

國泰建設股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告  
民國114及113年度

地址：台北市大安區敦化南路2段218號2樓

電話：(02)23779968

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~28		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定 性之主要來源	28		五
(六) 重要會計項目之說明	28~54		六~二三
(七) 關係人交易	54~58		二四
(八) 質抵押之資產	58		二五
(九) 重大或有負債及未認列之合約承 諾	59		二六
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	-		-
(十三) 附註揭露事項	59~63		二七
1. 重大交易事項相關資訊			
2. 轉投資事業相關資訊			
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	64~75		-

### 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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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 114 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。

茲對國泰建設股份有限公司民國 114 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 營建用地之評價

國泰建設股份有限公司從事興建房地及不動產買賣，營建用地可能因不動產市價之變化而影響存貨淨變現價值，由於該等存貨係以成本與淨變現價值孰低者評價，其中評估營建用地之淨變現價值涉及管理階層與會計估計之重大判斷，因此將營建用地之評價列為民國 114 年度之關鍵查核事項，相關會計政策、會計估計及假設不確定性暨攸關揭露資訊請參閱個體財務報表附註四、五及九。

本會計師對於上述關鍵事項所執行之主要查核程序如下：

1. 取得及評估管理階層對於進行營建用地評價之方式及所依據之資料是否合理。
2. 針對資產負債表日之營建用地，抽樣評估其淨變現價值評價結果之合理性，並確認營建用地皆已按成本與淨變現價值孰低者評價。

#### **其他事項**

列入國泰建設股份有限公司個體財務報表之採用權益法之投資中，有關民國 114 年神坊資訊股份有限公司、三雄鳳山啦啦寶都股份有限公司及向陽置業地產股份有限公司暨民國 113 年神坊資訊股份有限公司及三雄鳳山啦啦寶都股份有限公司之財務報表係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示意見中，有關上述被投資公司採用權益法投資及其損益份額，係依據其他會計師之查核報告認列。民國 114 年及 113 年 12 月 31 日上述採用權益法之投資餘額分別為 709,926 仟元及 591,938 仟元，分別佔資產總額之 1.02% 及 0.83%，民國 114 及 113 年度對上述被投資公司所認列之損益份額分別為 (4,571) 仟元及 (80,545) 仟元，分別佔稅前淨利總額之 (0.13)% 及 (4.09)%。

#### **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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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. 對於國泰建設股份有限公司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。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成國泰建設股份有限公司查核意見。

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 114 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 林 淑 婉

林淑婉



會計師 邵 志 明

邵志明



金融監督管理委員會核准文號  
金管證六字第 0930160267 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 115 年 3 月 12 日



國泰建設股份有限公司  
個體資產負債表  
民國一十四年及一十三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年12月31日			113年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四、六及二四)	\$ 3,135,115	5		\$ 4,159,970	6	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四、七及二五)	4,481,154	7		4,037,768	6	
1150	應收票據淨額(附註四及八)	5,853	-		2,819	-	
1170	應收帳款淨額(附註四及八)	67,694	-		382,150	1	
1180	應收帳款—關係人(附註四及二四)	100	-		-	-	
1200	其他應收款	1,909	-		182,018	-	
130X	存貨(附註四、五、九及二五)	37,198,080	53		38,602,281	54	
1410	預付款項	171,670	-		145,497	-	
1479	其他流動資產	966,176	1		123,013	-	
1480	取得合約之增額成本(附註四及十八)	1,036,909	2		1,231,187	2	
11XX	流動資產總計	<u>47,064,660</u>	<u>68</u>		<u>48,866,703</u>	<u>69</u>	
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	396,459	-		486,116	1	
1550	採用權益法之投資(附註四及十)	7,664,564	11		7,115,906	10	
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十一及十九)	79,895	-		94,564	-	
1755	使用權資產(附註四、十二、十九及二四)	25,483	-		10,847	-	
1760	投資性不動產淨額(附註四、十三、十九及二五)	13,270,992	19		13,514,346	19	
1780	無形資產(附註四及十九)	6,144	-		4,998	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四及二十)	402,156	1		376,096	-	
1900	其他非流動資產(附註十四及二四)	737,422	1		606,123	1	
15XX	非流動資產總計	<u>22,583,115</u>	<u>32</u>		<u>22,208,996</u>	<u>31</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 69,647,775</u>	<u>100</u>		<u>\$ 71,075,699</u>	<u>100</u>	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註四、十五及二四)	\$ 13,459,000	19		\$ 12,207,000	17	
2130	合約負債—流動(附註十八)	9,077,895	13		8,264,483	12	
2150	應付票據	18,667	-		62,199	-	
2170	應付帳款	1,052,242	2		1,125,653	2	
2180	應付帳款—關係人(附註二四)	1,738,520	3		2,292,597	3	
2200	其他應付款	253,433	-		211,652	-	
2230	本期所得稅負債(附註四及二十)	122,377	-		3,584	-	
2280	租賃負債—流動(附註四、十二及二四)	16,987	-		10,666	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註四及十五)	6,677,301	10		8,652,000	12	
2399	其他流動負債	73,044	-		60,369	-	
21XX	流動負債總計	<u>32,489,466</u>	<u>47</u>		<u>32,890,203</u>	<u>46</u>	
	非流動負債						
2540	長期借款(附註四及十五)	6,220,669	9		9,705,567	14	
2570	遞延所得稅負債(附註四及二十)	10,049	-		10,049	-	
2580	租賃負債—非流動(附註四、十二及二四)	8,674	-		-	-	
2670	其他非流動負債(附註二四)	220,483	-		206,255	-	
25XX	非流動負債總計	<u>6,459,875</u>	<u>9</u>		<u>9,921,871</u>	<u>14</u>	
2XXX	負債總計	<u>38,949,341</u>	<u>56</u>		<u>42,812,074</u>	<u>60</u>	
	權益(附註四及十七)						
3110	普通股股本	11,595,611	17		11,595,611	16	
3200	資本公積	170,920	-		182,880	-	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	5,207,642	7		5,033,776	7	
3320	特別盈餘公積	504,189	1		504,189	1	
3350	未分配盈餘	11,117,245	16		9,201,124	13	
3300	保留盈餘總計	<u>16,829,076</u>	<u>24</u>		<u>14,739,089</u>	<u>21</u>	
3400	其他權益	2,102,827	3		1,746,045	3	
31XX	權益總計	<u>30,698,434</u>	<u>44</u>		<u>28,263,625</u>	<u>40</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 69,647,775</u>	<u>100</u>		<u>\$ 71,075,699</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：張清樹

經理人：李虹明

會計主管：張逸君





民國 114 年及 113 年 10 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	114年度		113年度		
	金 額	%	金 額	%	
4000	營業收入（附註四、十八及二四）	\$ 13,543,253	100	\$ 13,081,648	100
5000	營業成本（附註四、九、十九及二四）	( 9,870,379)	( 73)	( 10,188,318)	( 78)
5900	營業毛利	3,672,874	27	2,893,330	22
5920	已實現銷貨利益	357	-	41	-
5950	營業毛利淨額	3,673,231	27	2,893,371	22
	營業費用（附註四、十九及二四）				
6200	管理費用	1,087,046	8	1,200,908	9
6450	預期信用減損（利益）損失	( 1)	-	1	-
6000	營業費用合計	1,087,045	8	1,200,909	9
6900	營業淨利	2,586,186	19	1,692,462	13
	營業外收入及支出				
7020	其他利益及損失（附註十九）	( 10,254)	-	( 16,405)	-
7050	財務成本（附註四、十九及二四）	( 263,305)	( 2)	( 287,856)	( 2)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額（附註十）	904,101	7	276,954	2
7100	利息收入（附註十九及二四）	35,018	-	27,700	-
7130	股利收入	212,423	1	132,477	1
7190	其他收入淨額（附註二四）	97,001	1	146,311	1
7000	營業外收入及支出合計	974,984	7	279,181	2

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 3,561,170	26	\$ 1,971,643	15
7950	所得稅費用 (附註四及二十)	( 279,110)	( 2)	( 394,243)	( 3)
8200	本年度淨利	<u>3,282,060</u>	<u>24</u>	<u>1,577,400</u>	<u>12</u>
	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 (附註四及十 六)	( 6,886)	-	3,506	-
8316	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之權 益工具投資未實現 評價損益 (附註四)	353,729	3	1,441,275	11
8320	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 (附註四 及十)	9,007	-	27,534	-
8349	與不重分類之項目相 關之所得稅 (附註 四及二十)	1,377	-	( 701)	-
8360	後續可能重分類至損益之 項目				
8370	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 (附註四 及十)	( 445)	-	353	-
8300	本年度其他綜合利益 (稅後淨額)	<u>356,782</u>	<u>3</u>	<u>1,471,967</u>	<u>11</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 3,638,842</u>	<u>27</u>	<u>\$ 3,049,367</u>	<u>23</u>
	每股盈餘 (附註二一)				
9710	基 本	<u>\$ 2.83</u>		<u>\$ 1.36</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.83</u>		<u>\$ 1.36</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：張逸君





