			集團合計
	投資開發部門	其他部門	調節及銷除	
收入				
來自外部客戶收入	\$10,586,205	\$1,683,977	\$-	\$12,270,182
部門間收入	23,879	8,559	(32,438)	-
收入合計	<u>\$10,610,084</u>	<u>\$1,692,536</u>	<u>\$(32,438)</u>	<u>\$12,270,182</u>
利息費用	5,342	240,026	-	245,368
折舊及攤銷	196,390	342,005	(41)	538,354
採用權益法之投資損益	(510,151)	(1,973,309)	2,480,541	(2,919)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	(847)	-	-	(847)
股利收入	119,656	-	-	119,656
部門損益	<u>\$1,371,872</u>	<u>\$(2,660,935)</u>	<u>\$2,480,541</u>	<u>\$1,191,478</u>
資產				
採用權益法之投資	1,505,488	6,025,587	(7,519,987)	11,088
非流動資產資本支出	9,092,905	5,073,359	(13,456)	14,152,808
部門資產	<u>\$46,687,745</u>	<u>\$14,616,472</u>	<u>\$(7,543,029)</u>	<u>\$53,761,188</u>
部門負債	<u>\$23,919,243</u>	<u>\$6,640,826</u>	<u>\$(23,043)</u>	<u>\$30,537,026</u>

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

民國105年度

	動產及不動產			集團合計
	投資開發部門	其他部門	調節及銷除	
收入				
來自外部客戶收入	\$17,384,279	\$1,311,247	\$-	\$18,695,526
部門間收入	24,036	5,559	(29,595)	-
收入合計	<u>\$17,408,315</u>	<u>\$1,316,806</u>	<u>\$(29,595)</u>	<u>\$18,695,526</u>
利息費用	13,804	204,198	-	218,002
折舊及攤銷	195,433	310,028	(41)	505,420
採用權益法之投資損益	(539,412)	(1,691,194)	2,212,651	(17,955)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	7,373	-	-	7,373
股利收入	126,393	-	-	126,393
部門損益	<u>\$3,539,733</u>	<u>\$(2,419,376)</u>	<u>\$2,212,651</u>	<u>\$3,333,008</u>
資產				
採用權益法之投資	1,756,241	6,982,806	(8,718,434)	20,613
非流動資產資本支出	9,562,903	5,286,235	(13,497)	14,835,641
部門資產	<u>\$48,718,096</u>	<u>\$15,452,838</u>	<u>\$(8,741,258)</u>	<u>\$55,429,676</u>
部門負債	<u>\$25,739,537</u>	<u>\$6,133,436</u>	<u>\$(22,824)</u>	<u>\$31,850,149</u>

部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下，其他所有的調節及銷除另有詳細之調節揭露於後。

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

	106年度	105年度
應報導部門收入合計數	\$10,610,084	\$17,408,315
其他收入	1,692,536	1,316,806
銷除部門間收入	(32,438)	(29,595)
集團收入	<u>\$12,270,182</u>	<u>\$18,695,526</u>

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

(2) 損益

	106年度	105年度
應報導部門損益合計數	\$1,371,872	\$3,539,733
其他損益	(2,660,935)	(2,419,376)
減除部門間利益	2,480,541	2,212,651
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$1,191,478</u>	<u>\$3,333,008</u>

(3) 資產

	106.12.31	105.12.31
應報導部門資產合計數	\$46,687,745	\$48,718,096
其他資產	14,616,472	15,452,838
其他部門間調節及銷除	(7,543,029)	(8,741,258)
集團資產	<u>\$53,761,188</u>	<u>\$55,429,676</u>

(4) 負債

	106.12.31	105.12.31
應報導部門負債合計數	\$23,919,243	\$25,739,537
其他負債	6,640,826	6,133,436
其他部門間調節及銷除	(23,043)	(22,824)
集團負債	<u>\$30,537,026</u>	<u>\$31,850,149</u>

(5) 其他重大項目

民國106年度

	應報導部門			
	合計數	其他部門	調節	集團合計數
利息收入	\$1,556	\$2,782	\$-	\$4,338
利息費用	5,342	240,026	-	245,368
非流動資產資本支出	9,092,905	5,073,359	(13,456)	14,152,808
折舊及攤銷	196,390	342,005	(41)	538,354

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

民國105年度

	應報導部門			集團合計數
	合計數	其他部門	調節	
利息收入	\$7,348	\$5,475	\$-	\$12,823
利息費用	13,804	204,198	-	218,002
非流動資產資本支出	9,562,903	5,286,235	(13,497)	14,835,641
折舊及攤銷	195,433	310,028	(41)	505,420

