

國泰建築經理股份有限公司

財務報表暨會計師查核報告

民國114及113年度

地址：臺北市大安區敦化南路2段218號2樓

電話：(02)2376-2288

### 會計師查核報告

國泰建築經理股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

國泰建築經理股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註（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，上開財務報表在所有重大方面係依照商業會計法及商業會計處理準則中與財務報表編製有關之規定，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、解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建築經理股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 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，與國泰建築經理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。

## 管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照商業會計法及商業會計處理準則中與財務報表編製有關之規定，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、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰建築經理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築經理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。

國泰建築經理股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對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築經理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，以及使國泰建築經理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財務報表使用者注意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築經理股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

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）。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 林 淑 婉

林淑婉



中 華 民 國 1 1 5 年 3 月 9 日

民國 114 年及 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

資 產	114年12月31日		113年12月31日	
	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產</b>				
現金及約當現金（附註四、六及十九）	\$ 124,883,747	80	\$ 120,696,596	80
應收帳款淨額（附註四及七）	6,081,977	4	6,023,623	4
其他應收款（附註十九）	644,117	-	662,150	-
流動資產總計	<u>131,609,841</u>	<u>84</u>	<u>127,382,369</u>	<u>84</u>
<b>非流動資產</b>				
不動產、廠房及設備（附註四及八）	311,285	-	-	-
使用權資產（附註四、九及十九）	1,449,181	1	474,140	-
投資性不動產淨額（附註四及十）	21,364,532	14	22,215,259	15
無形資產（附註四）	77,985	-	116,973	-
遞延所得稅資產（附註四及十五）	765,789	1	533,883	1
其他非流動資產（附註十九）	218,058	-	212,418	-
非流動資產總計	<u>24,186,830</u>	<u>16</u>	<u>23,552,673</u>	<u>16</u>
資 產 總 計	<u>\$155,796,671</u>	<u>100</u>	<u>\$ 150,935,042</u>	<u>100</u>
<b>負 債 及 權 益</b>				
<b>流動負債</b>				
其他應付款	\$ 6,281,090	4	\$ 5,755,057	4
本期所得稅負債（附註四及十五）	4,129,783	3	3,782,716	2
租賃負債—流動（附註四、九及十九）	966,026	-	482,484	-
其他流動負債	122,108	-	120,061	-
流動負債總計	<u>11,499,007</u>	<u>7</u>	<u>10,140,318</u>	<u>6</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債—非流動（附註四、九及十九）	493,238	-	-	-
其他非流動負債（附註四及十一）	3,828,946	3	2,669,414	2
非流動負債總計	<u>4,322,184</u>	<u>3</u>	<u>2,669,414</u>	<u>2</u>
負債總計	<u>15,821,191</u>	<u>10</u>	<u>12,809,732</u>	<u>8</u>
<b>權益（附註四及十二）</b>				
<b>股本</b>				
普通股股本	50,000,000	32	50,000,000	33
<b>保留盈餘</b>				
法定盈餘公積	44,897,658	29	41,210,469	27
未分配盈餘	35,222,050	23	36,871,919	25
保留盈餘合計	<u>80,119,708</u>	<u>52</u>	<u>78,082,388</u>	<u>52</u>
其他權益	9,855,772	6	10,042,922	7
權益總計	<u>139,975,480</u>	<u>90</u>	<u>138,125,310</u>	<u>92</u>
負 債 及 權 益 總 計	<u>\$155,796,671</u>	<u>100</u>	<u>\$ 150,935,042</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：張清樾