民國 113 年 12 月 31 日

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

代 碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘			總 計	其 他 權 益					
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘		國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 ( 損 ) 益	確 定 福 利 計 畫 再 衡 量 數	避 險 工 具 之 損 益	不 動 產 重 估 增 值	權 益 總 計
A1	113 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 11,595,611	\$ 118,406	\$ 4,831,727	\$ 504,189	\$ 8,824,081	\$ 14,159,997	\$ 513	\$ 430,854	\$ 258	\$ -	\$ 3,706	\$ 26,309,345
B1	112 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配： 法 定 盈 餘 公 積	-	-	202,049	-	( 202,049 )	-	-	-	-	-	-	-
B5	普 通 股 現 金 股 利	-	-	-	-	( 1,159,561 )	( 1,159,561 )	-	-	-	-	-	( 1,159,561 )
C7	採 用 權 益 法 認 列 之 子 公 司、關 聯 企 業 及 合 資 之 變 動 數	-	62,619	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,619
C17	其 他 資 本 公 積 變 動 數	-	1,855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,855
D1	113 年 度 淨 利	-	-	-	-	1,577,400	1,577,400	-	-	-	-	-	1,577,400
D3	113 年 度 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	393	1,455,008	20,312	( 40 )	( 3,706 )	1,471,967
D5	113 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	1,577,400	1,577,400	393	1,455,008	20,312	( 40 )	( 3,706 )	3,049,367
Q1	處 分 透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 權 益 工 具	-	-	-	-	161,253	161,253	-	( 161,253 )	-	-	-	-
Z1	113 年 12 月 31 日 餘 額	11,595,611	182,880	5,033,776	504,189	9,201,124	14,739,089	906	1,724,609	20,570	( 40 )	-	28,263,625
B1	113 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配： 法 定 盈 餘 公 積	-	-	173,866	-	( 173,866 )	-	-	-	-	-	-	-
B5	普 通 股 現 金 股 利	-	-	-	-	( 1,159,561 )	( 1,159,561 )	-	-	-	-	-	( 1,159,561 )
C7	採 用 權 益 法 認 列 之 子 公 司、關 聯 企 業 及 合 資 之 變 動 數	-	( 16,283 )	-	-	( 32,512 )	( 32,512 )	-	-	-	-	-	( 48,795 )
C17	其 他 資 本 公 積 變 動 數	-	4,323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,323
D1	114 年 度 淨 利	-	-	-	-	3,282,060	3,282,060	-	-	-	-	-	3,282,060
D3	114 年 度 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	( 153 )	356,002	1,225	( 292 )	-	356,782
D5	114 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	3,282,060	3,282,060	( 153 )	356,002	1,225	( 292 )	-	3,638,842
Z1	114 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 11,595,611	\$ 170,920	\$ 5,207,642	\$ 504,189	\$ 11,117,245	\$ 16,829,076	\$ 753	\$ 2,080,611	\$ 21,795	( \$ 332 )	\$ -	\$ 30,698,434

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：張逸君





國泰建設股份有限公司

個體現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 3,561,170	\$ 1,971,643
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	300,521	275,398
A20200	攤銷費用	3,604	2,869
A20300	預期信用減損（利益）損失	( 1)	1
A20900	利息費用	263,305	287,856
A21200	利息收入	( 35,018)	( 27,700)
A21300	股利收入	( 212,423)	( 132,477)
A22300	採用權益法之子公司及關聯企 業利益份額	( 904,101)	( 276,954)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 540)	( 8,109)
A22700	處分投資性不動產損失	-	15,586
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	( 3,034)	19,094
A31150	應收帳款	314,457	308,976
A31160	應收帳款－關係人	( 100)	320
A31180	其他應收款	24	370
A31200	存 貨	1,768,144	( 2,300,402)
A31230	預付款項	( 26,173)	( 17,581)
A31240	其他流動資產	( 843,163)	( 92,487)
A31270	取得合約之增額成本	194,278	( 34,281)
A31990	其他營業資產	215,381	( 122,271)
A32125	合約負債	813,412	2,061,735
A32130	應付票據	( 43,532)	53,560
A32150	應付帳款	( 73,411)	120,067
A32160	應付帳款－關係人	( 554,077)	917,193
A32180	其他應付款	72,432	36,270
A32230	其他流動負債	12,675	( 29,480)
A33000	營運產生之現金	4,823,830	3,029,196
A33100	收取之利息	35,054	27,800
A33500	支付之所得稅	( 185,000)	( 475,997)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>4,673,884</u>	<u>2,580,999</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度	113年度
	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 180,049	\$ 157,396
B01800	取得採用權益法之投資	( 397,000)	( 127,500)
B02000	預付投資款增加	( 399,600)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 10,122)	( 53,333)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,652	33,668
B04500	購置無形資產	( 4,750)	( 1,407)
B06700	其他非流動資產減少	108,936	236,950
B07600	收取之股利	<u>924,633</u>	<u>858,755</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>403,798</u>	<u>1,104,529</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,252,000	2,382,000
C00600	應付短期票券減少	-	( 1,498,104)
C01600	舉借長期借款	2,423,618	3,043,428
C01700	償還長期借款	( 7,910,000)	( 4,669,692)
C04020	租賃負債本金償還	( 18,983)	( 20,968)
C04300	其他非流動負債增加	7,342	4,188
C04500	發放現金股利	( 1,152,274)	( 1,159,561)
C05600	支付之利息	( 701,194)	( 708,255)
C09900	其他籌資活動	( <u>3,046</u> )	( <u>9,568</u> )
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( <u>6,102,537</u> )	( <u>2,636,532</u> )
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	( 1,024,855)	1,048,996
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>4,159,970</u>	<u>3,110,974</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,135,115</u>	<u>\$ 4,159,970</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：張清樹



經理人：李虹明



會計主管：張逸君



國泰建設股份有限公司

個體財務報表附註

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

國泰建設股份有限公司(以下稱「本公司」)係依據公司法及其他有關法令之規定，於 53 年 12 月 1 日設立，主要經營之業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。

本公司股票自 56 年 10 月起在台灣證券交易所掛牌買賣。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 115 年 3 月 12 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則未造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

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

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 18 「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 19 「不具公共課責性之子公司：揭露」 (含 2025 年之修正)	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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

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

IFRS 18 「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1 「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

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

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

##### (二) 編製基礎

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

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

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

#### (四) 外 幣

本公司編製個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。除下列項目外，因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，本公司國外營運機構（包括營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

## (五) 存 貨

存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。存貨之成本採個別認定法。

本公司係以取得成本為入帳基礎，投資興建房屋之成本列入在建房地，俟該房地認列收入時，轉為當年度營業成本，已完工而尚未售出部分轉列為待售房地。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。

依合建分屋契約以土地換取之房屋若分類為待售房地，交換時不認列交換損益，俟待售房地銷售予買方始認列收入。

## (六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報表整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報表予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報表。

為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」、「採用權益法之子公司其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

#### (七) 投資關聯企業及合資

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。合資係指本公司與他公司具有聯合控制且對淨資產具有權利之聯合協議。

本公司對投資關聯企業及合資係採用權益法。權益法下，投資關聯企業及合資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業及合資損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業及合資權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業及合資可

辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業及合資發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積一採權益法認列關聯企業及合資股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當本公司對關聯企業及合資之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業及合資之帳面金額及實質上屬於本公司對該關聯企業及合資淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業及合資支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

本公司自其投資不再為關聯企業及合資之日停止採用權益法，其對原關聯企業及合資之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業及合資有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業及合資若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，本公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

本公司與關聯企業間及合資之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業及合資權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

#### (八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

除自有土地不提列折舊外，其餘不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對於每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (九) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

投資性不動產係以開始轉供自用日之帳面金額轉列不動產、廠房及設備。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

(十一) 合約成本相關資產

不動產銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十二) 不動產、廠房及設備、投資性不動產、使用權資產、無形資產及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、投資性不動產、使用權資產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

因客戶合約所認列之存貨先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面

金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

### (十三) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

#### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

##### (1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

##### A. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

約當現金包括自取得日起 12 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

### (3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 權益工具

本公司發行之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。

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。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除，其帳面金額係按股票種類加權平均計算。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

## 3. 金融負債

### (1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

### (2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

## (十四) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

本公司主要業務為委託營造廠興建不動產及出售業務，於不動產之法定所有權移轉予客戶並實際交屋時認列收入。

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

#### (十五) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

##### 1. 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

##### 2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付之費率變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

#### (十六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

#### (十七) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

##### 2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產

報酬)於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債(資產)係確定福利退休計畫之提撥短絀(剩餘)。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

## (十八) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異或使用投資抵減時認列。

與投資子公司、關聯企業及合資相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

### 3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

### 存貨之評價

存貨係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。

## 六、現金及約當現金

	114年12月31日	113年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 288	\$ 398
銀行支票及活期存款	3,134,827	3,658,696
約當現金－短期票券	-	500,876
	<u>\$ 3,135,115</u>	<u>\$ 4,159,970</u>

## 七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114年12月31日	113年12月31日
<u>流動</u>		
上市(櫃)股票	<u>\$ 4,481,154</u>	<u>\$ 4,037,768</u>
<u>非流動</u>		
未上市(櫃)股票	<u>\$ 396,459</u>	<u>\$ 486,116</u>

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

於 113 年 12 月，本公司考量投資策略按公允價值 337,445 仟元出售部分國泰金控公司普通股，相關其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益 161,253 仟元則轉入保留盈餘。

本公司於 114 及 113 年度分別認列股利收入 212,423 仟元及 132,477 仟元，其中與年底已除列之投資有關之金額分別為 0 仟元及 9,700 仟元，與 114 年及 113 年 12 月 31 日仍持有者有關之金額分別為 212,423 仟元及 122,777 仟元。

#### 八、應收票據及帳款

	114年12月31日	113年12月31日
應收票據	\$ 5,853	\$ 2,819
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,853</u>	<u>\$ 2,819</u>
應收帳款	\$ 67,694	\$ 382,151
減：備抵損失	<u>-</u>	( <u>1</u> )
	<u>\$ 67,694</u>	<u>\$ 382,150</u>

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

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

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司依準備矩陣衡量應收款項之備抵損失如下：

#### 114 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾 期 1~90 天	逾 期 91~180 天	逾 期 181~270 天	逾 期 超過 271 天	合 計
預期信用損失率	-	-	-	-	-	-
總帳面金額	\$ 67,930	\$ 5,617	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 73,547
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 67,930</u>	<u>\$ 5,617</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,547</u>

#### 113 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾 期 1~90 天	逾 期 91~180 天	逾 期 181~270 天	逾 期 超過 271 天	合 計
預期信用損失率	-	-	-	-	-	-
總帳面金額	\$ 369,677	\$ 15,293	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 384,970
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	(1)	-	-	-	(1)
攤銷後成本	<u>\$ 369,677</u>	<u>\$ 15,292</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 384,969</u>

## 九、存 貨

	114年12月31日	113年12月31日
營建用地	\$ 5,845,131	\$ 10,228,339
在建房地	28,711,265	25,520,739
待售房地產	<u>2,612,015</u>	<u>2,768,903</u>
	37,168,411	38,517,981
預付土地款	<u>29,669</u>	<u>84,300</u>
	<u>\$ 37,198,080</u>	<u>\$ 38,602,281</u>