非流動資產資本支出之調節項目係因本集團總管理處建築物所產生，其並未包括於部門資訊中。其他之調節均非重大。

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

附表一 為他人背書保證

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一 企業背書 保證限額	本期最高 背書保證總額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書 保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證
		關係 (註2)	公司名稱										
0	國泰建設 股份有限公司	3	Lotus Pacific Company Limited	\$6,830,551	\$696,488	\$-	\$-	\$-	-	\$13,661,101	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	3	加恒(上海)置業 有限公司	6,830,551	244,468	-	-	-	-	13,661,101	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	3	Golden Gate Pacific Company Limited	6,830,551	1,703,666	1,703,666	1,477,535	-	7.48%	13,661,101	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	3	上海陸景置業 有限公司	6,830,551	901,474	901,474	853,892	-	3.96%	13,661,101	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：22,768,502千元*30% 二、背書保證最高限額：22,768,502千元*60%												

單位：新臺幣千元

註1：編號欄之填寫方法如下：

- (1)母公司填0。
- (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人 之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—非流動	55,763,541	\$2,983,349	0.44%	\$2,983,349	
"	普通股 森園公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—非流動	300,000	9,246	10.00%	9,246	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	備供出售金融 資產—非流動	5,489,000	90,569	11.00%	90,569	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	備供出售金融 資產—非流動	195,000,000	1,425,450	5.25%	1,425,450	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	1,580,083	9,852	3.23%	不適用	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	2,000,000	18,551	10.00%	不適用	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	不適用	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融 資產—非流動	191,880	1,771	3.33%	不適用	
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,462	4.99%	不適用	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,399	4.99%	不適用	

單位：股；新臺幣千元

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

附表三 取得不動產金額達三億元或實收資本額百分之二十以上明細如下：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額 (含約價)	價格支付情形 (含稅價)	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期			
國泰建設(股)公司	座落台中市北屯區昌平段447、448、449等3筆地號	106.01.25	\$1,024,600	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	參考專業不動產估價師鑑價報告	取得崇德八路建地。	無
國泰建設(股)公司	新北市土城區明德段181、182地號	106.12.01	609,576	依約定分期支付	自然人	無	-	-	-	參考專業不動產估價師鑑價報告及雙方協商議價	土城明德段合建案營建用地。	無

單位：新台幣千元

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

附表四 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應付票據、帳款		備註
			進(銷)貨 金額	佔總進(銷)貨 之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應付票據、 帳款之比率	
國泰建設 (股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	\$2,664,862	38.29%	不適用	\$-	-	\$263,394	29.32%	興建高級住宅

單位：股；新臺幣千元

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰建業經理(股)公司	1	遞延貨項—聯屬公司間利益	\$13,456	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰建業經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	41	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建業經理(股)公司	1	租賃成本	3,150	按一般條件	0.03%
0	國泰建設(股)公司	國泰建業經理(股)公司	1	佣金支出	5,038	按一般條件	0.04%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	202	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	248	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰高崙(股)公司	1	租賃收入	23,677	按一般條件	0.19%
0	國泰建設(股)公司	國泰高崙(股)公司	1	廣告費	122	按一般條件	-
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產—土地	12,813	按一般條件	0.02%
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產—房屋	847	按一般條件	-
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊—投資性不動產	204	按一般條件	-
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	3,150	按一般條件	0.03%
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	佣金收入	5,038	按一般條件	0.04%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	202	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	248	按一般條件	-
3	國泰高崙(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	23,677	按一般條件	0.19%
3	國泰高崙(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	122	按一般條件	-

單位：新臺幣千元

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

附表五之一 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新臺幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形		
				科目	金額	交易條件
4	Lotus Pacific Company Limited	加恆(上海)置業有限公司	3	其他應收款	\$4,583	按一般條件
5	Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	163	按一般條件
6	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	732	按一般條件
4	Lotus Pacific Company Limited	Lotus Investment Company Limited	3	其他應收款	163	按一般條件
7	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	732	按一般條件
7	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,109	按一般條件
8	加恆(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,583	按一般條件
9	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,109	按一般條件

註一：母公司及子公司間互開之業務往來資訊應分別於編號註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬負債科目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

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

附表六 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

單位：股；新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰商旅(股)公司	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產－非流動	15,000	\$158	0.01%	不適用	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產－非流動	15,000	157	0.01%	不適用	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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

