

基泰建設 101年度 年報



最新作品基泰台大立面實景

中華民國102年5月28日刊印

年報查詢網址：<http://www.keetai.com.tw/>

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw/>

一、本公司發言人、代理發言人：

發言人姓名：張玉貞

職 稱：副總經理

電 話：(02) 2383-0666#152

電子郵件信箱：kt152@thekeetai.com.tw

代理發言人姓名：李秋雲

職 稱：會計服務部副理

電 話：(02) 2383-0666#112

電子郵件信箱：kt112@thekeetai.com.tw

二、公司電話及地址：

地 址：台北市中正區衡陽路 51 號 10 樓

電 話：(02) 2383-0666

三、股票過戶機構：

名 稱：中國信託商業銀行代理部

地 址：台北市重慶南路一段 83 號 5 樓

網 址：www.chinatrust.com.tw

電 話：(02) 2311-1838

四、最近年度財務報告簽證會計師：

會 計 師：林素雯、傅文芳

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地 址：台北市基隆路一段 333 號 9 樓

網 址：www.ey.com.tw

電 話：(02) 2757-8888

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址

<http://www.keetai.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書	1
一、101 年度營業報告	2
二、102 年度營業計劃概要	3
貳、公司簡介	5
參、公司治理報告	7
一、組織系統	7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門 及分支機構主管資料	9
三、公司治理運作情形	20
四、會計師公費資訊	34
五、更換會計師資訊	35
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人， 最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	36
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持 股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	36
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二 親等以內之親屬關係之資訊	37
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制 之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	38
肆、募資情形	38
一、資本及股份	38
二、公司債辦理情形	44
三、特別股辦理情形	46
四、海外存託憑證辦理情形	46
五、員工認股權憑證辦理情形	46
六、限制員工權利新股辦理情形	48
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	48
八、資金運用計劃執行情形	49
伍、營運概況	49
一、業務內容	49
二、市場及產銷概況	54
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均 服務年資、平均年齡及學歷分布比率	66
四、環境支出資訊	67
五、勞資關係	67
六、重要契約	69
陸、財務概況	71
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	71
二、最近五年度財務分析	74
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	78

四、最近年度財務報告-----	79
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表-----	131
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財 務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響-----	188
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項-----	188
一、財務狀況-----	188
二、財務績效-----	189
三、現金流量-----	190
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	191
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善 計畫及未來一年投資計畫-----	191
六、風險事項分析評估-----	192
七、其他重要事項-----	195
捌、特別記載事項-----	195
一、關係企業相關資料-----	195
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形-----	198
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形-----	199
四、其他必要補充說明事項-----	199
五、證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證 券價格有重大影響之事項-----	199
會議紀錄摘要-----	200

壹、致股東報告書

各位股東：

民國 101 年(去年) 歐美債務危機遲遲未解、全球經濟陷入二次衰退的疑慮籠罩，加上中國經濟硬著陸的隱憂加深，導致全球的股市、匯市、債市均動盪不安，連帶地造成了亞洲電子、電器、汽車等產業鏈的短期斷鏈及長期調整配置的衝擊，各國政府的相關政策都著力在如何控制國債、降低失業率，及刺激經濟動能等問題上，因此全球經濟可謂是在低檔膠著盤旋的一年。

國內經濟在此氛圍之下全年僅成長了 1.25%，近乎停滯。政府針對熱錢資金推波助瀾所造成的高房價，在去年仍持續祭出各種抑制房價的政策及措施，試圖平息民怨並抑制房價。但是去年北市士林「文林苑」的強制拆除事件，由於政府在此事件上的遲疑，以及政策方向傾向於拉高都更門檻、進一步保護少數者的舉措，反而使老舊社區的都更夢碎、都會土地仍是一地難求、房價持續攀升、台北建商出走南下，同時因為資金難檔、通膨蠢動，又形成去年下半年以來桃園、新竹、台中、台南、高雄等地房地產市場之漲風。

預期今年的房市發展將仍持續受到國際經濟及政府政策的影響，其中第一，全球因貨幣寬鬆造就的低利環境，將持續助長房地產投資，各國政府也將持續打房。第二，實價登錄讓房市交易更趨透明、IFRS 新制將使建商更趨理性。第三，大台北都會區因土地稀有昂貴、房價居高不下，建商將趨於先建後售或只租不售；都會以外之地區因係屬於資金及題材支撐的市場，今年仍將是建商積極推出預售案的熱門區域。在美國及亞洲的日本相繼加入量化寬鬆政策仍將繼續、歐洲諸國債務陰霾未散、各國利率仍將於低檔盤旋等因素之下，亞洲通膨的威脅已明確浮現，都會區房地產長期易漲難跌的趨勢已無法避免，房地產必然成為通膨隱憂下保值與避險的投資商品。本公司向來以台北都會區為策略發展區域，每年不斷強化公司之財務體質及經營能力，再加上台北市房地產之購屋客層多屬購買力較強及具有長期避險與置產需求者，所以受打房政策之相對衝擊較小、經營之相對優勢顯著。

本公司至去年底之負債比例僅為 47%，財務結構相較於大多上市同業誠屬難得健全。本公司「基泰敦南」個案已於去年完工交屋，「基泰台大」個案也於去年底取得使用執照，預計將於今年交屋。「基泰世貿」、「基泰都鐸」兩案分別於去年開工，將採先建後售模式，預計於明年完工。前年已完銷之「基泰御峰」在建個案將於明年完工交屋入帳；本公司籌畫多年之「基泰忠孝」個案也將於今年開工興建，預計民國 106 年完工。去年底購得之「基泰大直」個案現正進行產品規劃，預計於今年取得建照，並視市場狀況再確定採預售或先建後售。另本公司於 100 年 8 月售出基隆大水窟土地，仍將陸續於 101~104 年分期實現售地利潤。

本公司因已具備永續經營的健全體質，故能全力迎接市場挑戰，蓄積充沛之開發能量，期望於102年更上層樓，創造更好的業績，以不負各位股東對公司的支持與厚望。

一、101年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	101年度	100年度	增(減)金額	變動比例 %
營業收入	5,525,067	2,386,829	3,138,238	131.5
營業成本	3,505,352	1,680,613	1,824,739	108.6
營業毛利	2,019,715	706,216	1,313,499	186.0
聯屬公司間未實現利益	991,313	0	991,313	100.0
已實現營業毛利	1,028,402	706,216	322,186	45.6
營業費用	294,160	205,281	88,879	43.3
營業利益	734,242	500,935	233,307	46.6
營業外收入	118,770	207,692	(88,922)	(42.8)
營業外費用	29,280	29,140	140	0.5
稅前利益	823,732	679,487	144,245	21.2
所得稅	8,374	13,552	(5,178)	(38.2)
本期利益	815,358	665,935	149,423	22.4

增減變動分析說明：

1. 營業收入、營業成本及營業費用較上年度增加：主係本期基泰敦南已完工交屋認列相關銷售房地損益，並售予子公司基泰忠孝所認列之相關損益所致。
2. 聯屬公司間未實現利益較上年度增加：主係101年度將基泰忠孝售予子公司所產生之銷售房地損益，因該交易為聯屬公司間交易，且截至101年度尚未實現該損益，故予以消除相關銷售房地損益所致。
3. 營業外收入較上年度減少：主係上期有處分轉投資國統公司產生處分利益而本期無此情形所致。
4. 所得稅較上年度減少：主要係本期分配100年度之盈餘較99年度增加，以致估列10%未分配盈餘加徵稅額相對減少所致。

(二) 預算執行情形：無。

(三) 財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項 目		101年度	100年度
營業收入		5,525,067	2,386,829
營業成本		3,505,352	1,680,613
營業外收入		118,770	207,692
營業外支出		29,280	29,140
資產報酬率(%)		7.33	6.86
股東權益報酬率(%)		13.09	11.17
估實收資本比率(%)	營業利益	18.51	12.63
	稅前純益	20.77	17.13
純益率(%)		14.76	27.90
每股盈餘 (元)	當 期	2.06	1.68
	追 溯	2.06	1.68

(四) 研究發展狀況

禮聘國內知名建築師及設計群規劃設計，引進國外盛譽的營造廠與設計師，在國內建築界樹立典範。並與各大專院校針對技術專案研討，實務配合學術理論，以提昇技術水準。為掌握未來不動產經營趨勢，積極蒐集資料、嚴謹規劃、加強產品行銷策略，以締造公司未來獲利潛力。

並以REITs之成功經驗的基礎，規劃有市場競爭力之投資商品；同時掌握潮流及趨勢，結合內外部資源及專業，建立「基泰風格、豪宅血統」規範及省能、節源，確保之基泰「健康屋」等研發成果。

二、102 年度營業計劃概要

(一) 經營方針

1. 活用方法，積極開發土地，取得潛力原料，創造開發價值。
2. 深入市場，推出超乎客戶期望之產品，發揮差異化及創造力優勢。
3. 嚴控成本，有效對抗通貨膨脹及原物料上漲趨勢，以確保獲利能力。
4. 品牌導向，落實全面品管及服務，以專業、誠信、一生相伴鞏固品牌價值。

(二) 營業目標

本公司已完工之「基泰台大」案，預計將於今年（102 年）交屋入帳，在建個案包括「基泰御峰」、「基泰世貿」、「基泰都鐸」等三案均將於明年完工，其中「基泰御峰」已完銷，「基泰世貿」及「基泰都鐸」兩案將

採先建後售。「基泰忠孝」案將於今年開工興建，預計於 106 年完工；另籌備中之個案尚有「基泰大直」等案。都會在今年公開銷售。本公司於 100 年已出售之基隆大水窟土地，將依據收款進度陸續於 101~104 年分年實現售地利潤。

(三)重要之產銷政策

1. 規劃健康、環保、節能及人性化之住宅、辦公及商用大樓，以符合潮流趨勢。
2. 落實工業化、標準化、科技化之工程品質控制政策，以符合客戶期望。
3. 強化全方位客戶服務理念，活化「基泰之友」之通路及商機平台。
4. 定期舉辦公司內部動腦會議，推動系統化的都市更新開發模式。對於大型都市更新個案運用開發型 REITs 之精神進行整合，以為地主、股東及購屋者創造三贏。
5. 95 年起針對小宅預售個案推出業界首創之「包管」方案，深受客戶肯定。99 年起更擴大適用於豪宅個案，提供購屋客戶交屋兩年內免付管理費之優惠措施，使客戶不僅購得基泰品牌之優質軟、硬體住宅，尚能享受專業貼心的物管服務。

102 年度為本公司已成立屆滿 34 週年，全體同仁仍將秉持「專業、誠信、一生相伴」之經營理念，持續累積卅餘年來單一品牌之永續價值，期為各股東獲取最大之利益與報酬，以回饋各股東之支持。

敬祝全體股東

身體健康、萬事如意

董事長：陳世銘



總經理：馮先勉



會計主管：林家正



貳、公司簡介

(一) 設立日期：中華民國 68 年 11 月 7 日

(二) 總公司地址及電話

地址：台北市中正區衡陽路 51 號 10 樓

電話：(02) 2383-0666

(三) 公司沿革

本公司由沈祖海建築師事務所同仁發起創立，並於民國68年11月7日正式成立。成立時資本額為新台幣5,000仟元，公司地址設立於台北市中山北路二段96號嘉新大樓1207室。至102年4月13日資本額新台幣4,032,441仟元（含最近經經濟部核准變更登記之實收資本額4,032,181仟元及尚未完成變更登記之可轉換公司債轉換普通股260仟元）

公司之沿革如下：

- 70 年 11 月：增資新台幣 15,000 仟元，資本額為新台幣 20,000 仟元。
- 71 年 03 月：營業地址遷至台北市延吉街 153-3 號 4 樓，為租用辦公室。
- 74 年 08 月：現金增資新台幣 5,000 仟元，資本額為新台幣 25,000 仟元。
- 74 年 10 月：現金增資新台幣 15,000 仟元，資本額為新台幣 40,000 仟元。
- 76 年 12 月：營業地址遷至台北市敦化南路 760 號 6 樓，為租用辦公室。
- 77 年 10 月：增資新台幣 20,000 仟元，資本額為新台幣 60,000 仟元。
- 78 年 09 月：增資新台幣 27,000 仟元，資本額為新台幣 87,000 仟元。
- 78 年 11 月：營業地址遷至台北市敦化南路二段 65 號 6 樓，為租用辦公室。
- 79 年 02 月：與基泰投資公司合併，資本額為新台幣 117,000 仟元。
- 79 年 08 月：增資新台幣 82,500 仟元，資本額為新台幣 199,500 仟元。
- 80 年 02 月：核准股票公開發行。
- 80 年 04 月：現金增資新台幣 246,120 仟元，資本額為新台幣 445,620 仟元。
- 81 年 12 月：現金增資新台幣 100,000 仟元，盈餘轉增資新台幣 49,562 仟元，資本公積轉增資新台幣 4,818 仟元，資本額為新台幣 600,000 仟元。
- 82 年 01 月：營業地址遷至台北市復興南路一段 323 號 8 樓「經典、金點」辦公大廈，為自有辦公室。
- 84 年 03 月：現金增資新台幣 100,000 仟元，資本額為新台幣 700,000 仟元。
- 84 年 06 月：盈餘轉增資新台幣 159,500 仟元（其中新台幣 2,000 仟元員工紅利轉增資），資本公積轉增資新台幣 52,500 仟元，資本額為新台幣 912,000 仟元。
- 85 年 08 月：核准股票上市。
- 85 年 11 月：公司股票在台灣證券交易所（股）公司掛牌買賣。
- 85 年 11 月：發行第一次公司債新台幣六億元整，發行日 85 年 11 月 14 日，

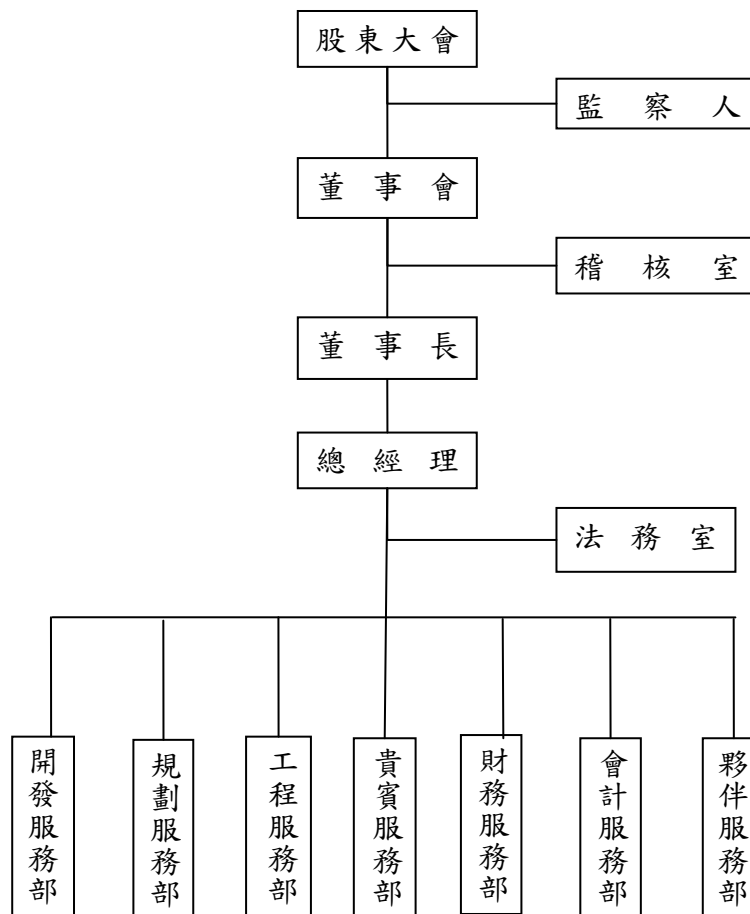
- 到期日 88 年 11 月 14 日。
- 86 年 01 月：現金增資新台幣 88,000 仟元，資本額為新台幣 1,000,000 仟元。
- 86 年 04 月：現金增資新台幣 350,000 仟元，資本額為新台幣 1,350,000 仟元。
- 86 年 07 月：盈餘轉增資新台幣 337,500 仟元，資本公積轉增資新台幣 67,500 仟元，資本額為新台幣 1,755,000 仟元。
- 87 年 02 月：發行國內第一次無擔保轉換公司債新台幣十億元整，發行日 87 年 02 月 23 日，到期日 94 年 02 月 22 日。
- 87 年 04 月：盈餘轉增資新台幣 267,650 仟元，資本公積轉增資新台幣 351,000 仟元，資本額為新台幣 2,590,363 仟元。
- 88 年 06 月：資本公積轉增資新台幣 259,036 仟元，資本額為新台幣 2,849,399 仟元。
- 89 年 06 月：資本公積轉增資新台幣 284,939 仟元，資本額為新台幣 3,134,338 仟元。
- 90 年 10 月：經主管機關及經濟部核准辦理合併消滅子公司三元及三吉開發(股)公司，變更登記資本額為 2,653,655 仟元。
- 92 年 11 月：營業地址遷至台北市中正區衡陽路 51 號 10 樓「世紀羅浮」辦公大樓，為自有辦公室。
- 93 年 01 月：頂級的商務辦公大樓－基泰國際商務中心(TIDC)正式公開。
- 93 年 10 月：全台金融特區的明星豪宅－信義之星，榮獲建築「金琮獎」。
- 94 年 10 月：經主管機關及經濟部核准辦理合併消滅子公司三祿開發(股)公司，變更登記資本額為 2,503,694 仟元。
- 95 年 06 月：資本公積轉增資新台幣 250,369 仟元，資本額為新台幣 2,754,063 仟元。
- 96 年 04 月：辦理私募普通股 300,000 仟元，變更登記資本額為 3,054,063 仟元。
- 96 年 06 月：盈餘轉增資新台幣 92,596 仟元(其中新台幣 16,244 仟元員工紅利轉增資)，資本公積轉增資新台幣 76,351 仟元，資本額為新台幣 3,223,010 仟元。
- 97 年 06 月：盈餘轉增資新台幣 34,552 仟元(其中新台幣 18,437 仟元員工紅利轉增資)，資本公積轉增資新台幣 241,726 仟元，資本額為新台幣 3,499,288 仟元。
- 98 年 06 月：資本公積轉增資新台幣 172,183 仟元，資本額為新台幣 3,671,471 仟元。
- 99 年 06 月：資本公積轉增資新台幣 216,952 仟元，資本額為新台幣 3,888,423 仟元。
- 100 年 06 月：資本公積轉增資新台幣 77,768 仟元，資本額為新台幣 3,966,191 仟元。

101 年10 月:發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣700,000仟元整，發行日101年10月29日，到期日104年10月29日。

參、公司治理報告：

一、組織系統

1. 公司之組織結構



2. 各主要部門所營業務

部 門	所 營 業 務
開發服務部	負責土地之買賣、合建、仲介；開發中土地及建物之利用及管理；成屋之買斷投資等。
規劃服務部	負責開發階段之法規檢討、開發後之建照申請、容積價值創造、建築規劃、景觀規劃、空間設計等。
工程服務部	負責開發階段之工程評估、開發後之工程發包成本控制、工期控制、品質控制、使照申請，客戶變更及售後保固服務等。
貴賓服務部	負責開發階段之產品定位、市場評估、開發後之預售執行、興建期間之客戶服務、交屋、結構體及成屋銷售、餘屋租售、物業維護、租約管理等。
財務服務部	負責財務規劃、資金管理等。
會計服務部	負責稅務管理、主辦董事會及股東會業務、內控制度之推動、股務管理、預算制度之推動、會計帳務及報表處理等。
夥伴服務部	負責招募、考核、教育訓練、員工福利、報酬、總務、檔案等相關業務。
稽核室	依據內部稽核準則，稽查各項業務或部門工作之正確性，以確保弊端之避免，並提高組織之效能。
法務室	負責提供各項業務或部門必要之法務意見、研擬或審核各項內部或對外相關法律文件，處理相關之法律事務等。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

基準日:102年04月13日

職稱	姓名		選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
						股數	持股比率%	股數	持股比率%	股數	持股比率%	股數	持股比率%			職稱	姓名	關係
董事長	陳世銘	景泰國際顧問(股)公司代表人	99.6.18	三年	87.4.14	5,387,665	1.47	5,813,142	1.44	0	0.00	2,204,000	0.55	美國西堤大學企管碩士畢	基泰建設(股)公司董事長、景泰國際顧問(股)公司董事長	無	無	無
董事	張玉貞				99.6.18					86,975	0.02	300,000	0.07	政治大學企管碩士畢	基泰建設(股)公司副總經理	無	無	無
董事	楊飛龍		99.6.18	三年	99.6.18	1,460,078	0.40	3,000,706	0.74	63,687	0.02	無	無	台灣大學工學院博士畢	無	無	無	無
董事	蔡麗華		99.6.18	三年	99.6.18	3,962,288	1.08	4,181,311	1.04	0	0.00	無	無	致理商專二專部企管系畢	開揚營造(股)公司監察人、開揚開發(股)公司監察人	無	無	無
董事	簡源水		99.6.18	三年	99.6.18	0	0.00	89,556	0.02	0	0.00	無	無	成功大學土木工程研究所畢	中興工程顧問(股)公司顧問	無	無	無
董事	盧育充	京殿堂實業(股)公司代表人	99.6.18	三年	93.6.16	157,376	0.04	2,739,094	0.68	1,383,722	0.34	無	無	美國 Drexel 大學工商/財務管理碩士	亞太醫療科技開發有限公司(香港)董事、亞鈞控股執行合夥人	無	無	無
董事	陳俊同									0	0.00			水林初中畢	無	無	無	無
董事	富懋投資(股)公司代表人：鄭雲		99.6.18	三年	87.4.14	1,911,365	0.52	2,386,561	0.59	0	0.00	無	無	實踐大學會計系畢	利挺國際投資有限公司董事長	無	無	無
董事兼總經理	馮先勉		99.6.18	三年	93.6.16	2,043,922	0.56	2,666,280	0.66	0	0.00	無	無	政治大學地政博士畢	基泰建設(股)公司總經理、德宏創業投資(股)公司監察人代表人	無	無	無
監察人	仲昇國際顧問(股)公司代表人：楊儲明		99.6.18	三年	90.5.14	962,463	0.26	1,052,614	0.26	2,449	0.00	無	無	逢甲大學建築系畢	無	無	無	無
監察人	李國靖		99.6.18	三年	93.6.16	878,324	0.24	949,642	0.24	0	0.00	無	無	中原大學土木工程系畢	無	無	無	無