本公司為營建個案及工程能順利興建及交屋，將在建工程與國泰世華商業銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。

截至 114 年及 113 年 12 月 31 日止，本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 2,402,599 仟元及 2,567,327 仟元，另國泰雍萃建案屬合建方應交付信託之資金餘額為 329,898 仟元及 299,198 仟元。

截至 114 年 12 月 31 日止，本公司已辦理信託登記之建案分別為國泰悠然、國泰悠境、國泰雍萃、敦南霖園、國泰民樂、國泰·旭、國泰承真、國泰 GRAND PARK、國泰森林蒼、國泰仰蒼、國泰磐耘、國泰仰睦、國泰頤河、國泰曦·、國泰蒔萃及國泰原美。各建案之信託資金餘額與預售屋買賣契約之應收價金相符，且向買方收取之價金並無延遲交付信託之情事。

營業成本與存貨相關金額如下：

	114年度	113年度
營建成本	<u>\$ 9,463,268</u>	<u>\$ 9,791,535</u>

上述營建成本於 114 及 113 年度內含之存貨跌價損失均為 0 仟元。

本公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二五。

#### 十、採用權益法之投資

	114年12月31日	113年12月31日
投資子公司	\$ 7,264,284	\$ 6,868,112
投資關聯企業	164,234	147,810
投資合資	<u>236,046</u>	<u>99,984</u>
	<u>\$ 7,664,564</u>	<u>\$ 7,115,906</u>

##### (一) 投資子公司

	114年12月31日	113年12月31日
三井工程公司	\$ 3,185,451	\$ 2,830,540
國泰健管公司	805,162	762,683
國泰建經公司	139,976	138,125
國泰飯店公司	100,792	105,175
霖園公寓公司	119,619	87,883
國泰商旅公司	97,283	70,962
杏保醫網公司	111,910	48,713
金華置業公司	343,296	334,586
板南置業公司	400,585	480,760
三重置業公司	1,641,404	1,687,419
竹崙置業公司	<u>318,806</u>	<u>321,266</u>
	<u>\$ 7,264,284</u>	<u>\$ 6,868,112</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權益及表決權百分比如下：

子 公 司 名 稱	114年12月31日	113年12月31日
三井工程公司	100%	100%
國泰健管公司	85%	85%
國泰建經公司	100%	100%
國泰飯店公司	100%	100%
國泰商旅公司	100%	100%
霖園公寓公司	51%	51%
杏保醫網公司	100%	100%
金華置業公司	51%	51%
板南置業公司	51%	51%
三重置業公司	66%	66%
竹崙置業公司	51%	51%

(二) 投資關聯企業

	114年12月31日	113年12月31日
三雄鳳山啦啦寶都公司	<u>\$ 164,234</u>	<u>\$ 147,810</u>
	所有權權益及表決權百分比	
公 司 名 稱	114年12月31日	113年12月31日
三雄鳳山啦啦寶都公司	30.0%	30.0%

個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	114年度	113年度
本公司享有之份額		
本年度淨利(損)	\$ 16,424	(\$ 28,542)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 16,424</u>	<u>(\$ 28,542)</u>

(三) 投資合資

	114年12月31日	113年12月31日
神坊資訊公司	\$ 90,028	\$ 99,984
向陽置業地產公司	<u>146,018</u>	-
	<u>\$ 236,046</u>	<u>\$ 99,984</u>

公 司 名 稱	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比	
	114年12月31日	113年12月31日
神坊資訊公司	11.2%	11.2%
向陽置業地產公司	49.0%	-

神坊資訊公司於 113 年 4 月買回庫藏股，致本公司對其之持股比例由 11.0% 上升至 11.2%；對其之綜合持股上升為 50%，包括直接持股 11.2% 及經由子公司三井工程間接持股 38.8%，致與另一股東各持有 50% 所有權，由於雙方皆無單獨控制力，成為投資合資。

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

個別不重大之合資彙總資訊如下：

	114年度	113年度
本公司享有之份額		
本年度淨損	(\$ 5,464)	(\$ 11,646)
其他綜合損益	( <u>1,827</u> )	<u>2,113</u>
綜合損益總額	(\$ <u>7,291</u> )	(\$ <u>9,533</u> )

114 及 113 年度採用權益法之子公司、關聯企業及合資之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司、關聯企業及合資同期間經會計師查核之結果認列。

#### 十一、不動產、廠房及設備

	114年12月31日	113年12月31日
自 用	\$ 29,353	\$ 32,540
營業租賃出租	<u>50,542</u>	<u>62,024</u>
	<u>\$ 79,895</u>	<u>\$ 94,564</u>

##### (一) 自 用

成 本	土 地	建 築 物	租 賃 改 良	其 他 設 備	合 計
113 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,346	\$ 1,829	\$ 27,816	\$ 40,235	\$ 71,226
增 添	-	-	-	12,141	12,141
重 分 類	-	-	-	1,020	1,020
113 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 1,346</u>	<u>\$ 1,829</u>	<u>\$ 27,816</u>	<u>\$ 53,396</u>	<u>\$ 84,387</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	建	築	物	租	賃	改	良	其	他	設	備	合	計
<u>累計折舊</u>															
113年1月1日餘額	\$	-	\$	520	\$	21,552	\$	22,467	\$	44,539					
折舊費用		-		36		1,515		4,737		6,288					
重分類		-		-		-		1,020		1,020					
113年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>556</u>	<u>\$</u>	<u>23,067</u>	<u>\$</u>	<u>28,224</u>	<u>\$</u>	<u>51,847</u>					
113年12月31日淨額	<u>\$</u>	<u>1,346</u>	<u>\$</u>	<u>1,273</u>	<u>\$</u>	<u>4,749</u>	<u>\$</u>	<u>25,172</u>	<u>\$</u>	<u>32,540</u>					
<u>成 本</u>															
114年1月1日餘額	\$	1,346	\$	1,829	\$	27,816	\$	53,396	\$	84,387					
增 添		-		-		-		4,763		4,763					
處 分		-		-		( 7,212)		-		( 7,212)					
114年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>1,346</u>	<u>\$</u>	<u>1,829</u>	<u>\$</u>	<u>20,604</u>	<u>\$</u>	<u>58,159</u>	<u>\$</u>	<u>81,938</u>					
<u>累計折舊</u>															
114年1月1日餘額	\$	-	\$	556	\$	23,067	\$	28,224	\$	51,847					
折舊費用		-		36		1,301		6,613		7,950					
處 分		-		-		( 7,212)		-		( 7,212)					
114年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>592</u>	<u>\$</u>	<u>17,156</u>	<u>\$</u>	<u>34,837</u>	<u>\$</u>	<u>52,585</u>					
114年12月31日淨額	<u>\$</u>	<u>1,346</u>	<u>\$</u>	<u>1,237</u>	<u>\$</u>	<u>3,448</u>	<u>\$</u>	<u>23,322</u>	<u>\$</u>	<u>29,353</u>					

(二) 營業租賃出租之不動產、廠房及設備

	運	輸	設	備
<u>成 本</u>				
113年1月1日餘額				\$ 132,258
增 添				41,192
處 分				( 66,668)
113年12月31日餘額				<u>\$ 106,782</u>
<u>累計折舊</u>				
113年1月1日餘額				\$ 67,207
折舊費用				18,660
處 分				( 41,109)
113年12月31日餘額				<u>\$ 44,758</u>
113年12月31日淨額				<u>\$ 62,024</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>運 輸 設 備</u>
<u>成 本</u>	
114年1月1日餘額	\$ 106,782
增 添	5,359
處 分	( <u>3,370</u> )
114年12月31日餘額	<u>\$ 108,771</u>
<u>累計折舊</u>	
114年1月1日餘額	\$ 44,758
折舊費用	15,729
處 分	( <u>2,258</u> )
114年12月31日餘額	<u>\$ 58,229</u>
114年12月31日淨額	<u>\$ 50,542</u>

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

不動產、廠房及設備以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建築物	50年
租賃改良	依租賃年度或耐用年限孰短者
運輸設備	5年
其他設備	3至5年

## 十二、租賃協議

### (一) 承租人資訊

#### 1. 使用權資產

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
土 地	\$ -	\$ 2,534
房屋及建築	<u>25,483</u>	<u>8,313</u>
	<u>\$ 25,483</u>	<u>\$ 10,847</u>

	114年度	113年度
使用權資產之增添	<u>\$ 33,978</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 2,535	\$ 4,345
房屋及建築	<u>16,807</u>	<u>16,625</u>
	<u>\$ 19,342</u>	<u>\$ 20,970</u>

## 2. 租賃負債

	114年12月31日	113年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	\$ 16,987	\$ 10,666
非流動	<u>8,674</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 25,661</u>	<u>\$ 10,666</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	114年12月31日	113年12月31日
土地	-	1.85%
房屋及建築	2.81%	2.41%

## 3. 重要承租活動及條款

本公司承租若干土地及建築物做為辦公室使用，租賃期間為2年。於租賃期間屆滿時，該等租賃協議並無續租或承購權之條款。

## 4. 其他租賃資訊

	114年度	113年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 216</u>	<u>\$ 417</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 19,670</u>	<u>\$ 21,874</u>

(二) 出租人資訊

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	114年12月31日	113年12月31日
第1年	\$ 593,681	\$ 549,493
第2年	530,728	481,868
第3年	472,012	439,470
第4年	336,262	403,434
第5年	233,908	263,513
超過5年	<u>1,057,429</u>	<u>929,702</u>
	<u>\$ 3,224,020</u>	<u>\$ 3,067,480</u>

