

2538

基泰建設股份有限公司及子公司

合併財務報表

(未經會計師查核或核閱)

民國一〇一年一月一日至九月三十日

公司地址：台北市衡陽路 51 號 10 樓
公司電話：(02)2383-0666

合併財務報表

目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、合併資產負債表	3
四、合併損益表	4
五、合併股東權益表	5
六、合併現金流量表	6
七、合併財務報表附註	
(一)重要會計政策之彙總說明	7-8
(二)會計變動之理由及其影響	9
(三)重要會計科目之說明	9-19
(四)關係人交易	19-20
(五)質押之資產	20
(六)重大承諾事項及或有事項	20-21
(七)重大之災害損失	21
(八)重大之期後事項	21
(九)其他	22-32
(十)營運部門資訊	32
(十一)控制與從屬公司補充資訊	33

基泰建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國一〇一年九月三十日
(未經會計師查核或核閱)

資 產			負債及股東權益			單位:新台幣千元	
代碼	會計科目	附註	一〇一年九月三十日	代碼	會計科目	一〇一年九月三十日	%
			金額			金額	
1100	流動資產			2100	流動負債		
1310	現金及約當現金	二、四	\$491,925	2110	短期借款	\$2,348,480	19.50
1120	公平價值變動列入損益之金融資產—流動	二、四	6,053	2120	應付短期票券	80,000	0.66
1140	應收票據淨額	二	16,849	2140	應付票據	517	0.00
1160	應收帳款淨額	二	11,466	2160	應付帳款	207,466	1.72
120x	其他應收款	二	54,561	2170	應付所得稅	3,073	0.03
1260	存貨	二、四、六	10,230,770	2210	應付費用	66,856	0.56
1285	預付款項	二	118,100	2260	其他應付款項	42,804	0.36
1280	遞延推銷費用	二、四、六	404,925	2280	預收款項	3,240,437	26.90
11xx	其他流動資產		33,507	21xx	其他流動負債	22,609	0.19
	流動資產合計		11,368,156		流動負債合計	6,012,242	49.92
	基金及投資				其他負債		
1421	採權益法之長期股權投資	二、四	390,741	2810	應計退休金負債	32,967	0.27
1480	以成本衡量之金融資產—非流動淨額	二、四	4,691	2820	存入保證金	12,916	0.11
14xx	基金及投資合計		395,432	28xx	其他負債合計	45,883	0.38
	固定資產			2xxx	負債合計	6,058,125	50.30
1501	土地	二、四、六	245		股東權益		
1521	房屋及建築		651		股本		
1621	出租資產—土地		78,686	31xx	普通股股本	3,966,191	32.93
1622	出租資產—房屋		57,786	3110	資本公積	21,094	0.18
15x9	成本合計		137,368	32xx	保留盈餘		
15xx	減：累計折舊		(9,038)	33xx	法定盈餘公積	338,950	2.81
	固定資產淨額		128,330	3310	未提撥保留盈餘	1,657,915	13.76
	其他資產			3350	股東權益其他調整項目		
1820	存出保證金		58,514	34xx	累積換算調整數	2,650	0.02
1830	遞延費用		19	3420	股東權益合計	5,986,800	49.70
1888	其他資產—其他	二	94,474	3xxx			
18xx	其他資產合計	二、四	153,007				
1xxx	資產總計		\$12,044,925		負債及股東權益總計	\$12,044,925	100.00

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正

基泰建設股份有限公司及子公司
合 併 損 益 表
民國一〇一年一月一日至九月三十日
(未經會計師查核或核閱)
(金額除每股盈餘另予註明外，均以新台幣千元為單位)

單位:新台幣千元

代碼	項 目	附註	一〇一年前三季	
			金 額	%
4000	營業收入	二	\$1,180,507	100.08
4190	減：銷貨退回及折讓		(973)	(0.08)
4000	營業收入淨額		1,179,534	100.00
5000	營業成本	二、四	(652,077)	(55.28)
5910	營業毛利		527,457	44.72
	營業費用	四		
6100	推銷費用		(52,471)	(4.45)
6200	管理及總務費用		(86,305)	(7.32)
6000	營業費用合計		(138,776)	(11.77)
6900	營業淨利		388,681	32.95
	營業外收入及利益			
7110	利息收入	四	53,088	4.50
7140	處分投資利益淨額	二、四	38,551	3.27
7170	違約金收入		1,254	0.11
7280	減損迴轉利益	二	946	0.08
7310	金融資產評價利益	二	34	0.00
7480	什項收入		20,793	1.76
7100	營業外收入及利益合計		114,666	9.72
	營業外費用及損失			
7510	利息費用		(16,261)	(1.38)
7521	採權益法認列之投資損失	二、四	(3,951)	(0.33)
7880	什項支出		(919)	(0.08)
7500	營業外費用及損失合計		(21,131)	(1.79)
7900	繼續營業單位稅前淨利		482,216	40.88
8110	所得稅費用	二、四	(8,374)	(0.71)
9600	合併總淨利		\$473,842	40.17
	歸屬予：			
9601	母公司股東		\$473,842	
9602	少數股權		-	
9600	合併總淨利		\$473,842	
9750	合併基本每股盈餘淨利(元)	二、四		
	母公司股東之淨利		\$1.20	
	少數股權之淨利		-	
	合併總淨利		\$1.20	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正

基泰建設股份有限公司及子公司
合併股東權益變動表
民國一〇一一年一月一日至九月三十日
(未經會計師查核或核閱)

單位：新台幣千元

項 目	股 本	資本公積	保 留 盈 餘		其他股東權益調整項目		合 計
			法定盈餘公積	未提撥保留盈餘	累積換算調整數	金融商品之未實現損益	
民國一〇一一年一月一日餘額	\$3,966,191	\$21,094	\$272,356	\$1,766,272	\$14,496	\$84,177	\$6,124,586
民國一〇〇〇年度盈餘分配：							
提列法定盈餘公積			66,594	(66,594)			-
普通股現金股利				(515,605)			(515,605)
備供出售金融資產未實現損益增減						(84,177)	(84,177)
累積換算調整數					(11,846)		(11,846)
民國一〇一一年前三季合併總淨利				473,842			473,842
民國一〇一一年九月三十日餘額	\$3,966,191	\$21,094	\$338,950	\$1,657,915	\$2,650	\$-	\$5,986,800

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正

基泰建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國一〇一年一月一日至九月三十日
(未經會計師查核或核閱)