註：本公司董事京殿堂實業(股)公司於101年11月26日改派代表人盧育充。

(1) 法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
京殿堂實業(股)公司	馮先達19.77%、盧小瑛5.81%、王素鳳5.81%、黃曉玲2.91%
景泰國際顧問(股)公司	楊儲明1.50%、江鳳7.48%
富懋投資(股)公司	鄭雲53.00%、張珈綾9.00%、張明揚13.00%
仲昇國際顧問(股)公司	王為智51.00%、江鳳1.69%、楊儲明35.44%

(2) 主要股東為法人者其主要股東：無。

(3) 董事及監察人資料

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他與 公司業務所需 之國家考試及 格領有證書之 專門職業及技 術人員	商務、法務、財 務、會計或公司 業務所須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事：陳世銘			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
董事：張玉貞			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
董事：楊飛龍			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
董事：蔡麗華			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
董事：簡源水			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
董事：鄭雲			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
董事：陳俊同			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
董事：盧育充			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
董事：馮先勉			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
監察人：李國靖			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
監察人：楊儲明			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-

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

1. 非為公司或其關係企業之受僱人。

2. 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。

3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
7. 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
8. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
9. 未有公司法第 30 條各款情事之一。
10. 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

基準日:102 年 04 月 13 日

職稱	姓名	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學) 歷	目前兼任其他 公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之經理 人		
			股數	持股 比率%	股數	持股 比率%	股數	持股 比率%			職稱	姓名	關係
總經理	馮先勉	84.06.20	2,666,280	0.66	0	0.00	無	無	政治大學地政博士	德宏創業投資(股)公司監察人代表人	無	無	無
副總經理	張玉貞	99.02.15	430,880	0.11	86,975	0.02	300,000	0.07	政治大學企管碩士	無	無	無	無
協理	邱美文	100.11.25	433,923	0.11	7,592	0.00	無	無	中興大學地政系	無	無	無	無
營運長	游貴華	84.07.01	290,386	0.07	0	0.00	無	無	育達商職畢	無	無	無	無
經理	徐保義	83.10.01	302,872	0.08	415	0.00	無	無	逢甲大學建築系	無	無	無	無
經理	程 慈	86.10.01	39,520	0.01	0	0.00	無	無	東吳大學法律系	無	無	無	無
經理	李珮伶	95.04.01	123,005	0.03	1,557	0.00	無	無	僑興商專國貿科	無	無	無	無
財會 主管	林家正	94.10.01 (註)	89,604	0.02	0	0.00	無	無	台科大財金所 EMBA	無	無	無	無

註:自100年7月4日起兼任財務主管

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1) 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金		
		報酬(A)	退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)		業務執行費用(D)		退職退休金(F)	盈餘分配員工紅利(G)			員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)			
			本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
								現金紅利金額									股票紅利金額	現金紅利金額
董事長	景泰國際顧問(股)公司代表人陳世銘	0	0	0	2,253	26	26	0.28	1,389	0	0	0	0	0	0	0	0.45	0
董事	景泰國際顧問(股)公司代表人張玉貞	0	0	0	2,253	15	15	0.28	1,358	0	450	0	700 仟股	700 仟股	0	0	0.50	0
董事	楊飛龍	0	0	0	2,253	15	15	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0.28	0	
董事	蔡麗華	0	0	0	2,253	18	18	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0.28	0	
董事	簡源水	0	0	0	2,253	18	18	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0.28	0	
董事	馮先勉	0	0	0	2,253	15	15	0.28	1,486	0	0	0	1,000 仟股	1,000 仟股	0	0	0.46	0
董事	富懋投資(股)公司代表人鄭雲	0	0	0	2,252	12	12	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0.28	0	
董事	京殿堂實業(股)公司代表人陳俊同	0	0	0	2,252	18	18	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0.28	0	
董事	京殿堂實業(股)公司代表人盧育允(註)	0	0	0	0	3	3	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	
董事	京殿堂實業(股)公司代表人馮和治(註)	0	0	0	2,252	12	12	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0.28	0	
合計	計	0	0	0	20,274	152	152	2.52	4,233	0	450	0	1,700 仟股	1,700 仟股	0	0	3.09	0

註：京殿堂實業(股)公司代表人，自 101 年 11 月 26 日起，由原代表人馮和治改派代表人盧育允。

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	京殿堂實業(股)公司 代表人盧育充	京殿堂實業(股)公司 代表人盧育充	京殿堂實業(股)公司 代表人盧育充	京殿堂實業(股)公司 代表人盧育充
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	景泰國際顧問(股)公司 代表人陳世銘 及張玉貞、馮先勉、 富懋投資(股)公司代 表人鄭雲、京殿堂實業 (股)公司代表人陳俊 同及馮和治、楊飛龍、 蔡麗華、簡源水	景泰國際顧問(股)公司 代表人陳世銘 及張玉貞、馮先勉、 富懋投資(股)公司代 表人鄭雲、京殿堂實業 (股)公司代表人陳俊 同及馮和治、楊飛龍、 蔡麗華、簡源水	景泰國際顧問(股)公司 代表人陳世銘 及張玉貞、馮先勉、 富懋投資(股)公司代 表人鄭雲、京殿堂實業 (股)公司代表人陳俊 同及馮和治、楊飛龍、 蔡麗華、簡源水	景泰國際顧問(股)公司 代表人陳世銘 及張玉貞、馮先勉、 富懋投資(股)公司代 表人鄭雲、京殿堂實業 (股)公司代表人陳俊 同及馮和治、楊飛龍、 蔡麗華、簡源水
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	10	10	10	10

(2)監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項 總額占稅後純益之 比例	有無領取來自子公司 以外轉投資事業酬金	
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行 費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	李國靖	0	0	2,253	2,253	155	155	0.30	0.30	0
監察人	仲昇國際顧問 (股)公司 代表人:楊儲明	0	0	2,252	2,252	18	18	0.28	0.28	0
合 計		0	0	4,505	4,505	173	173	0.58	0.58	0

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司D
低於 2,000,000 元	無	無
2,000,000 元 (含) ~5,000,000 元 (不含)	李國靖、仲昇國際顧問(股)公司代表人:楊儲明	李國靖、仲昇國際顧問(股)公司代表人:楊儲明
5,000,000 元 (含) ~10,000,000 元 (不含)	無	無
10,000,000 元 (含) ~15,000,000 元 (不含)	無	無
15,000,000 元 (含) ~30,000,000 元 (不含)	無	無
30,000,000 元 (含) ~50,000,000 元 (不含)	無	無
50,000,000 元 (含) ~100,000,000 元 (不含)	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	2	2

(3) 總經理及副總經理之報酬

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等(C) (註3)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註4)				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%) (註9)		取得員工認股權憑 證數額(註5)		取得限制員工權 利新股股數 (註11)		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金 (註10)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	股票紅 利金額	現金紅 利金額	本公司(註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	
總經理	馮光勉	2,844	2,844	0	0	0	0	450	0	450	0	0.40	0.40	1700	1700	0	0	0
副總經理	張玉貞																	

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	財務報告內所有公司(註8) E
低於2,000,000元	馮先勉、張玉貞	馮先勉、張玉貞
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	無	無
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	無	無
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無
100,000,000元以上	無	無
總計	2	2

註 1：總經理事及副總經理事姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理事或副總經理事者應填列本表及上表「董事(含獨立董事)之酬金」。

註 2：係填列最近年度總經理事及副總經理事薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理事及副總經理事各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理事及副總經理事之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表「配發員工紅利之經理事人姓名及配發情形」。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：係指截至年報刊印日止總經理事及副總經理事取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表「取得員工認股權憑證之經理事人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形」。

註 6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理事及副總經理事各項酬金之總額。

註 7：本公司給付每位總經理事及副總經理事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理事及副總經理事姓名。

註 8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理事及副總經理事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理事及副總經理事姓名。

註 9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 10：a.本欄應明確填列公司總經理事及副總經理事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

c.酬金係指本公司總經理事及副總經理事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理事人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註 11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理事、副總經理事、其他經理事人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表「取得限制員工權利新股之經理事人及取得前十大之員工姓名、取得情形」。

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

(4)配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

102年4月30日

單位：新台幣仟元

	職稱	姓名	股票紅利金額 (新台幣仟元)	現金紅利金額 (新台幣仟元)	總計 (新台幣仟元)	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	馮先勉	0	3,189	3,189	0.39%
	副總經理	張玉貞				
	協理	邱美文				
	營運長	游貴華				
	經理	程慈				
	經理	徐保義				
	經理	李珮伶				
	會計主管(註)	林家正				

註：自100年7月4日起兼任財務主管

(5)前十大取得員工分紅人士姓名、職位及前十大分紅總股數：

項次	姓 名	職 稱	現金股利(仟元)	股票股利(股)
1	游貴華	營運長	6,044	0
2	吳竹明	工程服務部經理		
3	李珮伶	貴賓服務部經理		
4	徐保義	規劃服務部經理		
5	林序予	總經理室特助		
6	涂文彬	規劃服務部副理		
7	蘇俊銘	工程服務部襄理		
8	蘇惠凌	夥伴服務部襄理		
9	許柏皓	開發服務部專員		
10	郭智和	夥伴服務部專員		

註：現金股利及股票股利為101年度取得100年度所分配盈餘。

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

(1) 支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析

單位：新台幣仟元

年 度	董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額	總額占稅後純益之比例(%)
100	24,330	3.65%
101	29,787	3.65%

(2) 給付酬金之政策、標準與組合：

1. 董事及監察人係依公司章程規定估列並經股東常會通過配發年度盈餘分配酬勞。
2. 總經理及副總經理報酬依照本公司從業人員薪給管理要點核定之報酬支給，獎金及員工紅利則參考公司整體經營績效，並經董事會通過後進行分配。

(3) 訂定酬金之程序：

本公司董事會於100年12月間決議通過設置薪酬委員會以擬定董事、監察人、總經理及副總經理之酬金；而該委員會定期檢討董事、監察人、總經理及副總經理績效評估與薪資報酬之政策制度、標準與結構。董事、監察人、總經理及副總經理之酬金依本公司從業人員薪給管理要點擬訂後，另經本公司薪酬委員會及董事會通過辦理。

(4) 與經營績效之關連性：

1. 董事、監察人之報酬已充分考量本公司營運目標、財務狀況及董監職責。
2. 總經理及副總經理報酬已充分考量其專業能力及公司營運與財務狀況，且依高階主管人員考核其績效後，予以提撥發放。
3. 本公司薪酬委員會定期評估董事、監察人、總經理及副總經理個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，以決定其薪資報酬。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 6 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名		實際出(列)席 次數	委託出席 次數	實際出(列)席率 (%)	備註
董事長	陳世銘	景泰國際顧問(股)公司 代表人	6	0	100.00%	
董事	張玉貞		5	0	83.33%	
董事	楊飛龍		5	0	83.33%	
董事	蔡麗華		6	0	100.00%	
董事	簡源水		6	0	100.00%	
董事兼 總經理	馮先勉		5	1	83.33%	
董事	富懋投資(股)公司 代表人：鄭雲		4	0	66.67%	
董事	馮和治	京殿堂實業(股)公司 代表人	4	0	80.00%	101.11.25 卸 任，應出席 5 次。
董事	盧育充		1	0	100.00%	101.11.26 就 任，應出席 1 次。
董事	陳俊同		6	0	100.00%	
監察人	仲昇國際顧問(股)公司 代表人：楊儲明		6	0	100.00%	
監察人	李國靖		5	0	83.33%	

其他應記載事項：

一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無此情形。

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

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

(1) 加強董事會職能之目標

本公司董事會議事均依「公開發行公司董事會議事辦法」辦理，董事會於 95 年訂定董事會議事辦法且經當年度股東常會同意通過，且於 102 年度依法令而進行修訂。另本公司為提升資訊透明度，於董事會召開後均即時將重要決議登載於公開資訊觀測站。

(2) 執行情形評估

1. 本公司秉持資訊透明的一貫態度，於董事會召開後均即時將重要決議登載於公開資訊觀測站，以維護股東權益，提高投資人對公司之認同。
2. 為加強董事本身職能，本公司定期安排講師於公司講課，且鼓勵董事自行進修，以符合董事進修時數之要求。

(二) 審計委員會運作情形：不適用。

(三) 監察人參與董事會運作情形

監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	仲昇國際顧問 (股)公司 代表人：楊儲明	6	100.00%	
監察人	李國靖	5	83.33%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時與員工及股東直接連絡對談。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

1. 稽核主管於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告，監察人並無反對意見
2. 稽核主管列席公司定期性董事會並做稽核業務報告，監察人並無反對意見
3. 監察人與會計師溝通情形：無

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(四) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 (三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	(一) 本公司設有專人妥善處理股東建議或疑義等問題。 (二) 本公司依股務代理提供之股東名冊可確實掌握主要股東名單。 (三) 本公司與關係企業間帳務皆各自獨立，並依相關法令規定辦理。	(一) 符合。 (二) 符合。 (三) 符合。
二、董事會之組成及職責 (一) 公司設置獨立董事之情形 (二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	(一) 本公司尚未設置獨立董事。 (二) 本公司對會計師之委任採一年一制，每年定期評估簽證會計師之專業性及獨立性。	(一) 未來將配合法令規定予以執行。 (二) 本公司與簽證會計師除審計委任及工商登記業務外，並無其他違反獨立性之業務往來及關係。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司利害關係人及相關交易資訊接依規定揭露於財報中。	符合。
四、資訊公開 (一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）	(一) 本公司架設網站(股東服務)專區，揭露公司財務業務相關資訊。 (二) 本公司均按法令規範，指派專人負責資訊蒐集及揭露工作，以期能即時允當揭露足影響股東及利害關係人決策之資訊。	(一) 符合。 (二) 符合。
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司依規定於100年12月1日董事會決議通過設置薪酬委員會及第一屆委員設置。	符合。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司尚未設立公司治理制度，已由相關單位研議中。惟已建立道德行為準則做為本公司董事、監察人及經理人之行為符合道德標準，並使公司之利害關係人更加瞭解公司道德標準，該準則已放置於公司網站以供查詢。		

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊		
(一) 員工權益	(一) 本公司除依法成立職工福利委員會及勞工退休準備金監督委員會，統籌辦理職工福利金及退休準備金之籌劃、提撥、保管、動用及相關法令所規範之相關事宜外，並定期舉辦勞資會議，作為勞方與公司間溝通的橋樑，凡是政策之宣導、員工的心聲與輔導均採雙向溝通式進行，對於員工各項權益的維護及福利制度的執行，皆以法令規範為依據。	(一) 符合。
(二) 僱員關懷	(二) 本公司相當注重員工的安全與身心健康，於辦公室的設計裝潢方面，除考量防震、防焰及隔音等因素，以提供員工最舒適安全的工作環境外，進出口皆安裝門禁卡、保全系統及監視器。同時，本公司亦相當注重辦公環境之清潔，定期進行清掃及消毒工作，提升工作環境品質。	(二) 符合。
(三) 投資者關係	(三) 為維護股東權益，使投資大眾便於瞭解公司之經營狀況，本公司架設『股東服務專區』於本公司網站，除可於公開資訊觀測站查詢外，提供投資人另一選擇。	(三) 符合。
(四) 供應商關係	(四) 本公司係屬建築業，其進貨對象皆為營造商及土地出售者，且因本公司已深耕大台北地區三十餘年，對優質地段之土地及房屋市場行情與特性皆能充份掌握，並與地主採合建分售、合建分屋等方式取得具開發潛力之土地，皆與之建立起密切合作夥伴關係，創造更豐盛及長遠業績目標。	(四) 符合。

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
(五) 利害關係人之權利	(五)本公司除有發言人及代理發言人外，亦有本公司股務代理機構「中國信託商業銀行代理部」處理股東及本公司利害關係人之相關問題及建議事項等，若涉及法律問題，則本公司聘有律師顧問或法務人員進行處理，以維護利害關係人權益。	(五)符合。
(六) 董事及監察人進修之情形	(六)依臺灣的交易所(股)公司「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規定辦理，目前已有聘請專業人員針對公司治理，對董事、監察人進行進修；本公司不定期提供相關進修資訊給予參考。請參閱第25頁附表。	(六)符合。
(七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形	(七)本公司董事會指示需定期於董事會進行報告外，另外由總經理及副總經理執行董事會之決策及協調各部門間之互動及溝通，以期能夠將風險降至最低，各部門主管依其職掌所營業務平日視外在環境改變進行風險調整因應對策，進而向總經理及副總經理報告執行成效，相關組織架構及各部門所營業務及職權範圍已放置於本公司網站『公司治理』專區以供查詢。	(七)符合。
(八) 客戶政策之執行情形	(八)產品保固及提供售後服務。	(八)符合。
(九) 董事及監察人購買責任保險之情形	(九)擬依實際需求再購買。	(九)符合。

項目		運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
(附表)本公司之董事及監察人進修之情形如下：					
職 稱	姓 名	進修日期	課程名稱	進修時數	
董事長	陳世銘	99/5/12	證券交易法下公司與董監之義務與責任	3	
董事兼總經理	馮先勉	99/5/12	證券交易法下公司與董監之義務與責任	3	
法人董事代表	鄭雲	99/5/12	證券交易法下公司與董監之義務與責任	3	
法人董事代表	陳俊同	99/5/12	證券交易法下公司與董監之義務與責任	3	
監察人	李國靖	99/5/12	證券交易法下公司與董監之義務與責任	3	
董事長	陳世銘	100/7/29	企業採用 IFRSs 負責人宣導會	3	
本公司之會計主管及稽核主管進修之情形如下：					
職 稱	姓 名	進修日期	課程名稱	進修時數	
會計主管	林家正	95/07/19-95/07/28	發行人證券商證券交易所會計主管專業認證班	30	
		96/12/25-96/12/26	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	13	
		97/11/13-97/11/14	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	
		98/12/10-98/12/11	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	
		99/12/09-99/12/10	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	
		100/12/15-100/12/16	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	
		101/09/05-101/09/05	國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」班	6	
		101/11/27-101/11/28	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	
		稽核主管	陳秀美	95/12/18-95/12/18	企業內控制度在職訓練研習班電腦稽核篇
96/11/16-96/11/16	企業內控制度在職訓練研習班董事會議事運作管理篇			6	
97/10/24-97/10/24	企業內控制度在職訓練研習班稽核人員之法律責任篇			6	
98/12/04-98/12/04	企業內控制度在職訓練研習班防範內線交易實務篇			6	
99/10/13-99/10/13	企業內部控制制度在職訓練研習班資通安全篇			6	
99/12/13-99/12/13	企業內部控制制度在職訓練研習班~IFRS與內部稽核篇			6	
100/11/22-100/11/22	企業內部控制制度在職訓練研習班~建立企業風險管理機制實務篇			6	
100/12/02-100/12/02	企業內部控制制度在職訓練研習班~薪酬委員會相關規範篇			6	
101/11/20-101/11/20	企業內部控制制度在職訓練研習班~個資及隱私保護之內部控制因應篇			6	
	101/11/29-101/11/29	企業內部控制制度在職訓練研習班~EXCEL WORD聯合運用暨樞紐分析篇	6		

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：		
（一）本公司依據「資訊揭露評鑑系統」作業要點辦理有關公司治理之相關事項，且依主管機關之規定執行公司治理相關工作。		
（二）本公司目前由內部稽核單位依據內部控制及相關法規執行有關公司治理之各項檢查，以確保本公司營運之效果及效率及相關法規之遵循狀況。		
（三）本公司施行公司治理之工作如下：		
1. 股東權益的保障：本公司重視股東權利，於公司網站（www.keetai.com.tw）設置股東服務專區及聯絡資訊以供隨時查閱，並於每年召開股東會，報告經營成果及討論議案。		
2. 強化董事會職能：本公司制定董事會議事辦法，以確保董事會客觀及公平行使職權，並提升董事會獨立運作及決策能力。		
3. 發揮監察人功能：本公司目前設置監察人二席，監察人得隨時查核公司業務之執行及公司內部控制制度之執行情形。		
4. 確管理階層的紀律：本公司依循內部控制制度，由稽核主管確實辦理檢查作業，管理階層亦每周召開經營會議，檢討各部門主要缺失及改善內容，以落實公司治理的精神。		
註一：董事及監察人進修之情形，參考臺灣證券交易所股份有限公司發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。		
註二：如為證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及期貨商者，應敘明風險管理政策、風險衡量標準及保護消費者或客戶政策之執行情形。		
註三：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。		