十三、投資性不動產

	土	地	建	築	物	建	造	中	投	資	性	不	動	產	合	計
<u>成 本</u>																
113年1月1日餘額	\$ 7,219,226				\$ 6,044,856				\$ -						\$ 13,264,082	
增 添	-				203,292				12,517						215,809	
處 分	( 56,743 )				( 440,921 )				-						( 497,664 )	
來自存貨	1,844,013				1,396,612				58,565						3,299,190	
轉列不動產、廠房及設備	-				( 1,020 )				-						( 1,020 )	
重 分 類	( 413,974 )				-				413,974						-	
113年12月31日餘額	<u>\$ 8,592,522</u>				<u>\$ 7,202,819</u>				<u>\$ 485,056</u>						<u>\$ 16,280,397</u>	
<u>累計折舊及減損</u>																
113年1月1日餘額	\$ -				\$ 2,943,850				\$ -						\$ 2,943,850	
折舊費用	-				229,480				-						229,480	
處 分	-				( 406,259 )				-						( 406,259 )	
轉列不動產、廠房及設備	-				( 1,020 )				-						( 1,020 )	
113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>				<u>\$ 2,766,051</u>				<u>\$ -</u>						<u>\$ 2,766,051</u>	
113年12月31日淨額	<u>\$ 8,592,522</u>				<u>\$ 4,436,768</u>				<u>\$ 485,056</u>						<u>\$ 13,514,346</u>	
<u>成 本</u>																
114年1月1日餘額	\$ 8,592,522				\$ 7,202,819				\$ 485,056						\$ 16,280,397	
增 添	-				27,863				39,139						67,002	
來自存貨	45,951				24,211				-						70,162	
移轉及重分類	( 156,925 )				25,595				-						( 131,330 )	
114年12月31日餘額	<u>\$ 8,481,548</u>				<u>\$ 7,280,488</u>				<u>\$ 524,195</u>						<u>\$ 16,286,231</u>	
<u>累計折舊及減損</u>																
114年1月1日餘額	\$ -				\$ 2,766,051				\$ -						\$ 2,766,051	
折舊費用	-				257,500				-						257,500	
移轉及重分類	-				( 8,312 )				-						( 8,312 )	
114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>				<u>\$ 3,015,239</u>				<u>\$ -</u>						<u>\$ 3,015,239</u>	
114年12月31日淨額	<u>\$ 8,481,548</u>				<u>\$ 4,265,249</u>				<u>\$ 524,195</u>						<u>\$ 13,270,992</u>	

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建築物	
主建物	2至50年
電梯設備	4至15年
空調系統	4至15年

本公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本公司持有之投資性不動產之公允價值於114年及113年12月31日分別為27,773,304仟元及26,019,343仟元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價及內部鑑價，採用之評價方法為比較法及最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。

本公司投資性不動產設定質押情形，詳附註二五。

#### 十四、其他非流動資產

	114年12月31日	113年12月31日
預付投資款	\$ 399,600	\$ -
存出保證金	293,915	360,555
營建用地	18,425	18,425
預付設備款	9,218	160,879
其他金融資產	-	50,000
其他非流動資產－其他	<u>16,264</u>	<u>16,264</u>
	<u>\$ 737,422</u>	<u>\$ 606,123</u>

本公司取得位於新北市三芝區後厝段北勢子小段137-2地號等之農地作為投資開發使用，惟因受法令限制無法辦理所有權移轉登記，故與他人簽訂借名登記契約，約定日後無償協助依本公司之要求配合辦理土地變更等事宜，且業已設定第一順位足額抵押權予本公司，114年及113年12月31日以他人名義登記之土地金額皆為18,425仟元。

#### 十五、借    款

##### (一) 短期借款

	114年12月31日	113年12月31日
銀行信用借款	\$ 11,459,000	\$ 11,707,000
銀行擔保借款	<u>2,000,000</u>	<u>500,000</u>
	<u>\$ 13,459,000</u>	<u>\$ 12,207,000</u>
年    率	1.84%~2.48%	1.85%~2.48%

## (二) 長期借款

	114年12月31日	113年12月31日
銀行信用借款	\$ 6,800,550	\$ 12,360,550
銀行擔保借款	4,600,000	4,500,000
應付長期票券	1,497,420	1,497,017
減：列為1年內到期部分	( 6,677,301)	( 8,652,000)
	<u>\$ 6,220,669</u>	<u>\$ 9,705,567</u>
年 利率		
銀行信用借款	2.04%~2.50%	1.88%~2.50%
銀行擔保借款	2.45%~2.55%	2.38%~2.45%
應付長期票券	2.29%~2.30%	2.38%~2.40%

銀行擔保借款係以存貨及投資性不動產作為擔保品，請參閱附註二五。

## 十六、退職後福利計畫

### (一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

### (二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	114年12月31日	113年12月31日
確定福利義務現值	\$ 145,449	\$ 142,494
計畫資產公允價值	( 81,930)	( 82,438)
淨確定福利負債	<u>\$ 63,519</u>	<u>\$ 60,056</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
113年1月1日	<u>\$ 139,063</u>	<u>(\$ 73,375)</u>	<u>\$ 65,688</u>
服務成本			
當期服務成本	3,315	-	3,315
利息費用(收入)	<u>1,551</u>	<u>( 822)</u>	<u>729</u>
認列於損益	<u>4,866</u>	<u>( 822)</u>	<u>4,044</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 14,011)	( 14,011)
精算損失—財務假設變動	5,728	-	5,728
精算損失—經驗調整	<u>4,777</u>	<u>-</u>	<u>4,777</u>
認列於其他綜合損益	<u>10,505</u>	<u>( 14,011)</u>	<u>( 3,506)</u>
雇主提撥	-	( 6,170)	( 6,170)
福利支付	<u>( 11,940)</u>	<u>11,940</u>	<u>-</u>
113年12月31日	<u>142,494</u>	<u>( 82,438)</u>	<u>60,056</u>
服務成本			
當期服務成本	2,212	-	2,212
利息費用(收入)	<u>2,143</u>	<u>( 1,242)</u>	<u>901</u>
認列於損益	<u>4,355</u>	<u>( 1,242)</u>	<u>3,113</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 3,469)	( 3,469)
精算損失—財務假設變動	12,758	-	12,758
精算利益—經驗調整	<u>( 2,403)</u>	<u>-</u>	<u>( 2,403)</u>
認列於其他綜合損益	<u>10,355</u>	<u>( 3,469)</u>	<u>6,886</u>
雇主提撥	-	( 6,536)	( 6,536)
福利支付	<u>( 11,755)</u>	<u>11,755</u>	<u>-</u>
114年12月31日	<u>\$ 145,449</u>	<u>(\$ 81,930)</u>	<u>\$ 63,519</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證

券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	114年12月31日	113年12月31日
折現率	1.32%	1.58%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	114年12月31日	113年12月31日
折現率		
增加 2.5%	(\$ 2,618)	(\$ 2,565)
減少 2.5%	<u>\$ 2,618</u>	<u>\$ 2,565</u>
薪資預期增加率		
增加 0.5%	<u>\$ 5,091</u>	<u>\$ 4,987</u>
減少 0.5%	(\$ 4,945)	(\$ 4,845)

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。

	114年12月31日	113年12月31日
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 6,005</u>	<u>\$ 6,030</u>
確定福利義務平均到期期間	6.1年	6.7年

## 十七、權益

### (一) 普通股股本

	114年12月31日	113年12月31日
額定股數(仟股)	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 20,000,000</u>	<u>\$ 20,000,000</u>
已發行股數(仟股)	<u>1,159,561</u>	<u>1,159,561</u>
已發行股本	<u>\$ 11,595,611</u>	<u>\$ 11,595,611</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

### (二) 資本公積

	114年12月31日	113年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>		
<u>現金或撥充股本(1)</u>		
實際取得或處分子公司股權		
價格與帳面金額差額	\$ 262	\$ 262
庫藏股票交易	10,407	10,407
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
採用權益法認列關聯企業權		
益之變動數	109,878	126,161
逾期未領股利	<u>50,373</u>	<u>46,050</u>
	<u>\$ 170,920</u>	<u>\$ 182,880</u>

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

### (三) 保留盈餘及股利政策

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

本公司章程規定之員工酬勞及董事酬勞分派政策，參閱附註十九之(六)員工酬勞及董事酬勞。

本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採剩餘股利

政策，以求穩健成長與永續經營。依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金流入之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利發放，但股利分派總額不得低於當年度盈餘之百分之二十，且所分派現金股利不得少於股利分派總額百分之五十。

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

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

本公司 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

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

上述盈餘分配項目已分別於 114 年 6 月 13 日及 113 年 6 月 14 日經股東常會決議分配。

本公司 114 年度盈餘分配案尚待預計於 115 年 4 月召開之董事會擬議並於 6 月召開之股東會決議。

有關本公司股東會決議情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

#### (四) 其他權益項目

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現評價損益	確定福利計畫 再衡量數	避險工具之損益	不動產重估增值
113年1月1日餘額	\$ 513	\$ 430,854	\$ 258	\$ -	\$ 3,706
確定福利計畫再衡量數	-	-	3,506	-	-
精算損益相關之所得稅	-	-	( 701 )	-	-
權益工具投資之未實現損益	-	1,441,275	-	-	-
採用權益法之子公司、關聯企業及 合資之份額	393	13,733	17,507	( 40 )	( 3,706 )
處分權益工具累計損益移轉至保 留盈餘	-	( 161,253 )	-	-	-
113年12月31日餘額	<u>\$ 906</u>	<u>\$ 1,724,609</u>	<u>\$ 20,570</u>	<u>( \$ 40 )</u>	<u>\$ -</u>

(接次頁)

(承前頁)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現評價損益		確定福利計畫 再衡量數	避險工具之損益	不動產重估增值
114年1月1日餘額	\$ 906	\$ 1,724,609	\$ 20,570	(\$ 40)	\$ -	
確定福利計畫再衡量數	-	-	( 6,886)	-	-	
精算損益相關之所得稅	-	-	1,377	-	-	
權益工具投資之未實現損益	-	353,729	-	-	-	
採用權益法之子公司、關聯企業及 合資之份額	( 153)	2,273	6,734	( 292)	-	
114年12月31日餘額	<u>\$ 753</u>	<u>\$ 2,080,611</u>	<u>\$ 21,795</u>	<u>( \$ 332)</u>	<u>\$ -</u>	