經理人：李虹明



主辦會計：張逸君



國泰建築經理股份有限公司



民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	114年度		113年度	
	金額	%	金額	%
營業收入（附註四及十三）	\$ 69,615,441	100	\$ 67,767,372	100
營業成本（附註十四及十九）	( 20,021,919)	( 29)	( 17,896,716)	( 26)
營業毛利	49,593,522	71	49,870,656	74
營業費用（附註四、九、十四及十九）	( 6,538,126)	( 9)	( 5,468,872)	( 8)
營業淨利	<u>43,055,396</u>	<u>62</u>	<u>44,401,784</u>	<u>66</u>
營業外收入及支出				
其他利益及損失	( 801,044)	( 1)	-	-
財務成本（附註十九）	( 25,491)	-	( 21,460)	-
利息收入（附註四、十四及十九）	1,798,188	2	1,709,535	2
其他收入淨額（附註十九）	<u>476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
營業外收入及支出合計	<u>972,129</u>	<u>1</u>	<u>1,688,075</u>	<u>2</u>
稅前淨利	44,027,525	63	46,089,859	68
所得稅費用（附註四及十五）	( 8,805,505)	( 13)	( 9,217,972)	( 13)
本年度淨利	<u>35,222,020</u>	<u>50</u>	<u>36,871,887</u>	<u>55</u>
其他綜合損益				
不重分類至損益之項目				
確定福利計畫之再衡量數 （附註四及十一）	( 233,937)	-	195,253	-
與不重分類之項目相關之所得稅	<u>46,787</u>	<u>-</u>	( 39,050)	<u>-</u>
	( 187,150)	-	156,203	-
本年度其他綜合損益	<u>( 187,150)</u>	<u>-</u>	<u>156,203</u>	<u>-</u>
本年度綜合損益總額	<u>\$ 35,034,870</u>	<u>50</u>	<u>\$ 37,028,090</u>	<u>55</u>
每股盈餘（附註十六）				
基    本	<u>\$ 7.04</u>		<u>\$ 7.37</u>	<u>\$ -</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：張清樾



經理人：李虹明



主辦會計：張逸君





國泰建設經理股份有限公司

權益變動表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	股 數	本 金	保 額	留 積	盈 餘	其 他 權 益		權 益 總 額
						確 定 福 利 計 畫	再 衡 量 數	
113 年 1 月 1 日 餘 額	5,000,000	\$ 50,000,000	\$ 36,941,669	\$ 42,688,332	\$ 79,630,001	\$ 9,886,719		\$ 139,516,720
112 年度盈餘指撥及分配								
法定盈餘公積	-	-	4,268,800	( 4,268,800)	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	( 38,419,500)	( 38,419,500)	-	-	( 38,419,500)
113 年度淨利	-	-	-	36,871,887	36,871,887	-	-	36,871,887
113 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	156,203		156,203
113 年度綜合損益總額	-	-	-	36,871,887	36,871,887	156,203		37,028,090
113 年 12 月 31 日 餘 額	5,000,000	50,000,000	41,210,469	36,871,919	78,082,388	10,042,922		138,125,310
113 年度盈餘指撥及分配								
法定盈餘公積	-	-	3,687,189	( 3,687,189)	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	( 33,184,700)	( 33,184,700)	-	-	( 33,184,700)
114 年度淨利	-	-	-	35,222,020	35,222,020	-	-	35,222,020
114 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	( 187,150)		( 187,150)
114 年度綜合損益總額	-	-	-	35,222,020	35,222,020	( 187,150)		35,034,870
114 年 12 月 31 日 餘 額	5,000,000	\$ 50,000,000	\$ 44,897,658	\$ 35,222,050	\$ 80,119,708	\$ 9,855,772		\$ 139,975,480

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：張清樾



經理人：李虹明



主辦會計：張逸君



國泰建築經理股份有限公司



民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	114年度	113年度
營業活動之淨現金流量		
本年度稅前淨利	\$ 44,027,525	\$ 46,089,859
收益費損項目		
折舊費用	1,042,802	1,112,681
攤銷費用	38,988	-
利息費用	25,491	21,460
利息收入	( 1,798,188)	( 1,709,535)
處分投資性不動產損失	801,044	-
營業資產及負債之淨變動數		
應收帳款	( 58,354)	( 58,725)
其他應付款	526,033	619,588
其他流動負債	2,047	( 32,112,041)
淨確定福利負債	925,595	706,302
營運產生之現金流入	45,532,983	14,669,589
收取之利息	1,816,221	1,746,939
支付之利息	( 25,491)	( 21,460)
支付之所得稅	( 8,643,557)	( 12,025,682)
營業活動之淨現金流入	<u>38,680,156</u>	<u>4,369,386</u>
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	( 347,204)	-
購置無形資產	-	( 116,973)
其他非流動資產增加	( 5,640)	-
投資活動之淨現金流出	<u>( 352,844)</u>	<u>( 116,973)</u>
籌資活動之現金流量		
租賃負債本金償還	( 955,461)	( 948,212)
發放現金股利	( 33,184,700)	( 38,419,500)
籌資活動之淨現金流出	<u>( 34,140,161)</u>	<u>( 39,367,712)</u>
現金及約當現金淨增加(減少)	4,187,151	( 35,115,299)
年初現金及約當現金餘額	<u>120,696,596</u>	<u>155,811,895</u>
年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 124,883,747</u>	<u>\$ 120,696,596</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：張清樾