(五)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身 份 別 (註1)	條 件 姓 名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備 註 (註3)
		商務、法 務、財、 會、計或 會計師 業務相 需之大 立校講 師以上	法官、檢 察、律師 或會計 師與公 司業務 所需求 之資格 及證書 專門技 術人員	具有商 務、法 務、財 會、計 業務或 會計師 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
召集人	黃威洲		V		V	V	V	V	V	V	V	V	無	
委員	韓千山	V			V	V	V	V	V	V	V	V	無	
委員	童兆祥		V		V	V	V	V	V	V	V	V	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- （1）非為公司或其關係企業之受僱人。
- （2）非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- （3）非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

二、本屆委員任期：101 年 2 月 6 日至 102 年 6 月 17 日，最近年度薪資報酬委員會開會三次（A），委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	張宗銘	1	0	100.00%	101.5.22 離職
委員	陳世銘	1	0	100.00%	101.5.22 離職
委員	張天立	1	0	100.00%	101.5.22 離職
召集人	黃威洲	2	0	100.00%	101.5.31 新任
委員	韓千山	2	0	100.00%	101.5.31 新任
委員	童兆祥	2	0	100.00%	101.5.31 新任

其他應記載事項：

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

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

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

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

三、運作情形

A. 本公司依規定於 100 年 12 月 1 日董事會決議設置薪酬委員會，由三位符合資格之人士（張宗銘、張天立及陳世銘）組成，其應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。但有關監察人薪資報酬建議提交董事會討論，以監察人薪資報酬經公司章程訂明或股東會決議授權董事會辦理者為限：

(A) 定期檢討本規程並提出修正建議。

(B) 訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

(C) 定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

本委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- (A)確保公司之薪資報酬安排符合相關法令並足以吸引優秀人才。
- (B)董事、監察人及經理人之績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性。
- (C)不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
- (D)針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間，應考量行業特性及公司業務性質予以決定。
- (E)本委員會成員對於其個人薪資報酬之決定，不得加入討論及表決。

前二項所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施；其範疇應與公開發行公司年報應行記載事項準則中有關董事、監察人及經理人酬金一致。

本公司子公司之董事及經理人薪資報酬事項如依子公司分層負責決行事項須經本公司董事會核定者，應先經本委員會提出建議後，再提交董事會討論。

- B. 薪酬委員會成員於101年2月6日依據「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」及本公司「薪資報酬委員會組織規程」之規定，推舉張宗銘先生為第一屆薪酬委員會召集人及會議主席。
- C. 薪酬委員會於101年2月24日召開第一次會議討論，本公司100年度董監酬勞分配案及薪酬委員會民國101年之工作計劃案，經全體出席委員同意照案通過，該兩案於101年3月8日送呈基泰董事會討論決議通過。
- D. 本公司原薪資報酬委員張宗銘先生因個人健康因素、張天立先生因個人公務繁忙因素、陳世銘先生因為提升薪酬委員獨立性並落實公司治理政策，且能提前符合103年所規定之薪酬委員資格，故已於101年5月22日請辭薪酬委員，依本公司薪資報酬委員會組織規程規定，委員會之成員因故解任，致人數不足三人者，應自事實發生之日起算三個月內召開董事會補行委任。
- E. 本公司已於101年5月31日董事會決議通過新任薪酬委員(韓千山、童兆祥及黃威洲)，薪酬委員會成員於101年6月8日推舉黃威洲先生為第一屆薪酬委員會召集人及會議主席，且召開會議討論，本公司100年度董監酬勞分配案及薪酬委員會民國101年之工作計劃案，經全體出席委員同意照案通過。
- F. 薪酬委員會於101年11月26日召開會議討論，本公司董事、監察人及經理人年度績效評估檢討作業案、民國101年度經理人年終獎金預計發放案及薪酬委員會民國102年之工作計劃案，經全體出席委員同意照案通過，該案於101年12月6日送呈基泰董事會討論決議通過。
- G. 薪酬委員會於102年3月4日召開會議討論，本公司101年度董、監事酬勞分配案，經全體出席委員同意照案通過，該案於102年3月14日送呈基泰董事會討論決議通過。

(六)履行社會責任情形：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 (一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	(一) 公司尚未訂定企業社會責任實務守則。 (二) 公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。 (三) 公司設立員工意見審查委員會，並訂定員工溝通管理辦法、員工獎懲辦法、內部訓練績效獎金管理辦法等。	(一) 公司未來將視實際需求訂定企業社會責任實務守則。 (二) 公司未來將視實際需求設置推動企業社會責任專(兼)職單位。 (三) 符合。
二、發展永續環境 (一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	(一) 本公司致力於宣導影印紙回收再利用，並要求員工多用mail信件往來少用紙等來降低環境負荷衝擊。 (二) 本公司雖未訂定環境管理制度但已有完備之各項管理辦法。 (三) 由公司夥伴服務部為專責單位。 (四) 本公司營運場所適時調整冷氣開放時間及溫度，並善用風扇節能，且購買環保標章及節能標章產品、加強綠化植栽等以降低氣候變遷對營運活動之影響。	(一) 符合。 (二) 符合。 (三) 符合。 (四) 符合。
三、維護社會公益 (一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。 (二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。	(一) 本公司依各項勞動相關法規執行，辦理勞工之勞、健保，提撥勞工退休金，以確保勞工權益，並為全體員工投保團體意外險。 (二) 本公司依法成立職工福利委員會，每年定期辦理國內外員工旅遊、球類運動及登山活動等職工福利項，以保障員工身心健康。	(一) 符合。 (二) 符合。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	(三) 本公司每週舉行讀書會及隔週動腦會議以此建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知員工。 (四) 本公司訂有客戶抱怨處理之辦法，並採單一窗口與客戶溝通，另設總經理信箱以達到迅速有效的處理效果。 (五) 本公司與供應商維持良好關係，維持成本及供貨的穩定。 (六) 本公司重視社會關懷，適時幫助及扶持社會弱勢團體。	(三) 符合。 (四) 符合。 (五) 符合。 (六) 符合。
四、加強資訊揭露 (一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	(一) 目前尚無揭露企業責任相關資訊。 (二) 本公司尚未編製企業社會責任報告書。	(一) 本公司網站未來將視實際需要或法令之規定適時辦理。 (二) 本公司未來將視實務需求編製企業社會責任報告書。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，惟已建立道德行為準則做為本公司董事、監察人及經理人之行為符合道德標準，並使公司之利害關係人更加瞭解公司道德標準，該準則已放置於公司網站以供查詢。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： 1. 環保方面：本公司對於環保悉依法令執行管控，請參閱環保支出資訊。 2. 社區參與、社會貢獻、社會服務及社會公益方面：公司定期捐款給慈善機構及弱勢團體，回饋社會並善盡企業經營之義務及責任。 3. 安全衛生方面：本公司有關安全衛生係配合政府法令執行管控。 4. 消費者權益方面：本公司設有專人負責處理客訴問題。 5. 維護員工人權方面：有關維護員工人權除依本公司工作規則及勞基法之規定執行外，另執行情形請參閱本年報第67-69頁。 6. 其他社會責任活動： (1) 本公司於101年度捐款贊助「台北市青少年籃球促進會」NT 500,000元。 (2) 本公司於101年度捐款贊助「中國青年創業協會總會」NT 379,246。 (3) 本公司於101年度捐款贊助「財團法人台北市快樂一生慈善基金會」NT 377,280元。 (4) 本公司於101年度捐款贊助「中華民國亞太產業經營研究會」NT 100,000。 (5) 本公司於101年度捐款贊助「財團法人赤子心教育基金會」NT 41,500。		

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
(6) 本公司於101年度捐款贊助「財團法人創世社會福利基金會」NT 40,000。 (7) 本公司於101年度捐款贊助「羅念吾」NT 30,000。 (8) 本公司於101年度捐款贊助「中華政大企經管理協會」NT 10,000。		
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。		

(七)公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	(一) 本公司尚未訂定誠信經營之政策，惟本公司向以堅持誠信正直的企業文化為經營理念。 (二) 本公司基於公平、誠信原則從事商業活動，落實誠信經營原則，並積極防範不誠信行為，並定期透過員工教育訓練宣導誠信之精神。 (三) 本公司要求所有員工不允許收受顧客、廠商或公事上有關人員所提供的回扣、佣金或貴重禮品及奢華招待。本公司已提供一個安全及健康之工作環境、公平的機會，致力於保持顧客及供應商之間的公平且合法長久關係以致雙贏的夥伴關係。	(一) 本公司未來將視實務需求訂定誠信經營之政策。 (二) 符合。 (三) 符合。
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。	(一) 於建立商業關係前先行評估往來對象之合法性，以及是否曾有不誠信行為之記錄，以確保其商業經營方式公平、透明且不會要求、提供或收賄行為。 (二) 本公司尚未建立推動企業誠信經營專(兼)職單位，但仍會努力落實公司治理。	(一) 符合。 (二) 本公司未來將視實務需求建立推動企業誠信經營專(兼)職單位。

(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	(三) 本公司尚未制定防止利益衝突政策，為本公司已加強宣導誠信原則之公司政策。 (四) 公司雖尚未訂定誠信經營守則，惟已建立各項會計制度及內部控制制度，由內稽人員定期查核其遵循情形，以確保制度之設計及執行之有效性。	(三) 本公司未來將視實務需求制定防止利益衝突政策。 (四) 本公司未來將視實務需求訂定誠信經營守則。
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	相關人員違反規定將依本公司相關辦法內規規章懲處。	符合。
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等）。	(一) 本公司網站『股東服務』部分，設有『公司治理』專區揭露誠信經營相關資訊且將持續關注法令變化強化公司網站相關資訊揭露情形。 (二) 本公司將定期於股東會年報及指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等方式揭露。	(一) 符合。 (二) 符合。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定相關守則，惟已建立道德行為準則做為本公司董事、監察人及經理人之行為符合道德標準，並使公司之利害關係人更加瞭解公司道德標準，該準則已放置於公司網站以供查詢。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：無。		

(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司網站『股東服務』部分，設有『公司治理』專區，供投資人查詢下載公司治理相關規章，董事會決議重要事項、重大訊息等內容。其網址為<http://www.keetai.com.tw>

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 本公司陸續檢視並視需要修訂或訂定公司相關辦法程序及內部作業施行細則，以提升營運效率及加強相關風險控管機制，進而增進公司治理運作之執行。最近幾年配合證券主管機關相關法令準則之訂定或修正，以及考量本公司實際營運需要，已完成「董事會議事辦法」、「取得或處分資產處理程序」、「從事衍生性商品交易處理程序」、「資金貸與及背書保證作業程序」、「股東會議事規則」、「董事及監察人選舉辦法」等之訂定或修訂。另外亦完成訂定「道德行為準則」及「內部重大資訊處理及防範內線交易管理作業程序」等施行細則以為內部各項運作之遵循。其中，「內部重大資訊處理及防範內線交易管理作業程序」於辦法訂定及後續修訂時，公司內部會以e-mail方式通知所有員工，並於公司內

部網站發佈公告，最新的辦法並放置於公司網站以供查詢，另於每季新人訓練時皆會安排內線交易防範課程加以宣導。

2. 本公司持續投入資源加強公司治理運作。在公司網站上，亦闢有『股東服務』專區說明公司治理情形，並附有公司治理相關規章供下載參閱，另本公司將重大訊息及時揭露給投資大眾參考。

(十)內部控制制度執行狀況

1、內部控制聲明書

基泰建設股份有限公司 內部控制聲明書

日期：102年3月14日

本公司民國101年1月1日至101年12月31日之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司上開期間的內部控制制度，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國102年3月14日董事會通過，出席董事九人，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

基泰建設股份有限公司

董事長：陳世銘

總經理：馮先勉



2、委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：詳第200頁。

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

(十四)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

四、會計師公費資訊

(一)會計師公費資訊：

會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
安永聯合會計師事務所	林素雯	3,300	0	0	0	568	568	101.01.01-101.12.31	IFRS 國際財務報導準則轉換服務 400 仟元及公司債複核服務 150 仟元
	傅文芳								

單位：新台幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元	0	568	568
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	3,300	0	3,300
3	4,000 千元（含）～6,000 千元	0	0	0
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	0	0	0
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	0	0	0
6	10,000 千元（含）以上	0	0	0

(二)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上：無此情形。

(三)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形。

(四)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形。

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師：

更 換 日 期	自 100 年上半年度財務報告起		
更 換 原 因 及 說 明	因安永聯合會計師事務所內部工作調度與安排，由鄭戊水會計師及林素雯會計師更換為林素雯會計師及傅文芳會計師		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人		會計師
	情 況	委任人	
	主動終止委任	不適用	
不再接受(繼續)委任	不適用		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	九十九及一〇〇年十二月三十一日採權益法之長期股權投資及九十九及一〇〇年採權益法認列之投資損失暨附註揭露有關轉投資事業之資訊，係依據其他會計師核閱之財務報表認列，因是出具修正式無保留意見。		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	v	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	安永聯合會計師事務所
會計師姓名	林素雯會計師及傅文芳會計師
委任之日期	自 100 年上半年度財務報告起
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第十條第五款第一目及第二目第三點事項之復函：不適用。

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

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

職稱	姓名	101年度		當年度截至4月13日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	景泰國際顧問(股)公司 代表人:陳世銘	0	0		
董事	景泰國際顧問(股)公司 代表人:張玉貞	(12,000)	(480,000)	0	0
董事	京殿堂實業(股)公司 代表人:盧育充	330,000	0	0	0
董事	京殿堂實業(股)公司 代表人:陳俊同				
董事	富懋投資(股)公司 代表人:鄭雲	0	0	0	0
董事兼總經理	馮先勉	0	0	0	0
董事	楊飛龍	0	0	529,000	0
董事	蔡麗華	0	0	0	0
董事	簡源水	0	0	0	0

監察人	仲昇國際顧問(股)公司 代表人：楊儲明	12,000	0	0	0
監察人	李國靖	0	0	0	0
副總經理	張玉貞	0	0	0	0
協理	邱美文	0	0	0	0
營運長	游貴華	0	0	0	0
經理	徐保義	0	0	0	0
經理	程慈	0	0	0	0
經理	李珮伶	0	0	0	0
會計主管	林家正(註)	0	0	0	0

註：自100年7月4日起兼任財務主管

1. 股權移轉資訊：無股權移轉之相對人為關係人之情形。

2. 股權質押資訊：無股權質押之相對人為關係人之情形。

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

姓名	本人 持有股份		配偶、未成 年子女持有 股份		利用他人名 義合計持有 股份		前十大股東相互間 具有關係人或為配 偶、二親等以內之 親屬關係者，其名稱 或姓名及關係。		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
蔡惠美	13,484,793	3.34%	0	0	0	0	無	無	
楊閩山	12,514,165	3.10%	0	0	0	0	蔡春梅 鄧明威	二等親	
王再福	11,009,028	2.73%	0	0	0	0	無	無	
陳惠君	10,383,520	2.57%	0	0	0	0	楊閩山	二等親	
新制勞工退 休基金	7,368,000	1.83%	0	0	0	0	無	無	
蔡春梅	6,878,194	1.71%	0	0	0	0	鄧明威 楊閩山	配偶 二等親	
鄧明威	6,687,826	1.66%	0	0	0	0	蔡春梅	配偶	
渣打託管歐 洲瑞士信貸 證券公司投 資專戶	6,212,321	1.54%	0	0	0	0	無	無	

肆、募資情形

世代國際顧問(股)公司	5,961,347	1.48%	0	0	0	0	無	無	
代表人:黃金閣	0	0.00%	0	0	0	0	無	無	
渣打託管維斯登翠信託之維斯登翠新興市場	5,889,000	1.46%	0	0	0	0	無	無	

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

單位：股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
GE MEI INVESTMENT LIMITED	13,300,000	44.33	無	無	13,300,000	44.33
君匯開發(股)公司	50,000,000	100.00	無	無	50,000,000	100.00
京匯開發(股)公司	50,000,000	100.00	無	無	50,000,000	100.00
鼎峰開發(股)公司	1,000,000	100.00	無	無	1,000,000	100.00

註：係本公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
68.11	1,000	5	5,000	5	5,000	現金創立	—	—
70.11	1,000	20	20,000	20	20,000	現金增資15,000仟元	—	—
74.08	100	250	25,000	250	25,000	現金增資5,000仟元	—	—
74.10	100	400	40,000	400	40,000	現金增資15,000仟元	—	—
77.10	100	600	60,000	600	60,000	現金增資20,000仟元	—	—
78.09	100	870	87,000	870	87,000	現金增資27,000仟元	—	—
79.02	10	11,700	117,000	11,700	117,000	合併增資30,000仟元	—	—
79.08	10	19,950	199,500	19,950	199,500	現金增資82,500仟元	—	—
80.04	10	44,562	445,620	44,562	445,620	現金增資246,120仟元	—	80.02.05(80)台財證(一)第00273號

81.12	10	100,000	1,000,000	60,000	600,000	現金增資100,000仟元 盈餘增資49,562仟元 公積增資4,818仟元	—	81.09.25(81)台財證 (一)第02506號
84.03	10	100,000	1,000,000	70,000	700,000	現金增資100,000仟元	—	84.01.09(84)台財證 (一)第51646號
84.06	10	100,000	1,000,000	91,200	912,000	盈餘增資159,500仟元 公積增資52,500仟元	—	84.06.21(84)台財證 (一)第36918號
86.01	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	現金增資88,000仟元	—	86.01.10(86)台財證 (一)第74608號
86.04	10	240,000	2,400,000	135,000	1,350,000	現金增資350,000仟元	—	86.04.23(86)台財證 (一)第28633號
86.07	10	240,000	2,400,000	175,500	1,755,000	盈餘增資337,500仟元 公積增資67,500仟元	—	86.07.18(87)台財證 (一)第42759號
87.04	10	310,000	3,100,000	259,036	2,590,363	盈餘增資267,650仟元 公積增資351,000仟元 轉換普通股216,713仟元	—	87.04.12(87)台財證 (一)第18436號 87.01.09(87)台財證 (一)第94303號
88.06	10	310,000	3,100,000	284,939	2,849,399	公積增資259,036仟元	—	88.06.22(88)台財證 (一)第61110號
89.06	10	403,000	4,030,000	313,433	3,134,339	公積增資284,939仟元	—	89.07.04(89)台財證 (一)第55925號
90.10	10	403,000	4,030,000	265,366	2,653,655	合併減資480,684仟元	—	90.12.14經(90)商字 第09001494970號
94.10	10	403,000	4,030,000	250,369	2,503,694	合併減資149,961仟元	—	94.10.13經授商字第 09401202300號
95.6	10	403,000	4,030,000	275,406	2,754,063	公積增資250,369仟元	—	95.08.25經授商字第 09501191650號
96.4	19.93	403,000	4,030,000	305,406	3,054,063	私募增資300,000仟元	—	96.05.01經授商字第 096010926600號
96.6	10	403,000	4,030,000	322,301	3,223,010	盈餘增資92,596仟元 公積增資76,351仟元	—	96.08.28經授商字第 09601207060號
97.6	10	403,000	4,030,000	349,928	3,499,288	盈餘增資34,552仟元 公積增241,725仟元	—	97.08.13經授商字第 09701201850號
98.6	10	403,000	4,030,000	367,147	3,671,471	公積增資172,183仟元	—	98.08.3經授商字第 09801173000號
99.6	10	500,000	5,000,000	388,842	3,888,423	公積增資216,952仟元	—	99.09.2經授商字第 09901199580號
100.6	10	500,000	5,000,000	396,619	3,966,191	公積增資77,768仟元	—	100.8.4經授商字第 10001173570號
102.5	19.2	500,000	5,000,000	403,218	4,032,181	可轉債轉換普通股 65,990仟元	—	102.5.23經授商字第 10201090020號

肆、募資情形

股份種類

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
普通股	403,244,112(註)	96,755,888	500,000,000	

註：普通股 403,244,112 股(含最近經經濟部核准變更登記之實收資本額 403,218,071 股及尚未完成變更登記可轉換公司債轉換普通股 26,041 股)

總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構

102年04月13日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	庫藏股	合計
人 數	1	6	62	21,615	87	0	21,771
持有股數	93	7,698,300	47,915,809	291,131,914	56,497,996	0	403,244,112
持股比例	0.00%	1.91%	11.88%	72.20%	14.01%	0.00%	100.00%

(三) 股權分散情形

102年04月13日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1-999	9,563	2,033,241	0.50%
1,000-5,000	7,691	17,092,192	4.24%
5,001-10,000	1,854	13,712,901	3.40%
10,001-15,000	854	10,188,321	2.53%
15,001-20,000	415	7,572,342	1.88%
20,001-30,000	413	10,181,782	2.52%
30,001-40,000	217	7,681,754	1.90%
40,001-50,000	134	6,171,336	1.53%
50,001-100,000	263	18,888,459	4.68%
100,001-200,000	148	20,463,465	5.08%
200,001-400,000	93	25,254,564	6.27%
400,001-600,000	34	16,328,902	4.05%
600,001-800,000	18	12,470,479	3.09%
800,001-1,000,000	3	2,922,742	0.72%
1,000,001股以上	71	232,281,632	57.61%
合 計	21,771	403,244,112	100.00%

特別股：無

(四)主要股東名單:持有股份達總額百分之五以上或股權比例占前十名股東

102年04月13日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
蔡惠美		13,484,793	3.34%
楊閩山		12,514,165	3.10%
王再福		11,009,028	2.73%
陳惠君		10,383,520	2.57%
新制勞工退休基金		7,368,000	1.83%
蔡春梅		6,878,194	1.71%
鄧明威		6,687,826	1.66%
渣打託管歐洲瑞士信貸證券公司投資專戶		6,212,321	1.54%
世代國際顧問(股)公司		5,961,347	1.48%
渣打託管維斯登翠信託之維斯登翠新興市場		5,889,000	1.46%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目 \ 年 度		101 年	100 年	當年度截至 102年3月31日 (註8)
每股市價(註1)	最 高	21.60	26.10	23.20
	最 低	12.30	11.70	19.95
	平 均	16.54	17.49	21.61
每股淨值(註2)	分 配 前	15.98	15.44	15.12
	分 配 後	(註9)	14.14	15.12
每股盈餘	加權平均股數		396,619,136	396,619,136
	(註3)	每股盈餘 追溯前	2.06	1.68
		追溯後	2.06	1.68
每股股利	現 金 股 利		(註9)	1.3
	無 償 配 股	盈餘配股	-	-
		資本公積配股	0	0