單位：新台幣千元

項目	一〇一年前三季
營業活動之現金流量	
本期合併總淨利	\$473,842
調整項目：	
折舊費用	1,435
攤銷費用	172
權益法認列之投資損失	3,951
減損迴轉利益	(946)
處分投資利益	(38,551)
金融資產未實現評價利益	(34)
營業資產及負債之淨變動：	
交易目的金融資產（增加）減少	2,218
應收票據（增加）減少	(16,816)
應收帳款（增加）減少	19,689
其他應收款（增加）減少	(28,263)
存貨（增加）減少	(1,163,712)
預付款項（增加）減少	(52,162)
遞延推銷費用（增加）減少	(23,745)
其他流動資產（增加）減少	106,262
其他資產—其他（增加）減少	8,139
應付票據增加（減少）	(1,049)
應付帳款增加（減少）	(54,622)
應付所得稅增加（減少）	(10,119)
應付費用增加（減少）	(33,093)
其他應付款項增加（減少）	6,744
預收款項增加（減少）	835,387
其他流動負債增加（減少）	11,196
應計退休金負債增加（減少）	861
營業活動之淨現金流入（出）	46,784
投資活動之現金流量	
備供出售金融資產—流動（增加）減少	145,970
以成本衡量之金融資產減資退回股款	680
存出保證金（增加）減少	7,213
投資活動之淨現金流入（出）	153,863
融資活動之現金流量	
短期借款增加（減少）	757,980
應付短期票券增加（減少）	(34,896)
存入保證金增加（減少）	8,255
發放現金股利	(515,605)
融資活動之淨現金流入（出）	215,734
本期現金及約當現金淨增加（減少）數	416,381
期初現金及約當現金餘額	75,544
期末現金及約當現金餘額	\$491,925
現金流量資訊之補充揭露	
本期支付利息	\$29,312
減：資本化利息	(12,799)
不含資本化利息之本期支付利息	\$16,513
支付所得稅	\$18,493

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正

基泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇一年九月三十日
(未經會計師查核或核閱)
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

本公司依照金管證六字第 0960064020 號函令可簡化揭露事項之規定，除針對會計政策與最近年度財務報表相同者聲明，並揭露不同部分相關資訊以及納入編製合併財務報表之個體外，可免揭露事項包括下列項目：

1. 公司沿革及業務範圍。
2. 所得稅相關資訊。
3. 退休金相關資訊。
4. 本期用人、折舊、折耗及攤銷費用依功能別之彙總資訊。
5. 重大交易事項、轉投資事業及大陸投資等附表資訊。

本公司依財團法人中華民國會計研究發展基金會民國七十五年十一月四日(75)基秘字第 107 號函釋，於民國一〇一年前三季首次編製合併財務報表，以單期報表表達。

一、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照金管證六字第 0960064020 號函及證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製。

本公司重要會計政策除下列所述情況外，與民國一〇〇年度財務報表相同，重要會計政策彙總說明如下

1. 合併概況

- (1) 本公司依財務會計準則公報第 7 號「合併財務報表」之規定，列入合併財務報表之子公司除持有表決權股份超過百分之五十之被投資公司外，亦包括達該號公報所述具有實質控制能力之被投資公司。列入合併報表編製個體內之子公司如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權(%)
			101.9.30
本公司	君匯開發股份有限公司	住宅及大樓開發、 租售業務	100% (註)
本公司	京匯開發股份有限公司	住宅及大樓開發、 租售業務	100% (註)
本公司	鼎峰開發股份有限公司	住宅及大樓開發、 租售業務	100% (註)

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

註：本公司於民國 101 年 5 月間分別設立君匯開發(股)公司、京匯開發(股)公司及鼎峰開發(股)公司。

(2) 本公司依財務會計準則第 7 號公報，並無未列入合併報表之子公司。

2. 合併報表編製原則

合併財務報表係依財務會計準則公報第 7 號之規定編製，合併財務報表編製個體間之往來交易於編製合併財務報表時予以沖銷。

凡持有被投資公司有表決權股份(包括本公司及子公司所持有目前已可執行或轉換之潛在表決權)比率超過百分之五十，或有下列情況之一者，視為對被投資公司具有控制能力，構成母子公司關係，除依權益法評價外，並編製合併財務報表。

- a. 與其他投資人約定下，具超過半數之有表決權股份之能力。
- b. 依法令或契約約定，可操控公司之財務、營運及人事方針。
- c. 有權任免董事會(或約當組織)超過半數之主要成員，且公司之控制操控於該董事會(或約當組織)。
- d. 有權主導董事會(或約當組織)超過半數之投票權，且公司之控制操控於該董事會(或約當組織)。
- e. 其他具有控制能力者。

3. 本公司重要會計政策與民國 100 年度財務報表不同者如下：

- (1) 轉換公司債於發生時，係以全部發行價格減除嵌入式衍生性商品公平價值之餘額，作為主契約之原始帳面價值。
- (2) 續後評價時，屬主契約部分係以利息法之攤銷後成本衡量列為應付公司債，相關利息、贖回利益及損失等認列為當期損益。屬嵌入式衍生性商品部分，則以公平價值衡量，且其公平價值變動認列為當期損益。若於賣回權到期且無持有人執行賣回權時，假設約定賣回期間屆滿日可換得普通股之市價高於約定賣回價格，則將賣回價之公平價值一次轉列資本公積；反之，則將賣回權之公平價值轉列為當期利益。
- (3) 債券持有人於公司債到期前要求行使轉換權利時，應先調整就帳列負債組成要素(包括公司債及嵌入式衍生性商品)於轉換當時應有之帳面價值作為發行普通股之入帳基礎。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

二、會計變動之理由及其影響

1. 合併公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用第三次修訂之財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」規定。前述變動對合併公司並無影響。
2. 合併公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」之規定處理營運部門資訊之揭露，第 41 號公報係取代財務會計準則公報第 20 號「部門別財務資訊之揭露」。

三、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	101.9.30
零 用 金	\$295
支票存款	522
活期存款	491,108
合 計	\$491,925

2. 公平價值變動列入損益之金融資產－流動

<u>交易目的金融資產</u>	101.9.30
受益憑證	\$6,000
加：評價調整	53
淨 額	\$6,053

上述交易目的金融資產並無提供質押或擔保之情形。

3. 備供出售金融資產－流動

本公司所持有之基泰之星 SR 受益憑證已於民國 101 年 2 月間完成清算分配，本公司因是項清算案計認列處分投資利益 38,342 千元；而清算分配所得之價款 52,868 千元，本公司將其帳列營業外收入－利息收入項下。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

4. 存貨

項 目	101.9.30
營建用地	\$2,252,015
待售房地	1,104,173
在建房地	6,670,691
預付土地款	218,146
小 計	10,245,025
減：備抵跌價損失	(14,255)
淨 額	<u>\$10,230,770</u>

(1) 營建用地

工程名稱	101.9.30
KT005	\$123,573
KT009	250,000
KT025	557,943
KT036	267,431
KT043	257,492
KT057	214,023
KT059	144,093
其 他	437,460
小 計	2,252,015
減：備抵存貨跌價損失	(14,255)
淨 額	<u>\$2,237,760</u>

