

國泰建築經理股份有限公司
個別財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年及民國一一一年度

公司地址：台北市敦化南路二段 218 號 2 樓
公司電話：(02)2376-2288

財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、 封面	1
二、 目錄	2
三、 會計師查核報告	3~4
四、 個別資產負債表	5~6
五、 個別綜合損益表	7
六、 個別權益變動表	8
七、 個別現金流量表	9
八、 個別財務報表附註	
(一) 公司沿革	10
(二) 通過財務報告之日期及程序	10
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~12
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~24
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24~25
(六) 重要會計項目之說明	25~36
(七) 關係人交易	36~39
(八) 質押之資產	39
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	39
(十) 重大之災害損失	39
(十一) 重大之期後事項	39
(十二) 其他	40~42

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一一二年及一一一年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表，以及個別財務報表附註(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中與財務報告編製有關之規定、商業會計處理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築經理股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照商業會計法中與財務報告編製有關之規定、商業會計處理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。

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)。

安永聯合會計師事務所

金管會證期局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0930133943號

會計師：徐榮煌



中華民國一一三年三月十三日

國泰建築經理股份有限公司

個別資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新臺幣元

資 產			一十二年十二月三十一日		一十一年十二月三十一日	
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	\$155,811,895	83	\$110,945,989	79
1170	應收帳款淨額	四、六.2	5,964,898	3	5,720,901	4
1200	其他應收款	七	699,554	1	453,964	-
1470	其他流動資產		-	-	21,600	-
11xx	流動資產合計		162,476,347	87	117,142,454	83
	非流動資產					
1600	不動產、廠房及設備	四、六.3、七	50,921	-	203,609	-
1755	使用權資產	四、六.10、七	1,422,416	1	401,357	-
1760	投資性不動產	四、六.4	22,328,743	12	22,442,227	16
1780	無形資產	四、六.5	-	-	-	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.13	431,673	-	-	-
1990	其他非流動資產	四、六.6、七	212,418	-	574,385	1
15xx	非流動資產合計		24,446,171	13	23,621,578	17
1xxx	資產總計		\$186,922,518	100	\$140,764,032	100

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延



國泰建築經理股份有限公司

個別資產負債表(續)

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新臺幣元

負債及權益			一一二年十二月三十一日		一一一年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2200	其他應付款		\$5,135,469	3	\$5,424,391	4
2230	本期所得稅負債	四	6,449,166	3	5,083,194	4
2280	租賃負債—流動	四、六.10、七	948,212	1	403,980	-
2300	其他流動負債		32,232,102	17	84,430	-
21xx	流動負債合計		44,764,949	24	10,995,995	8
	非流動負債					
2570	遞延所得稅負債	四、六.13	-	-	74,406	-
2580	租賃負債—非流動	四、六.10、七	482,484	-	-	-
2600	其他非流動負債	四、六.6	2,158,365	1	-	-
25xx	非流動負債合計		2,640,849	1	74,406	-
2xxx	負債總計		47,405,798	25	11,070,401	8
	權益					
3100	股本					
3110	普通股股本	六.7	50,000,000	27	50,000,000	35
3300	保留盈餘	六.8				
3310	法定盈餘公積		36,941,669	20	33,456,458	24
3350	未分配盈餘		42,688,332	23	34,855,542	25
	保留盈餘合計		79,630,001	43	68,312,000	49
3400	其他權益		9,886,719	5	11,381,631	8
3xxx	權益總計		139,516,720	75	129,693,631	92
	負債及權益總計		\$186,922,518	100	\$140,764,032	100

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延



國泰建築經理股份有限公司

個別綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣元

代碼	會計項目	附註	一一二年度		一一一年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.9、六.10、七	\$69,596,259	100	\$69,230,979	100
5000	營業成本	四、六.11、七	(16,672,900)	(24)	(19,116,648)	(28)
5900	營業毛利		52,923,359	76	50,114,331	72
6000	營業費用	四、六.10、六.11、七	(5,105,522)	(7)	(7,358,970)	(10)
6900	營業利益		47,817,837	69	42,755,361	62
7000	營業外收入及支出	四、六.12、七				
7100	利息收入		1,379,573	2	801,926	1
7010	其他收入		4,815,977	7	23,810	-
7020	其他利益及損失		(633,677)	(1)	(2,963)	-
7050	財務成本		(19,710)	-	(6,669)	-
	營業外收入及支出合計		5,542,163	8	816,104	1
7900	稅前淨利		53,360,000	77	43,571,465	63
7950	所得稅費用	四、六.13	(10,671,999)	(16)	(8,719,357)	(13)
8200	本期淨利		42,688,001	61	34,852,108	50
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		(1,868,640)	(3)	801,736	1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六.13	373,728	1	(160,347)	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(1,494,912)	(2)	641,389	1
8500	本期綜合損益總額		\$41,193,089	59	\$35,493,497	51
	基本每股盈餘(元)：	六.14	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$8.54		\$6.97	