	累積未付股利 (註4)	-	-	-
投資報酬分析	本益比 (註5)	8.03	10.41	-
	本利比 (註6)	(註 9)	13.45	-
	現金股利殖利率 (註7)	(註 9)	7.43%	-

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

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘

註6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利

註7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價

註8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註9：民國101年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 股利政策

本公司章程規定，年度決算之盈餘，除依法提列應繳納所得稅，並先彌補以往年度虧損，次就其餘額提列百分之十為法定盈餘公積。必要時得經股東會決議，另提特別盈餘公積。如尚有可分配盈餘，得作下列之分配；先行提撥不高於資本額百分之六為股東股息，再就其餘百分之五做為員工紅利，提撥百分之五做為董監事酬勞，其餘除法令規定外，由董事會擬定股東紅利後提請股東會決議分配之。

鑑於本公司為資本密集產業，為求成長資本宜適度擴張，故本公司之股東股息紅利政策，以現金股利不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之十。且本公司為感謝股東多年來的支持，將盡最大努力每年分配股利。

本公司未來營運穩健拓展，為持續擴充適當資本額，並考慮股東對現金之需求，公司於年度決算後如有可分配盈餘，若無法律之限制，每年發放之現金股利不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之十。

2. 執行狀況

一〇一年度之盈餘分配議案尚未經一〇二年度股東常會決議通過。

3. 本公司一〇一年度股利政策未有重大變動。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

(1)本公司未有無償配股之情事，故對公司營運績效及每股盈餘無任何影響。

(2)本公司未公開一〇二年度財務預測，故不適用。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

(1)公司章程(第廿二條)所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度決算之盈餘，除依法提列應繳納所得稅，並先彌補以往年度虧損，次就其餘額提列百分之十為法定盈餘公積。必要時得經股東會決議，另提列特別盈餘公積。如尚有可分配盈餘，得作下列之分配：先行提撥不高於資本額百分之六做為股東股息，再就其餘額百分之五做為員工紅利，提撥百分之五做董監事酬勞，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。鑑於本公司為資本密集產業，為求成長資本宜適度擴張，故本公司的股東股息紅利政策，以現金股利不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之十。

(2)本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

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 6% 做為股東股息，再就其餘額 5% 做為員工紅利，提撥 5% 做董監事酬勞，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，實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

(3)董事會通過之擬議配發一〇一年度董監酬勞及員工分紅之金額與設算每股盈餘等資訊：

a. 配發員工現金紅利及董事、監察人酬勞金額：

員工現金紅利：新台幣 24,779,225 元

董監酬勞：新台幣 24,779,225 元

b. 擬議配發員工股票紅利股數及其占盈餘轉增資之比例：無此情形。

c. 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：因員工分紅及董監酬勞已視為 101 年度之費用，故無須再設算每股盈餘。

(4)盈餘分配議案業經股東會決議者：

截至年報刊印日止，本公司尚未就 101 年度之盈餘分配事宜提請股東會決議，故不適用。

(5)前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

100 年度盈餘用以配發員工紅利及董事監察人酬勞情形：

	員工紅利	董監酬勞
原董事會決議分配金額	18,028 仟元	18,028 仟元
實際分配金額	18,028 仟元	18,028 仟元
差異	0	0
差異原因	-	-

(九)公司買回本公司股份情形：

公司買回本公司股份情形

102 年 4 月 30 日

買回期次(註)	第一次	
申報買回目的	原 96.11.07 董事會決議為股權轉換於 97.01.18 決議變更為轉讓股份予員工	原 96.11.07 董事會決議為維護公司信用及股東權益於 97.01.18 決議變更為股權轉換
買回期間	96 年 11 月 8 日至 96 年 12 月 7 日	96 年 12 月 11 日至 97 年 1 月 2 日
買回區間價格	19 元至 37 元	
公告買回股份種類及數量	普通股 5,000 仟股	普通股 10,000 仟股
實際買回數量	1,834 仟股	5,562 仟股
已買回股份金額	35,598,581 元	95,956,282 元
平均每股買回成本	19.41 元	17.25 元
本次未執行完畢之原因	執行期間因股價上下波動，限時、限量、限價交易因素，致部分買單未能撮合成交，而未能按預定數量全數買足。	為兼顧市場機制，並維護股東權益，本公司視股價變化採限價限量買回，致部份買單未能成交，而未能全數買足。
已辦理銷除及轉讓之股份數量	1,834 仟股	5,562 仟股
累積持有本公司股份數量	0	0
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0.00%	0.00%

註：係以買回庫藏股時最近一次向主管機關申報資料為主。

二、公司債辦理情形：

(一)尚未償還及辦理中之公司債

公 司 債 種 類	國內第二次有擔保轉換公司債
發行（辦理）日期	101 年 10 月 29 日
面 額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點（註 3）	中華民國
發 行 價 格	依面額十足發行
總 額	新台幣柒億元
利 率	票面利率 0%
期 限	三年期

		到期日：104 年 10 月 29 日
保 證 機 構		彰化商業銀行股份有限公司
受 託 人		兆豐國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		元富證券股份有限公司 永豐金證券股份有限公司 統一綜合證券股份有限公司 大眾綜合證券股份有限公司
簽 證 律 師		邱雅文律師
簽 證 會 計 師		安永聯合會計師事務所
償 還 方 法		除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本轉換公司債到期時按債券面額之 103.03%以現金一次償還。
未 償 還 本 金		新台幣 572,800 仟元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		(註)
限 制 條 款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	已行使轉換之公司債金額為 127,200 仟元，共計轉換 6,625 仟股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		假設本轉換公司債之債權人於日後皆依目前轉換價格 19.2 元申請轉換為本公司普通股，則其最大可能稀釋比例為 8.42%，對現有股東權益尚無重大影響。
交換標的委託保管機構名稱		無

註：本公司於以下(1)、(2)情形得行使對本轉換公司債之贖回權：

- (1) 本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部

肆、募資情形

債券，並函請櫃檯買賣中心公告。

- (2)本轉換公司債發行滿一個月翌日至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。

(二)一年內到期之公司債：應揭露未來一年內到期之公司債金額及其償還辦法：無。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債

轉換公司債資料

單位：元

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債	
項 目	年 度	101 年	截至 102 年 3 月 31 日
	最高	114.00	119.00
轉換公司債 市價	最低	106.70	109.00
	平均	107.72	113.15
轉換價格		19.2	19.2
發行（辦理）日期及 發行時轉換價格		發行日期：101.10.29 發行時轉換價格：19.2 元	
履行轉換義務方式		發行新股	

(四)已發行交換公司債：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無。

(六)已發行附認股權公司債：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：

員工認股權憑證辦理情形

102 年 4 月 30 日

員工認股權憑證種類	第一次 員工認股權憑證								
主管機關核准日期	民國 96 年 9 月 20 日								
發行（辦理）日期	民國 96 年 9 月 28 日								
發行單位數	10,000 單位								
發行得認購股數占已發行股份總數比率	2.52%								
認股存續期間	7 年								
履約方式	已發行普通股								
限制認股期間及比率（%）	認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿 2 年後至到期日前十日止，除依第八條第一項規定暫停過戶期間外，得依下列時程行使認股之權利。 <table> <tr> <td>時程</td><td>可行使認股權比例</td></tr> <tr> <td>屆滿 2 年</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>屆滿 3 年</td><td>75%</td></tr> <tr> <td>屆滿 4 年</td><td>100%</td></tr> </table>	時程	可行使認股權比例	屆滿 2 年	50%	屆滿 3 年	75%	屆滿 4 年	100%
時程	可行使認股權比例								
屆滿 2 年	50%								
屆滿 3 年	75%								
屆滿 4 年	100%								
已執行取得股數	5,562,000 股								
已執行認股金額	123,532,020 元								
未執行認股數量	3,848,000 股								
未執行認股者其每股認購價格	21.77 元								
未執行認股數量占已發行股份總數比率（%）	0.97								
對股東權益影響	本次發行員工認股權憑證係為吸引及留任公司所需人才，並激勵員工及提升員工向心力，雖對原股東之股權比例有所稀釋，但效果尚屬有限。展望未來可留任及激勵員工以共同創造公司及股東之利益，原股東更將因此而受惠。								

取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數
前十大員工之姓名、取得及認購情形

102 年 4 月 30 日

	職稱 (註 1)	姓 名	取得認 股數量	取得 認股 數量 占已 發行 股份 總數 比率	已執行 (註 2)				未執行 (註 2)			
					認股 數量	認股 價格	認股 金額	認股數 量占已 發行股 份總數 比率	認股 數量	認股 價格	認股 金額	認股數 量占已 發行股 份總數 比率
經 理 人	總經理	馮先勉	2,650,000	0.67	484,000	22.21	10,749,640	0.12	2,166,000	21.77	47,153,820	0.55
	副總經理	張玉貞										
	營運長	游貴華										
	協理	邱美文										
	經理	李珮伶										
	經理	徐保義										
	經理	程慈										
	會計主管	林家正(註3)										
員 工	總經理室 秘書	盧小瑛	5,770,000	1.45	4,267,000	22.21	94,770,070	1.07	1,503,000	21.77	32,720,310	0.38
	規劃部資 深副理	張素卿										
	總經理室 特助	郭祝斐										
	總經理室 資深襄理	陳秀美										
	總經理室 特助	高秀嫻										
	工程部專 案經理	吳竹明										
	財務部資 深襄理	王素鳳										
	總經理室 售服經理	劉智雄										
	會計部資 深副理	李秋雲										
	會計部資 深課長	黃惠麗										

註 1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其取得及認購情形。

註 2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註 3：自 100 年 7 月 4 日起兼任財務主管。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形

(一)計劃內容：

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

計劃項目	發行種類	發行日期	期間	發行金額	預定資金運用進度
償還借款	國內第二次有擔保轉換公司債	101.10.29~104.10.29	三年期	新台幣7億元	101年第四季

3. 歷次變更計劃內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計劃提報董事會之日期：無。

(二)執行情形：

前國內第二次有擔保轉換公司債已依預定進度100%執行資金之運用。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

(A)主要業務內容

1. 委託營造廠興建商業大樓及國民住宅出售、出租業務。（營造業除外）
2. 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售。
3. 房屋租售之介紹業務。
4. 車輛保管業務之經營。
5. 企業管理、財務管理及投資計劃之諮詢分析顧問業務（證券投資顧問業務除外）（會計師業務除外）。
6. 受託從事各種使用分區土地利用研究、分析、規劃、顧問業務。
7. 舉辦各類會議、演講會、發表會、記者會、座談會等活動。

(B)營業比重

本公司之營業比重以興建國民住宅、商業大樓出售為主力，並以內銷市場為主，比重佔100%。

單位：新台幣仟元；%

主要產品	營業收入金額	營業收入比例
營建	5,057,815	91.54
其他	467,252	8.46
合計	5,525,067	100.00

資料來源：本公司101年度經會計師查核簽證之財務報表

(C) 公司目前之商品(服務)項目及計劃開發之新商品(服務)

1. 公寓：優質住家、停車位。

2. 大樓：採光佳，通勤便利之辦公店面商場、旅館套房、停車位。

(二) 產業概況：

(1) 產業現況與發展

102年全球經濟及金融情勢在歐債稍得緩解及寬鬆貨幣政策支撐下，美國經濟持續回溫，歐元區金融市場信心亦明顯改善，國內經濟受下列因素影響有助於景氣回溫：(1)全球仍處於低利環境(2)各國貨幣寬鬆政策所產生之通膨隱憂仍在(3)政府針對房價過高現象接連祭出各種打房措施，其中實價登錄政策有助於房市價格透明化，營建署最新公布的住宅需求動向調查顯示大台北地區房價出現下滑現象，應有助推升民眾對實質資產的潛在需求(4)兩岸ECFA的商機持續增溫等。

因為游資過多及通膨的預期心理，因此台北都會區的房價仍形成抗跌效應，102年隨著全球經濟回溫，台灣經濟也可望走出谷底；但因政府打房措施激進，將使部份以短期投資客層為主力的產品及市場受到衝擊，預期今年將以都會區之豪宅及收益型不動產，以及都會區週邊之自用住宅市場為主流。

另外由於台北「文林苑」都更案強制拆除之爭議，政策趨向於將都市更新的門檻拉高，再加上台北都會區一地難求，迫使部份北部建商放棄都更案之耕耘，轉而向中、南部開發，形成中、南部市場熱絡的盛況。

(2) 該行業上、中、下游產業之關聯性

在營建業整個產業中，建設公司居於整合及管理的地位，自土地所有者取得土地，委託建築師規劃及營造公司施工興建，及透過代銷公司銷售予購屋者，涵蓋範圍廣泛，對經濟發展有相當重要之指標意義。

土地是建築業的關鍵資源，其供給來源除透過私有地出售或合建釋出外，尚有國有非公用土地之標售，以及透過都市更新程序重新開發老舊地區土地。在土地開發過程中須由代書、金融業等進行土地移轉登記及融資等作業。

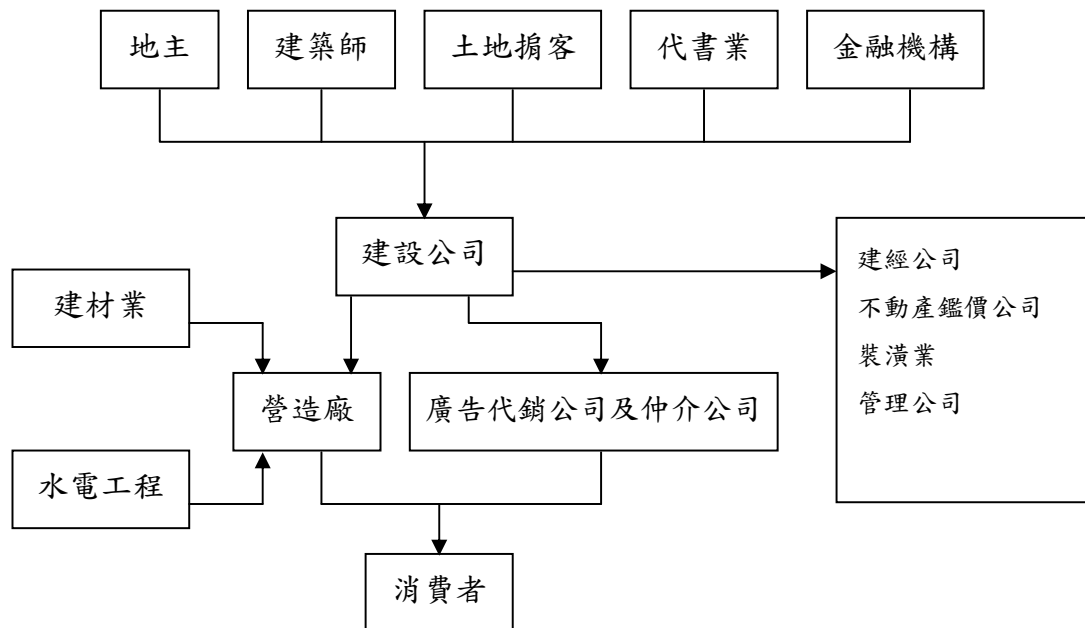
規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。

營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備…等，涉及的產業領域多不勝數。

銷售階段需有代銷公司或房屋仲介及廣告公司執行銷售業務，並由裝潢業進行銷售中心及樣品屋的裝潢設計施工，以及多種媒體進行宣傳。

完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

茲將房地產上、中、下游之產業關聯如下表示：



(3) 產品之各種發展趨勢

A. 建物評估認證制度加強住宅品質：

隨著經濟成長，國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，惟因缺乏合理之品質標示，致有關安全、健康、方便、舒適等住宅基本品質並未明顯改善，內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

B. 綠建築蔚為風潮：

自聯合國斯德哥爾摩會議，引起世人對環境污染的高度重視，全世界綠建築思維的浪潮即未曾止息。內政部建研所於87年訂定「綠建築與居住環境科技計畫」及88年制定「綠建築解說與評估手冊」，並在89年建立「綠建築標章制度」；內政部營建署則於「營建白皮書」中宣示全面推動綠建築政策，更在93年3月於「建築技術規則」闢設綠建築專章，使綠建築技術之實踐進入法制化規範階段。

由於綠建築的意義在於強調人與自然環境的共存，而不是一味的開發，由於綠建築符合節能、節水、生態與環保的概念，在二十一世紀環保意識日漸提升的背景下，綠建築將是未來的居住趨勢

C. 捷運等重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

政府為平衡地區發展，規劃新市鎮、重劃區，以抒解大都會地區的居住壓力，新市鎮、工商綜合區及重劃區的開發及政府推動各項重大交通建設，如北中南三個科學園區的持續開發以及國道三號、西部走廊十二條東

西向快速道路、高速鐵路的陸續通車，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，郊區與市區聯絡將更加便利，城鄉距離大幅拉近，帶動生活圈的擴大，所以建商漸由市區朝具有成長潛力的郊區發展。隨著郊區住宅周邊的商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，大城市的居住人口，有朝著市郊轉移的趨勢，郊區建案的推出將成為建商的另一市場。

D. 產品設計趨於多元化

建案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如休閒住宅、高總價豪宅、大坪數高級住宅、臨捷運站之住商混合住宅興起，此外隨著人口年齡結構之變遷，老人住宅應運而生，網際網路系統社區及綜合式社區亦逐漸被建築業者採用，未來產品定位與差異化設計將扮演重要角色，目前住宅產品多元化所帶來的趨勢如下：

a. 休閒與住宅互相結合

隨著國民所得日益增加，消費者對住宅的品質、空間及其環境的要求逐趨嚴格。開發於風景優美的景觀住宅或以整體休閒規劃之社區為訴求之住宅產品，將逐漸成為房市新潮流。

過去的住宅社區由於生活機能不足，居民主要活動均在住宅社區外進行，而不能滿足日常的生活需求，在現今步調繁忙的工商社會，為抓住現代人對生活品質越來越重視的心態，在新建或預售不動產市場中，尤其是大基地的新興重劃區，休閒公設如社區圖書館、游泳池、中庭花園及健身設備等設施已是常見的規劃，此類新建社區講究機能的完整性，讓住戶能在所住社區內享受到生活的便利。

b. 購地成本增加，豪宅效應發酵

近年來各地精華都會區新屋市場之規劃，朝向高總價豪華住宅及小坪數低總價住宅之兩極化發展。由於市區可供開發的土地資源有限，在地主惜售的情況下，建商取得土地之購地成本較過去大幅上升，加上金字塔頂端客群講究隱私、鄰居單純，能維持家居生活寧靜，不受外人干擾又能方便與外界人、事互動及建材與各項規劃皆為頂級配備之產品將是被優先考慮的目標。加上近日政府積極開放陸資來台投資，勢必帶動國內商用不動產及中高檔住宅市場之活絡，其中尤以在開發成熟繁榮的台北市精華地段，優質土地稀有，購屋族群以金字塔頂端消費階層居多，因此交通便利之精華地段搭配豪宅規劃去化速度較快。

c. 捷運住宅

在選購房屋時，地段、學區、房屋格局、環境機能等因素都會影響

房價，其中交通條件恐怕是影響價格波動相當關鍵之因素，因此各類交通建設就成了房屋銷售業者最喜愛的訴求，而大台北地區之捷運堪稱是房市中效果最顯著、增值效應最明顯的利多因素。捷運週邊步行十分鐘距離的推案，因周邊商圈林立及交通便捷性強等因素，使開價或成交行情約比同區無捷運一般建案高出一至三成，雖然實際產品規劃和地段環境仍會左右實際成交行情，不過以近期捷運共構開發案來看，幾乎都會有較高的成交行情，且甚至出現熱烈搶購、抽籤之情況。

d. 超高住宅大樓

近年來，北台灣陸續出現動輒二十五層，甚至超過三十層以上的超高住宅大樓。這些超高大樓推案主要分為幾類：一是適用舊容積算法的舊建照建案，二是容積移轉，三是重劃區大面積開發容積獎勵或原本是商業規劃，如今實際開發者興建住宅大樓，由於商業區容積率較高，因此容易出現超高住宅大樓。超高大樓的結構必須比一般大樓更加穩固，對建築技術與工法的要求更高，多數超過二十五層的高樓，使用鋼骨結構作為主架構的情況最為普遍，從這個角度來看，選購超高大樓結構上會有問題的機率反而相對較低。此外，目前的建築安全法規規範一般八樓以上之大樓都必須設置雙逃生安全梯，而超高大樓在防災方面的規範與要求標準也都特別注重。

e. 低價工業住宅

所謂工業住宅是指在工業用地上興建住宅，此類產品係因買得起精華地段高價產品的終究只是少數人，低價或平價住宅才是符合大多數民眾需求的產品，其之所以能引起購屋大眾的喜愛正是符合多數民眾最重視的低單價訴求。由於位處工業區的工業住宅週邊生活機能較為欠缺，且常有噪音及污染等問題，故不論是房價或地價通常會比鄰近的住宅區價格低二到三成，因而大受消費者青睞。

(4) 競爭情形

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異，因此市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內建案與建案間的競爭較為明顯，加上公司家數眾多，市場佔有率及其變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推建案銷售情形的影響來得重要。