經理人：李虹明



主辦會計：張逸君



國泰建築經理股份有限公司

財務報表附註

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

一、公司沿革

國泰建築經理股份有限公司（以下簡稱本公司）於 94 年 3 月 11 日經核准設立，主要經營業務為建築經理業。

本公司之母公司係國泰建設股份有限公司，於 114 及 113 年底均持有本公司 100% 之股權。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於 115 年 3 月 9 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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
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

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 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

本財務報告係依照商業會計法、商業會計處理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（資產）外，本財務報表係依歷史成本基礎編製。

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

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

##### (三) 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. 預期於資產負債表日後 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，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。

#### (四) 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。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對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。

#### (五) 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。

#### (六) 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。

## (七) 不動產、廠房及設備、投資性不動產及無形資產之減損

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。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位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。

## (八) 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。

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。

## (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。

## 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。

## 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。

## (九) 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。

本公司提供之勞務服務主要係提供建築經理服務，該等服務係以合約期間為基礎提供服務。本公司於合約期間提供服務，屬隨時間逐步滿足之履約義務，故以時間經過認列收入。

本公司另提供都市更新之勞務服務，該等服務屬單獨定價或協商，係以合約內容為基礎提供服務，屬某一時點滿足之履約義務，故於滿足履約義務時認列收入。

## (十) 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資產負債表。

#### (十一) 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保留盈餘，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。

#### (十二) 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. 當年度所得稅

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有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

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年度之稅率衡量，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本公司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。

## 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。

本公司所採用之會計政策、估計及基本假設，經本公司管理階層評估後，並無重大會計判斷、估計及假設不確定性之情形。

## 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	\$ 10,000	\$ 10,000
活期存款	18,673,747	17,436,596
定期存款	106,200,000	103,250,000
	<u>\$124,883,747</u>	<u>\$120,696,596</u>

七、應收帳款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
應收帳款	\$ 6,081,977	\$ 6,023,623
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,081,977</u>	<u>\$ 6,023,623</u>

本公司之應收帳款未有提供質押或擔保之情形。

本公司對應收款項之平均授信期間為 30 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。

八、不動產、廠房及設備

	<u>租</u>	<u>賃</u>	<u>改</u>	<u>良</u>	<u>辦</u>	<u>公</u>	<u>設</u>	<u>備</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
<u>成 本</u>										
113 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額	\$	511,838	\$	624,096	\$	1,135,934				
<u>累計折舊及減損</u>										
113 年 1 月 1 日餘額	\$	511,838	\$	573,175	\$	1,085,013				
折舊費用	<u>-</u>		<u>50,921</u>		<u>50,921</u>					
113 年 12 月 31 日餘額	\$	511,838	\$	624,096	\$	1,135,934				
113 年 12 月 31 日淨額	\$	<u>-</u>	\$	<u>-</u>	\$	<u>-</u>				
<u>成 本</u>										
114 年 1 月 1 日餘額	\$	511,838	\$	624,096	\$	1,135,934				
增 添	<u>-</u>		<u>347,204</u>		<u>347,204</u>					
114 年 12 月 31 日餘額	\$	511,838	\$	971,300	\$	1,483,138				
<u>累計折舊及減損</u>										
114 年 1 月 1 日餘額	\$	511,838	\$	624,096	\$	1,135,934				
折舊費用	<u>-</u>		<u>35,919</u>		<u>35,919</u>					
114 年 12 月 31 日餘額	\$	511,838	\$	660,015	\$	1,171,853				
114 年 12 月 31 日淨額	\$	<u>-</u>	\$	311,285	\$	311,285				