附表七 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊 (不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各種投資	\$2,383,107 (USD 79,052)	\$2,306,470 (USD 76,512)	79,051,891	100.00%	\$740,659	\$(433,606)	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰建設經理(股)公司	中華民國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	111,642	34,910	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00%	537,656	74,344	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	800,000	600,000	80,000,000	100.00%	115,531	(174,648)	子公司	
國泰健康管理顧問(股)公司	Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	British Virgin Islands	一般貿易 及各種投資	63,115 (USD 2,100)	-	105,000	100.00%	39,973 (USD 1,334)	-	孫公司	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	20,120 (USD 687)	20,120 (USD 687)	100,000	50.00%	11,088 (USD 370)	-	關聯企業	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,355,734 (USD 77,580)	2,278,926 (USD 75,040)	7,758	66.67%	721,666 (USD 24,081)	(642,560) (USD 21,116)	孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,198,888 (USD 40,331)	1,180,699 (USD 39,731)	5	100.00%	295,996 (USD 9,877)	(234,134) (USD 7,694)	曾孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,817,517 (USD 60,900)	1,781,139 (USD 59,700)	5	100.00%	783,477 (USD 26,144)	(345,749) (USD 11,362)	曾孫公司	
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,817,414 (USD 60,897)	1,781,036 (USD 59,697)	5	100.00%	784,199 (USD 26,168)	(345,507) (USD 11,354)	曾曾孫公司	
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited	香港	投資業	452,164 (USD 14,437)	357,083 (USD 11,337)	10,722,618	100.00%	13,385 (USD 447)	(64,555) (USD 2,121)	關聯企業	
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,196,804 (USD 40,301)	1,178,615 (USD 39,701)	4	100.00%	296,086 (USD 9,880)	(233,822) (USD 7,684)	曾曾孫公司	
Cathay Healthcare Management Limited(BVI)	Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	Cayman Islands	商業管理業	63,115 (USD 2,100)	-	105,000	100.00%	39,971 (USD 1,334)	(24,362) (USD (801))	曾孫公司	

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，依下列規定揭露：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本(公開發行)公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形逐項填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本(公開發行)公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。
- (2)「被投資公司本期損益」之欄，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」之欄，應填寫各本(公開發行)公司認列直接轉投資之各被投資公司之損益金額，餘項免填，除免填，除填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應填寫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。

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

附表八 赴大陸投資相關資訊彙總表：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回資金金額		被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回					
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回資金金額	收回	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資(損)益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
台森管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$225,642 (USD 7,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$(63,116)	50%	\$31,558 (二),2	\$90,748	-
加瓊(上海)置業有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	1,314,088 (USD 44,419)	-	-	(175,138)	66.67%	(116,765) (二),2	909,441	-
上海陸景置業有限公司	投資業	2,064,902 (USD 69,057)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	304,150 (USD 9,975)	-	(134,561)	66.67%	(89,712) (二),2	1,099,431	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	顧問服務業	63,115 (USD 2,100)	(二) Cathay Healthcare Management Limited(Cayman)	-	63,115 (USD 2,100)	-	(24,362)	85%	(20,708) (二),2	33,976	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
\$3,756,269 (USD126,402)	\$6,440,184 (USD 214,902)	\$13,661,101

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸公司(精註明該第三地區之投資公司)。
- (三)其他方式。

註二、本期認列投資損益彙總中：

- (一)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 1. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 2. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 3. 其他。

單位：新臺幣千元；美金千元

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析

單位：新台幣仟元

項目	年度		差異	
	105 年度	106 年度	金額	%
流動資產	34,984,049	34,083,427	(900,622)	-2.57%
不動產、廠房及設備	1,131,539	1,136,419	4,880	0.43%
無形資產	30,936	33,008	2,072	6.70%
其他資產	19,283,152	18,508,334	(774,818)	-4.02%
資產總額	55,429,676	53,761,188	(1,668,488)	-3.01%
流動負債	12,716,135	12,729,074	12,939	0.10%
非流動負債	19,134,014	17,807,952	(1,326,062)	-6.93%
負債總額	31,850,149	30,537,026	(1,313,123)	-4.12%
股本	11,595,611	11,595,611	-	-
資本公積	10,407	18,063	7,656	73.57%
保留盈餘	11,064,867	10,770,163	(294,704)	-2.66%
其他權益	307,674	384,665	76,991	25.02%
非控制權益	600,968	455,660	(145,308)	-24.18%
權益總額	23,579,527	23,224,162	(355,365)	-1.51%
<p>(一)最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動達百分之二十以上之主要原因： 資本公積：逾期未領股利轉入所致。 其他權益：備供出售金融資產未實現損益增加所致。 非控制權益：歸屬於非控制權益之本期淨損增加所致。</p> <p>(二)上述變動之影響：無重大影響。</p> <p>(三)未來因應計畫：無。</p>				