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延





國泰建築經理股份有限公司

個別權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣元

代碼	項目	股本 3100	保留盈餘			其他權益	權益總額 3XXX
			法定盈餘公積 3310	未分配盈餘 3350	合計 3300	確定福利計畫 再衡量數 3445	
A1	民國111年1月1日餘額	\$50,000,000	\$30,790,372	\$26,664,520	\$57,454,892	\$10,740,242	\$118,195,134
B1	110年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	2,666,086	(2,666,086)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	(23,995,000)	(23,995,000)	-	(23,995,000)
D1	111年度淨利	-	-	34,852,108	34,852,108	-	34,852,108
D3	111年度其他綜合損益	-	-	-	-	641,389	641,389
D5	本期綜合損益總額	-	-	34,852,108	34,852,108	641,389	35,493,497
Z1	民國111年12月31日餘額	50,000,000	33,456,458	34,855,542	68,312,000	11,381,631	129,693,631
B1	111年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	3,485,211	(3,485,211)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	(31,370,000)	(31,370,000)	-	(31,370,000)
D1	112年度淨利	-	-	42,688,001	42,688,001	-	42,688,001
D3	112年度其他綜合損益	-	-	-	-	(1,494,912)	(1,494,912)
D5	本期綜合損益總額	-	-	42,688,001	42,688,001	(1,494,912)	41,193,089
Z1	民國112年12月31日餘額	\$50,000,000	\$36,941,669	\$42,688,332	\$79,630,001	\$9,886,719	\$139,516,720

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延



國泰建築經理股份有限公司

個別現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣元

代碼	項 目	一一二年度	一一一年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$53,360,000	\$43,571,465
A20000	調整項目：		
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	1,141,667	1,076,721
A20200	攤銷費用	-	-
A20900	利息費用	19,710	6,669
A21200	利息收入	(1,379,573)	(801,926)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	2,963
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31150	應收帳款增加	(243,997)	(415,399)
A31240	其他流動資產減少(增加)	21,600	(21,600)
A32180	其他應付款減少	(288,922)	(1,307,259)
A32230	其他流動負債增加(減少)	32,147,672	(19,332)
A32240	淨確定福利負債及資產增加(減少)	661,754	(1,150,413)
A33000	營運產生之現金流入	85,439,911	40,941,889
A33100	收取之利息	1,133,983	673,815
A33300	支付之利息	(19,710)	(6,669)
A33500	支付之所得稅	(9,438,378)	(6,501,476)
AAAA	營業活動之淨現金流入	77,115,806	35,107,559
BBBB	投資活動之現金流量		
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	71,429
B06700	其他非流動資產增加	(10,062)	-
BBBB	投資活動之淨現金(流出)流入	(10,062)	71,429
CCCC	籌資活動之現金流量		
C04020	租賃本金償還	(869,838)	(802,755)
C04500	發放現金股利	(31,370,000)	(23,995,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(32,239,838)	(24,797,755)
EEEE	本期現金及約當現金增加數	44,865,906	10,381,233
E00100	期初現金及約當現金餘額	110,945,989	100,564,756
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$155,811,895	\$110,945,989

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：陳佳延



國泰建築經理股份有限公司

個別財務報告附註

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

一、公司沿革

國泰建築經理股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國94年3月11日經核准設立，至民國94年9月30日屬創業期間，而於民國94年10月1日，開始主要營業活動，並產生重要收入。主要經營業務為建築經理業。

本公司之最終母公司係國泰建設股份有限公司。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國112年度及111年度之個別財務報告業經董事會於民國113年3月13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112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，新準則及修正之首次適用對本公司並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

(1) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

(2) 售後租回中之租賃負債 (國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

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113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，本公司評估其新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	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	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年1月1日

(1) 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

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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。

(2) 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；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，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國114年1月1日以後開始之會計年度適用。

以上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，本公司評估新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國112年度及111年度個別財務報告係依照商業會計法中與財務報告編製有關之規定、商業會計處理準則暨經金融監督管理委員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