## 十八、營業收入

	114年度	113年度
客戶合約收入—房地產銷售	\$ 12,989,806	\$ 12,625,458
租賃收入	<u>553,447</u>	<u>456,190</u>
	<u>\$ 13,543,253</u>	<u>\$ 13,081,648</u>
<u>收入認列時點</u>		
於某一時點滿足履約義務	\$ 12,989,806	\$ 12,625,458
隨時間逐步滿足履約義務	<u>553,447</u>	<u>456,190</u>
	<u>\$ 13,543,253</u>	<u>\$ 13,081,648</u>

### (一) 合約餘額

	114年12月31日	113年12月31日
合約負債—銷售房地產	<u>\$ 9,077,895</u>	<u>\$ 8,264,483</u>

本公司 114 及 113 年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	114年度	113年度
期初餘額本期轉列收入	<u>(\$ 2,343,116)</u>	<u>(\$ 1,235,851)</u>
本年度預收款增加	<u>\$ 3,156,528</u>	<u>\$ 3,297,586</u>

### (二) 合約成本相關資產

	114年12月31日	113年12月31日
取得合約之增額成本	<u>\$ 1,036,909</u>	<u>\$ 1,231,187</u>

本公司考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。114 及 113 年度認列之攤銷費用分別為 405,007 仟元及 365,997 仟元。

## 十九、本年度淨利

### (一) 利息收入

	114年度	113年度
銀行存款利息	\$ 18,000	\$ 15,646
其他	17,018	12,054
	<u>\$ 35,018</u>	<u>\$ 27,700</u>

### (二) 其他利益及損失

	114年度	113年度
處分投資性不動產損失	\$ -	(\$ 15,586)
處分不動產、廠房及設備利益	540	8,109
其他	( <u>10,794</u> )	( <u>8,928</u> )
	<u>(\$ 10,254)</u>	<u>(\$ 16,405)</u>

### (三) 財務成本

	114年度	113年度
銀行借款利息	\$ 696,939	\$ 707,459
租賃負債之利息	471	489
減：列入符合要件資產成本 之金額	( <u>434,105</u> )	( <u>420,092</u> )
	<u>\$ 263,305</u>	<u>\$ 287,856</u>
利息資本化利率	1.86%~3.25%	1.81%~3.74%

### (四) 折舊及攤銷

	114年度	113年度
不動產、廠房及設備	\$ 23,679	\$ 24,948
投資性不動產	257,500	229,480
使用權資產	19,342	20,970
無形資產	<u>3,604</u>	<u>2,869</u>
	<u>\$ 304,125</u>	<u>\$ 278,267</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 273,229	\$ 248,140
營業費用	<u>27,292</u>	<u>27,258</u>
	<u>\$ 300,521</u>	<u>\$ 275,398</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 3,604</u>	<u>\$ 2,869</u>

(五) 員工福利費用

	114年度	113年度
短期員工福利		
薪    資	\$ 263,197	\$ 231,066
勞  健  保	<u>18,655</u>	<u>16,227</u>
	<u>281,852</u>	<u>247,293</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	7,075	5,826
確定福利計畫（附註十 六）	<u>3,113</u>	<u>4,044</u>
	<u>10,188</u>	<u>9,870</u>
其他員工福利	<u>10,231</u>	<u>7,167</u>
員工福利合計	<u>\$ 302,271</u>	<u>\$ 264,330</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 47,001	\$ 27,908
營業費用	<u>255,270</u>	<u>236,422</u>
	<u>\$ 302,271</u>	<u>\$ 264,330</u>

(六) 員工酬勞及董事酬勞

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 1% 為員工酬勞，不超過 1% 為董事酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

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

114 及 113 年度估列之員工酬勞及董事酬勞（含基層員工酬勞）分別於 115 年 3 月 12 日及 114 年 3 月 12 日經董事會決議如下：

	114年度	113年度
員工酬勞	\$ 3,567	\$ 1,976
董事酬勞	2,400	2,400

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 年度個體財務報告之認列金額並無重大差異。

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

## 二十、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	114年度	113年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 142,743	\$ 7,778
土地增值稅	181,518	369,693
以前年度之調整	( 40,729)	( 8,685)
未分配盈餘加徵	<u>20,261</u>	<u>32,944</u>
	<u>303,793</u>	<u>401,730</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	( 24,683)	( 7,741)
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>254</u>
	<u>( 24,683)</u>	<u>( 7,487)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 279,110</u>	<u>\$ 394,243</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
稅前淨利	<u>\$ 3,561,170</u>	<u>\$ 1,971,643</u>
稅前淨利按法定稅率 (20%)		
計算之所得稅費用	\$ 712,234	\$ 394,328
稅上不可減除之費損	7,078	8,583
免稅所得	( 601,252)	( 402,874)
未分配盈餘加徵	20,261	32,944
土地增值稅	181,518	369,693
以前年度之調整	<u>( 40,729)</u>	<u>( 8,431)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 279,110</u>	<u>\$ 394,243</u>

### (二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	114年度	113年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 1,377</u>	<u>(\$ 701)</u>

(三) 本期所得稅負債

	114年12月31日	113年12月31日
應付所得稅	<u>\$ 122,377</u>	<u>\$ 3,584</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之項目如下：

114 年度

	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
投資性不動產	\$ 171,064	(\$ 5,346)	\$ -	\$ 165,718
未實現費用	174,109	( 626)	-	173,483
未實現銷貨利益	17,364	( 396)	-	16,968
備抵存貨跌價損失	2,615	-	-	2,615
確定福利退休計畫	7,690	( 685)	1,377	8,382
已過戶未交屋不動產	-	31,834	-	31,834
其他	3,254	( 98)	-	3,156
	<u>\$ 376,096</u>	<u>\$ 24,683</u>	<u>\$ 1,377</u>	<u>\$ 402,156</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
投資性不動產－土增稅	<u>\$ 10,049</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,049</u>

113 年度

	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
投資性不動產	\$ 176,410	(\$ 5,346)	\$ -	\$ 171,064
未實現費用	150,074	24,035	-	174,109
未實現銷貨利益	17,372	( 8)	-	17,364
備抵存貨跌價損失	13,287	( 10,672)	-	2,615
確定福利退休計畫	8,816	( 425)	( 701)	7,690
其他	3,351	( 97)	-	3,254
	<u>\$ 369,310</u>	<u>\$ 7,487</u>	<u>(\$ 701)</u>	<u>\$ 376,096</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
投資性不動產－土增稅	<u>\$ 10,049</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,049</u>

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 112 年度之營利事業所得稅，業經稅捐稽徵機關核定。本公司對 111 年度之核定內容已提出復查申請，復查程序尚在進行中。

二一、每股盈餘

	單位：每股元	
	114年度	113年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.83</u>	<u>\$ 1.36</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.83</u>	<u>\$ 1.36</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	114年度	113年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 3,282,060</u>	<u>\$ 1,577,400</u>

股 數

	單位：仟股	
	114年度	113年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	1,159,561	1,159,561
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>168</u>	<u>106</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>1,159,729</u>	<u>1,159,667</u>

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

二二、資本風險管理

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

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

## 二三、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

### (二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 公允價值層級

##### 114年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)股票	\$ 4,481,154	\$ -	\$ -	\$ 4,481,154
未上市(櫃)股票	-	-	396,459	396,459
合 計	<u>\$ 4,481,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 396,459</u>	<u>\$ 4,877,613</u>

##### 113年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)股票	\$ 4,037,768	\$ -	\$ -	\$ 4,037,768
未上市(櫃)股票	-	-	486,116	486,116
合 計	<u>\$ 4,037,768</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 486,116</u>	<u>\$ 4,523,884</u>

114及113年度無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

#### 2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

##### 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114年度	113年度
年初餘額	\$ 486,116	\$ 493,512
認列於其他綜合損益	( 89,657)	( 7,396)
年底餘額	<u>\$ 396,459</u>	<u>\$ 486,116</u>
與年底所持有資產有關並認列於損益之當年度未實現利益或損失之變動數	<u>(\$ 89,657)</u>	<u>(\$ 7,396)</u>

### 3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

#### 114 年 12 月 31 日

金融工具類別	評價技術	重大不可輸入		輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
		觀察值	量化資訊		
金融資產：透過其他綜合損益按公允價值衡量之未上市（櫃）股票	市場法	缺乏流通性折價	30%~50%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降 10%，對合併公司權益將減少/增加 45,543 仟元。
	資產法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降 10%，對合併公司權益將減少/增加 7,831 仟元。

#### 113 年 12 月 31 日

金融工具類別	評價技術	重大不可輸入		輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
		觀察值	量化資訊		
金融資產：透過其他綜合損益按公允價值衡量之未上市（櫃）股票	市場法	缺乏流通性折價	30%~50%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降 10%，對合併公司權益將減少/增加 58,402 仟元。
	資產法	缺乏流通性折價	0%~30%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低。	當缺乏流通性之百分比上升/下降 10%，對合併公司權益將減少/增加 7,725 仟元。

### (三) 金融工具之種類

	114年12月31日	113年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 4,877,613	\$ 4,523,884
按攤銷後成本衡量（註 1）	4,457,814	5,187,114
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註 2）	29,589,645	34,400,363

註 1：餘額係包含現金及約當現金（不含庫存現金及零用金）、應收票據、應收帳款、應收帳款－關係人、其他應收款、按攤銷後成本衡量之金融資產（帳列其他流動資產及其他非流動資產）及存出保證金（帳列其他非流動資產）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、應付帳款－關係人、其他應付款、租賃負債、一年內到期之長期借款、長期借款及存入保證金（帳列其他非流動負債）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

#### (四) 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運相關之風險，包括匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、分析及評估相關財務風險因素對本公司財務績效之可能不利影響，進而執行相關方案，以降低及規避財務風險。

本公司重要之財務活動係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。內部稽核人員亦定期或不定期針對政策之遵循進行覆核，本公司並未以投機目的而進行金融工具之交易。

##### 1. 市場風險

###### (1) 匯率風險

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

###### (2) 利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之未來現金流量波動之風險，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係以資產負債表日具浮動利率之金融資產及負債計算。當年度利率上升／下降十個基點，本公司於 114 及 113 年度之稅前損益將分別減少 23,222 仟元及 26,906 仟元。