二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	105 年度	106 年度	差異	
			金額	%
營業收入	18,695,526	12,270,182	(6,425,344)	-34.37%
營業成本	14,185,529	9,683,371	(4,502,158)	-31.74%
營業毛利	4,509,997	2,586,811	(1,923,186)	-42.64%
營業費用	1,107,767	1,245,036	137,269	12.39%
營業利益	3,402,230	1,341,775	(2,060,455)	-60.56%
營業外收入及利益	(69,222)	(150,297)	(81,075)	-117.12%
稅前淨利	3,333,008	1,191,478	(2,141,530)	-64.25%
所得稅費用(利益)	494,763	(50,147)	(544,910)	-110.14%
本期淨利	2,838,245	1,241,625	(1,596,620)	-56.25%
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(423,429)	103,720	527,149	124.50%
本期綜合損益總額	2,414,816	1,345,345	(1,069,471)	-44.29%
<p>(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動達百分之二十以上之主要原因：</p> <p>營業收入：新完工工地減少所致。</p> <p>營業成本：新完工工地減少所致。</p> <p>營業毛利：營業收入減少所致。</p> <p>營業利益：營業毛利減少所致。</p> <p>營業外收入及利益：其他損失及財務成本增加所致。</p> <p>稅前淨利：營業利益減少所致。</p> <p>所得稅費用：稅前淨利減少所致。</p> <p>本期淨利：稅前淨利減少所致。</p> <p>本期其他綜合損益(稅後淨額)：國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現損益增加所致。</p> <p>本期綜合損益總額：本期淨利減少所致。</p>				
<p>(二)上述變動之影響：無重大影響。</p>				
<p>(三)未來因應計畫：無。</p>				

三、最近年度現金流量變動之分析說明

- (一)營業活動之現金流入 960,969 仟元：主要係存貨減少所致。
- (二)投資活動之現金流入 42,659 仟元：主要係收取之股利及其他非流動資產減少所致。
- (三)籌資活動之現金流出 1,574,210 仟元：主要係發放現金股利及償還長期借款所致。
- (四)流動性之不足之改善計畫：加速業務開發，增加現金流入。
- (五)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營業 活動淨現金流量	全年現金 流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
1,227,465	8,560,225	(7,893,923)	1,893,767	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析： 1.預計一〇七年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。 2.預計一〇七年度在建工程、轉投資、購地、股利及銷售廣告等支出，將產生現金流出。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

為擴大商旅連鎖品牌發展及擴點計畫，並與國際知名品牌業者合作開發，持續對子公司國泰商旅公司增資，總計投入約新台幣 2.77 億元，占本公司淨值約 1.19%，無重大影響。預期藉由轉投資多元發展，擴大營業範疇，增加本公司轉投資收益。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)轉投資政策

本公司秉持經營信念，落實核心價值，運用集團優勢與資源，開創多角化經營！除轉投資不動產相關事業建築經理、大樓管理、都更開發等公司外，並拓展生活產業如健康照護管理、旅館經營、電子商務、4G 行動通訊電信產業及發展海外商用不動產，以期創造本公司多元收益。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

106 年度權益法認列投資損失為新台幣 5.1 億元，主要為子公司初期投入成本認列折舊及利息費用所致，另備供出售金融資產及以成本衡量金融資產之全年度股利收入為新台幣 1.2 億元，後續隨轉投資事業營收逐步增加而改善。

(三)未來一年投資計畫

去年以來國際景氣持續復甦，順勢推升台灣經濟成長表現，惟全球貨幣政策走向、國際熱錢移動影響、兩岸關係等不確定因素仍存在，未來投資計劃將尋求產業基本面佳且具有固定收益之標的，以降低投資風險。

1.健康管理事業

提昇現有健檢中心、產後護理之家服務品質與擴大營收規模，尋覓有發展潛力之新據點，106年增設大陸杭州產後護理之家營業據點，提供優質多元化服務。

2.旅館事業

提升現有 Hotel Cozzi 台北民生館、忠孝館、台南西門館、高雄中山館及 Madison Taipei 之服務品質及知名度，並進行發展會員計畫推廣會員，以 Hotel chain 經營方式提供旅客多元服務，另持續籌備台北、桃園等其他都會區新據點及次品牌，與國際知名品牌業者合作開發，提昇經營規模與績效。

3.大陸不動產事業

投資上海二處商場已開業營運，持續進行品牌招商及商場行銷運營等工作。此外持續尋找優質投資標的，擴大投資範疇，利用經營商場 Know-How，建立品牌行銷，聚焦上海及長江三角洲，並於適當時機開發住宅市場。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