① 本公司為利於建案之完整開發，截至民國 101 年 9 月 30 日止取得 KT005、KT016、KT036、KT043、KT065 之營建用地，係委託翁君、吉利開發(股)公司及王君出面代為購買，以前述之個人及法人名義登記土地所有權，並辦理信託，以保障本公司之權益。

(2) 待售房地明細如下：

工程別	101.9.30		
	待售土地	待售房屋	合 計
KT008	\$1,891	\$1,972	\$3,863
KT014	8,379	7,302	15,681
KT015	944,245	-	944,245
KT026	15,369	22,075	37,444
KT029	87,615	5,964	93,579
KT030	997	383	1,380
KT037	3,384	2,865	6,249
KT044	687	1,045	1,732
合 計	<u>\$1,062,567</u>	<u>\$41,606</u>	<u>\$1,104,173</u>

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

① 本公司為活用資產及增加營運資金，於民國 100 年 8 月間與非關係人簽訂出售 KT015 案土地 31,673.51 坪不動產買賣契約，其合約總價款計有 4,140,290 千元，契約中重要約定事項有：

a. 於本契約簽訂日起算滿一年起，分四年分期付款及分期辦理土地產權移轉手續。

b. 自本契約簽訂日起三年內如土地價格變動過大，本公司保有無條件解除 10,000 坪以內土地買賣契約之權利。

另本公司又於民國 101 年 9 月間與買方簽訂補充協議書，雙方同意就已辦理產權移轉及已達可移轉條件之土地，不得解除契約，亦無原契約產權及價金返還情況。已達可移轉條件之土地如有違約，違約之一方應依原契約第五條給付違約賠償。

本公司依上述買賣契約及補充協議書所定，已於訂約滿一年後起，陸續依收款及產權移轉情形認列收入。截至民國 101 年 9 月 30 日止本公司總計已收取 484,000 千元，惟僅針對已完成土地產權移轉 703.80 坪之土地認列收入 92,000 千元。

(3) 在建房地包括已投入房地成本及依完工比例法認列之出售房地利益，明細如下：

工程名稱	摘要	101.9.30	興建方式
KT006	土地成本	\$1,778,343	自地自建
	工程成本	374,022	
KT017	工程成本	174,834	共同投資興建
KT024	土地成本	1,053,890	自地自建、共同投資興建
	工程成本	358,293	
	出售房地利益	352,313	
KT028	土地成本	186,133	自地自建
	工程成本	45,528	
KT031	土地成本	493,947	自地自建、合建分屋、
	工程成本	629,466	
KT033	土地成本	145,647	自地自建、合建分售
	工程成本	44,067	
KT035	土地成本	337,955	自地自建、共同投資興建
	工程成本	315,935	
	出售房地利益	361,970	
其 他	工程成本	18,348	
合 計		<u>\$6,670,691</u>	

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

① 在建房地採完工比例法，認列出售房地利益之情形如下：

工程別	預售契約 總價款 (未稅)	預計工程 總成本 (不含土地成本)	預定完 工年度	已完工 比率	已認列 累積損益
101.9.30					
KT024	\$3,526,014	\$1,168,621	103	30.48%	\$352,313
KT035	\$1,922,082	\$645,955	101	48.42%	\$361,970

② 上述在建房地皆由承攬工程之營造廠投保工程營造險。

③ 合併公司在建房地民國 101 年前三季利息資本化資訊如下：

	101.9.30
資本化利息之金額	\$12,799
資本化利率區間	1.78%~2.24%

④ 本公司於民國 101 年 1 月間以售價 246,280 千元向東君購買 KT031 該建案之部份地段之債權，購買此債權目的係為塗銷本公司 KT031 建案部分土地之抵押權，以辦理該基地之土地合併，進而得以完整進行後續開發，是以本公司將是項交易支出帳列在建房地項下。

⑤ 與在建房地相關之或有事項，請參閱財務報表附註六。

(4) 預付土地款

土地位置標示	101.9.30
KT031	\$189,238
KT035	26,408
KT036	2,500
合 計	\$218,146

(5) 合併公司民國 101 年前三季認列之存貨相關費損及營業成本如下：

	101 年前三季
出售房地成本	\$244,251
完工比例法認列之成本	380,368
租賃成本	2,674
其他營業成本	24,784
合 計	\$652,077

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

(6) 合併公司購入土地之重大承諾事項及因經營管理之需而信託予他人之情形，請參詳附註九。

(7) 民國 101 年 9 月 30 日存貨提供作為借款之擔保情形，請參閱財務報表附註五。

5. 採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.9.30		
	千股數	持股比例	金額
GE MEI INVESTMENT LIMITED	13,300	44.33%	\$390,741

(1) 合併公司對上述採權益法之長期股權投資係採該被投資公司同期間未經會計師核閱之同期報表，依約當持股比例認列相關投資損失，於民國 101 年前三季投資損失金額為 3,951 千元。

(2) 合併公司對上述採權益法之長期股權投資於民國 101 年前三季認列之累積換算調整數為減少 11,846 千元。

(3) 合併公司於民國 100 年第一季以美金 1,330 萬元與他人共同投資設立薩摩亞 GE MEI INVESTMENT LIMITED，合併公司計取得該公司股權 44.33%，並再透過該公司於大陸地區投資設立平頂山基吉建築材料研發有限公司，以從事經營建築材料研發銷售業務。合併公司此一經由第三地轉投資大陸地區乙案業經經濟部投資審議委員會核備在案。但基於經營決策考量，合併公司另與其他投資人決定停止此項投資案，已於民國 100 年 6 月辦理清算註銷在案。合併公司另於民國 100 年 7 月透過持股 44.33%之轉投資公司 GE MEI INVESTMENT LIMITED 再轉投資持股 100%之大陸被投資公司平頂山三元建材有限公司，投資金額為美金 700 萬元，而該被投資公司以從事批發建築材料供應大陸當地的建設開發案使用之業務，此變更投資乙案業經經濟部投資審議委員會核備在案。

(4) 合併公司於民國 100 年 4 月間將持股 20%之國統開發(股)公司股權，以售價 216,000 千元出售予非關係人，並於民國 100 年 7 月完成股權移轉，惟其中尚有 108,000 千元之出售款項，買方係以開立民國 101 年 7 月底到期之票據支付，合併公司遂將此應收票據帳列其他流動資產項下；另該等票據業已於民國 101 年 7 月 25 日兌現，是以前述出售價款業已全數收取完畢。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

6. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司	101.9.30		
	千股數	持股比例	金額
卓泰國際(股)公司	225	18.00%	\$2,250
德宏創業投資(股)公司	1,293	3.31%	12,928
小計			15,178
減：累計減損			(10,487)
合計			<u>\$4,691</u>

德宏創業投資(股)公司於民國 101 年間辦理減資 5%，合併公司已收取退回現金股款 680 千元。

7. 固定資產

項 目	101.9.30			
	成 本	累計折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$245	\$-	\$-	\$245
房屋及建築	651	(234)	-	417
出租資產－土地	78,686	-	-	78,686
出租資產－房屋	57,786	(8,804)	-	48,982
合計	<u>\$137,368</u>	<u>\$(9,038)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$128,330</u>

(1) 合併公司部份出租資產因持有目的更改後重分類至待售房地項下，後續並於民國 101 年間出售予非關係人並認列相關出售房地損益。

(2) 民國 101 年 9 月 30 日固定資產提供借款擔保情形，請參閱財務報表附註五。

8. 短期借款

借款種類	101.9.30
抵押借款	\$2,318,880
信用借款	29,600
合計	<u>\$2,348,480</u>

(1) 上列短期借款之抵押擔保情形，請參詳附註四及附註五。

(2) 上列短期借款於民國 101 年前三季利率區間為 1.55%-2.47%。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

9. 應付短期票券

	101.9.30	
保證機構	利率	金額
合庫票券	1.888%	\$50,000
兆豐票券	2.388%	30,000
減：應付短期票券折價		-
淨 額		<u>\$80,000</u>

10. 預收款項

項 目	101.9.30
預收房地款	\$3,224,573
其 他	15,864
合 計	<u>\$3,240,437</u>

(1) 合併公司預收房地款主係為銷售餘屋、預售屋及土地所收取之款項，明細如下：

案 別	101.9.30
KT006	\$674,576
KT015	396,000
KT024	814,105
KT031	453,755
KT035	653,568
其 他	232,569
合 計	<u>\$3,224,573</u>

(2) 合併公司與關係人上述交易之相關說明，請參詳附註四。

11. 股 本

截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司額定股本訂為 5,000,000 千元，每股面額 10 元，分為 500,000 千股，實收股本為 3,966,191 千元，每股面額 10 元，發行 396,619 千股，均為普通股。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

12. 資本公積

(1) 依公司法規定，資本公積不得分配現金股利(惟依民國 101 年 1 月 4 日公布修訂之公司法規定，針對現金增資超過票面金額發行股票所得之溢價及受領贈與之所得之資本公積亦可用以分配現金股利)，且除發行股票溢價(包括合併溢價、庫藏股交易溢價)及受領捐贈所得之資本公積得撥充資本之用外，僅限於彌補虧損，又公司非於盈餘公積填補虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。另發行股票溢價之資本公積轉增資每年以一次為限，且每次增資金額不得超過規定之限額。

(2) 資本公積明細如下：

	101.9.30
庫藏股票交易	\$20,558
受贈資產	121
合併溢價	415
合 計	<u>\$21,094</u>

13. 盈餘分配及股利政策

(1) 本公司盈餘分配之公司章程規定如下：

每年度決算純益，依下列順序分派之：

- ① 彌補虧損。
- ② 提列 10% 為法定盈餘公積。
- ③ 其他依法令規定提列特別盈餘公積。

如尚有可分配盈餘，得做下列之分配，先行提撥不高於資本額 6% 做為股東股息，再就其餘額 5% 做為員工紅利，提撥 5% 做為董監事酬勞，其餘額除法令規定外，由董事會擬定股東紅利後提請股東會決議分配之。

(2) 民國 101 年前三季員工紅利及董監事酬勞估列金額(帳列其他應付款項)為 21,391 千元，其估列基礎分別係以截至民國 101 年 9 月 30 日之稅後淨利，考量法定盈餘公積、股東股息等因素後，以章程所定之成數為基礎估列(各 5% 估列)，若配發股票紅利之股數計算基礎分別係以民國 101 年度股東會決議日前一收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

- (3) 本公司民國 100 年度盈餘分配議案已於民國 101 年 3 月 8 日及 6 月 12 日分別經董事會及股東會決議通過。有關盈餘分派之資訊如下：

	100 年度			
	股東會決議 實際配發數	董事會通過 配發數	差異數	差異原因
一、配發情形				
1.員工紅利	\$18,028	\$18,028	\$-	無
2.董監事酬勞	18,028	18,028	-	無
3.股東股利	515,605	515,605	-	無
二、每股盈餘相關資訊				
每股盈餘(元)	\$1.30	\$1.30	\$-	無

- (4) 有關盈餘分派案及股東會決議通過盈餘分配案之員工紅利及董監事酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

14. 員工認股權計畫

- (1) 本公司於民國 96 年 9 月 21 日經行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准發行員工認股權憑證 10,000 單位，每單位認股權憑證得認購本公司 1,000 股之普通股，員工行使認股權時，以本公司已發行普通股股票交付之。憑證持有人於發行屆滿 2 年後，可按一定時程及比例行使認股權。認股價格如因本公司之普通股股份發生變動時，將依比例重新計算並調整認股價格；惟其調整後認股價格若高於調整前認股價格時，則不調整。民國 96 年度認列員工認股權計畫之費用為 0 千元。

截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司並未取消或修正所提出之員工之認股權計畫。所給與認股權之合約期間為 7 年，並未提供現金交割之選擇，且本公司過去未曾有以現金交割之慣例。

- (2) 前述股票選擇權計畫相關之詳細資訊如下：

	101 年前三季	
	數量	加權平均 履約價格(元)
認股選擇權		
期初流通在外	3,848	\$21.77
本期給與	-	-
本期放棄	-	-
本期執行	-	-
本期逾期失效	-	-
期末流通在外	3,848	\$21.77
期末可執行	3,848	

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

註：上列認股權係於 39 號公報生效日前本公司即給與員工，是以並未依據 39 號公報認列，且計畫續後並未修改，故無須適用 39 號公報。

- (3) 民國 99 年度本公司員工行使員工認股權計 5,562 單位，本公司以庫藏股票 5,562 千股轉讓之，惟員工係以員工借支方式支付認股款項，截至民國 101 年 9 月 30 日止尚未償還之員工借支(帳列其他資產－其他)為 94,474 千元。
- (4) 上段所述之員工行使認股權，執行日之股價 24.5 元，履約價格與庫藏股票成本差額列為資本公積 27,205 千元。截至民國 101 年 9 月 30 日流通在外之認股權，履約價格為 21.77 元，加權平均剩餘合約期間為 1.99 年。本期並無與非員工之股份基礎給付交易。
- (5) 員工認股權計劃之評價模式及參數如下：