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提：

租賃改良	5 年
辦公設備	3 至 5 年

本公司不動產、廠房及設備未有提供質押或擔保之情形。

## 九、租賃協議

### (一) 本公司為承租人

#### 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		
房屋及建築	<u>\$ 1,449,181</u>	<u>\$ 474,140</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 1,932,241</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	<u>\$ 957,200</u>	<u>\$ 948,276</u>

#### 2. 租賃負債

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 966,026</u>	<u>\$ 482,484</u>
非流動	<u>\$ 493,238</u>	<u>\$ -</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
房屋及建築	2.80%	2.34%

#### 3. 重要承租活動及條款

本公司承租建築物做為辦公室使用，租賃期間為2年。

#### 4. 其他租賃資訊

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
短期及低價值資產租賃		
費用	<u>\$ 3,533</u>	<u>\$ 3,228</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 984,485</u>	<u>\$ 972,900</u>

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

(二) 本公司為出租人

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
不超過1年	\$ 184,536	\$ 184,536
超過1年不超過5年	<u>362,549</u>	<u>547,085</u>
合計	<u>\$ 547,085</u>	<u>\$ 731,621</u>

十、投資性不動產

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>建</u>	<u>築</u>	<u>物</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
<u>成 本</u>							
113年1月1日及 12月31日餘額	<u>\$ 20,123,948</u>	<u>\$ 3,320,451</u>				<u>\$ 23,444,399</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
113年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,115,656				\$ 1,115,656	
折舊費用	<u>-</u>	<u>113,484</u>				<u>113,484</u>	
113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,229,140</u>				<u>\$ 1,229,140</u>	
113年12月31日淨額	<u>\$ 20,123,948</u>	<u>\$ 2,091,311</u>				<u>\$ 22,215,259</u>	
<u>成 本</u>							
114年1月1日餘額	\$ 20,123,948	\$ 3,320,451				\$ 23,444,399	
處 分	<u>-</u>	<u>( 1,871,483)</u>				<u>( 1,871,483)</u>	
114年12月31日餘額	<u>\$ 20,123,948</u>	<u>\$ 1,448,968</u>				<u>\$ 21,572,916</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,229,140				\$ 1,229,140	
折舊費用	<u>-</u>	<u>49,683</u>				<u>49,683</u>	
處 分	<u>-</u>	<u>( 1,070,439)</u>				<u>( 1,070,439)</u>	
114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 208,384</u>				<u>\$ 208,384</u>	
114年12月31日淨額	<u>\$ 20,123,948</u>	<u>\$ 1,240,584</u>				<u>\$ 21,364,532</u>	

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 50年

## 十一、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。本公司按員工每月薪資總額一定比例提撥退休金，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。

本公司勞工退休準備金分別於 113 年 3 月 22 日及 114 年 3 月 19 日經主管機關同意暫停提撥，暫停提撥期間分別自 113 年 4 月至 114 年 3 月止及 114 年 4 月至 115 年 3 月止。

列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ 9,861,918	\$ 8,228,916
計畫資產公允價值	( <u>6,032,972</u> )	( <u>5,559,502</u> )
淨確定福利負債	<u>\$ 3,828,946</u>	<u>\$ 2,669,414</u>

淨確定福利負債變動如下：

	<u>確定福利義務 現 值</u>	<u>計畫資產公允 價 值</u>	<u>淨 確 定 福 利 負 債</u>
113 年 1 月 1 日	<u>\$ 7,161,205</u>	<u>(\$ 5,002,840)</u>	<u>\$ 2,158,365</u>
當期服務成本	680,618	-	680,618
利息費用 (收入)	<u>85,218</u>	<u>( 59,534)</u>	<u>25,684</u>
認列於損益	<u>765,836</u>	<u>( 59,534)</u>	<u>706,302</u>
再衡量數			