###### (3) 其他價格風險

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

有關上述投資價格風險之敏感度分析，係以資產負債表日以公允價值衡量之金融資產計算。當市場價格上升／

下降 5%時，本公司於 114 及 113 年度之其他綜合損益將分別增加 243,881 仟元及 226,194 仟元。

## 2. 信用風險

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

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

本公司截至 114 年及 113 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事。

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於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。

## 3. 流動性風險

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。下表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

下表詳細說明本公司非衍生性金融負債到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量（包括本金及估計利息）編製。

114 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 ~ 3 年	4 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
借 款	\$ 20,730,554	\$ 5,353,366	\$ 1,138,858	\$ -	\$ 27,222,778
應付款項	3,062,862	-	-	-	3,062,862
租賃負債	16,987	8,674	-	-	25,661
存入保證金	48,851	25,206	41,303	28,792	144,152
	<u>\$ 23,859,254</u>	<u>\$ 5,387,246</u>	<u>\$ 1,180,161</u>	<u>\$ 28,792</u>	<u>\$ 30,455,453</u>

113 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 ~ 3 年	4 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
借 款	\$ 21,537,874	\$ 10,044,850	\$ -	\$ -	\$ 31,582,724
應付款項	3,692,101	-	-	-	3,692,101
租賃負債	10,666	-	-	-	10,666
存入保證金	47,726	18,381	38,269	28,653	133,029
	<u>\$ 25,288,367</u>	<u>\$ 10,063,231</u>	<u>\$ 38,269</u>	<u>\$ 28,653</u>	<u>\$ 35,418,520</u>

截至 114 年及 113 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 32,640,780 仟元及 22,641,780 仟元。

二四、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之重大交易如下：

(一) 關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
三井工程股份有限公司 (三井工程)	子 公 司
國泰商旅股份有限公司 (國泰商旅)	子 公 司
國泰飯店管理顧問事業股份有限公司 (國泰飯店)	子 公 司
霖園公寓大廈管理維護股份有限公司 (霖園公寓)	子 公 司
板南置業開發股份有限公司 (板南置業)	子 公 司
三重置業地產股份有限公司 (三重置業)	子 公 司
竹崙置業開發股份有限公司 (竹崙置業)	子 公 司
向陽置業地產股份有限公司 (向陽置業)	合 資
國泰人壽保險股份有限公司 (國泰人壽)	其他關係人
國泰世紀產物保險股份公司 (國泰產險)	其他關係人
國泰世華商業銀行股份有限公司 (國泰世華銀行)	其他關係人
華卡企業股份有限公司 (華卡)	其他關係人
霖園投資股份有限公司 (霖園投資)	其他關係人
呂○○	本公司主要管理人員之配偶

## (二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	114年度	113年度
租賃收入	子公司		
	國泰商旅	\$ 44,191	\$ 43,042
	國泰飯店	41,994	39,157
	霖園公寓	8,303	5,120
	其他關係人		
	國泰世華銀行	10,813	13,197
	國泰人壽	9,394	3,766
		<u>\$ 114,695</u>	<u>\$ 104,282</u>

租金之決定及收取方法係依合約規定，與非關係人並無重大差異。

## (三) 進貨

關係人類別／名稱	性質	114年度	113年度
子公司			
三井工程	大樓興建或擴建	\$ 4,809,870	\$ 4,305,093
其他關係人			
國泰世華銀行	租金補貼	22,462	44,924
	價金信託管理費	4,709	4,758
霖園投資	租金補貼	6,720	6,720
		<u>\$ 4,843,761</u>	<u>\$ 4,361,495</u>

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. 截至 114 年 12 月 31 日，本公司與子公司－三井工程已簽訂之委建工程合約總價款 30,361,067 仟元，尚未支付數計 20,807,967 仟元。

## (四) 銀行存款、其他流動資產及短期借款

關係人類別／名稱	交易性質	114年度		
		最高餘額	期末金額	利率區間
其他關係人				
國泰世華銀行	活期存款	\$ 5,108,481	\$ 2,362,964	0.64%
	支票存款	3,237,939	8,649	-
	證券帳戶	2,796,969	307,650	0.64%
	定期存款	1,560,000	1,080,000	0.67%~0.68%
	短期借款	3,550,000	2,000,000	2.15%
國泰人壽	短期借款	100,000	-	-

關係人類別／名稱	交易性質	113年度		
		最高餘額	期末金額	利率區間
其他關係人				
國泰世華銀行	活期存款	\$ 6,479,428	\$ 1,588,996	0.64%
	支票存款	2,340,576	38,108	-
	證券帳戶	1,780,851	195,612	0.01%
	定期存款	1,610,000	1,610,000	0.67%~0.68%
	短期借款	2,300,000	500,000	2.14%

帳列項目	關係人類別／名稱	114年度	113年度
財務成本	其他關係人		
	國泰世華銀行	<u>\$ 35,517</u>	<u>\$ 29,119</u>
利息收入	其他關係人		
	國泰世華銀行	<u>\$ 17,470</u>	<u>\$ 15,643</u>

(五) 應收關係人款項

關係人類別／名稱	114年12月31日	113年12月31日
其他關係人		
國泰產險	<u>\$ 100</u>	<u>\$ -</u>

(六) 應付關係人款項

關係人類別／名稱	114年12月31日	113年12月31日
子公司		
三井工程	\$ 1,738,177	\$ 2,292,076
其他	<u>5</u>	<u>162</u>
	1,738,182	2,292,238
其他關係人	<u>338</u>	<u>359</u>
	<u>\$ 1,738,520</u>	<u>\$ 2,292,597</u>

(七) 承租協議

關係人類別／名稱	114年度	113年度
取得使用權資產		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 33,978</u>	<u>\$ -</u>

關係人類別 / 名稱	114年12月31日	113年12月31日
<u>租賃負債</u>		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 25,661</u>	<u>\$ 8,463</u>
<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<u>利息費用</u>		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 451</u>	<u>\$ 388</u>

(八) 其他非流動資產 / 負債

帳列項目	關係人類別 / 名稱	114年12月31日	113年12月31日
存出保證金	其他關係人		
	霖園投資	\$ 4,000	\$ 8,000
	國泰人壽	<u>4,353</u>	<u>4,039</u>
		<u>\$ 8,353</u>	<u>\$ 12,039</u>
存入保證金	其他關係人		
	國泰世華銀行	\$ 3,173	\$ 2,324
	國泰人壽	<u>3,103</u>	<u>2,072</u>
		<u>\$ 6,276</u>	<u>\$ 4,396</u>

(九) 預售建案買賣契約

本公司與關係人簽訂預售建案之買賣契約交易總價款如下：

關係人類別 / 名稱	114年度	113年度
本公司主要管理人員之配偶		
呂○○	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,450</u>

(十) 背書保證

關係人類別 / 名稱	114年12月31日	113年12月31日
子公司		
板南置業		
保證金額	<u>\$ 5,763,000</u>	<u>\$ 5,763,000</u>
實際動支金額	<u>\$ 786,476</u>	<u>\$ 255,000</u>
合資		
向陽置業		
保證金額	<u>\$ 2,940,000</u>	<u>\$ -</u>
實際動支金額	<u>\$ 1,626,310</u>	<u>\$ -</u>

(十一) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	114年度	113年度
什項收入	子公司		
	板南置業	\$ 6,429	\$ 77,267
	三重置業	11,750	11,750
	竹崙置業	8,333	8,333
	合資		
	向陽置業	6,829	-
	其他關係人		
	國泰世華銀行	4,989	4,788
	國泰人壽	4,763	4,357
		<u>\$ 43,093</u>	<u>\$ 106,495</u>
營業成本	子公司		
	霖園公寓	\$ 48,289	\$ 51,638
	其他關係人		
	國泰產險	4,309	5,733
		<u>\$ 52,598</u>	<u>\$ 57,371</u>
營業費用	子公司		
	三井工程	\$ -	\$ 10,212
	其他關係人		
	國泰人壽	3,585	3,174
	華卡	3,094	2,920
		<u>\$ 6,679</u>	<u>\$ 16,306</u>

(十二) 主要管理階層薪酬

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 37,686	\$ 42,971
其他	216	216
	<u>\$ 37,902</u>	<u>\$ 43,187</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二五、質抵押之資產

下列資產業已質押或抵押作為本公司銀行借款額度之擔保品：

	114年12月31日	113年12月31日
存貨	\$ 2,280,000	\$ 5,697,600
投資性不動產	18,412,332	7,492,332
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	3,259,400	-
	<u>\$ 23,951,732</u>	<u>\$ 13,189,932</u>

## 二六、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司重大或有負債及未認列之合約承諾如下：

### (一) 重大合約

截至 114 年 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 3,874,309 仟元，尚未支付數計 1,146,710 仟元。

### (二) 其他

截至 114 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 45,711,330 仟元。

## 二七、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)。(附表二)
4. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)

### (二) 轉投資事業相關資訊(附表四)

國泰建設股份有限公司  
為他人背書保證  
民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，  
為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被 背 書 保 證 對 象		對單一企業背書保證之限額 (註二)	本最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	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 (註三)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公 司 名 稱	關 係 (註一)										
0	國泰建設股份有限公司	板南置業開發股份有限公司	1	\$ 9,209,530	\$ 5,763,000	\$ 5,763,000	\$ 786,476	\$ -	18.77%	\$ 18,419,060	是	否	否
		向陽置業地產股份有限公司	2	9,209,530	2,940,000	2,940,000	1,626,310	-	9.58%	18,419,060	否	否	否

註一：背書保證者與被背書保證者之關係類別如下：

1. 公司直接及間接持有表決權之股份超過 50% 之公司。
2. 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註二：對單一企業背書保證之限額為最近期財務報表淨值之 30%。