	96年認股權計劃
預期股利率	4.47%
預期波動率	53.95%
無風險利率	1.875%
認股權預期存續期間(年)	7
加權平均股價	\$26.80
選擇權評價模式	Black & Scholes

註：民國 96 年度(於 39 號公報生效日前)所使用之參數係用於揭露擬制資料之參數。

認股權預期存續期間係依據歷史資料所得，不一定即是員工實際執行的狀況；預期波動率係藉由歷史波動率以預測未來的趨勢，也可能與實際狀況完全相符。

- (6) 本公司民國 96 年所發行之員工認股權計劃，係依內含價值法認列所給與之酬勞成本，而因該員工認股權之既得期間已於民國 100 年 9 月屆滿，故民國 101 年度起不予揭露採用公平價值法之擬制淨利與每股盈餘資訊。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

15. 合併每股盈餘

本公司民國 101 年前三季有員工認股權憑證流通在外，故屬複雜資本結構之公司。民國 101 年前三季每股盈餘之計算，經考慮該潛在普通股如全數轉換成普通股後未造成重大稀釋作用，致稀釋後每股盈餘與基本每股盈餘相當，故本公司僅揭露基本每股盈餘：

	金 額(分子)		流通在外股數 (分母)(千股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
101 年前三季					
合併基本每股盈餘					
屬於普通股股東之本期淨利	\$482,216	\$473,842	396,619	\$1.22	\$1.20

四、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
GE MEI INVESTMENT LIMITED	本公司採權益法認列之被投資公司
陳世銘	本公司之董事長
馮先勉	本公司之總經理
李國靖	本公司之監察人
馮和治	本公司法人董事代表
沈祥麟	本公司法人董事代表之配偶
陳柏安	本公司董事長之二等親
游貴華	本公司之經理人
徐保義	本公司之經理人
李珮伶	本公司之經理人

(二) 本公司與關係人債權債務情形如下：

1. 預收房地款

關係人名稱	101.9.30	
	金 額	占該科目金額 百分比(%)
陳柏安	\$14,557	0.45
游貴華	16,872	0.52
徐保義	8,871	0.27
馮和治	22,741	0.71
李珮伶	8,871	0.27
沈祥麟	15,286	0.47
合 計	\$87,198	2.69

上列預收款項係預收房地之款項。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

(三) 背書保證情形：

1. 本公司提供背書保證金額明細如下：

101 年前三季：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背書保證餘額	本公司期末背書保證餘額	保證目的
GE MEI INVESTMENT LIMITED	新光商業銀行	\$38,689 (美金 1,320 千元)	\$38,689 (美金 1,320 千元)	取得借款額度

2. 本公司之短期借款係由本公司之董事長及總經理擔任連帶保證人。

五、質押之資產

資產名稱	101.9.30	擔保性質
受限制資產(帳列其他流動資產)	\$1,000	法院提存
存貨	5,419,467	短期借款
固定資產	115,000	短期借款
合計	<u>\$5,535,467</u>	

六、重大承諾事項及或有事項

截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司計有下列重大承諾及或有事項：

1. 本公司之董事長及總經理為本公司銀行借款之連帶保證人，為此所開立予董事長及總經理之保證票據各為 400,000 千元。
2. 本公司因購置營建用地、合建及售屋等而開立之存出保證票據共計為 682,380 千元。
3. 本公司與地主合作興建房屋情形如下：

工程名稱	基地面積(坪)	地主提供面積(坪)	合建方式
KT024	565.81	141.45	共同投資興建
KT031	533	47.2	共同投資興建
KT035	567	283.5	共同投資興建

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

4. 本公司與營造廠之重大工程合約及相關款項支付情形如下：

工程名稱	合約價款(未稅)	已付金額
KT014	\$592,500	\$591,570
KT024	651,464	100,135
KT026	217,000	208,630
KT031	672,636	533,638
KT033	162,000	24,840
KT035	191,621	142,318
合 計	<u>\$2,487,221</u>	<u>\$1,601,131</u>

5. 本公司與他人合建房地，截至民國 101 年 9 月 30 日止已支付合建保證金 51,074 千元。

6. 本公司在建房地「KT031」案之部分基地係屬自地自建，另部分基地係採與大都國際建設(股)有限公司(下稱大都公司)以委建方式共同開發，惟鑑於大都公司所提供之土地設有高額抵押權，但大都公司認其已與債權人取得共識，故於與本公司所簽訂之合作契約書中約定大都公司將負責於民國 98 年 12 月 31 日前辦妥塗銷手續，如有違反，其同意將該部分土地之所有權移轉予本公司或本公司指定之人，並同意就該部分土地可得之一切權利無條件歸本公司所有，絕無異議。惟其後大都公司除未如期依約塗銷設定外，尚將其土地轉讓與毛君，是以本公司再分別與大都公司及毛君三方達成協議，約定大都公司將合作契約一切權利義務移轉予毛君，惟毛君亦未依約履行該塗銷設定乙事，本公司遂於民國 101 年度間於台北地方法院對毛君提起民事訴訟，請求毛君依前述合作契約書之約定將土地所有權移轉予本公司，截至民國 101 年 9 月 30 日止，該案仍在法院審理中。

七、重大之災害損失

無此事項。

八、重大之期後事項

本公司於民國 101 年 6 月間經董事會決議通過發行之國內第二次有擔保轉換公司債案，業經金融監督管理委員會於民國 101 年 9 月 21 日金管證發字第 1010038936 號函申報生效在案，該國內第二次有擔保轉換公司債發行總額為 7 億元整，預計發行期間為 3 年，自民國 101 年 10 月 29 日開始發行，至民國 104 年 10 月 29 日到期。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

九、其 他

1. 合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

	101 年 9 月 30 日		
	外幣	匯率	新台幣
採權益法之			
<u>長期股權投資</u>			
美金	\$13,331	29.31	\$390,741

2. 金融商品資訊

(1) 金融商品之公平價值

	101.9.30	
	帳面價值	公平價值
<u>非衍生性金融商品</u>		
資產		
現金及約當現金	\$491,925	\$491,925
公平價值變動列入損益之金融資產—流動	6,053	6,053
應收款項	28,315	28,315
其他應收款	54,561	54,561
受限制資產(帳列其他流動資產)	1,000	1,000
採權益法之長期股權投資	390,741	390,741
以成本衡量之金融資產—非流動	4,691	-
存出保證金	58,514	58,514
應收員工借支(帳列其他資產—其他)	94,474	94,474
<u>非衍生性金融商品</u>		
負債		
短期借款	2,348,480	2,348,480
應付短期票券	80,000	80,000
應付款項	207,983	207,983
應付費用	66,856	66,856
其他應付款項	42,804	42,804
存入保證金	12,916	12,916