- 1.利率方面：一〇五年全球景氣趨緩，衝擊我國外貿及經濟表現，為刺激國內投資及消費，央行持續將利率維持低檔。展望今年，美國央行利率政策將有所調整，國內央行利率政策是否跟進也將持續關注，現階段利率仍處於相對低檔下，對於不動產市場影響有限。
- 2.匯率方面：一〇二年，因日本為振興出口，強化寬鬆貨幣政策，使日圓貶值，央行為確保金融市場穩定，進場干預匯市，新台幣開始回貶。一〇三年，美國量化寬鬆貨幣政策退場，新台幣持續貶值。一〇六年度，美國對台幣匯率呈現穩定波動情形。基本上，由於房地產屬內需型產業，故匯率變動對房地產之直接影響較小。
- 3.通貨膨脹：一般而言，通貨膨脹會造成原物料價格上漲，惟目前國內通膨成長尚屬溫和，公司亦充分蒐集土地相關資訊及原物料價格，嚴控營建成本，同時兼顧營建品質，維持公司品牌優勢，因此對公司影響不大。
- 4.因應措施：本公司對上述各項總體經濟指標的發展情勢均密切追蹤，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，並評估調整本公司經營策略，以因應整體經濟情勢之變化、規避風險，並創造公司最大營業利益。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

因轉投資子公司之營運需求，本公司間接持有子公司「Golden Gate Pacific Company Limited」、「上海陸景置業有限公司」計背書保證約新台幣 26.05 億元，占本公司 106

年度財務報表之股東權益約 11.44%，所佔比例低，上述背書保證作業皆依據本公司背書保證作業程序規定辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

1.未來研究計畫：

持續國泰房地產指數的研究工作，並於每季初對外發佈研究的相關資訊。此外，因應市場的快速變化，更積極投入培訓員工，加強人員專業的教育訓練，以延續公司的核心價值，並提升公司品牌及企業競爭優勢。

2.未來研究費用：

編列預算 890 萬元，以作為員工專業培訓及國泰房地產指數研究費用。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本公司除恪遵政府法令外，亦隨時蒐集、整理、分析國內外重要政策及法律的變動情形，以掌握契機即時因應，並秉持穩健經營的原則，創造最大利基，以追求永續之發展。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：本公司為因應客戶需求及日新月異的科技發展，特別針對科技運用於公司產品的連結加以探討、採用，以持續提升公司競爭力；同時投入大量人力與財力研究產業景氣變化，以提昇公司營運績效及獲利能力。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司自成立以來以服務社會、造福人群、美化環境、促進繁榮為企業宗旨，一向深耕社會，建立良好企業形象，已無數次獲得社會各項殊榮與肯定。另本公司亦成立有文教基金會，長期致力於社會公益活動，均有助於提升企業形象。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司並無預期進行併購之策略，故無可能風險及因應措施。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司並無預期擴充廠房之策略，故無可能風險及因應措施。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司為優良建商，能充分掌握各項進貨成本優勢，降低成本上漲所帶來的經營衝擊，審慎對每件工程委建商進行評議、遴選、審核及報價審議；而市場行銷研究亦為本公司專業所長，故能充分掌握市場動態，創造最佳銷售成績，且銷售對象大都為個人；進、銷貨並無集中化風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：上述人員及股東均長期持有本公司股權，且支持本公司營運，並無股權大量移轉意圖及風險產生。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司股權結構長期穩定，並委由專業經理人經營，權責分明，無經營權改變之風險。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事

實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：
無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