註三：背書保證最高限額為最近期財務報表淨值之 60%。

國泰建設股份有限公司  
 期末持有之重大有價證券  
 民國 114 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有價證券種類及名稱（註一）	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 ( % )	公 允 價 值	
國泰建設股份有限公司	<u>普 通 股</u>							
	國泰金融控股股份有限公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－流動	59,118,129	\$ 4,481,154	0.40	\$ 4,481,154	註二
	千豐投資股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	2,000,000	25,274	10.00	25,274	
	大江國際股份有限公司	—	"	3,448,276	52,988	1.72	52,988	
	南港國際一股份有限公司	其他關係人	"	27,465,000	146,114	7.85	146,114	
南港國際二股份有限公司	其他關係人	"	32,460,000	172,038	8.12	172,038		

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

註二：質押 43,000 仟股予金融機構作為借款額度之擔保品，請參閱附註二五。

註三：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

註四：投資子公司、關聯企業及合資相關資訊，請參閱附表四。

國泰建設股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形（註 1）				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款（註 1）		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率（%）	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
國泰建設股份有限公司	三井工程股份有限公司	子公司	進貨	\$ 4,809,870	61%	不適用	\$ -	-	(\$ 1,738,177)	62%	-

註 1：係以進（銷）貨公司未沖銷前之進（銷）貨與應收（付）票據、帳款計算之。

國泰建設股份有限公司  
被投資公司名稱、所在地區....等相關資訊  
民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末		持有	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	期末	去年	年底				
國泰建設股份有限公司	國泰建築經理股份有限公司	臺灣	建築經理業	\$ 50,000	\$ 50,000	5,000,000	100.00	\$ 139,976	\$ 35,222	\$ 35,222	子公司(註一)
	國泰健康管理顧問股份有限公司	"	顧問服務業	467,500	467,500	46,750,000	85.00	805,162	230,145	195,623	子公司(註一)
	國泰商旅股份有限公司	"	服務業	1,740,000	1,740,000	25,000,000	100.00	97,283	24,164	26,483	子公司(註一)
	國泰飯店管理顧問事業股份有限公司	"	服務業	1,300,000	1,300,000	10,000,000	100.00	100,792	( 8,071 )	( 4,383 )	子公司(註一)
	杏保醫網股份有限公司	"	醫療器材批發業	600,000	350,000	60,000,000	100.00	111,910	( 186,803 )	( 186,803 )	子公司(註一)
	霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	"	公寓大廈管理服務業	68,809	68,809	1,530,000	51.00	119,619	168,242	87,179	子公司(註一)
	金華置業地產股份有限公司	"	住宅及大樓開發租售業	408,000	408,000	40,800,000	51.00	343,296	13,899	8,710	子公司(註一)
	板南置業開發股份有限公司	"	"	586,500	586,500	58,650,000	51.00	400,585	( 157,206 )	( 80,175 )	子公司(註一)
	三重置業地產股份有限公司	"	"	1,834,800	1,834,800	183,480,000	66.00	1,641,404	( 69,720 )	( 46,015 )	子公司(註一)
	竹崙置業開發股份有限公司	"	"	331,500	331,500	33,150,000	51.00	318,806	( 4,824 )	( 2,460 )	子公司(註一)
	三井工程股份有限公司	"	綜合營造業	2,400,000	2,400,000	120,000,000	100.00	3,185,451	1,151,340	859,760	子公司(註一)
	神坊資訊股份有限公司	"	資訊軟體批發業	67,515	67,515	5,489,000	11.20	90,028	( 40,024 )	( 4,482 )	合資(註一)
	三雄鳳山咖咖寶都股份有限公司	"	百貨公司業	204,000	204,000	204,000,000	30.00	164,234	( 46,881 )	16,424	關聯企業(註一)
向陽置業地產股份有限公司	"	住宅及大樓開發租售業	147,000	-	14,700,000	49.00	146,018	( 2,103 )	( 982 )	合資(註一)	

註一：係根據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表計算。

## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		附註六
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產一流動明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
投資性不動產變動明細表		附註十三
短期借款明細表		明細表五
合約負債明細表		明細表六
長期借款明細表		明細表七
損益項目明細表		
營業收入及成本明細表		明細表八
營業費用明細表		明細表九
本年度發生之員工福利、折舊及攤銷功能別 彙總表		明細表十

國泰建設股份有限公司  
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表  
民國 114 年度

明細表一

單位：除另予註明者外  
，係新台幣仟元

名 稱	年 初				年 底				本 年 度 評 價 ( 註 一 )	年 底 公 允 價 值 單 價	年 底 公 允 價 值 金 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	備 註
	股 數	金 額	增 股 數	金 額	減 股 數	金 額	少 股 數	金 額					
上市(櫃)公司－普通股													
國泰金融控股股份有限公司	59,118,129	\$ 4,037,768	-	\$ -	-	\$ -		\$ 443,386	59,118,129	75.80	\$ 4,481,154	註三	註二

註一：帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益。

註二：係依 114 年底之收盤價計算。

註三：質押 43,000 仟股予金融機構作為借款額度之擔保品，請參閱附註二五。

國泰建設股份有限公司

存貨明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註	
		成	本	淨	變現價值	
營建用地		\$ 5,855,784		\$ 13,031,731		
在建房地		28,711,265		43,974,242		
待售房地產		2,612,015		2,612,015		註
預付土地款		<u>29,669</u>		<u>29,669</u>		
		37,208,733		<u>\$ 59,647,657</u>		
減：備抵存貨跌價損失		( <u>10,653</u> )				
				<u>\$ 37,198,080</u>		

註：係依成本列示，惟本公司待售房價均大於預估房地成本，尚無跌價之疑慮。

國泰建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 114 年度

明細表三

單位：新台幣仟元

工 程 代 號	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 餘 額
12565	\$ 2,793,677	\$ 548,239	\$ -	\$ 3,341,916
12588	2,185,933	305,653	-	2,491,586
51053	1,882,553	579,410	-	2,461,963
12581	1,574,719	496,307	-	2,071,026
12589	1,574,540	473,353	-	2,047,893
41049	1,589,466	417,265	-	2,006,731
19009	1,265,229	432,122	-	1,697,351
30769	1,331,998	249,956	-	1,581,954
12592	8,557	1,500,240	-	1,508,797
41048	1,188,572	311,470	-	1,500,042
30767	2,460,572	489,438	2,950,010	-
12585	1,737,280	391,160	2,128,440	-
30770	1,529,818	634,949	2,164,767	-
19002	1,299,888	531,611	1,831,499	-
其他 (註)	3,097,937	4,904,069	-	8,002,006
	<u>\$ 25,520,739</u>	<u>\$ 12,265,242</u>	<u>\$ 9,074,716</u>	<u>\$ 28,711,265</u>

註：各項餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

國泰建設股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國 114 年度

明細表四

單位：除另予註明者外  
，係新台幣仟元

被投資公司 (註一)	年初餘額		本年度增加 (註二)		本年度減少 (註三)		按權益法認列 之投資損益 (註四)	股東權益 調整項目 (註五)	年底餘額		股權淨值金額	
	股數	金額	股數	金額	股數	金額			股數	持股 %		金額
未上市(櫃)公司												
國泰建築經理股份有限公司	5,000,000	\$ 138,125	-	\$ -	-	\$ 33,185	\$ 35,222	(\$ 186)	5,000,000	100.00	\$ 139,976	\$ 139,976
國泰健康管理顧問股份有限公司	46,750,000	762,683	-	-	-	152,732	195,623	( 412)	46,750,000	85.00	805,162	805,107
國泰商旅股份有限公司	25,000,000	70,962	-	-	-	-	26,483	( 162)	25,000,000	100.00	97,283	60,948
國泰飯店管理顧問股份有限公司	60,000,000	105,175	-	-	50,000,000	-	( 4,383)	-	10,000,000	100.00	100,792	38,654
杏保醫網股份有限公司	35,000,000	48,713	25,000,000	250,000	-	-	( 186,803)	-	60,000,000	100.00	111,910	111,910
霖園公寓大廈管理維護股份有限公司	1,530,000	87,883	-	-	-	58,293	87,179	2,850	1,530,000	51.00	119,619	117,688
金華置業地產股份有限公司	40,800,000	334,586	-	-	-	-	8,710	-	40,800,000	51.00	343,296	371,933
板南置業開發股份有限公司	58,650,000	480,760	-	-	-	-	( 80,175)	-	58,650,000	51.00	400,585	400,585
三重置業地產股份有限公司	183,480,000	1,687,419	-	-	-	-	( 46,015)	-	183,480,000	66.00	1,641,404	1,697,007
竹崙置業開發股份有限公司	33,150,000	321,266	-	-	-	-	( 2,460)	-	33,150,000	51.00	318,806	318,806
三井工程股份有限公司	120,000,000	2,830,540	-	-	-	468,000	859,760	( 36,849)	120,000,000	100.00	3,185,451	3,759,295
神坊資訊股份有限公司	5,489,000	99,984	-	-	-	-	( 4,482)	( 5,474)	5,489,000	11.20	90,028	75,396
三雄鳳山啦啦寶都股份有限公司	204,000,000	147,810	-	-	-	-	16,424	-	204,000,000	30.00	164,234	162,739
向陽置業地產股份有限公司	-	-	14,700,000	147,000	-	-	( 982)	-	14,700,000	49.00	146,018	145,819
		<u>\$ 7,115,906</u>		<u>\$ 397,000</u>		<u>\$ 712,210</u>	<u>\$ 904,101</u>	<u>(\$ 40,233)</u>			<u>\$ 7,664,564</u>	<u>\$ 8,205,863</u>

註一：除三雄鳳山啦啦寶都股份有限公司每股發行金額為 1 元外，其餘被投資公司每股發行金額均為 10 元。

註二：本年度增加說明如下：

向陽置業地產股份有限公司：係本年度以現金 147,000 仟元取得股份 14,700 仟股。

杏保醫網股份有限公司：係本年度辦理現金增資。

註三：本年度減少說明如下：

國泰建築經理股份有限公司、國泰健康管理顧問股份有限公司、霖園公寓大廈管理維護股份有限公司、三井工程股份有限公司：係收取現金股利。

國泰飯店管理顧問股份有限公司：股數減少係減資彌補虧損。

註四：本年度認列之投資損益係按經會計師查核之同期間財務報表認列。

註五：包括採用權益法認列被投資公司淨值變動而調整保留盈餘、資本公積、確定福利計畫再衡量數、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益、國外營運機構財務報表換算之兌換差額及避險工具之損益等被投資公司淨值變動項目。