隨國民所得的提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質及安全的要求日趨嚴格。隨著購屋者對居住品質日漸重視，建案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而且施工品質更是建立口碑的關鍵，如何在軟硬體設施加強精緻化及實用性如：養生、科技、環保、休閒、安全及舒適等功能，將是未來房屋產品的競爭優勢。此外，由於房地產業競爭日益激烈，客

戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，對業者而言，必須隨時注意消費者之需求與市場變化，以採取適當而有效之銷售策略。

(三) 技術及研發概況：無。

(四) 長、短期業務發展計畫：

1. 短期業務發展計畫：

本公司於今年度將著力於在建個案工程品質、成本與進度之控管，在建工程有「基泰御峰」、「基泰都鐸」、「基泰世貿」等預售個案；「基泰忠孝」將於今年開工，另有籌備中之新案「基泰大直」等。

2. 長期業務發展計畫：

在長期業務發展方面，本公司目前進行中的台北市精華區段之土地開發個案達十個以上，將朝與大台北地區市場差異化顯著之建案產品為發展方向，以提昇建案價值及利潤報酬，發揮最佳經營績效；另外，本公司也將於今年積極展開大陸房地產之開發與投資，更不斷強化研展創新能力，以符合節源省能潮流，及國際化客源趨勢，加大差異競爭優勢。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

(1) 主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司之業務以興建頂級豪宅、好宅、精品住宅及頂級辦公、商業大樓等為主，卅餘年來推案以大台北地區為重心，開發區域以交通便利，生活機能具發展潛力者為主。基於品牌形象及產品信譽，本公司所推個案，於預售階段大多能達90%以上之銷售率。

(2) 市場佔有率

本公司近年房地建案以大台北地區為主，該區域也是近年來各建設公司推案集中的主力戰場，本公司最近三年度(99~101 年度)之營建收入分別為 3,205,527 仟元、2,326,490 仟元及 5,057,815 仟元。本公司 98 年起陸續在松山區、大安區及內湖區等地區推案，該等地區皆位於交通便利之精華地段，結合本公司規劃實力及營建經驗，市場反應良好，銷售單價高且銷售速度快，建立之口碑將有助於提升市場佔有率。

依公司 99~101 年度之推案量，與市場總推案量相較計算公司推案之市場佔有率。由於本公司近年推案皆在台北市，故以台北市之市場推案量來計算三年度之市場佔有率。

	99 年度	100 年度	101 年度
基泰建設推案量金額	59.7億元	38.7億元	0億元
台北市推案金額	2,847億元	2,235億元	2,321億元
市場佔有率	3.27%	1.61%	0%

資料來源：國泰建設、政治大學台灣房地產研究中心及本公司提供

由以上計算之市場佔有率來看，本公司於市場之佔有率，除 101 年度因無新建案推案以致無佔有率外，整體而言，尚能維持一定水準。

(3)市場未來供需狀況

A. 供給面

自民國80年代初期，國內建商在政府容積率管制政策下搶照搶建，導致新屋於此段期間供給大幅增加，至民國90年後大量成屋投入市場，住宅存量大增，造成全台供過於求現象，建商搶建風潮才逐漸平息。從內政部營建署公佈之歷年核發建築物建造執照統計可知，核發建造執照件數逐年下降至90年最低點的22,175戶，之後因政府推出一連串振興房地產景氣政策，又適逢景氣回春，自91年起建造執照核發件數及總面積開始成長，93及94年因房市成交熱絡，建商在看好後市下，推案量亦有所增加，但95年建照執照所核發之件數及總面積已開始減少，至97年因遭受金融海嘯衝擊，98年建商紛紛降低推案量，使核發建築總樓地板面積大幅縮水，惟這幾年的房市供給面下滑將使供需漸趨平衡。

99年隨著全球金融海嘯逐漸平息，亞洲新興國家經濟明顯復甦，帶動全球景氣回升。在此樂觀的國際經濟環境下，建商推案量大幅增加；然而100年奢侈稅突然帶來重大衝擊，329檔期總推案量為1,050億元，出現金融海嘯以來的最低量。

101年329檔的推案狀況，總推案量高達2,020億元，僅比97年馬英九第一次當選總統所上演的房市噴出行情量體少約一成，但足足比去年奢侈稅打房之下329檔期的推案量多出近2倍，出現爆量的火紅推案。

住展表示，102年房市黃金檔期329到來，超過10億元以上的指標個案就多達66個，總推案量為2,939億元，創下近10年來最大量體。

北台灣「329檔」推案量

年度	推案量金額(億元)	推案量成長率
98	1,045	-52.93%
99	1,937	85.36%
100	1,050	-45.79%
101	2,020	92.38%
102	2,939	45.50%

資料來源：住展雜誌

註：計算時間為每年3月1日至4月30日止。

101年總推案金額為11,546億元，較100年增加14.74%，30天銷售率則降為13.94%，全年成交量指數減少2.08%。全國新推個案市場101年四季呈現保守、衝刺、調節、再衝刺等四階段，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。第一季總統大選結果出爐降低政治面的不確定因素，但持續存在的奢侈稅效應，以及國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高。第二季在油電雙漲所傳遞的通膨訊息下，促使市場產生一波預期買氣，而歐債危機衝擊與股市不振，加上國內政經環境動盪，卻也加深市場後續發展的疑慮。第三季高檔盤整格局在本季出現鬆動跡象，市場買氣相對保守，928檔期與市場對QE3的預期心理，並未營造出進一步的繁榮氣息，第四季市場呈現短期

反彈格局，雖有第四季季節因素支持，但市場在缺乏利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，推案規模仍以高檔案量，經由開價上調策略，創造出短期榮景。

99年全國房地產價量變動表

項目	金額	全國	北市	北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案量 (億)	金額	9,127	2,847	2,585	1,785	1,056	854
	YOY	89.21%	109.53%	61.19%	135.48%	89.92%	56.04%
成交價 (萬)/坪	金額	20.18	59.84	23.75	14.49	13.64	12.75
	YOY	10.39%	12.80%	18.10%	9.36%	-1.30%	4.42%
30 天銷售率(%)	金額	17.95	29.23	22.36	17.62	7.00	13.35
	YOY	29.15%	17.54%	18.17%	66.11%	-21.66%	86.48%
30 天成交量指數	金額	154.69	144.55	211.50	245.20	41.00	136.46
	YOY	144.38%	146.21%	90.46%	291.20%	48.83%	191.15%

100年全國房地產價量變動表

項目	金額	全國	北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
推案量 (億)	金額	10,063	2,235	3,639	2,020	1,142	259	769
	YOY	10.51%	-21.52%	40.73%	13.16%	8.19%	-1.88%	35.27%
成交價 (萬)/坪	金額	23.44	67.78	35.81	17.34	14.34	11.18	15.29
	YOY	10.12%	12.46%	23.76%	10.63%	7.61%	4.99%	8.46%
30 天銷售率(%)	金額	15.68	21.92	18.99	17.46	9.20	8.86	12.06
	YOY	-12.64%	-25.00%	-15.06%	-0.93%	31.48%	-6.88%	-24.88%
30 天成交量指數	金額	107.91	74.63	131.60	121.79	180.32	96.55	107.97
	YOY	6.79%	-27.42%	18.18%	19.66%	74.49%	-7.16%	-9.99%

101年全國房地產價量變動表

項目	金額	全國	北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
推案量 (億)	金額	11,546	2,321	3,119	2,636	1,519	409	1,541
	YOY	14.74%	3.85%	-14.29%	30.50%	33.01%	57.92%	100.39%
成交價 (萬)/坪	金額	25.19	73.87	38.23	17.99	16.42	12.53	15.49
	YOY	7.47%	8.98%	6.76%	3.78%	14.49%	12.04%	1.34%
30 天銷售率(%)	金額	13.94	18.73	12.15	16.83	11.12	11.14	13.61
	YOY	-11.10%	-14.57%	-36.04%	-3.64%	20.91%	25.77%	12.83%
30 天成交量指數	金額	105.67	71.51	66.82	155.63	248.64	235.51	240.16
	YOY	-2.08%	-4.18%	-49.23%	27.78%	37.89%	143.93%	122.43%

資料來源：國泰房地產指數

B. 需求面

住展市調2月房市依舊亮復甦綠燈，主要是春節期間照常開賣個案，以強力促銷活動來吸引人潮，個案來人量較平時增加1~2成，果然銷況呈現佳績，今年春節假期長達9天，由於奢侈稅壓力逐漸消退，加上通膨壓力緊接而來，不少大型指標案就在春節搶看屋客，春節不打烊，並灑下大量的媒體廣告，果真吸引不少民眾看屋；照往年的數據來看，住展風向球在農曆春節當月大都呈現黃藍燈，今年卻例外，量能的正常退潮，與春節的來人看屋潮相互抵銷，呈現開平走高的走勢。根據《住展雜誌》發佈的最新房市風向球顯示，在量先價行下，3月住展風向球六項指標同步上揚，總分來到47分，為今年以來，連續第三個月出現代表「復甦安全」的綠燈燈號。

房市風向分數與燈號對照表

時間	房市風向分數	燈 號
101 年 1 月	35	黃藍燈
101 年 2 月	40	黃藍燈
101 年 3 月	43	綠燈
101 年 4 月	44	綠燈
101 年 5 月	42	黃藍燈
101 年 6 月	40	黃藍燈
101 年 7 月	42	黃藍燈
101 年 8 月	41	黃藍燈
101 年 9 月	46	綠燈
101 年 10 月	42	黃藍燈
101 年 11 月	41	黃藍燈
101 年 12 月	39	黃藍燈
102 年 1 月	44	綠燈
102 年 2 月	43	綠燈
102 年 3 月	47	綠燈

資料來源：住展雜誌

註：風向燈號判斷，藍燈(谷底衰退)：32 分以下；黃藍燈(衰退注意)：33~42 分；綠燈(復甦安全)：43~52 分；黃紅燈(熱絡注意)：53~61 分；紅燈(過熱煞車)：62 分以上。

(4)市場未來成長性

A. 捷運週邊及與北市一橋之隔之住宅：包含三重、蘆洲、新莊、板橋、新

店之中大坪數換屋型產品，為主要供應區域，能吸引北市外移之客戶。

- B. 台北市相對房價較低區域：包含文山、大同、萬華之換屋型產品及二房、三房首購型產品，為北市推案新重點。
- C. 台北市精華區豪宅：如信義計劃區、天母、大安區、中正區及大直明水路一帶，豪宅產品受惠兩岸三通及資金回流效應，市場還能維持熱絡。
- D. 台北市都市更新案自明年起會有較多案件推出，公司未來甚至可能以都更案為主要案源主力。

本公司於民國91年完成豪宅典範「信義之星」後，已具備豪宅品牌形象。近幾年所推出之大坪數豪宅系列如「基泰帝景」、「基泰台大」、「基泰敦南」、「基泰御峰」等，以及精品小宅如「基泰之星」、「基泰國際」等，幾於預售階段即達到極佳的銷售成果。

近年來由於經濟壓力及觀念改變，台灣年輕人普遍有「晚婚遲育」的現象，使嬰兒出生數續創新低。而出生率年年降低，造成少子化、無子化、單身化及單親化等社會結構變遷，再加上利率甚低等因素，民眾逐漸以投資、置產及保值為購屋動機。台北市建築土地取得不易，標地價格持續創新高，土地的標脫率極高，顯示台北市房地產市場甚具活力，對於未來房地產市場具多頭指標意義。因土地取得成本高、單價高，再加上游資氾濫、通膨蠢蠢欲動，台北市新推建案大多以具收益潛力的投資商品或高財富階層所需求之豪宅等兩極化的產品較易勝出。

(5)競爭利基

- A. 敏銳的土地開發能力，對市場掌握度高

本公司於大台北區域用心耕耘卅餘年，擁有敏銳的土地開發能力，並具有長期深耕台北市的競爭優勢。在購地前均經周密的市場評估，對優質地段之土地及房屋市場行情與特性充份掌握，考量周圍地理的發展性、人文特質條件，熟悉該地區消費者特性，慎選推案地點，擅長解決各種開發問題，突破各種規劃限制，開發模式靈活，產品定位具有創意並符合市場性。

- B. 專業深耕的品牌形象，對推動都更個案深具優勢

本公司卅餘年均專注於台北地區的土地開發及投資興建，且只用唯一的「基泰建設」品牌推案；產品規劃皆以精緻化、差異化、領導市場潮流為競爭優勢，因此在購屋者或地主心中逐漸建立專業且誠信的品牌形象。近年來除著力於大台北地區自建土地之開發外，更逐漸增加合建、合作、都市更新等開發模式。本公司不追高搶標土地、不採大手筆造鎮，而以區域深耕策略，在台北市精華區域開發土地並推動都市更新。

C. 務實創新的產品規劃，具有領導潮流的實績

本公司投資龐大心力及專業在產品與市場的研究發展上，於 2000 年推出的「信義之星」，直到目前交屋已十年，仍名列豪宅排行之首，因此具有「豪宅血統」的品牌優勢，致使後續推出豪宅個案，客戶多因口碑而承購。本公司於 2006 年完成全國首檔由建設公司發行成功的 REITs，將商用不動產先予以收益化，再予以證券化，創立靈活的投資模式。本公司於 2006 年推出的「基泰之星」及 2008 年推出的「基泰國際」酒店式公寓個案，採用全國首創「包管二年」的經營模式，兩案均於一個月餘即銷售一空，目前已成為國際人士來台居住首選，社區提供專業及雙語的商務與生活服務，為台北市酒店式公寓樹立經營典範。

本公司近年來更為符合環保節能的舉世潮流，特領先建立「基泰健康宅」的產品規範，朝向省能、節源、環保、健康的目標邁進，每一建案均以歸零的創新思考及緊貼時代潮流的態度進行規劃設計，以符合市場需求、提升產品價值、強化差異優勢。

D. 精確掌控工程品質、進度與成本，以維護客戶及股東權益

本公司對於承包營造廠商之評選嚴謹，並在施工過程定期召開會議、派任監造人員掌握施工進度及品質，以落實全面、全程、全案品管，使客戶能在合理的工程進度下獲得高品質的產品，股東能在公司有效控管下獲得合理的利潤報酬。本公司為使產品能具有最優品質，於施工過程中仍不斷研發各種精進品質的技術與方法，因此除營收可維持一定規模外，毛利率亦可保持穩定之水準。

E. 財務穩健、債信良好

本公司以其對房地產市場深耕多年的經驗，對產業景氣趨勢已培養出精準的判斷能力，因此可隨市場動向，建立適當的土地庫存水準，減少土地及餘屋的資金壓力。此外，本公司為上市公司信用良好，故能獲得往來銀行提供較佳的貸款額度及利率，無資金調度困難或資金成本過高之虞。本公司以企業永續經營的理念，配合穩定之獲利能力，事前並先做好資金預估作業，並規劃穩健的短、中、長期資金來源，強化財務結構，每年除現金股利之外，並與銀行保持良好往來信用，預留資金調度空間，以健全自有及融資的穩健資金結構。

F. 優良的經營團隊、堅守本業

本公司積極延攬優秀人才，著重專業分工，充實教育訓練，提高員工素質，培養優良的經營團隊。本公司的現任董事長即為卅多年前公司的創辦者之一，董事會的成員亦為對公司長期了解與支持的經營階層。本公司重要經理人團隊成員，包括總經理、副總經理、營運長、各部門經理等，均具有十五年以上之本業年資，不僅對於企業文化深具基礎，對於本業景氣起伏及市場榮枯均經歷磨練，深具競爭優勢。

G. 全方位售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營及落實服務的理念下，本公司提供客戶滿意售後服務，針對客戶問題指派專業人員予以迅速處理。在服務項目上，不僅對保固項目負責售後服務，對客戶之非保固項目之問題，本公司亦提供積極服務。本公司特提供與客戶零距離之企業網站，使客戶隨時隨地均能看到本公司各項業務之內容與進展，例如個案的工程進度、品管狀況、服務內容、新案訊息等。此外，本公司對完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，對所有推出個案，於交屋後協助輔導成立大樓管理委員會，並推動交屋後二年包管或代管措施，以提昇住戶生活環境的品質。

(6)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A. 有利因素

(A)房地產具有保值及增值之功效

土地為房屋興建最重要之要素，土地具有不可移動性及不可替代性，然而台灣屬地窄人稠之區域，加上台灣地形多丘陵與山脈，適合居住的土地即更顯珍貴。加上人口日漸增加及物價的升高，土地的需求及價格也隨之居高不下。由於此因素，一般民眾便將房地產視為保值之財產，甚至看準其增值性，視之為投資標的，進而造就了房地產之活絡。本公司為深耕台北都會區的資深建商，尤具優勢。

(B) 公共工程新建進而帶動房地產開發

本公司之建案主要集中於大台北都會地區，目前大台北地區仍是全國公共建設投資最豐沛之城市，也是台灣國際化的代表城市，刻正進行著許多重大之建設工程，這些大型的建設不但帶動了區域內的發展及區域間的聯絡，也將整個大台北都會區的經濟發展體系串聯起來。其中未來又以捷運新莊線、環狀線、機場捷運線的通車所帶來的經濟效益最為龐大，有利本公司目前大幅展開之都市更新開發及國際化商品規劃之發展。

(C)新區域中心及兩岸商機的發展

隨著都市發展，大台北都會區不再以台北市中心為主要生活機能中心。近幾年大型商場不斷進駐各個區域，進而發展出附有健全生活機能之區域。民眾在其居住之區域，便能獲得所需要之生活機能，無須再通車至台北市中心，諸如早期天母地區，及後來的大直地區，及新北市的新板特區及新莊特區，都有其效應，此乃區域經濟活動帶動房地產發展之活絡；另外，兩岸之 ECFA 等協商及簽訂，將增加兩岸相互投資置產之商機；本

公司為信譽及專業形象良好之上市地產公司，將具有向大台北區拓展及到大陸投資之優勢。

(D)都市更新之效益

為求都市之發展，都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾居住環境品質的最有效方式之一。在政府推動及政策鼓勵下，將能加速老舊社區的都更推動，重新塑造都市景觀意象及提升民眾居住環境品質，加速土地有效利用及增值，帶動區域商圈發展及房市行情，輔以相關配套措施及法規日趨成熟，將是未來土地開發的主流，潛在商機無限。本公司深耕台北市，不論對於區域之熟悉深入，及獲得地主或居民之信賴，都具有優勢。

(E)生活品質提升，換屋人口增加

隨著經濟的進不及購買力的增加，民眾對於生活品質之要求也愈來愈高。購屋者不再是只需要一個居住空間，開始講求房屋之品質、結構性之安全、生活之機能、交通之便利性等等之因素。人們為了追求品質生活，進而產生了換屋潮，也帶動了高品質房地產之發展。本公司長期以來的所建立的「豪宅血統」、「酒店式服務公寓」、「環保節能健康宅」等經驗與能力，將更能發揮優勢。

B. 不利因素及因應對策

(A)土地取得不易

土地為房屋興建最重要之要素，土地具有不可移動性及不可替代性。台灣地區土地有限，人口卻不斷地成長，在需求增加及供給減少的情況之下，土地成本勢必不斷地攀高。本公司建案主要集中於大台北都會區，故以台北都會區來說，移入人口眾多，土地開發時間長久，故土地之供給更為稀少，土地取得成本當然更為高昂。昂貴的土地成本及成本效益與風險理論的考量之下也進而增加了本公司土地取得之困難度。

因應對策：

本公司有專業之土地規劃，注重取得土地未來之發展潛力，在購買土地之前，必經詳細之市場評估，加強市場調查，不但考量當地之人文特色，也會評估周圍環境相關之重大建設所帶來之商機，在購地之後便積極規劃並修正所要開發之建案。

本公司為能強化有效取得土地的財務能力，積極進行各種穩健資金來源之開闢，例如以資本公積轉增資，充實自有資金規模；發行私募股票，吸收長期穩定之資金；穩健運用銀行融資，以取得間接融資的資金來源；適度發行公司債以取得直接融資來源等。

本公司一方面善用各種模式的開發能力，以購地、合建、都更、合作、委建等方式開發土地，一方面廣闢財源，以增資、合資、融資、發行公司債等途徑充實資金能力，並穩健財務結構，以維永續經營及持續成長之動能。

(B) 建築成本不斷提高

除了前述土地成本不斷提高之外，隨著物價不斷地上漲，其他的建築成本也不斷地攀升。無論是鋼筋或水泥，乃至於人工，該成本的攀漲不但提升了本公司的營運成本，也提高了營運風險。本公司之建案屬於長期工程，在規劃初期無法完全預期原物料價格之變動，此變動恐影響資金之運用及調度，進而產生風險。

因應對策：

近年國際物資原料乃是受中國大陸需求帶動，導致其價格持續上揚，惟近年大陸政府為避免經濟過熱，宣布將採取降溫之政策，部分重要建材已出現價格下滑之趨勢，故可合理預估建材價格將可維持在一合理區間。再者本公司謹慎評選具有財力及專業的營造廠商，建立雙方穩固合作之積極關係，除要求該合作之營造公司加強其施工之品質，並共同努力做到「避險發包」、「責任發包」等能有效控制成本之措施，並全力減少施工不良所造成之增額支出。