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利義務 現 值	計畫資產公允 價 值	淨確定福利 負 債
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 497,128)	(\$ 497,128)
精算(利益)損失			
—財務假設變動	42,789	-	42,789
—經驗調整	<u>259,086</u>	<u>-</u>	<u>259,086</u>
認列於其他綜合損益	<u>301,875</u>	<u>( 497,128)</u>	<u>( 195,253)</u>
113年12月31日	<u>8,228,916</u>	<u>( 5,559,502)</u>	<u>2,669,414</u>
當期服務成本	883,151	-	883,151
利息費用(收入)	<u>130,840</u>	<u>( 88,396)</u>	<u>42,444</u>
認列於損益	<u>1,013,991</u>	<u>( 88,396)</u>	<u>925,595</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 385,074)	( 385,074)
精算(利益)損失			
—財務假設變動	409,862	-	409,862
—經驗調整	<u>209,149</u>	<u>-</u>	<u>209,149</u>
認列於其他綜合損益	<u>619,011</u>	<u>( 385,074)</u>	<u>233,937</u>
114年12月31日	<u>\$ 9,861,918</u>	<u>(\$ 6,032,972)</u>	<u>\$ 3,828,946</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：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
折現率	1.33%	1.59%
預期薪資增加率	1.50%	1.50%

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：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	( <u>\$ 138,067</u> )	( <u>\$ 123,434</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 138,067</u>	<u>\$ 131,663</u>
薪資預期增加率		
增加 0.50%	<u>\$ 266,272</u>	<u>\$ 246,867</u>
減少 0.50%	( <u>\$ 256,410</u> )	( <u>\$ 238,639</u> )

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
確定福利義務平均到期期間	6.70年	7.40年

## 十二、權益

### (一) 普通股股本

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
額定股數	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 50,000,000</u>	<u>\$ 50,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行股本	<u>\$ 50,000,000</u>	<u>\$ 50,000,000</u>

### (二) 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。

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，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議案，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分派政策，參閱附註十四之(四)員工酬勞。

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。

本公司於 114 年 3 月 11 日及 113 年 5 月 17 日之董事會代行股東會，決議 113 及 112 年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
法定盈餘公積	\$ 3,687,189	\$ 4,268,800
現金股利	\$ 33,184,700	\$ 38,419,500
每股現金股利	\$ 6.64	\$ 7.68

### 十三、營業收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
客戶合約收入		
勞務提供收入	\$ 69,430,905	\$ 67,503,858
租賃收入	<u>184,536</u>	<u>263,514</u>
	<u>\$ 69,615,441</u>	<u>\$ 67,767,372</u>
<u>收入認列時點</u>		
隨時間逐步滿足履約義務	<u>\$ 69,615,441</u>	<u>\$ 67,767,372</u>

### 十四、本期淨利

#### (一) 利息收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
銀行存款之利息	\$ 1,794,475	\$ 1,706,139
押租息	<u>3,713</u>	<u>3,396</u>
	<u>\$ 1,798,188</u>	<u>\$ 1,709,535</u>

## (二) 折舊及攤銷

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
不動產、廠房及設備	\$ 35,919	\$ 50,921
投資性不動產	49,683	113,484
使用權資產	957,200	948,276
無形資產	<u>38,988</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,081,790</u>	<u>\$ 1,112,681</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 49,683	\$ 113,484
營業費用	<u>993,119</u>	<u>999,197</u>
	<u>\$ 1,042,802</u>	<u>\$ 1,112,681</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 38,988</u>	<u>\$ -</u>

## (三) 員工福利費用

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 544,575	\$ 488,795
確定福利計畫	<u>925,595</u>	<u>706,302</u>
	1,470,170	1,195,097
薪資費用	16,864,516	15,401,746
勞健保費用	1,350,816	1,237,288
其他員工福利費用	<u>453,027</u>	<u>417,774</u>
	<u>\$ 20,138,529</u>	<u>\$ 18,251,905</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 19,951,072	\$ 17,736,881
營業費用	<u>187,457</u>	<u>515,024</u>
	<u>\$ 20,138,529</u>	<u>\$ 18,251,905</u>