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，個別財務報表均以新臺幣元為單位。

3. 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) 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

4. 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)。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

5. 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。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」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) 金融資產之認列與衡量

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。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
 - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
 - (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

(2) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

(3) 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。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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。

(4) 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。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或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，續後以有效利息法衡量。當金融負債除列及透過有效利息法攤提時，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。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

(5) 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。

6. 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：

辦公設備	5年
租賃改良	5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。

7. 投資性不動產

本公司自有之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，除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)之條件者外，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，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物 21~50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。

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，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

8. 租賃

本公司於合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。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，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

9. 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。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年)採直線法攤提。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

10. 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。

11. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要為提供勞務，會計處理說明如下：

提供勞務

本公司提供之勞務服務係提供建築經理服務產生，該等服務係以合約期間為基礎提供服務，由於本公司係於合約期間提供服務，將使客戶於合約期間取得服務效益，屬於隨時間逐步滿足之履約義務，故以時間經過認列收入。

本公司另提供執行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，屬於於某一時點滿足履約義務，故於滿足履約義務時認列收入。

12. 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，故未列入上開個別財務報表中。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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) 當公司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。

13. 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

與本期及前期有關之本期所得稅負債(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

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之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生，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。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議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

本公司編製財務報表時，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。

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，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. 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。對所得稅之提列，係依據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。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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112年及111年12月31日止，本公司並無未認列之遞延所得稅資產。

2. 退職後福利計畫

退職後福利計畫之退休金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。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$10,000	\$10,000
活期存款	49,601,895	16,535,989
定期存款	106,200,000	94,400,000
合 計	\$155,811,895	\$110,945,989

2. 應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$5,964,898	\$5,720,901
減：備抵損失	-	-
合 計	\$5,964,898	\$5,720,901

本公司之應收帳款未有提供質押或擔保之情形。

本公司對客戶之授信期間通常為30天。本公司之應收帳款並無減損之情形，信用風險揭露請詳附註十二。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

3. 不動產、廠房及設備

	租賃改良	辦公設備	合計
成本：			
111.1.1	\$511,838	\$729,810	\$1,241,648
處分	-	(105,714)	(105,714)
111.12.31	511,838	624,096	1,135,934
處分	-	-	-
112.12.31	\$511,838	\$624,096	\$1,135,934
折舊及減損：			
111.1.1	\$511,838	\$291,288	\$803,126
折舊	-	160,521	160,521
處分	-	(31,322)	(31,322)
111.12.31	511,838	420,487	932,325
折舊	-	152,688	152,688
處分	-	-	-
112.12.31	\$511,838	\$573,175	\$1,085,013
淨帳面金額：			
111.12.31	\$-	\$203,609	\$203,609
112.12.31	\$-	\$50,921	\$50,921

(1) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(2) 本公司不動產、廠房及設備未有提供質押或擔保之情形。

4. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
111.1.1	\$20,123,948	\$3,320,451	\$23,444,399
增添	-	-	-
111.12.31	20,123,948	3,320,451	23,444,399
增添	-	-	-
112.12.31	\$20,123,948	\$3,320,451	\$23,444,399
折舊及減損：			
111.1.1	\$-	\$888,688	\$888,688
折舊	-	113,484	113,484
111.12.31	-	1,002,172	1,002,172
折舊	-	113,484	113,484
112.12.31	\$-	\$1,115,656	\$1,115,656

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

	土地	建築物	合計
淨帳面金額：			
111.12.31	\$20,123,948	\$2,318,279	\$22,442,227
112.12.31	\$20,123,948	\$2,204,795	\$22,328,743
		112年度	111年度
投資性不動產之租金收入		\$498,945	\$508,704
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		(44,444)	(44,264)
合計		\$454,501	\$464,440

本公司投資性不動產未有提供質押或擔保之情形。

5. 無形資產

	電腦軟體成本	
	112年度	111年度
成本：		
期初金額	\$-	\$462,114
處分	-	(462,114)
期末金額	\$-	\$-
攤銷及減損：		
期初金額	\$-	\$462,114
處分	-	(462,114)
期末金額	\$-	\$-
淨帳面金額	\$-	\$-

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112年度	111年度
營業費用	\$-	\$-

6. 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。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

本公司民國112年度及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為446,448元及431,372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勞資。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112年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥0元。