國泰建設股份有限公司

短期借款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

借 款 種 類	借 款 期 間	年 利 率 ( % )	金 額	融 資 額 度	質 抵 押 情 形	備 註
銀行信用借款	114/08/05~115/08/05	註二	\$ 1,159,000	\$ 1,159,000	—	—
"	114/12/24~115/03/24	註二	1,000,000	1,000,000	—	—
"	114/10/09~115/01/09	註二	500,000	500,000	—	註一
"	114/12/24~115/03/24	註二	500,000	700,000	—	註一
"	114/07/09~115/01/09	註二	950,000	950,000	—	註一
"	114/10/09~115/03/24	註二	500,000	500,000	—	註一
"	114/07/17~115/01/09	註二	1,100,000	1,100,000	—	註一
"	114/11/07~115/04/24	註二	400,000	400,000	—	註一
"	114/01/09~115/01/09	註二	340,000	340,000	—	註一
"	114/05/23~115/05/22	註二	660,000	660,000	—	註一
"	114/11/07~115/10/23	註二	1,200,000	1,200,000	—	—
"	114/12/24~115/01/23	註二	2,000,000	2,000,000	—	註一
"	114/08/22~115/07/24	註二	<u>1,150,000</u>	<u>2,150,000</u>	—	註一
			11,459,000	12,659,000		
銀行擔保借款	114/12/24~115/03/24	註二	<u>2,000,000</u>	<u>8,399,330</u>	投資性不動產	註一
			<u>\$ 13,459,000</u>	<u>\$ 21,058,330</u>		

註一：董事長張清樾為連帶保證人。

註二：短期借款年利率區間為 1.84%~2.48%。

國泰建設股份有限公司  
 合約負債明細表  
 民國 114 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

工 程 代 號	金 額
19009	\$ 1,075,493
51053	959,717
41049	773,439
41048	752,081
12581	555,345
12565	543,271
30769	472,877
其他(註)	<u>3,945,672</u>
	<u>\$ 9,077,895</u>

註：各戶餘額均未超過本科目餘額 5%。

國泰建設股份有限公司

長期借款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

借 款 銀 行	借 款 期 間	償 還 辦 法	年 利 率	年 底 餘 額			抵 押 或 擔 保 備 註
				一 年 內 到 期	一 年 以 上 到 期	餘 額	
遠東銀行	112/08/09~115/07/24	按月付息，本金到期償還	註二	\$ 579,000	\$ -	\$ 579,000	- 註一
凱基銀行	113/08/23~115/08/23	按月付息，本金到期償還	註二	250,000	-	250,000	投資性不動產 -
凱基銀行	113/08/23~115/08/23	按月付息，本金到期償還	註二	710,000	-	710,000	投資性不動產 -
凱基銀行	113/08/23~115/08/23	按月付息，本金到期償還	註二	950,000	-	950,000	投資性不動產 -
凱基銀行	113/08/23~115/08/23	按月付息，本金到期償還	註二	1,590,000	-	1,590,000	投資性不動產 -
華南銀行	112/07/24~115/07/24	按月付息，每年平均償還本金	註二	700,000	-	700,000	- 註一
華南銀行	113/10/14~116/10/14	按月付息，每年平均償還本金	註二	900,000	900,000	1,800,000	- 註一
星展銀行	114/07/10~118/07/10	本金、利息到期一次償還	註二	-	1,100,000	1,100,000	存貨-營建用地 -
台新銀行	114/05/31~117/05/31	按月付息，本金到期償還	註二	-	1,967,000	1,967,000	- 註一
兆豐銀行	111/07/22~116/07/09	按月付息，本金到期償還	註二	-	449,550	449,550	- 註一
兆豐銀行	113/08/09~116/08/09	按月付息，本金到期償還	註二	-	180,000	180,000	- 註一
瑞興銀行	114/03/07~117/02/24	按月付息，本金到期償還	註二	-	250,000	250,000	- 註一
上海商銀	114/09/24~116/08/24	按月付息，本金到期償還	註二	-	875,000	875,000	-
上海商銀	112/02/28~115/02/09	本金、利息到期一次償還	註二	998,301	-	998,301	-
上海商銀	113/03/08~116/02/09	本金、利息到期一次償還	註二	-	499,119	499,119	-
				<u>\$ 6,677,301</u>	<u>\$ 6,220,669</u>	<u>\$ 12,897,970</u>	

註一：董事長張清樾為連帶保證人。

註二：長期借款之利率區間為 2.04%~2.55%，長期應付票券之利率區間為 2.29~2.30%。

國泰建設股份有限公司  
營業收入及成本明細表  
民國 114 年度

明細表八

單位：新台幣仟元

項 目	營 業 收 入	營 業 成 本
房地銷售業務		
土 地	\$ 7,810,713	\$ 4,714,422
房 屋	<u>5,179,093</u>	<u>4,748,846</u>
	12,989,806	9,463,268
租賃業務		
	<u>553,447</u>	<u>407,111</u>
	<u>\$ 13,543,253</u>	<u>\$ 9,870,379</u>

國泰建設股份有限公司

營業費用明細表

民國 114 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費		\$ 604,951	\$ -	\$ 604,951
薪 資		-	217,838	217,838
稅 捐		-	113,195	113,195
其他（註）		<u>-</u>	<u>151,061</u>	<u>151,061</u>
合 計		<u>\$ 604,951</u>	<u>\$ 482,094</u>	<u>\$ 1,087,045</u>

註：各項目金額皆未超過本科目金額 5%。

國泰建設股份有限公司

本年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

民國 114 及 113 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

	114年度			113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(註)						
薪資費用	\$ 45,359	\$ 209,408	\$ 254,767	\$ 26,863	\$ 195,231	\$ 222,094
勞健保費用	-	18,655	18,655	-	16,227	16,227
退休金費用	-	10,188	10,188	-	9,870	9,870
董事酬勞	-	8,430	8,430	-	8,972	8,972
其他員工福利費用	<u>1,642</u>	<u>8,589</u>	<u>10,231</u>	<u>1,045</u>	<u>6,122</u>	<u>7,167</u>
	<u>\$ 47,001</u>	<u>\$ 255,270</u>	<u>\$ 302,271</u>	<u>\$ 27,908</u>	<u>\$ 236,422</u>	<u>\$ 264,330</u>
折舊費用	<u>\$ 273,229</u>	<u>\$ 27,292</u>	<u>\$ 300,521</u>	<u>\$ 248,140</u>	<u>\$ 27,258</u>	<u>\$ 275,398</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,604</u>	<u>\$ 3,604</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,869</u>	<u>\$ 2,869</u>

附 註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為 179 人及 170 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 5 人及 5 人。
2. 股票已在證券交易所上市或於證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：
  - (1) 本年度平均員工福利費用 1,689 仟元 (『本年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』／『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。  
前一年度平均員工福利費用 1,548 仟元 (『前一年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』／『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。
  - (2) 本年度平均員工薪資費用 1,464 仟元 (本年度薪資費用合計數／『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。  
前一年度平均員工薪資費用 1,346 仟元 (前一年度薪資費用合計數／『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』)。
  - (3) 平均員工薪資費用調整變動情形 8.78% (『本年度平均員工薪資費用－前一年度平均員工薪資費用』／前一年度平均員工薪資費用)。
  - (4) 本公司已由審計委員會取代無監察人職權，不適用揭露監察人酬金資訊。
3. 公司薪資報酬政策 (包括董事、經理人及員工)：
  - (1) 依本公司章程規定每年如有獲利，應就獲利提撥 0.1% 至 1% 為員工酬勞 (其中不低於 50% 應分派予基層員工，剩餘部分應分派予非基層員工)，不超過 1% 為董監事酬勞。
  - (2) 本公司經理人之年度薪酬含薪資、獎金以及員工酬勞等；參照市場上業務或規模相若公司之支付水準建構適當之薪資架構，並考量本公司經營績效、個人表現及未來風險之合理性，經理人領取之報酬與酬勞，應逐級呈核至董事長同意後，提交薪資報酬委員會審議，經董事會同意後實施。

(3)本公司透過薪資調查，以衡量就業及人才市場薪資水準，此外亦參考業界薪酬狀況以對整體薪資政策適當調整；除年度辦理調薪及完善的升遷制度外，另制訂各種獎勵制度以鼓勵優秀員工，吸引、留任及激勵人才。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1150941 號

會員姓名： (1) 林淑婉

副簽證會計師名稱： (2) 邵志明

事務所名稱： 勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區松仁路100號20樓

事務所統一編號： 94998251

事務所電話： (02)27259988

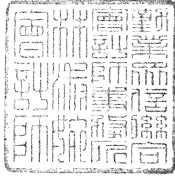
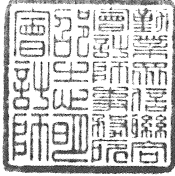
委託人統一編號： 03374306

會員證書字號： (1) 北市會證字第 2693 號

(2) 北市會證字第 2658 號

印鑑證明書用途： 辦理 國泰建設股份有限公司

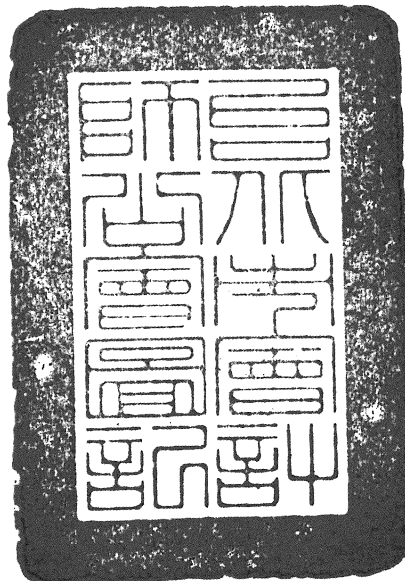
114 年 01 月 01 日 至  
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	林淑婉	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	邵志明	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 115 年 02 月 03 日