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

合併公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- A. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為短期金融商品之到期日甚近，故其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。短期金融商品包括現金及約當現金、應收款項、其他應收款、受限制資產、應收員工借支、短期借款、應付短期票券、應付款項、應付費用及其他應付款項。
 - B. 公平價值變動列入損益之金融資產係以活絡市場公開報價為公平價值。
 - C. 採權益法之長期股權投資如有活絡市場公開報價時，則以其市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值。
 - D. 以成本衡量之金融資產因其未於公開市場交易，致實務上無法估計公平價值。
 - E. 存出保證金及存入保證金以帳面價值估計公平價值，係因未來收取或支付金額與帳面價值相近。
- (2) 截至民國 101 年 9 月 30 日，合併公司金融資產及負債之公平價值，以公開報價直接決定者及以評價方法估計者分別為：

金融商品	公開報價決定之 金額	評價方法估計之 金額
	101.9.30	101.9.30
<u>資產</u>		
現金及約當現金	\$491,925	\$-
公平價值變動列入損益之 金融資產—流動	6,053	-
應收款項	-	28,315
其他應收款	-	54,561
受限制資產(帳列其他流動 資產)	1,000	-
採權益法之長期股權投資	-	390,741
存出保證金	-	58,514
應收員工借支(帳列其他資 產—其他)	-	94,474

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

金融商品	公開報價決定之 評價方法估計之	
	金額	金額
	101.9.30	101.9.30
<u>負債</u>		
短期借款	-	2,348,480
應付短期票券	-	80,000
應付款項	-	207,983
應付費用	-	66,856
其他應付款項	-	42,804
存入保證金	-	12,916

(3) 利率風險

茲將合併公司金融商品帳面價值所暴露的利率風險係依到期日遠近彙總如下：

民國 101 年 9 月 30 日：

固定利率：

	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	總 計
受限制資產	\$1,000	\$-	\$-	\$-	\$-	\$1,000
應付短期票券	80,000	-	-	-	-	80,000

浮動利率：

	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	總 計
活期存款	\$491,108	\$-	\$-	\$-	\$-	\$491,108
短期借款	824,650	702,230	92,000	-	729,600	2,348,480

歸類於浮動利率金融商品之利息於一年內重定價；固定利率金融商品之利率則固定直至到期日，其他未包含於上表之金融商品，係不含息之金融商品，因沒有利率風險，故未納入上表內。

(4) 信用風險

合併公司並無重大之信用風險顯著集中情形。

- 合併公司為能使投資興建之開發案順利興建至工程完工交屋，合併公司及合建地主與下列金融機構簽訂信託契約書，以擔保各工程之融資貸款機構對合併公司之一切融資，各建案信託情形如下：

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

工程別	信託機構
KT006	台北富邦銀行
KT024	兆豐商銀
KT031	合作金庫/建物：安信建經
KT033	台北富邦銀行
KT035	元大商銀

4. 本公司及原持有基隆市信義區大水窟段 89 地號之地主，於該地號尚未分割之狀態時，為整體開發 KT015 案之需要，創造最大價值，遂與徐志明律師簽訂信託契約書，委由徐志明律師擔任受託人進行專案管理，其信託存續期間係自雙方自民國 95 年 12 月 20 日起至全案開發完成日止，信託期間除經雙方共同協議之書面同意而延長或提前終止外，本公司不得單獨要求終止。爾後，在該筆土地已完成整地並有實質開發狀況下，於民國 100 年度間由 1 筆地號辦理分割為 23 筆地號，本公司所持有分割後 23 筆地號之其中 31,673.51 坪，已於民國 100 年 8 月間出售之(請參閱財務報表附註四.4 說明)，依合約應於訂約滿一年後起，分四年陸續移轉土地所有權，屆時將由徐志明律師依該約進行履約，而未移轉部分仍信託於徐志明律師之名下。
5. 合併公司截至民國 101 年 9 月 30 日止，處於積極開發階段之個案情形如下：

個案名稱	基地面積(坪)	開發方式
KT004	673	都更
KT006	1,285	買賣/都更
KT007	466	買賣
KT009	800	都更
KT020	1,548	買賣/都更
KT025	760	買賣/都更
KT045	210	買賣/都更
KT050	632	都更

6. 依行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依其認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)，以及證券發行人財務報告編製準則編製財務報告。本公司依民國 99 年 2 月 2 日金管證審字第 0990004943 號函規定，應事先揭露資訊如下：

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

(1) 採用 IFRSs 計畫之重要內容及執行情形

本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由會計服務部林家正經理統籌負責。計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
1. 成立專案小組	會計服務部	已完成
2. 訂定採用 IFRSs 轉換計畫	會計服務部	已完成
3. 完成現行會計政策與 IFRSs 差異之辨認	會計服務部	已完成
4. 完成 IFRSs 合併個體之辨認	會計服務部	已完成
5. 完成 IFRS1「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇對公司影響之評估	會計服務部	已完成
6. 完成資訊系統應做調整之評估	會計服務部	已完成
7. 完成內部控制應做調整之評估	會計服務部	已完成
8. 決定 IFRSs 會計政策	會計服務部	已完成
9. 決定所選用 IFRS1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	會計服務部	已完成
10. 完成編製 IFRSs 開帳日財務狀況表	會計服務部	已完成
11. 完成編製 IFRSs 2012 年比較財務資訊之編製。	會計服務部	積極進行中
12. 完成相關內部控制(含財務報導流程及相關資訊系統)之調整	會計服務部	已完成

- (2) 本公司係以目前金管會已認可之 IFRSs 及預計於民國 102 年適用之證券發行人財務報告編製準則作為會計政策差異評估之依據。惟本公司目前之評估結果，可能受未來金管會認可之 IFRSs 或證券發行人財務報告編製準則修訂之影響，而與未來採用 IFRSs 之會計政策差異有所不同。另，本公司係依目前環境與狀況決定未來採用 IFRSs 之會計政策，嗣後可能因環境或狀況改變而變更。以下所列部分項目可能因本公司依 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之豁免規定，於轉換時不致產生影響金額。會計政策重大差異說明如下：