截至民國112年及111年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於122年及121年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$666,404	\$826,409
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(4,650)	10,429
合 計	\$661,754	\$836,838

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
確定福利義務現值	\$7,161,205	\$8,817,447	\$10,052,507
計畫資產之公允價值	(5,002,840)	(9,189,476)	(8,472,387)
其他非流動負債(資產)－淨確定福利負債(資產)之帳列數	\$2,158,365	\$(372,029)	\$1,580,120

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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)
111.1.1	\$10,052,507	\$(8,472,387)	\$1,580,120
淨確定福利成本			
當期服務成本	826,409	-	826,409
利息費用(收入)	66,347	(55,918)	10,429
小計	892,756	(55,918)	836,838
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	(343,352)	-	(343,352)
經驗調整	202,787	-	202,787
確定福利資產再衡量數	-	(661,171)	(661,171)
小計	(140,565)	(661,171)	(801,736)
支付之福利	(1,987,251)	-	(1,987,251)
111.12.31	8,817,447	(9,189,476)	(372,029)
淨確定福利成本			
當期服務成本	666,404	-	666,404
利息費用(收入)	110,218	(114,868)	(4,650)
小計	776,622	(114,868)	661,754
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	28,358	-	28,358
經驗調整	(2,461,222)	-	(2,461,222)
確定福利資產再衡量數	-	4,301,504	4,301,504
小計	(2,432,864)	4,301,504	1,868,640
雇主提撥數	-	-	-
112.12.31	\$7,161,205	\$(5,002,840)	\$2,158,365

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.19%	1.25%
預期薪資增加率	1.00%	1.00%

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

每一重大精算假設之敏感度分析：

	112年度		111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0.25%	\$-	\$114,579	\$-	\$141,079
折現率減少0.25%	121,740	-	149,897	-
預期薪資增加0.5%	236,320	-	290,976	-
預期薪資減少0.5%	-	221,997	-	273,341

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。

7. 普通股

截至民國112年及111年12月31日止，本公司額定股本均為50,000,000元。已發行股本均為50,000,000元，每股票面金額10元，均為5,000,000股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

8. 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) 盈餘分派及股利政策

依照本公司章程第28條規定，未分配盈餘除提繳所得稅外，應按下列程序處理：

- ① 彌補以前年度虧損。
- ② 提法定盈餘公積。
- ③ 依法令提列特別盈餘公積。
- ④ 派付股息後之餘額提0.1%至1%為員工酬勞。
- ⑤ 其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

(3) 本公司於民國112年5月12日及111年5月19日之董事會代行股東會，決議民國111年度及110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)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$3,485,211	\$2,666,086		
普通股現金股利	31,370,000	23,995,000	\$6.274	\$4.799

(4) 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六.11。

9. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
勞務提供收入	\$69,097,314	\$68,722,275
租賃收入	498,945	508,704
合 計	\$69,596,259	\$69,230,979
收入認列時點：		
於某一時點	\$69,097,314	\$68,722,275
隨時間逐步滿足	498,945	508,704
合 計	\$69,596,259	\$69,230,979

10. 營業租賃

(1) 本公司為承租人

本公司承租之資產係為房屋及建築。合約之租賃期間為2年。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	112.12.31	111.12.31
房屋及建築	\$1,422,416	\$401,357

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

本公司民國112年度及111年度對使用權資產增添分別為1,896,554元及0元。

(b) 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
租賃負債	\$1,430,696	\$403,980
流動	\$948,212	\$403,980
非流動	\$482,484	-

本公司民國112年度及111年度租賃負債之利息費用請詳附註六.12(2)財務成本；民國112年及111年12月31日租賃負債之到期分析請詳附註十二.5流動性風險管理。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	112年度	111年度
房屋及建築	\$875,495	\$802,716

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112年度	111年度
短期租賃之費用	\$2,920	\$1,500

截至民國112年及111年12月31日止，本公司承諾之短期租賃組合，與前述短期租賃費用相關之租賃標的類別均屬類似性質租賃。

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國112年度及111年度租賃之現金流出總額分別為892,468元及810,924元。

(2) 本公司為出租人

本公司對自有之投資性不動產，相關揭露請詳附註六.4。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

	112年度	111年度
營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動		
租賃給付之相關收益	\$498,945	\$508,704
非取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益	-	-
合 計	<u>\$498,945</u>	<u>\$508,704</u>

本公司簽訂營業租賃合約，民國112年及111年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	112.12.31	111.12.31
不超過一年	\$263,514	\$387,641
超過一年但不超過五年	731,621	-
合 計	<u>\$995,135</u>	<u>\$387,641</u>