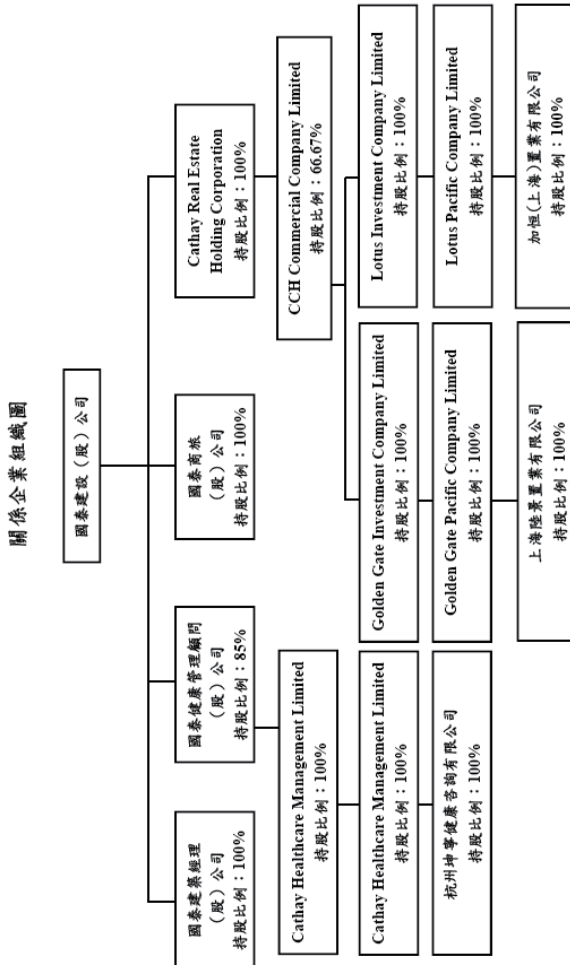
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
國泰建設(股)公司	53.12.01	台北市敦化南路二段218號2樓	\$11,595,611	1.醫療器材零售業。 2.百貨公司業。 3.小客車租賃業。 4.停車場經營業。 5.住宅及大樓開發租賃業。 6.工業廠房開發租賃業。 7.特定專業區開發業。 8.投資興建公共建設業。 9.新市鎮、新社區開發業。 10.區段徵收及市地重劃代辦業。 11.都市更新重建業。 12.都市更新整建維護業。 13.建築經理業。 14.不動產買賣業。 15.不動產租賃業。 16.管理顧問業。 17.其他顧問服務業。 18.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰建築經理(股)公司	94.03.11	台北市敦化南路二段218號2樓	\$50,000	1.建築經理業。 2.不動產買賣業。 3.不動產租賃業。 4.投資顧問業。 5.管理顧問業。 6.仲介服務業。 7.都市更新重建業。 8.都市更新整建維護業。 9.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰健康管理顧問(股)公司	100.03.25	台北市敦化南路二段333號7樓	\$550,000	1.化妝品製造業。 2.電腦設備安裝業。 3.食品什貨批發業。 4.日常用品批發業。 5.化粧品批發業。 6.文教、樂器、育樂用品批發業。 7.其他批發業。 8.食品什貨、飲料零售業。 9.日常用品零售業。 10.化粧品零售業。 11.乙類成藥零售業。 12.文教、樂器、育樂用品零售業。 13.國際貿易業。 14.餐館業。 15.智慧財產權業。 16.食品顧問業。 17.管理顧問業。 18.其他顧問服務業。 19.資訊軟體服務業。 20.資料處理服務業。 21.電子資訊供應服務業。 22.生物技術服務業。 23.人力派遣業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				24.會議及展覽服務業。 25.租賃業。 26.仲介服務業。 27.美容美髮服務業。 28.瘦身美容業。 29.競技及休閒運動場館業。 30.醫療器材批發業。 31.醫療器材零售業。 32.不動產租賃業。 33.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰商旅(股)公司	101.03.27	台北市敦化南路二段333號6樓	\$800,000	1.一般旅館業。 2.食品顧問業。 3.管理顧問業。 4.藝術品諮詢顧問業。 5.產品設計業。 6.景觀、室內設計業。 7.花藝設計業。 8.人力派遣業。 9.超級市場業。 10.便利商店業。 11.國際貿易業。 12.住宅及大樓開發租售業。 13.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
Cathay Real Estate Holding Corporation	91.03.13	Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O.Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands	\$2,359,541 (USD 79,052)	1.買賣、承受、投資、交換、取得、持有、管理、發展、交易等公債、公司債、股票、選擇權、期貨、各類有價證券、貴金屬、寶石、藝術品及任何有價商品以現金、保證金交易或放空方式，並可承作融資業務。 2.買賣、管理、出租、興建住宅與商業大樓及開發不動產相關業務，並可發行不動產受益憑證來籌措資金。
CCH Commercial Company Limited	101.03.09	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands	\$3,473,412 (USD 116,370)	投資業。
Lotus Investment Company Limited	100.08.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands	\$1,203,796 (USD 40,331)	投資業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
Golden Gate Investment Company Limited	101.06.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands	\$1,817,749 (USD 60,900)	投資業。
Lotus Pacific Company Limited	100.09.06	Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$1,202,901 (USD 40,301)	商業管理業。
Golden Gate Pacific Company Limited	101.07.09	Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$1,817,654 (USD 60,897)	商業管理業。
Cathay Healthcare Management Limited	105.12.01	Sea Meadow House, Blackburne Highway Road Town Tortola, British Virgin Islands	\$62,681 (USD 2,100)	投資業。
Cathay Healthcare Management Limited	106.02.09	3-212 Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 30746, Seven Mile Beach Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands	\$62,681 (USD 2,100)	投資業。
加恒(上海)置業有限公司	100.12.27	上海市南翔鎮豐翔路3168號三層328室	\$1,988,709 (USD 66,628)	在芳林路及豐翔路從事商業物業租賃、物業管理、停車場(庫)經營管理及相關配套服務。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
上海陸景置業有限公司	96.04.28	上海市浦東新區佳林路655號1210室	\$2,061,204 (USD 69,057)	在浦東新區金橋鎮從事商業地產的開發、經營、銷售、物業管理、停車場(庫)經營及相關配套服務。
杭州坤寧健康諮詢有限公司	106.05.02	浙江省杭州市拱墅區豐潭路380號銀泰城4幢1513室	\$62,681 (USD 2,100)	在拱墅區豐潭路從事非醫療性健康管理、健康諮詢，家政、攝影、生活類美容服務，及母嬰用品、日用百貨批發零售及相關配套服務。