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

會計議題	差異說明
以成本衡量之金融資產	依現行證券發行人財務報告編製準則規定，本公司持有之未上市櫃公司股票及興櫃公司股票係以成本衡量；惟依照 IAS 39 之規定，權益工具僅在無活絡市場且其公允價值無法可靠衡量時，始能以成本衡量。對於無活絡市場之權益工具投資，當該等權益工具之公允價值能可靠衡量(亦即該等權益工具之合理公允價值估計數區間之變異性並非重大，或於區間內各種估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值)，應以公允價值衡量。
採權益法之投資	依我國現行會計準則之規定，投資關聯企業若因認列其虧損，致對該關聯企業之投資及墊款之帳面餘額為負數時，投資損失之認列以使對該關聯企業投資及墊款之帳面餘額降至零為限。但若投資公司意圖繼續支持該關聯企業或該關聯企業之虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示將於未來短期內回復獲利之營運時，則按持股比例繼續認列投資損失；惟依 IAS 28「投資關聯企業」規定，對關聯企業虧損之持份金額若等於或大於對關聯企業之權益時，應停止認列進一步之投資損失，而僅應於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。
	投資關聯企業時，我國並未要求被投資公司之會計政策需與投資公司一致；惟依 IAS 28 規定，投資者財務報表之編製，應對相似情況下之類似交易及事件採用一致之會計政策。
	依我國現行會計準則之規定，關聯企業增發新股時，若各股東非按比例認購或取得，致使投資比例及投資公司所投資之股權淨值發生變動增減者，以權益交易之原則處理；惟於 IFRSs 下，如因此而使投資比例減少者，視為處分部份採權益法之投資處理。反之，則視為分批取得採權益法之投資處理。
固定資產 (包括投資性不動產)	本公司於(97)基秘字第 340 號函發布前所取得之固定資產，即使其任一組成部分之成本相對於總成本而言係屬重大，並未針對該部分予以個別提列折舊。此外，於(97)基秘字第 340 號函發布前所取得之固定資產，若負有拆卸、移除及復原其所在地點等義務，並未包含於固定資產成本之一部分並認列相關負債準備。惟依 IAS 16「不動產、廠房及設備」規定，不動產、廠房及設備之各項組成部分若屬重大，則將單獨提列折舊；而不動產、廠房及設備之成本包括拆卸、移除及復原其所在地點之成本。
	本公司對固定資產之定期檢驗或翻修成本，於現行我國會計準則下，係於發生時認列為當期費用。惟依 IAS 16 規定，每當執行重大檢修時，若其成本符合認列條件，應將其視為重置，認列於不動產、廠房及設備項目之帳面金額中。任何先前發生之檢修成本之剩餘帳面金額則應予以除列。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

會計議題	差異說明
	本公司供出租使用或為增值目的而持有之不動產，由於現行我國會計準則並未明確定義，目前列於固定資產項下；惟依 IAS 40「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應列於投資性不動產項下。
租賃會計	本公司現有固定資產之租賃，因未符我國會計準則關於資本租賃之要件規定，而以營業租賃處理；惟依 IAS 17「租賃」規定，應按合約判斷是否承受租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，以決定是否分類為融資租賃。
員工福利	現行我國會計準則並未對短期帶薪假作相關規定，本公司於實際支出時認列費用；惟依 IAS 19「員工福利」規定，應認列已累積未使用之帶薪假。
	本公司依我國會計準則規定採用政府長期公債及退休基金存放機構之投資報酬率；惟依 IAS 19 規定，應先參考高品質公司債之市場殖利率決定折現率，在此類債券並無深度市場時，應使用政府公債之市場殖利率作為折現率。
	本公司依我國會計準則規定對於累積給付義務超過退休基金資產公平價值部分提列最低退休金負債。惟 IAS 19 並無此規定。
	依我國現行會計準則之規定，未認列過渡性淨資產(或淨給付義務)係按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直線法加以攤銷。惟依 IAS 19 並未有此規定。
股份基礎給付	本公司之股份基礎給付協議，係依(92)基秘字第 070、071、072 號函之規定採用內含價值法。惟依 IFRS 2「股份基礎給付」規定，上述股份基礎給付協議應採公允價值法處理。
銷售房地損益認列	本公司主要業務係與銷售房地相關，依現行我國會計準則及證券發行人財務報告編製準則之規定係採全部完工法或完工百分比法之規定處理；惟依 IFRIC 15「不動產建造之協議」之規定，不動產建造協議須判斷其協議是否符合建造合約以決定適用 IAS 11「建造合約」或 IAS 18「收入」銷售商品之規定，所稱之建造合約係指當買方於建造開始前，能指定該不動產設計之主要結構要素，且/或一旦工程已在進行中，能指定主要結構之變更(不論其是否執行該能力)。
遞延行銷費用	依我國現行會計準則之規定，在建房地之專案銷售支出，係作為遞延費用。若採全部完工法，則於工程完工認列收入年度轉列費用；若採完工比例法，則按完工比例計算並轉列費用。惟於 IFRS 下，若發生之支出可為企業提供未來經濟效益，但並未取得或產生可認列之資產，該等支出係作為當期費用。若發生之支出係為取得合約所發生之直接相關成本，能單獨辨認及可靠衡量，且很有可能獲得該合約，則該支出予以資本化。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

會計議題	差異說明
所得稅	依現行我國會計準則規定，遞延所得稅資產係全額認列，並對有百分之五十以上機率無法實現部分設立備抵評價科目；惟依 IAS 12「所得稅」規定，遞延所得稅資產僅就很有可能實現之範圍內認列。
	依現行我國會計準則規定，遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動。未能歸屬者，則按該遞延所得稅資產或負債預期實現或清償之期間劃分；惟依 IAS 1「財務報表之表達」規定，遞延所得稅資產或負債一律列為非流動。
	依現行我國會計準則規定，同一納稅主體之流動及非流動遞延所得稅負債及資產互相抵銷，僅列示其淨額。惟依 IAS 12之規定，遞延所得稅資產與負債僅於當期所得稅資產及當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。

① 民國 101 年 1 月 1 日資產負債表項目之調節

單位：千元

項目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
存貨—在建房地(a)	\$5,310,681	\$(393,217)	\$4,917,464
遞延推銷費用(b)	381,180	(115,202)	265,978
固定資產淨額(c)	175,799	(175,127)	672
投資性不動產(c)	-	175,127	175,127
其他資產	4,828,407	-	4,828,407
總資產	10,696,067	(508,419)	10,187,648
應計退休金負債(d)	32,106	(3,499)	28,607
其他負債	4,539,375	-	4,539,375
總負債	4,571,481	(3,499)	4,567,982
股本	3,966,191	-	3,966,191
資本公積	21,094	-	21,094
保留盈餘(a)(b)(d)	2,038,628	(504,920)	1,533,708
其他股東權益項目	98,673	-	98,673
股東權益	\$6,124,586	\$(504,920)	\$5,619,666

- a. 本公司委託他人建屋預售之銷售房地損益，由完工百分比法調整為風險報酬移轉予買方(例如：過戶交屋)時，認列相關銷售房地損益。該差異使得存貨項下之在建房地減少393,217千元，而保留盈餘減少393,217千元，惟該等差異將陸續於各在建房地完工移轉予買方時認列之。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