11. 用人費用、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	112年度			111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
用人費用						
薪資費用	\$13,853,478	\$521,938	\$14,375,416	\$15,934,451	\$174,672	\$16,109,123
勞健保費用	1,172,891	-	1,172,891	1,264,114	-	1,264,114
退休金費用	1,108,202	-	1,108,202	1,268,210	-	1,268,210
其他用人費用	380,401	-	380,401	451,150	-	451,150
折舊費用	113,484	1,028,183	1,141,667	113,484	963,237	1,076,721
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

依本公司章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.1%~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。

本公司民國112年度及111年度依當年度之獲利狀況，分別以0.1%估列員工酬勞金額分別為53,413元及43,615元，帳列於薪資費用項下。本公司於民國112年3月10日董事會決議以現金發放民國111年度員工酬勞為43,615元，實際配發員工酬勞金額與民國112年5月12日董事會代行股東會報告金額及民國111年度財務

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

報告以費用列帳之金額並無重大差異。

12. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	112年度	111年度
銀行存款之利息	\$1,376,503	\$800,354
押租息	3,070	1,572
合 計	\$1,379,573	\$801,926

(2) 財務成本

	112年度	111年度
租賃負債之利息	\$19,710	\$6,669

13. 所得稅

民國112年度及111年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$10,804,350	\$8,484,210
以前年度之當期所得稅於本期之調整	-	5,064
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)	(132,351)	230,083
所得稅費用(利益)	\$10,671,999	\$8,719,357

列於其他綜合損益之所得稅

	112年度	111年度
遞延所得稅費用(利益)：		
確定福利計畫之再衡量數	\$(373,728)	\$160,347

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$53,360,000	\$43,571,465
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$10,671,999	\$8,714,293
以前年度之當期所得稅於本年度之調整	-	5,064
認列於損益之所得稅費用合計	\$10,671,999	\$8,719,357

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國112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				
應計退休金負債	\$2,545,852	\$132,351	\$-	\$2,678,203
確定福利負債—非流動	(2,620,258)	-	373,728	(2,246,530)
遞延所得稅利益/(費用)		\$132,351	\$373,728	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$ (74,406)			\$431,673
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	\$-			\$431,673
遞延所得稅負債	\$ (74,406)			\$-

民國111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				
應計退休金負債	\$2,775,935	\$(230,083)	\$-	\$2,545,852
確定福利負債—非流動	(2,459,911)	-	(160,347)	(2,620,258)
遞延所得稅利益/(費用)		\$(230,083)	\$(160,347)	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$316,024			\$(74,406)
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	\$316,024			\$-
遞延所得稅負債	\$-			\$(74,406)

所得稅申報核定情形

截至民國112年12月31日止，本公司營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定至民國110年度。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

14. 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。

	112年度	111年度
基本每股盈餘		
本期淨利(元)	\$42,688,001	\$34,852,108
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(股)	5,000,000	5,000,000
基本每股盈餘(元)	\$8.54	\$6.97

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

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

1. 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
國泰建設(股)公司(國泰建設)	母公司
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
國泰世紀產業保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
國泰健康管理顧問(股)公司(國泰健管)	其他關係人
國泰飯店管理顧問事業(股)公司(國泰飯店)	其他關係人
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	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

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

2. 與關係人間之重大交易事項

(1) 銀行存款

		112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
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$267,831,064	\$49,601,895	0.51%	\$108,471
	定期存款	153,400,000	106,200,000	1.52%	1,268,302
	支票存款	231,817,472	-	-	-
		111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
其他關係人：					
國泰世華銀行	活期存款	\$29,728,524	\$16,535,989	0.385%	\$13,316
	定期存款	94,400,000	94,400,000	1.02%~1.145%	787,038
	支票存款	25,972	-	-	-

(2) 其他應收款

關係人名稱	交易性質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰世華銀行	應收利息	\$699,554	\$453,964

(3) 存出保證金

關係人名稱	交易性質	112.12.31	111.12.31
其他關係人：			
國泰人壽	房租押金	\$212,418	\$202,356

(4) 營業收入

關係人名稱	交易性質	112年度	111年度
母公司：			
國泰建設	管理服務	\$-	\$975,000

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

(5) 營業成本

關係人名稱	交易性質	112 年度	111 年度
其他關係人：			
國泰人壽	保險費用	\$302,000	\$342,000
國泰產險	保險費用	3,302	3,773
合 計		\$305,302	\$345,773