(C) 奢侈稅及調升利率的預期心理影響民眾購屋意願

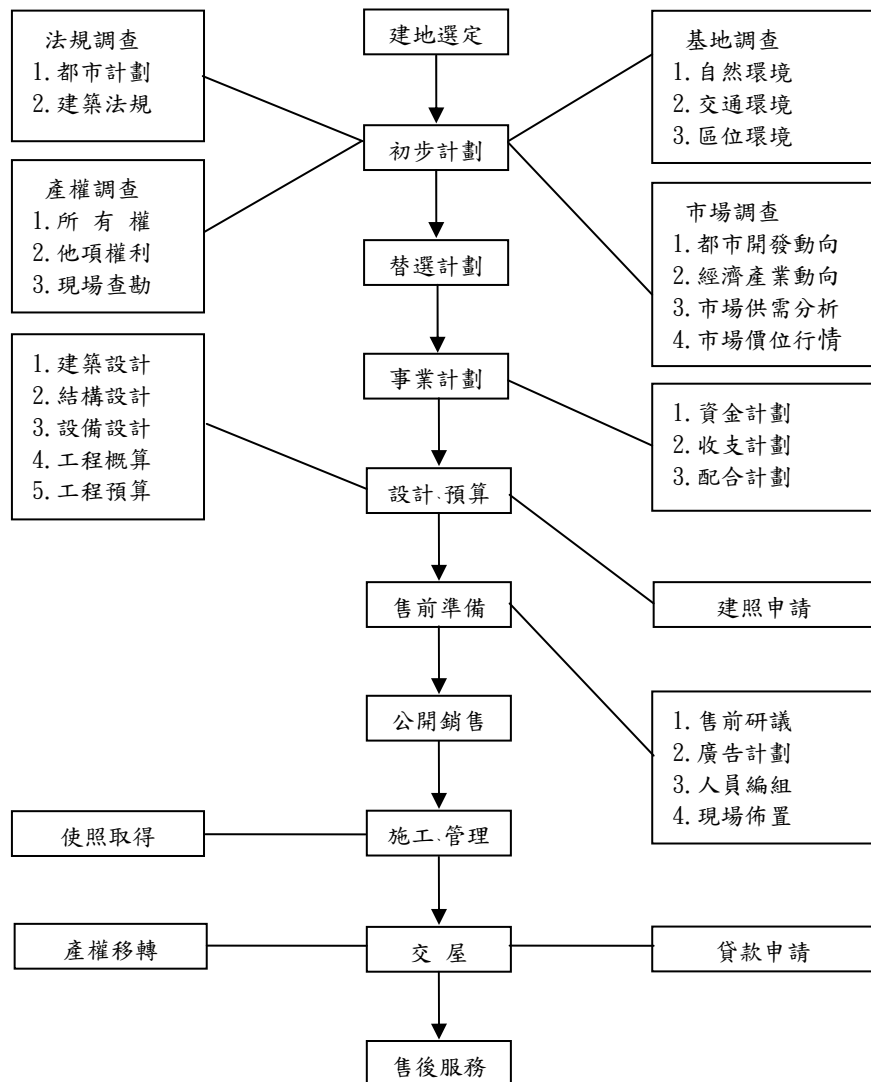
房價不斷地攀升、政府祭出奢侈稅措施、利率即將調升的預期心理，再加上銀行對於房貸額度也漸趨保守，影響了民眾的購屋意願，其中以資金不夠充足的短期投資客及首次購屋者受影響最深。然而房價雖然屢創新高，根據房仲業者統計，大台北地區租金卻未等比例成長，在房價利率上升及房租仍處於低檔的情況下，使更多目前租屋的首次潛在購屋者對於房市處於觀望的狀態。

因應對策：

本公司慎選推案地區並將採取三軌策略：一為在台北市一流地段如大安、信義、中正、中山等區仍將推出頂級商品，以滿足資金及購買力雄厚之客層；一為在台北市相對漲幅較低之區域如萬華、文山、北投等區域，推出符合當地換屋之優質住宅；一為在老舊區域推動都市更新，並推出能符合當地之發展趨勢及居民需求之產品。本公司已成立卅餘年，期間多次經歷重大景氣起伏，已深具因應市場變化之能力；再加上本公司穩健之開發策略、深耕台北都會區相對抗跌看漲之區域，並具有產品差異化優勢及經營收益性不動產之能力，在景氣下滑及市場不利之環境下，本公司反而更具優勢。

（二）主要產品之重要用途及產製過程

本公司主要產品以興建商業大樓、住宅為主力，並以內銷市場為主，佔100%。產製過程為購地或選定合建對象、企劃、設計、銷售、施工、交屋、售後服務為主。



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地：自行開發或合建方式取得，原料不虞缺乏。
2. 營建工程：台北甲級營造廠超過500家，供給並無短缺之虞。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶資料

(1) 主要進貨廠商名單：僅列示占實收資本額百分之十廠商。

單位：新台幣仟元

項 目	101 年度				100 年度				102 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止進貨 淨額比率 〔%〕	與發 行人之關 係
1	華熊營造 (股)公司	333,749	21.18%	無	許福華 (碧湖段 3 小段)	267,555	14.38%	無	道明傳教修 女會(北安 段 1 小段)	287,394	49.68%	無
2	道明傳教 修女會(北 安段 1 小 段)	191,596	12.16%	無	林靜華 (莒光段 3 小段)	207,636	11.16%	無	天主教台北 教區(辛亥 段六小段)	64,268	11.11%	無
3	東崇政(龍 泉段)	184,710	11.72%	無	元大建設 開發(股) 公司	168,841	9.07%	無	華熊營造 (股)公司	55,397	9.58%	無
4	建國工程 (股)公司	127,262	8.08%	無	賀天一 (行義段 4 小段)	144,000	7.74%	無	勝堡村營造 工程(股)公 司	39,371	6.81%	無
5	陳仙桂等 (木柵段 1 小段)	119,162	7.56%	無	陳仙桂 (木柵段 1 小段)	139,028	7.47%	無	洪鉅昇(延 平段容積)	26,417	4.57%	無
6	桂裕營造 工程有限 公司	80,085	5.08%	無	華熊營造 (股)公司	123,234	6.62%	無	明赫開發 (股)公司 (實踐段二 小段)	13,700	2.37%	無
7	陳仙桂等 (木柵路 3 段)	54,063	3.43%	無	陳洪英美 等(溫泉 段 3 小段)	92,832	4.99%	無	宜聯鋼鐵 (股)公司	12,643	2.19%	無
8	世豐工程 (股)公司	49,409	3.14%	無	建國工程 (股)公司	90,555	4.87%	無	桂裕營造工 程有限公司	11,061	1.91%	無
9	統上開發	47,900	3.04%	無	蔡海龍	89,700	4.82%	無	陳仙桂(木	10,800	1.87%	無

	等(景女段 5 小段)			(海光段 等)				柵路 3 段)				
10	關玉芳等 (中南段 1 小段)	41,640	2.64%	無	桂裕營造 工程有限 公司	63,976	3.44%	無	台灣共和國 際有限公司	9,245	1.60%	無
	其他	346,262	21.97%	-	其他	473,190	25.43%	-	其他	48,211	8.33%	-
	進貨淨額	1,575,838	100.00%	-	進貨淨額	1,860,547	100.00%	-	進貨淨額	578,507	100.00%	-

註. 增減變動原因：本公司對營建工程採包工包料方式委託營造廠商興建，發包工程進貨金額隨工程進行產生增減變動。

(2) 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項 目	101 年度				100 年度				102 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止銷貨 淨額比率 〔%〕	與發行 人之關 係
1	CK 土地(含 建照)	1,590,476	28.79%	無	SK	827,940	34.69%	無	(註 3)			
2	CK 土地(含 建照)	1,590,476	28.79%	無	D5. B1-3/1 6F+B1/7F	95,676	4.01%	無				
3	N2. 2F-1	156,345	2.83%	無	D5. B9/26F +B1-2/18F +B1/6F	92,026	3.86%	無				
4	SB. 1B+2B	134,979	2.44%	無	SB. 1+2B	50,712	2.12%	無				
5	SB. 13A+13 B	97,650	1.77%	無	NK. A2/1+2 F	42,834	1.79%	無				
6	K4 土地	92,000	1.66%	無	SB. 13A+13 B	36,687	1.54%	無				
7	SB. 6C	82,761	1.50%	無	H1. 34 個車 位	36,529	1.53%	無				
8	SB. 1A	76,583	1.39%	無	NK. A4/1+2 F	30,288	1.27%	無				
9	SB. 5C	68,757	1.24%	無	PH. 2A	28,881	1.21%	無				
10	SB. 13C	68,563	1.24%	無	SB. 1A	28,772	1.20%	無				
	其他	1,566,477	28.35%	-	其他	1,116,484	46.78%	-	其他	15,651	100.00%	-
	銷貨總額	5,525,067	100.00%	-	銷貨總額	2,386,829	100%	-	銷貨總額	15,651	100.00%	-

註1. 本公司對部份個案客戶購屋資料有保密之約定，客戶名稱以代號表示。

註2. 增減變動原因：本公司因行業特性，銷貨對象多屬個人為主，隨客戶購買戶別不同產生增減變動。

註3. 本公司102年度起開始採用國際財務報導準則，依準則規定，本公司截至102年第一季止，尚未產生銷售房地收入，主要營業收入來源係銷售鋼筋材料款12,810仟元及租賃收入2,358仟元，惟因該收入不具重大性亦非本公司主要獲利來源，故不予拆開主要銷貨客戶名單。

(五) 最近二年度生產量值表

生產 量值 主要 商品（或部門別）	年 度	101 年度			100 年度		
		產能	產 量 （戶）	產 值 （仟元）	產能	產 量 （戶）	產 值 （仟元）
住 宅		—	一批	1,583,237	—	一批	712,800
車位（註）		—	—	—	—	—	—
合 計		—	一批	1,583,237	—	一批	712,800

註：車位產值已併入住宅中。

(六) 最近二年度銷售量值表

銷售 量值 主要 商品（或部門別）	年 度	101年度				100年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量 （戶）	值 （仟元）	量 （戶）	值 （仟元）	量 （戶）	值(仟元)	量 （戶）	值 （仟元）
住 宅		5戶	376,148	—	—	20戶	1,310,661	—	—
車位（註）		17位	—	—	—	49位	—	—	—
完工百分比法認列		—	1,881,667	—	—	—	1,015,839	—	—
其 他		—	3,267,252	—	—	—	60,329	—	—
合 計		5戶 17位	5,525,067	—	—	20戶 49位	2,386,829	—	—

註：車位銷值已併入住宅中。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

員工 人數	年 度	101年度	100年度	102年4月
	職 員	54	58	56
	技術人員	16	17	16
	合 計	70(註)	75(註)	72(註)
平 均 年 齡		42	36	44
平 均 服 務 年 資		9	7	9
學歷 分布 比率	博 士	2%	2%	2%
	碩 士	14%	16%	14%
	大 專	77%	76%	78%
	高 中	7%	6%	6%
	高中以下	0%	0%	0%

註：包括派遣人員。

四、環保支出資訊

說明最近年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失及處分之總額，並說明其未來因應對策及可能支出：

- (一)本公司所營業務，尚無污染環境問題。對施工環境之維護十分重視，施工期間嚴格要求營造廠商加強環境維護措施。尤其在完工後，由派駐工地之專案負責人實地監督營造廠對於施工期間造成之廢土及其他雜物之處理。並協助客戶成立住戶管理委員會以有效維護社區環境，以堅持本公司為客戶創造高品味社區環境之理念。預計未來亦無重大環保資本支出。
- (二)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不如製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (三)本公司因無從事營造之營業項目，因此近年來並無污染環境之損失，亦無污染糾紛事件，並秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設部門以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司仍將朝此一方向持續加強努力。

五、勞資關係

- (一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度及其實施狀況以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

- (1)員工福利措施及實施情形

本公司向來注重和諧的勞資關係，對員工照顧上除了合理待遇及在職各項教育訓練外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生產、子女教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查，使員工身心均能獲得保障；101年度累計支出員工相關福利經費為5,263仟元。

- (2)進修、訓練與其實施情形

本公司教育訓練在計劃執行方面包括：

1. 職前教育：101年針對新進員工教育訓練，由公司教育訓練單位負責授課，課程主要針對會計作業、新人輔導及管理制度等，訓練累計費用為5仟元。
2. 經常教育：分為實戰課程、法務研討及派外受訓；101年此項教育訓練課程均針對各部門所需之專業課程，訓練累計費用為248仟元。
3. 定期教育：101年針對全體員工舉辦每週二讀書會及每月一、三週的動腦

會議，訓練累計費用為509仟元。

(3)退休制度與其實施情形

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

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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

(5)員工持有專業證照之名稱及人數

證照種類	主辦單位	人 數
建築師	考試院	2
消防設備師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	7
記帳士	考試院	1
代書	考試院	1

(6)員工行為或倫理守則

為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司規範中訂定「人事管理規則」，明訂員工服務守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。管理規則中亦明訂獎懲措施，鼓勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。據此，管理階層與員工之溝通有其共識之基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有裨益。

(7)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

(8) 企業責任及道德行為

基泰建設秉持讓所有股東、客戶、員工「專業・誠信・一生相伴」的企業理念，並以回饋社會創造企業永續價值為目標。於2007年成立「財團法人台北市快樂一生慈善基金會」。為了希望能替二十年後的快樂台灣奠基，讓更多的年輕人了解「真付出」才是一生快樂的來源。

快樂一生慈善基金會成立的理想以帶給社會「更快樂」的行動為目標，讓更多人了解：快樂無法衡量，但每一天活得「更快樂」卻有方法！答案就是「真付出」。對所重視的人付出對方最想要的，這種「己所欲，施於人」和「親人之所欲常在我心」的由親而疏的付出方式，就能讓自己每天都「更快樂」。快樂一生基金會能夠透過各種方式傳達此一價值觀，並鼓勵人們的具體行動，曾推動「捐書十萬本，讓台灣更快樂」、「真付出才能更快樂」以及目前持續進行的「快樂一生孝」、「2013好書義賣活動」的系列活動。

快樂一生基金會以「圖書」能夠影響的範圍最深最廣最久，作為將快樂行動的觀念推廣出去並深植人心的方法。首創「人生中最大的痛苦是被兒女遺忘，人生中最大的悲哀是消失了記憶！」觀念，以改善社會疏離感日漸升高，憂鬱人口持續增加的現象，推廣對父母及時盡孝，創造共有的回憶，才能快樂一生。透過採訪各行各業領導者的孝順故事，集結成《快樂一生孝》系列書，並創造故事主人翁與讀者互動的各種形式以深耕此一行動。截至目前為止，已有全台超過六十個以上慈善單位，及貳仟多所小學的學校老師、故事媽媽，採用基金會出版的書籍，每週為孩子們說一個真實的孝順故事，讓孩子對於對父母付出的方式與作法深植於心、進而鼓勵行動，讓孩子懂得對父母付出讓自己的人生更快樂的真理，有正面積極的價值觀、及面對人生的挫折及失敗的能力。是目前為止推廣快樂最成功的基金會活動。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因發生勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實。

本公司勞資關係一向融洽和諧，並無發生任何因勞資糾紛所遭受之損失；此外目前及未來應無勞資糾紛之情事，故應無可能發生因勞資糾紛所遭受損失金額之估計。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主 要 內 容	限制條款
合作開發契約	陳亭伶等 5 人	97.05.18 簽約	敦化段三小段 105 等 5 筆地號合作開發興建	無

伍、營運概況

合作開發契約	楊閩山等 3 人	98.07.10 簽約	康寧段三小段 295 等 2 筆地號合作開發興建	無
營造承攬合約	建國工程	99.6.18 簽約	基泰敦南新建工程	無
機電承攬契約	泓基水電	99.10.15 簽約	基泰敦南新建工程	無
營造承攬合約	華熊營造	99.10.15 簽約	基泰台大新建工程	無
營造承攬合約	華熊營造	100.7.21 簽約	基泰御峰新建工程	無
機電承攬契約	世豐工程	100.10.15 簽約	基泰台大新建工程	無
機電承攬契約	嘉源水電	100.6.28 簽約	基泰御峰新建工程	無
營造承攬合約	華林營造	101.5.25 簽約	基泰世貿新建工程	無
營造承攬合約	勝堡村營造	101.9.15	基泰都鐸新建工程	無
機電承攬契約	中擎工程	101.11.15	基泰都鐸新建工程	無
授信合約	兆豐銀行	99.5.26-103.5.26	土地融資及建築融資	無
授信合約	兆豐銀行及台企銀	96.12.26-101.12.26	土地融資及建築融資	無
授信合約	第一銀行	101.11.18-102.11.18	週轉金融資	無
授信合約	永豐銀行	100.3.31-101.3.31	餘屋融資	無
授信合約	元大銀行	99.7.19-102.7.18	土地融資及建築融資	無
授信合約	台北富邦銀行	101.10.1-102.10.1	土地融資	無
授信合約	台北富邦銀行	100.7.27-104.1.27	土地融資及建築融資	無
授信合約	合作金庫	100.10.4-102.10.4	土地融資	無
授信合約	新光銀行	102.4.10-103.4.10	餘屋餘資	無
授信合約	國際票券	100.2.8-101.2.8	週轉金融資	無
授信合約	一銀租賃	99.2.22-104.2.22	土地融資及建築融資	無
授信合約	合庫票券	101.7.8-102.7.8	週轉金融資	無
授信合約	兆豐票券	101.9.6-102.9.5	週轉金融資	無
授信合約	臺灣銀行	99.8.16-102.8.16	土地融資	無
授信合約	臺灣銀行	99.6.11-102.6.11	土地融資	無
授信合約	土地銀行	100.7.7-103.7.7	土地融資	無
授信合約	台中商銀	101.5.16-106.5.16	餘屋餘資	無
授信合約	汐止農會及農業金庫	101.4.17-104.4.17	土地融資及建築融資	無
授信合約	上海銀行	101.8.28-102.8.28	週轉金融資	無
授信合約	板信銀行	102.2.25-103.2.25	週轉金融資	無
授信合約	彰化銀行	101.10.12-104.10.12	保證額度	無
授信合約	彰化銀行	101.6.22-102.6.22	週轉金融資	無
授信合約	兆豐銀行	101.7.9-102.7.9	週轉金融資	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、損益表及會計師查核意見

(一) 簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	97年	98年	99年	100年	101年
流 動 資 產	11,422,332	10,620,063	8,898,756	9,939,828	10,482,687
基 金 及 投 資	135,106	130,127	122,546	411,909	1,405,549
固 定 資 產	447,206	418,913	335,272	175,799	128,041
無 形 資 產	732	277	43	0	0
其 他 資 產	53,853	59,286	165,643	168,531	152,421
資 產 總 額	12,059,229	11,228,666	9,522,260	10,696,067	12,168,698
流 動 負 債	分配前	7,110,029	5,909,328	3,683,464	4,534,714
	分配後	7,316,649	6,126,279	4,072,306	5,050,319
					(註2)
長 期 負 債	7,860	0	0	0	0
其 他 負 債	43,245	40,768	42,025	36,767	1,036,640
負 債 總 額	分配前	7,161,134	5,950,096	3,725,489	4,571,481
	分配後	7,367,754	6,167,047	4,114,331	5,087,086
					(註2)
股 本	3,499,288	3,671,471	3,888,423	3,966,191	3,966,191
資 本 公 積	460,792	288,609	98,862	21,094	33,463
保 留 盈 餘	分配前	1,059,141	1,395,858	1,761,535	2,038,628
	分配後	852,521	1,178,907	1,372,693	1,523,023
					(註2)
金 融 商 品 未 實 現 損 益	(25,170)	18,588	47,951	84,177	0
累 積 換 算 調 整 數	0	0	0	14,496	(1,330)
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失	0	0	0	0	0
庫 藏 股 票	(95,956)	(95,956)	0	0	0
權 益 總 額	分配前	4,898,095	5,278,570	5,796,771	6,124,586
	分配後	4,691,475	5,061,619	5,407,929	5,608,981
					(註2)

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度		當 年 度 截 至 1 0 2 年 3 月 3 1 日 財 務 資 料 (註 3)
流 動 資 產		11,503,878
不 動 產、廠 房 及 設 備		656
無 形 資 產		0
其 他 資 產		698,154
資 產 總 額		12,202,688
流 動 負 債	分 配 前	6,163,511
	分 配 後	-
非 流 動 負 債		41,655
負 債 總 額	分 配 前	6,205,166
	分 配 後	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		
股 本		4,032,180
資 本 公 積		92,294
保 留 盈 餘	分 配 前	1,862,052
	分 配 後	-
其 他 權 益		10,996
庫 藏 股 票		0
非 控 制 權 益		0
權 益 總 額	分 配 前	5,997,522
	分 配 後	-

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：民國101年盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

註3：本公司自102年度起採用國際財務報導準則，民國102年度第一季財務資料業經會計師核閱完成。

(二) 簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
		97 年	98 年	99 年	100 年	101 年
營 業 收 入		2,242,834	3,266,257	3,239,717	2,386,829	5,,525,067
營 業 毛 利		666,959	868,986	958,635	706,216	1,028,402
營 業 損 益		477,649	596,567	642,982	500,935	734,242
營業外收入及利益		48,222	21,344	30,948	207,692	118,770
營業外費用及損失 (註 3)		84,193	60,430	61,580	29,140	29,280
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益		441,678	557,481	612,350	679,487	823,732
繼 續 營 業 部 門 損 益		408,430	543,337	582,628	665,935	815,358
停 業 部 門 損 益		0	0	0	0	0
非 常 損 益		0	0	0	0	0
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數		0	0	0	0	0
本 期 損 益		408,430	543,337	582,628	665,935	815,358
每股盈餘	當期	1.19	1.50	1.52	1.68	2.06
	追溯	1.13	1.42	1.49	1.68	2.06