## (四) 員工酬勞

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。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。

114 及 113 年度員工酬勞分別於 115 年 3 月 9 日及 114 年 3 月 11 日經董事會決議發放現金金額如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
員工酬勞	<u>\$ 44,072</u>	<u>\$ 46,136</u>

年度財務報表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 年度員工酬勞之實際配發金額與 113 年度財務報告之認列金額並無差異。

## 十五、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
當期所得稅		
本期產生者	\$ 8,990,624	\$ 9,359,232
遞延所得稅		
本期產生者	( <u>185,119</u> )	( <u>141,260</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,805,505</u>	<u>\$ 9,217,972</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
稅前淨利	<u>\$44,027,525</u>	<u>\$46,089,859</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	<u>\$ 8,805,505</u>	<u>\$ 9,217,972</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,805,505</u>	<u>\$ 9,217,972</u>

### (二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
遞延所得稅		
確定福利計畫之再衡量數	( <u>\$ 46,787</u> )	<u>\$ 39,050</u>

### (三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

#### 114 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於</u>		<u>年底餘額</u>
		<u>認列於損益</u>	<u>其他綜合損益</u>	
暫時性差異				
淨確定福利負債	<u>\$ 533,883</u>	<u>\$ 185,119</u>	<u>\$ 46,787</u>	<u>\$ 765,789</u>

#### 113 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於</u>		<u>年底餘額</u>
		<u>認列於損益</u>	<u>其他綜合損益</u>	
暫時性差異				
淨確定福利負債	<u>\$ 431,673</u>	<u>\$ 141,260</u>	<u>(\$ 39,050)</u>	<u>\$ 533,883</u>

### (四) 所得稅核定情形

本公司截至 112 年度之所得稅及 111 年度之未分配盈餘申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

### 十六、每股盈餘

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利	<u>114年度</u> <u>\$ 35,222,020</u>	<u>113年度</u> <u>\$ 36,871,887</u>
<u>股數(股)</u>		
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
<u>每股盈餘(元)</u>		
基本每股盈餘	<u>\$ 7.04</u>	<u>\$ 7.37</u>

### 十七、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保企業之繼續經營，因此本公司之資本管理係考量未來營運規劃、獲利能力、資本支出、營運資金及償還債務等資金需求，評估各類資本之成本及相關風險，藉由發行新股、支付股利、銀行融資等方式平衡資本及財務結構。

## 十八、金融工具

### (一) 公允價值之資訊

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) 金融工具之種類

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量（註1）	<u>\$131,827,899</u>	<u>\$127,594,787</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註2）	<u>\$ 7,740,354</u>	<u>\$ 6,237,541</u>

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收帳款、其他應收款及存出保證金（帳列其他流動資產）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含其他應付款及租賃負債等按攤銷後成本衡量之金融負債。

### (三) 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，並未持有之外幣資產，故本公司無因外幣匯率變動產生之風險。

## (2) 利率風險

本公司經評估並無顯著重大利率變動之現金流量風險。

## 2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成企業財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額，主要來自於營運產生之應收款項。

由於本公司交易對方或他方均為信用良好之金融機構及公司組織，且未有信用風險顯著集中之情形，故無重大之信用風險。

## 3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金，以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。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。

### 非衍生金融負債之流動性風險表

下表列示本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據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（包含利息及本金）編製：

#### 114年12月31日

	短於1年	2~3年	4~5年	5年以上	合計
其他應付款	\$ 6,281,090	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,281,090
租賃負債	966,026	493,238	-	-	1,459,264
	<u>\$ 7,247,116</u>	<u>\$ 493,238</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,740,354</u>

#### 113年12月31日

	短於1年	2~3年	4~5年	5年以上	合計
其他應付款	\$ 5,755,057	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,755,057
租賃負債	482,484	-	-	-	482,484
	<u>\$ 6,237,541</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,237,541</u>