(6) 營業費用

關係人名稱	交易性質	112 年度	111 年度
母公司：			
國泰建設	軟體維護費、其他費用	\$116,204	\$50,125
其他關係人：			
國泰人壽	承租辦公處所、軟體授權費	136,278	92,954
國泰健管	健檢費用	103,429	111,200
國泰飯店	其他費用	-	19,110
國泰商旅	其他費用	-	312,000
神坊資訊	郵電費、其他費用	17,605	46,337
合 計		\$373,516	\$631,726

(7) 營業外收入

關係人名稱	交易性質	112 年度	111 年度
母公司：			
國泰建設	其他收入	\$2,836,202	\$-
其他關係人：			
國泰人壽	其他收入	648,740	-
霖園公寓	其他收入	1,331,035	-
合 計		\$4,815,977	\$-

(8) 租賃－關係人

A. 使用權資產

	112.12.31	111.12.31
其他關係人：		
國泰人壽	\$1,422,416	\$401,357

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

本公司民國112年度及111年度對國泰人壽增添使用權資產分別為1,896,554元及0元。

B. 租賃負債

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$1,430,696</u>	<u>\$403,980</u>

C. 利息費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他關係人：		
國泰人壽	<u>\$19,710</u>	<u>\$6,699</u>

(9) 財產交易

民國112年度：無此情形。

本公司於民國111年度出售電腦設備予母公司國泰建設，出售價款23,810元。

八、質押之資產

無此事項。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

無此事項。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

十二、其 他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112.12.31	111.12.31
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	\$155,801,895	\$110,935,989
應收帳款(含關係人)	5,964,898	5,720,901
其他應收款	699,554	453,964
存出保證金	212,418	202,356
合 計	\$162,678,765	\$117,313,210

金融負債

	112.12.31	111.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
應付款項	\$5,135,469	\$5,424,391
租賃負債	1,430,696	403,980
合 計	\$6,566,165	\$5,828,371

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，市場風險主要包括匯率風險及利率風險。

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

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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，故本公司因外幣匯率變動產生之風險並不大。

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，截至民國112年及111年12月31日止，未有借款發生，故本公司因利率變動產生之風險並不大。

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。

本公司各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理客戶信用風險。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(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

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，故無重大之信用風險。

本公司採用國際財務報導準則第9號規定評估預期信用損失，除應收款項以存續期間預期信用損失衡量備抵損失，其餘非屬透過損益按公允價值衡量之債務工具投資，其原始購入係以信用風險低者為前提，於每一資產負債表日評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，以決定衡量備抵損失之方法及其損失率。

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

國泰建築經理股份有限公司個別財務報告附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新臺幣元為單位)

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。

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
112.12.31					
應付款項	\$5,135,469	\$-	\$-	\$-	\$5,135,469
租賃負債	948,212	482,484	-	-	1,430,696
111.12.31					
應付款項	\$5,424,391	\$-	\$-	\$-	\$5,424,391
租賃負債	403,980	-	-	-	403,980

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。

7. 資本管理

本公司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。本公司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。

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 11309630 號

會員姓名： 徐榮煌

事務所電話： (02)27578888

事務所名稱： 安永聯合會計師事務所

事務所統一編號： 04111302



事務所地址： 台北市信義區基隆路一段333號9樓

委託人統一編號： 27568864

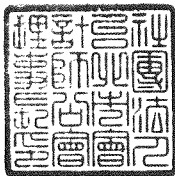
會員書字號： 北市會證字第 2205 號

印鑑證明書用途： 辦理 國泰建築經理股份有限公司

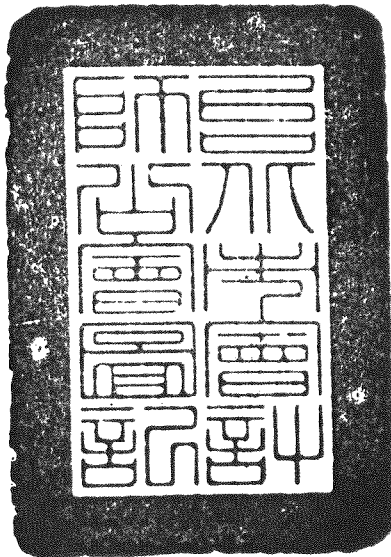
112 年 01 月 01 日 至
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

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

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 20 日