註1：實收資本額匯率係採用民國106年12月31日美金兌新台幣匯率29.848元換算。

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新臺幣仟元；股：%

推定原因	名稱或姓名 (註1)	持有股份(註2)		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
不適用							

註1：屬法人股東相同者，填法人名稱；自然人股東相同者，填自然人姓名。自然人股東僅填寫推定原因、姓名及持有股份。

註2：持有股份係填入股東對控制公司之持股資料。

4. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股：%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
國泰建設(股)公司	董事長	合昕實業(股)公司代表人：張清樾	22,000,000	1.90%
	董事兼總經理	合昕實業(股)公司代表人：李虹明	22,000,000	1.90%
	董事	合昕實業(股)公司代表人：蔡宗諺	22,000,000	1.90%
	董事	財團法人國泰人壽慈善基金會：董自立	5,941,332	0.51%
	董事	財團法人國泰建設文化教育基金會：朱中強	2,353,690	0.20%
	董事	財團法人國泰建設股份有限公司職工福利委員會：林清樾	2,754,800	0.24%
	獨立董事	林秀玲	-	-
	獨立董事	吳志偉	-	-
	獨立董事	張元宵	-	-
國泰建築經理(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	5,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	5,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樾	5,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樾	46,750,000	85.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：曾繁榮	46,750,000	85.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺	46,750,000	85.00%
	監察人	國泰創業投資(股)公司：吳明輝	8,250,000	15.00%
國泰商旅(股)公司	董事長	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	80,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	80,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樾	80,000,000	100.00%
	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	80,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	董事	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	79,051,891	100.00%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
CCH Commercial Company Limited	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：許作興	7,758	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：吳少聰	7,758	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：林清樑	7,758	66.67%
Lotus Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳明輝	5	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰	5	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：董自立	5	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：許作興	5	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰	5	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：林清樑	5	100.00%
Cathay Healthcare Management Limited	董事	國泰健康管理顧問(股)公司代表人：林清樑	105,000	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：吳明輝	4	100.00%
	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：吳少聰	4	100.00%
	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：董自立	4	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：許作興	5	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：吳少聰	5	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：林清樑	5	100.00%
Cathay Healthcare Management Limited	董事長	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：曾繁榮	105,000	100.00%
	董事	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：董自立	105,000	100.00%
	董事	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：許作興	105,000	100.00%
加恒(上海)置業有限公司	董事長	Lotus Pacific Company Limited 代表人：吳少聰	-	-
	總經理	林尚正	-	-
	董事	Lotus Pacific Company Limited 代表人：吳明輝	-	-
	董事	Lotus Pacific Company Limited 代表人：董自立	-	-
	監察人	Lotus Pacific Company Limited 代表人：許作興	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
上海陸景置業有限公司	董事長	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：吳少聰	-	-
	董事	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：許作興	-	-
	董事	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：林清樑	-	-
	監察人	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：邱基坤	-	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司	董事長	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：曾繁榮	-	-
	董事	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：顏金發	-	-
	董事	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：董自立	-	-
	監察人	Cathay Healthcare Management Limited 代表人：許作興	-	-