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	當 年 度 截 至 1 0 2 年 3 月 3 1 日 財 務 資 料 (註 2)
營 業 收 入	16,873
營 業 毛 利	4,440
營 業 損 益	(17,931)
營 業 外 收 入 及 支 出	56,950
稅 前 淨 利	39,019
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	39,019
停 業 單 位 損 失	0
本 期 淨 利 (損)	39,019
本 期 其 他 綜 合 損 益 (稅 後 淨 額)	12,326

本期綜合損益總額	51,345
淨利歸屬於 母公司業主	39,019
淨利歸屬於非控制權益	0
綜合損益總額歸屬於母公司 業主	51,345
綜合損益總額歸屬於非控制 權益	0
每股盈餘	0.10

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司自102年度起採用國際財務報導準則，民國102年度第一季財務資料業經會計師核閱完成。

註3：自民國97年、98年度、99年度100年度及101年度各年度利息資本化之金額分別為62,670仟元、70,872仟元、13,701仟元、6,292仟元及6,898仟元。

（三）最近五年度簽證會計師姓名及查帳意見

年度 項目	97年	98年	99年	100年	101年
簽證 會計師	鄭戊水	鄭戊水	鄭戊水	林素雯	林素雯
	賴明陽	賴明陽	林素雯	傅文芳	傅文芳
查帳意見	修正式無保 留意見	修正式無保 留意見	修正式無保 留意見	修正式無保 留意見	修正式無保 留意見

二、最近五年度財務分析-我國財務會計準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析				
		97年	98年	99年	100年	101年
財務 結構 (%)	負債占資產比率	59.38	52.99	39.12	42.74	47.93
	長期資金占固定資產比率	1097.02	1261.94	1728.97	3483.87	4948.96
償債 能力 %	流動比率	160.65	180.46	241.59	219.19	218.60
	速動比率	15.22	12.67	27.63	18.83	60.04
	利息保障倍數	6.03	7.49	14.76	21.78	31.93

經營能力	應收款項週轉率（次）		46.08	65.29	100.83	60.31	7.11
	平均收現日數		8	6	4	6	51
	存貨週轉率（次）		0.18	0.24	0.26	0.20	0.42
	應付款項週轉率（次）		8.60	12.67	6.85	4.87	8.91
	平均銷貨日數		2,028	1,521	1,404	1,825	869
	固定資產週轉率（次）		5.02	7.8	9.66	13.58	43.15
	總資產週轉率（次）		0.19	0.29	0.34	0.22	0.45
獲利能力	資產報酬率（%）		4.44	5.22	5.97	6.86	7.33
	股東權益報酬率（%）		8.52	10.68	10.52	11.17	13.09
	占實收資本比率（%）	營業利益	13.65	16.25	16.54	12.63	18.51
		稅前純益	12.62	15.18	15.75	17.13	20.77
	純益率（%）		18.21	16.63	17.98	27.90	14.76
	每股盈餘（元）	當期	1.19	1.50	1.52	1.68	2.06
		追溯調整	1.13	1.42	1.49	1.68	2.06
現金流量	現金流量比率（%）		註2	8.18	69.90	註2	6.50
	現金流量允當比率（%）		65.31	51.29	68.03	40.08	54.58
	現金再投資比率（%）		註2	5.06	39.82	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度		1.18	1.14	1.17	1.23	2.56
	財務槓桿度		1.23	1.17	1.07	1.07	1.04

項 目 \ 年 度		當 年 度 截 至 1 0 2 年 3 月 3 1 日 (註 3)
財務結構(%)	負債占資產比率	50.85
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(註4)	4694.41
償債能力%	流動比率	186.64
	速動比率	18.89
	利息保障倍數	7.62
經營能力	應收款項週轉率（次）	5.96
	平均收現日數	61
	存貨週轉率（次）	0.01
	應付款項週轉率（次）	0.10
	平均銷貨日數	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率（次）(註4)	0.53

	總資產週轉率（次）	0.01
獲利能力	資產報酬率（%）	1.49
	權益報酬率（%）	2.64
	占實收資本	營業利益
	比率（%）	稅前純益
	純益率（%）	231.25
	每股盈餘（元）	0.10
現金流量	現金流量比率（%）	註2
	現金流量允當比率（%）	28.42
	現金再投資比率（%）	註2
槓桿度	營運槓桿度	(0.25)
	財務槓桿度	0.75

註1. 上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2. 現金流量各比率因相關部分年度營業活動為淨現金流出，免予計算。

註3. 本公司自102年度起採用國際財務報導準則，102年度第一季財務資料業經會計師核閱完成，另102年第一季財務比率有關損益金額，係換算全年度計算。

註4. 基於以前年度財務比率之比較性，該不動產、廠房及設備係包括投資性不動產。

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達20%者可免分析）

1. 財務結構-長期資金佔固定資產比率較上期上升，主係因本期持續獲利，使得股東權益較上期增加且本期將部份固定資產項下之出租資產出售，使得固定資產減少所致。
2. 償債能力-速動比率較上期大幅增加，主係因本期所推之預售建案陸續收款以及發行可轉債之資金挹注，使得速動資產較上期大幅增加所致；利息保障倍數較上期上升，主係因本期利息費用較上期減少且損益較前期增加，因而造成差異。
3. 經營能力-應收款項週轉率較上期大幅下降，主係因本期出售房地予子公司所產生之應收帳款使得應收款項餘額大幅增加，致使該比率下降及收現天數增加；另因本期出售多筆房地且基泰敦南完工交屋完成，以致銷貨成本、銷貨淨額較上期大幅增加，致使存貨週轉率、應付款項週轉率、固定資產週轉率及總資產週轉率皆較上期增加，亦使得平均銷貨天數較上期減少。
4. 獲利能力-營業利益及稅前純益占實收資本比率皆較上期上升，主係因本期出售多筆房地獲利以致營業利益及稅前純益皆較上期增加，致使上述比率皆較上期上升；純益率較上期下降，主係因本期銷貨淨額包括銷售予子公司尚未實現之銷貨金額所致；每股盈餘較上期增加，主係因出售多筆房地獲利，以致稅後純益較上期增加。
5. 現金流量-現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率皆較去年同期上升，主係本期出售多筆房地獲利，使得營業活動淨現金流入較上期增加，致使本期上述各比率上升。

計算公式如下：

1. 財務結構：

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2. 償債能力：

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力：

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 資產總額。

4. 獲利能力：

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

(2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量：

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

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

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

基泰建設股份有限公司

監察人審查報告書

茲准

董事會造送本公司 101 年度財務報表暨合併財務報表，包括資產負債表、損益表、股東權益變動表及現金流量表等，業經安永聯合會計師事務所林素雯、傅文芳會計師查核竣事，並出具查核報告，連同營業報告書及盈餘分配表等，經本監察人等審查認為符合公司法等相關法令，爰依照公司法第二一九條之規定，報請 鑒察。

此致

本公司 102 年股東常會

基泰建設股份有限公司



監察人：楊儲明



監察人：李國靖



中 華 民 國 102 年 3 月 14 日

四、最近年度財務報表及會計師查核報告

會計師查核報告

基泰建設股份有限公司 公鑒：

基泰建設股份有限公司民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。上開財務報表之被投資公司中，有關 GE MEI INVESTMENT LIMITED 之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開財務報表所表示之意見中，有關 GE MEI INVESTMENT LIMITED 財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇〇年十二月三十一日對該等採權益法之長期股權投資之金額分別為 397,749 千元及 406,538 千元，分別佔資產總額 3.46% 及 3.80%；民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日對該等採權益法之長期股權投資之投資收益(損失)淨額分別為 7,037 千元及(1,382)千元，分別佔稅前淨利之 0.85% 及(0.20)%。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

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，第一段所述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會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，足以允當表達基泰建設股份有限公司民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日及民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

又基泰建設股份有限公司已編製民國一〇一年度之合併財務報表，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
金管會核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證審字第 1000002854 號
(90)台財證(六)第 100690 號

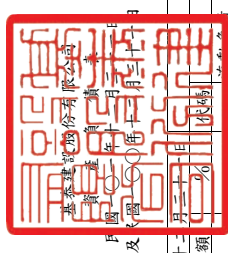
林素雯 林素雯

會計師：

傅文芳 傅文芳

中華民國一〇二年三月十四日





單位：新台幣千元											
代碼	資 產		負 債 及 股 東 權 益		一〇一〇年十二月三十一日		一〇一〇年十二月三十一日		一〇一〇年十二月三十一日		附 註
	會 計 科 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
流動資產											
1100	現金及約當現金	二、四	\$516,478	4	\$75,544	1	2100 短期借款	\$707,180	6	\$1,590,500	15
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	二、四	118,275	1	8,028	0	2110 應付短期票券	99,894	1	114,896	1
1320	備供出售金融資產－流動	二、四、六	-	-	191,805	2	2120 應付票據	-	-	1,566	0
1120	應收票據淨額	二	7,296	0	33	0	2140 應付帳款	522,750	4	262,088	3
1140	應收帳款淨額	二	4,720	0	29,726	0	2160 應付所得稅	3,042	0	13,192	0
1150	應收帳款－關係人淨額	二、四、五	1,510,000	13	1,429	0	2170 應付費用	92,664	1	99,949	1
1160	其他應收款	二	57,485	0	26,298	0	其他應付款項－關係人	686,286	6	-	-
1190	其他金融資產－流動	四	9,265	0	-	-	其他應付款項	50,140	0	36,060	0
120x	存貨	二、四、六	7,534,745	62	9,020,078	84	預收款項	1,893,832	16	2,405,050	23
1260	預付款項	二	68,894	1	65,938	1	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	688,862	6	-	-
1285	遞延推銷費用	二	291,379	2	381,180	4	其他流動負債	50,703	0	11,413	0
1280	其他流動資產	四、六	364,150	3	139,769	1	21xx 流動負債合計	4,795,353	40	4,534,714	43
11xx	流動資產合計		10,482,687	86	9,939,828	93					
基金及投資											
1421	採權益法之長期股權投資	二、四	1,402,862	12	406,538	4	其他負債	33,253	0	32,106	0
1480	以成本衡量之金融資產－非流動淨額	二、四	2,687	0	5,371	0	應計退休金負債	12,074	0	4,661	0
14xx	基金及投資合計		1,405,549	12	411,909	4	遞延貨項－聯屬公司間利益	991,313	8	-	-
							其他負債合計	1,036,640	8	36,767	0
固定資產											
1501	土地	二、四、六	245	0	245	0	負債合計	5,831,993	48	4,571,481	43
1521	房屋及建築		651	0	651	0					
1621	出租資產－土地		78,686	1	125,418	1					
1622	出租資產－房屋		57,786	0	78,226	1					
成本合計			137,368	1	204,540	2	股東權益	3,966,191	33	3,966,191	37
15x9	減：累計折舊		(9,327)	0	(16,421)	0	股本	33,463	0	21,094	0
1599	累計減損－固定資產		-	-	(12,320)	0	資本公積	338,950	3	272,356	2
15xx	固定資產淨額		128,041	1	175,799	2	保留盈餘	1,999,431	16	1,766,272	17
其他資產											
1820	存出保證金		58,563	0	65,727	0	法定盈餘公積	-	-	14,496	0
1830	遞延費用	二	6	0	191	0	未提撥保留盈餘	(1,330)	0	84,177	1
1888	其他資產－其他	四	93,852	1	102,613	1	股東權益其他調整數	-	-	6,124,586	57
18xx	其他資產合計		152,421	1	168,531	1	累積換算調整數	6,336,705	52		
							金融商品之未實現損益				
							股東權益合計				
1xxx	資產總計		\$12,168,698	100	\$10,696,067	100	負債及股東權益總計	\$12,168,698	100	\$10,696,067	100

(請參閱財務報表附註)

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

損益表

民國一〇一一年一月一日至十二月三十一日

及民國一〇〇〇年一月一日至十二月三十一日

(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	一〇一一年度		一〇〇〇年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	二、五	\$5,527,642	100	\$2,392,603	100
4190	減：銷貨退回及折讓		(2,575)	0	(5,774)	0
4000	營業收入淨額		5,525,067	100	2,386,829	100
5000	營業成本	二、四	(3,505,352)	(63)	(1,680,613)	(70)
5910	營業毛利		2,019,715	37	706,216	30
5920	聯屬公司間未實現利益	四	(991,313)	(18)	-	-
5910	已實現營業毛利		1,028,402	19	706,216	30
	營業費用	四				
6100	推銷費用		(139,091)	(3)	(92,337)	(4)
6200	管理及總務費用		(155,069)	(3)	(112,944)	(5)
6000	營業費用合計		(294,160)	(6)	(205,281)	(9)
6900	營業淨利		734,242	13	500,935	21
	營業外收入及利益					
7110	利息收入	四	53,622	1	3,667	0
7121	權益法認列之投資收益	二、四	2,150	0	-	-
7122	股利收入		-	-	360	0
7140	處分投資利益淨額	二、四	38,873	1	124,099	6
7170	違約金收入		1,254	0	27,495	1
7280	減損迴轉利益	二	946	0	-	-
7310	金融資產評價利益	二、四	625	0	19	0
7480	什項收入		21,300	0	52,052	2
7100	營業外收入及利益合計		118,770	2	207,692	9
	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(19,801)	0	(26,731)	(1)
7521	權益法認列之投資損失	二、四	-	-	(1,382)	0
7560	兌換損失	二	(2,045)	0	-	-
7880	什項支出		(7,434)	0	(1,027)	0
7500	營業外費用及損失合計		(29,280)	0	(29,140)	(1)
7900	繼續營業單位稅前淨利		823,732	15	679,487	29
8110	所得稅費用	二、四	(8,374)	0	(13,552)	(1)
9600	本期淨利		\$815,358	15	\$665,935	28
9750	基本每股盈餘(元)	二、四				
	繼續營業單位稅前淨利		\$2.08		\$1.71	
	本期淨利		\$2.06		\$1.68	
9850	稀釋每股盈餘(元)	二、四				
	繼續營業單位稅前淨利		\$2.04			
	本期淨利		\$2.02			

(請參閱財務報表附註)

董事長：陳世銘

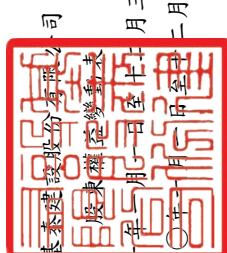


經理人：馮先勉



會計主管：林家正





民國一〇一一年一月三十一日
及民國一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	股本	資本公積	保 留 盈 餘		股東權益其他調整項目	合 計
			法定盈餘公積	未提撥保留盈餘	累積換算調整數	
民國一〇一〇年一月一日餘額	\$3,888,423	\$98,862	\$214,093	\$1,547,442	\$47,951	\$5,796,771
資本公積轉增資	77,768	(77,768)				-
民國九十九年度盈餘分配：						
提列法定盈餘公積			58,263	(58,263)		-
普通股現金股利				(388,842)		(388,842)
備供出售金融資產未實現損益增減						
累積換算調整數					36,226	36,226
民國一〇〇〇年度稅後淨利				665,935	14,496	14,496
民國一〇〇〇年十二月三十一日餘額	3,966,191	21,094	272,356	1,766,272	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						
累積換算調整數					(84,177)	(84,177)
民國一〇一〇年度稅後淨利				815,358	(15,826)	(15,826)
發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權		12,369				815,358
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	\$3,966,191	\$33,463	\$338,950	\$1,999,431	\$-	12,369
					\$ (1,330)	\$6,336,705

(請參閱財務報表附註)



董事長：陳世銘



經理人：馮先銘



會計主管：林家正


 基泰建設股份有限公司
 現金流量表
 民國一〇〇一年一月一日至十二月三十一日
 及民國一〇〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項目	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$815,358	\$665,935
調整項目：		
折舊費用	1,724	3,169
攤銷費用	185	272
應付公司債折價攤銷	650	-
存貨跌價損失	5,791	5,000
權益法認列之投資(利益)損失	(2,150)	1,382
處分投資利益	(38,873)	(124,099)
減損迴轉利益	(946)	-
金融資產未實現評價利益	(625)	(19)
營業資產及負債之淨變動：		
交易目的金融資產(增加)減少	(108,424)	30,678
應收票據(增加)減少	(7,263)	30,866
應收帳款(增加)減少	25,006	(16,103)
應收帳款－關係人(增加)減少	(1,508,571)	2,012
其他應收款(增加)減少	(31,187)	(10,604)
其他金融資產－流動(增加)減少	(9,265)	-
存貨(增加)減少	(163,478)	(1,026,320)
預付款項(增加)減少	(2,956)	(27,436)
遞延推銷費用(增加)減少	89,801	(156,920)
其他流動資產(增加)減少	(224,381)	(20,856)
長期應收票據及款項(增加)減少	-	5,159
其他資產－其他(增加)減少	8,761	19,764
應付票據增加(減少)	(1,566)	(4,762)
應付帳款增加(減少)	260,662	(157,697)
應付所得稅增加(減少)	(10,150)	(16,115)
應付費用增加(減少)	(7,285)	(44,247)
其他應付款項－關係人增加(減少)	686,286	-
其他應付款項增加(減少)	14,080	3,321
預收款項增加(減少)	(511,218)	789,923
其他流動負債增加(減少)	39,290	(15,869)
應計退休金負債增加(減少)	1,147	(1,726)
遞延貸項－聯屬公司間利益增加(減少)	991,313	-
營業活動之淨現金流入(出)	311,716	(65,292)
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	-
採權益法之長期股權投資(增加)減少	(20,000)	(389,542)
處分採權益法之長期股權投資現金收取數	-	108,000
處分以成本衡量之金融資產價款	1,918	18,000
以成本衡量之金融資產減資退回股款	680	1,512
存出保證金(增加)減少	7,164	(28,040)
投資活動之淨現金流入(出)	135,732	(290,070)
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	(183,320)	216,800
應付短期票券增加(減少)	(15,002)	79,896
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債增加(減少)	700,000	-
存入保證金增加(減少)	7,413	(3,532)
發放現金股利	(515,605)	(388,842)
融資活動之淨現金流入(出)	(6,514)	(95,678)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	440,934	(451,040)
期初現金及約當現金餘額	75,544	526,584
期末現金及約當現金餘額	\$516,478	\$75,544
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$26,633	\$32,705
減：資本化利息	(6,898)	(6,292)
不含資本化利息之本期支付利息	\$19,735	\$26,413
支付所得稅	\$18,524	\$29,667
部分影響現金流量之投資活動：		
採權益法之長期股權投資增加數	\$(1,010,000)	\$-
向子公司收取之出售存貨房地款	990,000	-
處分採權益法長期投資價款	-	216,000
減：期末其他應收票據	-	(108,000)
採權益法之長期股權投資(增加)減少數－現金實際增加(減少)數	\$(20,000)	\$108,000
不影響現金流量之活動：		
短期借款減少－因向子公司收取出售存貨房地款而償付	\$(700,000)	\$-

(請參閱財務報表附註)

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
財務報表附註
民國一〇一年十二月三十一日
及民國一〇〇年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司成立於民國 68 年 11 月，民國 79 年 2 月與基泰投資股份有限公司合併，本公司為存續公司，民國 80 年 2 月核准股票公開發行，並於民國 85 年 8 月核准股票上市，民國 90 年 10 月及民國 94 年 8 月分別與子公司三元開發股份有限公司、三吉開發股份有限公司、三祿開發股份有限公司合併，合併後本公司為存續公司繼續經營，同時概括承受消滅公司所有權利義務。

本公司主要從事委託營造廠興建國民住宅、出租、出售業務之經營、投資及廢棄土處理等業務。

本公司於民國 101 年及 100 年 12 月 31 日之正職員工人數分別為 20 人及 26 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，其重要會計政策彙總說明如下：

1. 會計估計

本公司管理階層編製財務報表時，為符合一般公認會計原則之要求，必需作重要之會計估計和假設，此項會計估計和假設會影響資產負債表日資產和負債之金額、或有資產及負債之揭露與財務報表期間收入及費用之金額，惟實際結果與此項估計可能存在差異。

2. 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產為預期於一年內變現或耗用之資產，資產不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債為將於一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事於委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出售業務部分，其營業週期均長於一年(通常約為三至四年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

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

3. 約當現金

係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- (1) 隨時可轉換成定額現金者。
- (2) 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起 3 個月內到期或清償之商業本票及銀行承兌匯票等。

4. 金融資產

本公司依財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」及證券發行人財務報告編製準則之規定將金融資產分類為公平價值變動列入損益之金融資產、備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產等。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得或發行之交易成本。金融負債分為公平價值變動列入損益之金融負債、避險之衍生性金融負債及以成本衡量之金融負債。

本公司依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日會計處理。慣例交易係指一項金融資產之購買或出售，其資產之交付期間係在市場慣例或法令規定之期間內者。

(1) 公平價值變動列入損益之金融資產

公平價值變動列入損益之金融資產，於續後評價時，概以公平價值衡量且公平價值變動認列於損益表。並分為交易目的之金融資產及指定公平價值變動列入損益之金融資產兩類。

此類金融資產除衍生性金融商品及原始認列即指定公平價值變動列入損益之金融商品不得重分類為其他類別之金融商品外，交易目的金融商品如不再以短期出售為目的且符合下列情況之一者可重分類：

- ① 符合放款及應收款定義者，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為其他類別金融資產。
- ② 不符合放款及應收款定義者，僅於極少情況下方得重分類為其他類別金融商品。

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

前述之重分類，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認列之相關損益不予迴轉。

原來非屬於此類之金融商品續後不得重分類為此類。

(2) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係指指定備供出售，或非屬前述金融資產之非衍生性金融資產。備供出售金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認列為股東權益調整項目，備供出售金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

此類金融資產若符合放款及應收款之定義，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為無活絡市場之債券投資。重分類時，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認列為業主權益調整項目之相關損益則分期攤銷為當期損益。