## 十九、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) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
國泰建設股份有限公司（國泰建設）	母 公 司
國泰健康管理顧問股份有限公司（國泰健管）	兄 弟 公 司
國泰商旅股份有限公司（國泰商旅）	兄 弟 公 司
國泰餐飲事業股份有限公司（國泰餐飲）	兄 弟 公 司
板南置業開發股份有限公司（板南置業）	兄 弟 公 司
國泰人壽保險股份有限公司（國泰人壽）	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
國泰世紀產物保險股份有限公司（國泰產險）	其 他 關 係 人
神坊資訊股份有限公司（神坊資訊）	其 他 關 係 人

### (二) 營業收入

關 係 人 類 別 / 名 稱	114年度	113年度
兄弟公司		
板南置業	<u>\$ 128,571</u>	<u>\$ -</u>

### (三) 銀行存款

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	\$ 39,903,632	\$ 18,673,747	0.64%
	支票存款	22,500	-	-
	定期存款	141,600,000	106,200,000	1.65%

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	\$ 50,606,554	\$ 17,436,596	0.64%
	支票存款	18,000	-	-
	定期存款	106,200,000	103,250,000	1.65%

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	114年度	113年度
利息收入	其他關係人		
	國泰世華銀行	<u>\$ 1,794,475</u>	<u>\$ 1,706,139</u>

(四) 其他應收款

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
其他關係人		
國泰世華銀行	<u>\$ 644,117</u>	<u>\$ 662,150</u>

(五) 承租協議

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<u>取得使用權資產</u>		
其他關係人		
國泰人壽	<u>\$ 1,932,241</u>	<u>\$ -</u>

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
租賃負債	其他關係人		
	國泰人壽	<u>\$ 1,459,264</u>	<u>\$ 482,484</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>\$ 25,491</u>	<u>\$ 21,460</u>

(六) 其他非流動資產

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
存出保證金	其他關係人		
	國泰人壽	<u>\$ 218,058</u>	<u>\$ 212,418</u>

(七) 其他關係人交易

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
營業成本	其他關係人		
	國泰人壽	\$ 286,316	\$ 292,024
	國泰產險	<u>9,510</u>	<u>4,729</u>
		<u>\$ 295,826</u>	<u>\$ 296,753</u>

(接次頁)

(承前頁)

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	114年度	113年度
營業費用	母 公 司		
	國泰建設	\$ 229,571	\$ 61,829
	兄弟公司		
	國泰商旅	280,000	328,854
	國泰健管	305,305	295,816
	國泰餐飲	110,950	-
	其他關係人		
	國泰人壽	220,300	221,053
	神坊資訊	59,160	55,597
		<u>\$ 1,205,286</u>	<u>\$ 963,149</u>

# 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 11506236 號

會員姓名： 林淑婉

事務所電話： (02)27259988

事務所名稱： 勤業眾信聯合會計師事務所

事務所統一編號： 94998251

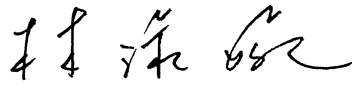
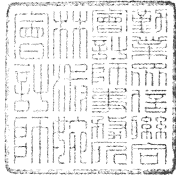
事務所地址： 台北市信義區松仁路100號20樓

委託人統一編號： 27568864

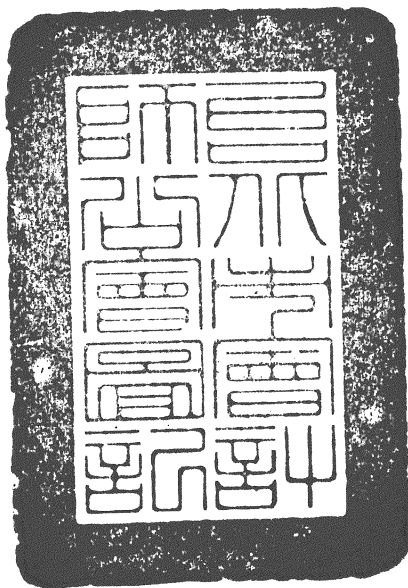
會員證書字號： 北市會證字第 2693 號

印鑑證明書用途： 辦理 國泰建築經理股份有限公司

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

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
------------	---	-------------	---

理事長：



核對人：



中華民國 115 年 02 月 04 日