- b. 本公司在建房地之專案銷售支出，若係取得合約所發生之直接相關成本，且能單獨辨認及可靠衡量者，則予以資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用。該差異使得遞延行銷費用減少115,202千元，而保留盈餘減少115,202千元。
- c. 本公司將我國會計準則列示於固定資產其性質符合IAS40定義之為賺取租金或(及)資本增值而持有之不動產轉列調整為投資性不動產，惟該等差異對保留盈餘並無影響。
- d. 本公司累積未認列之退休金精算損益於IFRSs轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘。該差異使得應計退休金負債減少3,499千元，而保留盈餘增加3,499千元。

② 民國 101 年 9 月 30 日資產負債表項目之調節

單位：千元

項目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
存貨－在建房地(a)	\$6,670,691	\$(714,283)	\$5,956,408
遞延推銷費用(b)	404,925	(125,973)	278,952
固定資產淨額(c)	128,330	(127,668)	662
投資性不動產(c)	-	127,668	127,668
其他資產	4,840,979	-	4,840,979
總資產	12,044,925	(840,256)	11,204,669
應計退休金負債(d)	32,967	(3,499)	29,468
其他負債	6,025,158	-	6,025,158
總負債	6,058,125	(3,499)	6,054,626
股本	3,966,191	-	3,966,191
資本公積	21,094	-	21,094
保留盈餘(a)(b)(d)	1,996,865	(836,757)	1,160,108
其他股東權益項目	2,650	-	2,650
股東權益	\$5,986,800	\$(836,757)	\$5,150,043

- a. 本公司委託他人建屋預售之銷售房地損益，由完工百分比法調整為風險報酬移轉予買方(例如：過戶交屋)時，認列相關銷售房地損益。該差異使得存貨項下之在建房地減少714,283千元(屬民國101年1月1日開帳影響數為393,217千元及屬民國101年前三季影響數為321,066千元)，而保留盈餘減少714,283千元(屬民國101年1月1日開帳影響數為393,217千元及屬民國101年前三季影響數為321,066千元)，惟該等差異將陸續於各在建房地完工移轉予買方時認列之。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

- b. 本公司在建房地之專案銷售支出，若係取得合約所發生之直接相關成本，且能單獨辨認及可靠衡量者，則予以資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用。該差異使得遞延行銷費用減少125,973千元(屬民國101年1月1日開帳影響數為115,202千元及屬民國101年前三季影響數為10,771千元)，而保留盈餘減少125,973千元(屬民國101年1月1日開帳影響數為115,202千元及屬民國101年前三季影響數為10,771千元)。
- c. 本公司將我國會計準則列示於固定資產，其性質符合IAS40定義之為賺取租金或(及)資本增值而持有之不動產轉列調整為投資性不動產，惟該等差異對保留盈餘並無影響。
- d. 本公司累積未認列之退休金精算損益於IFRSs轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘。該差異使得民國101年1月1日應計退休金負債減少3,499千元，而民國101年1月1日保留盈餘增加3,499千元。

③ 民國 101 年前三季損益項目之調節

單位：千元

項目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入淨額(a)	\$1,179,534	\$(746,820)	\$432,714
營業成本(a)	(652,077)	380,368	(271,709)
營業毛利	527,457	(366,452)	161,005
營業費用(a) (b)	(138,776)	34,615	(104,161)
營業淨利(損)	388,681	(331,837)	56,844
營業外收益及費損	93,535	-	93,535
稅前淨利	482,216	(331,837)	150,379
所得稅費用	(8,374)	-	(8,374)
稅後淨利	\$473,842	\$(331,837)	\$142,005

- a. 本公司委託他人建屋預售之銷售房地損益，由完工百分比法調整為風險報酬移轉予買方(例如：過戶交屋)時，認列相關銷售房地損益。該差異使得營業收入淨額減少746,820千元、營業成本及營業費用共計減少425,754千元，惟該等差異將陸續於各在建房地完工移轉予買方時認列之。
- b. 本公司在建房地之專案銷售支出，若係取得合約所發生之直接相關成本，且能單獨辨認及可靠衡量者，則予以資本化，其餘非合約直接取得成本應作為當期費用。該差異使得營業費用增加10,771千元。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)

(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

(3) 依 IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免(optional exemptions)及強制性例外(mandatory exceptions)規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

- a. IFRS 3「企業合併」不適用民國101年1月1日之前子公司、關聯企業及合資之取得。選擇此項豁免代表企業合併所取得之資產及承擔之負債以依我國一般公認會計原則之帳面金額作為企業合併日依國際財務報導準則之認定成本。於企業合併日後，續後係依據國際財務報導準則衡量。
- b. 本公司累積未認列之退休金精算損益於IFRSs轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘。
- c. 原依IAS 19.120A(p)要求須揭露財務報表當年度及前四年度之確定福利義務現值、計畫資產之公允價值及計畫之剩餘或短絀，以及經驗調整資訊，本公司選擇適用IFRS 第1號公報提供之豁免揭露規定，僅揭露自民國101年1月1日起各個會計期間推延決定之金額。
- d. 在民國101年1月1日前已既得之權益工具，選擇豁免追溯適用IFRS 2之規定。

(4) 轉換日提列之特別盈餘公積

依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數(利益)，因選擇適用 IFRS 第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。因本公司並無上述因適用 IFRS 第 1 號選擇豁免而轉入保留盈餘者，故不予提列特別盈餘公積。

十、營運部門資訊

合併公司均專注於興建國民住宅及商業大樓之銷售業務，並以台灣內銷市場為主。由於合併公司資源整合，於制定資源分配與績效評估之決策時，呈報予主要營運決策者的資料集中於合併公司整體經營業績，並未設立符合營運部門資訊揭露之營運部門，故為單一營運部分，無須呈列營運部門資訊分析。

基泰建設股份有限公司及子公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新台幣千元為單位)

十一、控制與從屬公司補充資訊

民國 101 年前三季本公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額，詳附表一。

基泰建設股份有限公司及子公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表一：母子公司間業務關係及重要交易往來情形(因編製合併報表而沖銷)

民國101年前三季交易往來情形如下：

編號(註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	1	預收房地款	\$845,000	無一般客戶可供比較	7.02%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	預收房地款	845,000	無一般客戶可供比較	7.02%

單位：新台幣千元

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

- (1) 母公司填0。
 - (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。
- 註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：
- (1) 母公司對子公司。
 - (2) 子公司對母公司。
 - (3) 子公司對子公司。

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

註四：本公司業已於民國101年前三季間於國內成立三家持股100%子公司，並考量經營需要將原帳列在建房地之KT006建築案移轉予其中二子公司(君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司)，總計出售價款為3,200,000千元，截至民國101年9月30日止本公司總計已收取1,690,000千元。此房地交易雖已於民國101年6月間完成產權移轉，惟截至民國101年9月底尚未依約完成點交作業，故尚未認列相關收入及成本。