5. 各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
國泰建設(股)公司	\$11,595,611	\$46,687,745	\$23,919,243	\$22,768,502	\$10,610,084	\$1,667,343	\$1,444,638	\$1.25
國泰建業經理(股)公司	50,000	121,125	9,484	111,641	65,061	41,448	34,910	6.98
國泰健康管理顧問(股)公司	550,000	1,221,997	589,460	632,537	692,476	121,329	74,344	1.35
國泰商旅(股)公司	800,000	754,254	638,723	115,531	706,575	(168,939)	(174,648)	(2.34)
Cathay Real Estate Holding Corporation (註)	2,359,541 (USD 79,052)	737,693	-	737,693	-	(2,311)	(433,734)	(5.67)
CCH Commercial Company Limited (註)	3,473,412 (USD 116,370)	1,078,737	627	1,078,110	-	(62,704)	(642,750)	(57,087.64)
Lotus Investment Company Limited (註)	1,203,796 (USD 40,331)	294,973	162	294,811	-	(312)	(234,203)	(58,550,764.80)
Golden Gate Investment Company Limited (註)	1,817,749 (USD 60,900)	781,068	729	780,339	-	(242)	(345,851)	(86,462,861.85)
Cathay Healthcare Management Limited (註)	62,681 (USD 2,100)	39,813	-	39,813	-	(1)	(24,367)	(645.66)
Lotus Pacific Company Limited (註)	1,202,901 (USD 40,301)	1,382,073	1,087,172	294,901	-	(1,504)	(233,891)	(77,963,816.76)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
Golden Gate Pacific Company Limited (註)	1,817,654 (USD 60,897)	3,000,111	2,219,052	781,059	-	(2,136)	(345,609)	(86,402.320.66)
Cathay Healthcare Management Limited (註)	62,681 (USD 2,100)	39,811	-	39,811	-	-	(24,369)	(645.71)
加恒(上海)置業有限公司(註)	1,988,709 (USD 66,628)	1,925,405	566,766	1,358,639	93,471	(152,919)	(175,190)	-
上海陸景置業有限公司(註)	2,061,204 (USD 69,057)	3,149,236	1,506,775	1,642,461	183,047	(73,019)	(134,601)	-
杭州坤寧健康諮詢有限公司(註)	62,681 (USD 2,100)	40,071	260	39,811	247	(23,952)	(24,369)	-

註：資本額、資產及負債匯率係採用民國106年12月31日美金兌新台幣匯率29.848元換算；損益匯率係採用民國106年度美金兌新台幣平均匯率30.439元換算。

6. 關係企業經營業務概述

(1) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業別：

1. 國泰建設(股)公司：營建業。
2. 國泰建築經理(股)公司：建築經理業。
3. 國泰健康管理顧問(股)公司：顧問服務業。
4. 國泰商旅(股)公司：服務業。
5. Cathay Real Estate Holding Corporation：投資業。
6. CCH Commercial Company Limited：投資業。
7. Lotus Investment Company Limited：投資業。
8. Golden Gate Investment Company Limited：投資業。
9. Lotus Pacific Company Limited：商業管理業。
10. Golden Gate Pacific Company Limited：商業管理業。
11. Cathay Healthcare Management Limited：投資業。
12. Cathay Healthcare Management Limited：投資業。
13. 加恒(上海)置業有限公司：在芳林路及從事商業物業租賃、物業管理、停車場(庫)經營管理及相關配套服務。
14. 上海陸景置業有限公司：在浦東新區金橋鎮從事商業地產的開發、經營、銷售、物業管理、停車場(庫)經營及相關配套服務。
15. 杭州坤寧健康諮詢有限公司：在拱墅區豐潭路從事非醫療性健康管理、健康諮詢，家政、攝影、生活類美容服務，及母嬰用品、日用百貨批發零售及相關配套服務。

(2) 整體關係企業往來分工情形：

國泰建設(股)公司以委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租、出售業務為主要營業項目，其與各子公司皆為獨立作業，並無分工之情形。

(二)關係報告書

1. 聲明書

聲明書

本公司一〇六年度(自106年1月1日至106年12月31日止)之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 十 六 日

2. 聲明書意見

函

受文者：國泰建設股份有限公司

主旨：為 貴公司管理當局對民國一〇六年度關係報告書所出具之聲明在重大性方面是否合理表示意見。

說明：貴公司民國一〇六年度關係報告書業經 貴管理當局編製完成，並出具聲明書表示前述報告書係依據「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與民國一〇六年度之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符。

依本會計師之意見， 貴公司管理當局對民國一〇六年度關係企業報告書所出具之聲明，本會計師認為在所有重大性方面尚屬合理。


安永聯合會計師事務所

林麗鳳

林麗鳳
會計師


會計師：

黃建澤

黃建澤


中華民國一〇七年三月十六日

3. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任 董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股 比例	設質 股數	職 稱	姓 名
合昕實業 (股)公司	代表人為本公司 董事長、總經 理、董事	22,000,000	1.90%	—	董事長 董事兼總經理 董事	張清樾 李虹明 蔡宗諺

註：從屬公司之控制公司為他公司之從屬公司時，該他公司相關資訊亦應填入；該他公司再為另一公司之從屬公司時亦同，餘類推。

4. 交易往來情形

- (1)進銷項交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)背書保證情形：無。

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

國泰建設股份有限公司



董事長：張清櫨