(3) 以成本衡量之金融資產

未有公開市場報價之權益商品投資，或與前述權益商品連動且其清償須交付該等權益商品之衍生性商品，若其公平價值無法可靠衡量，則應以成本衡量。

(4) 金融負債之續後評價

本公司對金融負債之續後評價係以攤銷後成本衡量。但公平價值變動列入損益之金融負債及避險之衍生性金融負債，係以公平價值衡量。

上市櫃股票或存託憑證之公平價值，係指資產負債表日之收盤價。開放型基金之公平價值係指資產負債表日該基金之淨資產價值。

本公司於每一資產負債表日評估金融資產是否已經減損，以成本衡量之金融資產，採用之減損方式如下：

若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，或與前述權益商品連動且其清償須交付該等權益商品之衍生性商品，有減損之客觀證據，本公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

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

5. 金融資產及負債之除列

(1) 金融資產

本公司對於構成金融資產或部分金融資產之合約權利喪失控制時，即除列該金融資產或部分金融資產。當本公司移轉全部或部分金融資產且放棄對金融資產之控制時，於交換所收取對價之範圍內視為出售。

當金融資產之移轉未符合喪失控制之條件時，本公司則視該移轉交易為擔保借款，再取得資產之權利非屬衍生性金融商品。

(2) 金融負債

本公司之金融負債於合約規定之義務解除、取消或到期而使金融負債消滅時，除列全部或部分金融負債。

當本公司自相同債權人以幾乎不相同條件交換既有之金融負債，或對既有負債條件進行大幅修改，並同時承擔新金融負債，該種交換或修改視為除列既有負債並同時認列新負債，差額計入當期損益。

6. 備抵呆帳

本公司應收款項之減損評估係首先確認是否存在客觀證據顯示重大個別應收款項發生減損，重大個別應收款項存在客觀證據顯示發生減損者，應個別評估其減損金額，其餘存在客觀證據顯示發生減損之非屬重大之應收款項，以及無減損客觀證據之應收款項，將具類似信用風險特徵者納入群組，分別評估該組資產之減損，是以本公司尚就應收款項帳齡進行分析，並訂定下列提列呆帳政策：

<u>逾期帳款天數區間</u>	<u>0至180天</u>	<u>181至365天</u>	<u>365天以上</u>
提列比率	不提列	50%	100%

7. 存 貨

本公司存貨除依完工比例法認列損益而調整增列之存貨外，係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法或依建坪比例法分攤房地待售及已售成本。並依一般公認會計原則規定將興建中個案相關利息予以資本化。

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

本公司存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

8. 採權益法之長期股權投資

以取得成本為入帳基礎，凡持有表決權比例達 20% 以上或具有重大影響力之長期股權投資，按權益法評價，並依財務會計準則公報第 5 號規定處理。

採權益法之長期股權投資，其投資成本與按股權比例計算之被投資公司淨值有差額應比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併－購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟予以分析處理，其中屬於商譽部分不得攤銷。

出售長期股權投資時，應以售價與該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資所產生之資本公積或其他股東權益調整項目餘額時，應按出售比例轉列為當期損益。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益，若尚未實現者，則予遞延，並於實現時再予認列；交易損益如屬折舊或攤銷性資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度認列。

本公司合併財務報表編製係依財務會計準則公報第 7 號「合併財務報表」之規定，對由本公司直接或間接持有表決權股份超過百分之五十以上者，或雖未超過百分之五十但對其具有實質控制能力者，均編入合併財務報表。

9. 固定資產及出租資產

固定資產及出租資產係以取得成本為入帳基礎，重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

折舊係採平均法，依下列耐用年數計提：

房屋及建築	50 - 55 年
出租資產	23 - 50 年

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

上述資產若耐用年數已屆滿而繼續使用者，仍續提折舊；若上述資產已認列減損損失者，於該項資產剩餘耐用年限內以調整後之帳面價值減除其殘值後重新計算提列折舊。

固定資產及出租資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。

固定資產及出租資產之折舊，依行政院公佈之「固定資產耐用年數表」規定之耐用年限採直線法計提。

10. 應付公司債

本公司發行之可轉換公司債係同時產生金融負債及給予持有人轉換為權益商品之選擇權，且持有人有權以固定債券轉換本公司固定數量股份。本公司於處理此可轉換公司債之原始認列時，係以公平價值衡量；可轉換公司債負債組成要素之公平價值係參考與權益組成要素無關之類似負債計算，再將可轉換公司債總金額減除負債組成要素公平價值後之金額認列為權益組成要素。發行時之交易成本按原始認列金額比例分攤至可轉換公司債負債、嵌入式衍生性金融負債及權益組成要素。

可轉換公司債之利息係採有效利率法計算，並依合約期限分攤認列為當期損益。轉換權以外之嵌入式衍生性商品列為公平價值變動列入損益之金融負債，並以公平價值評價。可轉換公司債權益組成要素認列為資本公積－認股權，其公平價值之變動不予認列。

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，並按比例沖減原始認列之資本公積－認股權。

11. 退休金

本公司於民國 79 年訂立職工退休辦法，成立職工退休基金管理委員會，依「勞動基準法」規定比率 4%提撥退休準備金，撥交監督委員會專戶儲存及支用。上述提撥款項與本公司完全分離，故未包括於財務報表之中。

本公司依照財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」逐年完成精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部分，於資產負債表認列最低退休金負債。有關未認列過渡性淨資產或淨給付義務係按 17 年採直線法攤銷。補列之退休金負債未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目借記「遞延退休金成本」，屬無形資產。

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

勞工退休金條例自民國 94 年 7 月 1 日起施行，並採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。

12. 利息資本化

購建營建土地或固定資產，於達可使用狀態前所支出之款項而負擔之利息，計入該項資產之取得成本。

已積極進行開發或建造之工程，在該工程持續期間將土地及建造成本之利息資本化，作為建築物成本。

13. 銷售房地損益認定

(1) 本公司除符合(2)項所述，採完工比例法認列出售房地利益外，餘採全部完工法認列損益。另素地交易則於完成產權移轉及風險明確移轉予客戶時，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現作為認列收入之時點。

(2) 本公司依照證券發行人財務報告編製準則之規定，委託他人建屋預售，若符合下列所有條件者，得適用完工比例法認列售屋利益：

- A. 工程之進行已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- B. 預售契約總額已達估計工程總成本。
- C. 買方支付之價款已達契約總價款 15%。
- D. 應收契約款之收現性可合理估計。
- E. 履行合約所須投入之工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- F. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

又本公司採完工比例法時，其完工比例之認定係以工程投入成本衡量。

14. 遞延推銷費用

係因預售房地而發生之廣告費及銷售佣金等，發生時依工地別列為流動資產，採全部完工法認列售屋損益時，於工程完工認列收入時轉列費用；採完工比例法時，未完工前按完工比例轉列費用。

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

15. 資產減損

本公司於每一資產負債表日評估所有適用財務會計準則公報第 35 號之資產是否有減損跡象，如有減損跡象，則進行減損測試，依公報規定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)之帳面價值大於可回收金額，則須認列減損損失，而可回收金額則為淨公平價值及使用價值之較高者；反之，若於資產負債表日有證據顯示資產於以前年度認列之減損損失可能已不存在或減少時，應重新評估可回收金額，若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，減損應予迴轉，惟迴轉後帳面價值不可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價值。

減損測試結果如現金產生單位或群組之帳面價值(包含商譽之帳面價值)大於可回收金額，則須認列減損損失，認列減損時，商譽先行減除，減除不足之數再依帳面價值之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。另減損損失及減損迴轉利益列為營業外收支。

16. 所得稅

本公司依財務會計準則公報第 22 號公報「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，估列其備抵評價金額。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項目，無相關之資產負債者，依預期迴轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

本公司未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘時列當期費用。

配合民國 95 年 1 月 1 日開始實施之「所得基本稅額條例」，本公司依其規定計算基本稅額，並與按所得稅法規定計算之應納稅額兩者相較擇其高者估列為當期所得稅。另本公司於評估遞延所得稅資產可實現性時，亦將未來年度應納之最低所得稅稅額納入考量。

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

17. 每股盈餘

基本每股盈餘係以屬普通股股東之本期淨利除以約當普通股之加權平均股數計算之。

稀釋每股盈餘則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均予轉換、行使或發行普通股，依此調整本期淨利及加權平均流通在外普通股股數計算得之。

18. 員工認股權計畫

本公司提供予員工之認股權計畫，係權益交割之股份基礎給付交易，給與日於民國 96 年 12 月 31 日(含)以前者，依基金會發布之(92)基秘字第 070、071、072 號函及與該號函相關函釋之規定採用內含價值法處理；給與日於民國 97 年 1 月 1 日(含)以後者，則依財務會計準則公報第 39 號「股份基礎給付之會計處理準則」(以下簡稱 39 號公報)之規定處理。

依 39 號公報規定，股份基礎給付協議依給與日所給與權益商品公平價值衡量，而公平價值係依據外部評價專家採用合適之評價模型，計算給與日所給與權益商品之公平價值。

本公司權益交割之股份基礎給付交易之對象僅有本公司員工，該等交易所取得之商品或勞務依照 39 號公報之規定，以所給與認股權公平價值衡量其公平價值，並據以認列相對之權益增加。當所給與之權益商品無既得條件之限制時，屬立即既得，於給與日認列所取得之勞務，並認列相對之權益增加；若係在特定期間內完成服務後方屬既得，則於既得期間認列所取得之勞務，並認列相對權益之增加。

本公司評估認股權公平價值時，不考慮市價條件以外之既得條件；但於調整用以衡量交易金額之認股權數量時，則考量市價條件以外之既得條件，在既得期間，以對預期給與認股權之最佳估計數量為基準，認列所取得商品或勞務之金額，後續資訊顯示預期既得之認股權數量與原估計不同時，則修正原估計數量，最後認列所取得商品或勞務之金額，以實際給與之認股權數量為準，但如附有市價條件者，無論市價條件是否達成，在已符合所有其他既得條件之情況下，應予認列。

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

19. 員工分紅及董監酬勞

本公司自民國 97 年 1 月 1 日起，依財團法人中華民國會計研究發展基金會於民國 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。

20. 資本支出與收益支出之劃分

凡支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷；其不具未來經濟效益者或雖具未來經濟效益，但其金額不具重要性者，則列為當期費用或損失。

21. 營運部門資訊

營運部門係同時符合下列特性之企業組成單位：(1)從事可獲得收入並發生費用之經營活動、(2)營運結果定期由企業之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效、(3)具個別分離之財務資訊。

三、會計變動之理由及其影響

1. 本公司自民國 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。前述變動對本公司並無影響。
2. 本公司自民國 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」。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	101.12.31	100.12.31
零 用 金	\$285	\$245
支票存款	338	423
活期存款	39,075	74,876
定期存款	476,780	-
合 計	<u>\$516,478</u>	<u>\$75,544</u>

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

2. 公平價值變動列入損益之金融資產－流動

交易目的金融資產	101.12.31	100.12.31
受益憑證	\$117,050	\$8,009
加：評價調整	175	19
小 計	117,225	8,028
嵌入式衍生性商品	1,050	-
淨 額	<u>\$118,275</u>	<u>\$8,028</u>

(1) 上述交易目的金融資產並無提供質押或擔保之情形。

(2) 上述嵌入式衍生性商品之說明，請參閱財務報表附註四.11。

3. 備供出售金融資產－流動

項 目	101.12.31	100.12.31
受益憑證	\$-	\$107,628
加：評價調整	-	84,177
淨 額	<u>\$-</u>	<u>\$191,805</u>

(1) 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。

(2) 民國 100 年 12 月 31 日備供出售金融資產提供作為應付短期票券之擔保情形，請參閱財務報表附註六。

4. 存貨

項 目	101.12.31	100.12.31
營建用地	\$2,338,567	\$2,058,942
待售房地	1,104,173	1,246,772
在建房地	3,691,985	5,310,681
預付土地款	420,066	417,938
小 計	7,554,791	9,034,333
減：備抵存貨跌價損失	(20,046)	(14,255)
淨 額	<u>\$7,534,745</u>	<u>\$9,020,078</u>

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

(1) 營建用地

工程名稱	101.12.31	100.12.31
KT005	\$130,354	\$92,997
KT007	109,130	62,105
KT009	250,000	250,000
KT025	557,943	557,943
KT036	267,431	259,923
KT043	263,671	139,027
KT057	214,023	214,023
KT059	144,093	144,093
其 他	401,922	338,831
小 計	2,338,567	2,058,942
減：備抵存貨跌價損失	(20,046)	(14,255)
淨 額	\$2,318,521	\$2,044,687

① 本公司為利於建案之完整開發，截至民國 101 年 12 月 31 日止取得 KT005、KT016、KT036、KT043 及 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，爾後簽訂信託受益權轉讓契約書，將此信託受益權轉讓予本公司，以保障本公司之權益。

② 本公司為活用資產及增加營運資金，於民國 100 年 9 月間出售 KT040 案之土地，以售價 828,729 千元出售予非關係人，並於民國 100 年 9 月間完成產權移轉並全數收取出售價款。

(2) 待售房地明細如下：

工程別	101.12.31			100.12.31		
	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計
KT003	\$-	\$-	\$-	\$518	\$481	\$999
KT008	1,891	1,972	3,863	1,891	1,972	3,863
KT014	8,379	7,302	15,681	9,915	8,641	18,556
KT015	944,245	-	944,245	965,704	-	965,704
KT023	-	-	-	70,320	46,946	117,266
KT026	15,368	22,076	37,444	15,368	22,076	37,444
KT029	87,615	5,964	93,579	87,615	5,964	93,579
KT030	997	383	1,380	997	383	1,380
KT037	3,384	2,865	6,249	3,384	2,865	6,249
KT044	688	1,044	1,732	688	1,044	1,732
合 計	\$1,062,567	\$41,606	\$1,104,173	\$1,156,400	\$90,372	\$1,246,772

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

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，陸續依收款及依約辦理產權移轉。截至民國 101 年 12 月 31 日止本公司總計已收取 484,000 千元，其中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，其餘則帳列預收款項。

(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	101.12.31	100.12.31	興建方式
KT006	土地成本	\$-	\$1,778,339	自地自建
	工程成本	-	199,777	
KT017	工程成本	189,010	92,770	共同投資興建
KT024	土地成本	1,053,890	1,053,890	自地自建、共同投資興建
	工程成本	405,572	245,312	
	出售房地利益	401,900	147,694	
KT028	土地成本	186,133	186,133	自地自建
	工程成本	48,699	42,125	
KT031	土地成本	493,947	247,667	自地自建、合建分屋、
	工程成本	691,658	351,717	
KT033	土地成本	145,647	145,647	自地自建、合建分售
	工程成本	54,860	7,247	

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

工程名稱	摘要	101.12.31	100.12.31	興建方式
KT035	土地成本	-	337,955	自地自建、共同投資興建
	工程成本	-	214,175	
	出售房地利益	-	245,523	
其 他	工程成本	20,669	14,710	
合 計		<u>\$3,691,985</u>	<u>\$5,310,681</u>	

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
<u>101.12.31</u>					
KT024	<u>\$3,526,014</u>	<u>\$1,168,621</u>	<u>103</u>	<u>34.77%</u>	<u>\$401,900</u>
KT035(註)	<u>\$1,922,082</u>	<u>\$645,955</u>	<u>101</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$361,970</u>

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
<u>100.12.31</u>					
KT024	<u>\$3,526,014</u>	<u>\$1,380,411</u>	<u>103</u>	<u>17.77%</u>	<u>\$147,694</u>
KT035	<u>\$1,905,937</u>	<u>\$645,955</u>	<u>101</u>	<u>33.16%</u>	<u>\$245,523</u>

註：KT035 該建案已於本年度完工並完成產權移轉及交屋作業，致本期
將其在建房地予以結轉並認列相關銷售房地損益。

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 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。

④ 本公司於民國 101 年 10 月間銷售 KT006 該房地予子公司君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司，該房地交易已於民國 101 年度間完成產權移轉及點交作業並認列收入。惟因該交易屬聯屬公司間交易，截至民國 101 年度止尚未實現，故予以消除該相關出售房地損益計 991,313 千元；另截至民國 101 年 12 月 31 日止，是項房地交易計有 1,510,000 千元尚未收回，帳列應收帳款－關係人項下。

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

⑤ 本公司在建房地民國 101 年及 100 年度利息資本化資訊如下：

	101.12.31	100.12.31
資本化利息之金額	\$6,898	\$6,292
資本化利率區間	1.78%~2.24%	1.58%~1.87%

⑥ 與在建房地相關之或有事項，請參閱財務報表附註七。

(4) 預付土地款

土地位置標示	101.12.31	100.12.31
KT006	\$-	\$168,841
KT031	189,238	189,238
KT068	191,596	-
其他	39,232	59,859
合 計	\$420,066	\$417,938

(5) 本公司民國 101 年及 100 年度認列之存貨相關費損及營業成本如下：

	101 年度	100 年度
出售房地成本	\$2,037,736	\$1,018,932
完工比例法認列之成本	1,022,501	635,724
存貨跌價損失	5,791	5,000
租賃成本	5,889	5,942
其他營業成本	433,435	15,015
合 計	\$3,505,352	\$1,680,613

(6) 本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，請參閱附註十。

(7) 民國 101 年及 100 年 12 月 31 日存貨提供作為借款之擔保情形，請參閱財務報表附註六。

5. 採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.12.31			100.12.31		
	千股數	持股比例	金額	千股數	持股比例	金額
GE MEI INVESTMENT LIMITED	13,300	44.33%	\$397,749	13,300	44.33%	\$406,538
君匯開發(股)公司	50,000	100.00%	497,693	-	-	-
京匯開發(股)公司	50,000	100.00%	497,692	-	-	-
鼎峰開發(股)公司	1,000	100.00%	9,728	-	-	-
			\$1,402,862			\$406,538

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

- (1) 本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經會計師查核之同期報表，依約當持股比例認列相關投資損益，於民國 101 年及 100 年度投資收益(損失)金額分別為 2,150 千元及(1,382)千元。
- (2) 本公司對上述採權益法之長期股權投資於民國 101 年及 100 年度認列之累積換算調整數分別減少 15,826 千元及增加 14,496 千元。
- (3) 本公司於民國 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，本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。本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，本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。本公司另於民國 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) 本公司於民國 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 月完成股權轉移，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，本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收取完畢。
- (5) 本公司考量經營需要於民國 101 年 4 月 26 日經董事會決議通過，於台灣直接投資設立持股比率 100%之三家子公司，分別為君匯開發(股)公司、京匯開發(股)公司及鼎峰開發(股)公司，該等子公司均業已於民國 101 年 5 月間完成設立登記，其中君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司之註冊及實收資本額均為 500,000 千元，鼎峰開發(股)公司之註冊及實收資本額則分別為 500,000 千元及 10,000 千元。

6. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司	101.12.31			100.12.31		
	千股數	持股比例	金額	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	1,361	3.31%	13,608
小計			12,928			15,858
減：累計減損			(10,241)			(10,487)
合計			<u>\$2,687</u>			<u>\$5,371</u>

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

- ① 德宏創業投資(股)公司於民國 101 年及 100 年間分別辦理減資 5%及 10%，本公司分別收取退回現金股款 680 千元及 1,512 千元。
- ② 本公司投資之卓泰國際(股)公司於民國 101 年 10 月間已解散並清算完結，收回股款 1,918 千元，並於民國 101 年度間認列投資損失 86 千元。

7. 固定資產

101.12.31				
項 目	成 本	累計折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$245	\$-	\$-	\$245
房屋及建築	651	(237)	-	414
出租資產－土地	78,686	-	-	78,686
出租資產－房屋	57,786	(9,090)	-	48,696
合 計	<u>\$137,368</u>	<u>\$(9,327)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$128,041</u>

100.12.31				
項 目	成 本	累計折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$245	\$-	\$-	\$245
房屋及建築	651	(224)	-	427
出租資產－土地	125,418	-	-	125,418
出租資產－房屋	78,226	(16,197)	(12,320)	49,709
合 計	<u>\$204,540</u>	<u>\$(16,421)</u>	<u>\$(12,320)</u>	<u>\$175,799</u>

- (1) 本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 年度間出售予非關係人並認列相關出售房地損益。
- (2) 民國 101 年及 100 年 12 月 31 日固定資產提供借款擔保情形，請參閱財務報表附註六。

8. 短期借款

借款種類	101.12.31	100.12.31
抵押借款	\$267,880	\$1,590,500
信用借款	439,300	-
合 計	<u>\$707,180</u>	<u>\$1,590,500</u>

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

(1) 上列短期借款之抵押擔保情形，請參閱附註五及附註六。

(2) 上列短期借款於民國 101 年及 100 年度利率區間分別為 1.55%-2.57%及 1.20%-3.26%。

9. 應付短期票券

保證機構	101.12.31		100.12.31	
	利率	金額	利率	金額
合庫票券	1.888%	\$50,000	1.708%	\$50,000
國際票券	-	-	1.750%	35,000
兆豐票券	-	-	2.188%	30,000
上海票券	1.800%	50,000	-	-
減：應付短期票券折價	-	(106)		(104)
淨 額		<u>\$99,894</u>		<u>\$114,896</u>

上列應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註六。

10. 預收款項

項 目	101.12.31	100.12.31
預收房地款	\$1,885,656	\$2,404,088
其 他	8,176	962
合 計	<u>\$1,893,832</u>	<u>\$2,405,050</u>

(1) 本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	101.12.31	100.12.31
KT006	\$-	\$655,158
KT015	396,000	-
KT024	883,725	644,733
KT031	459,363	337,155
KT035	-	472,145
其 他	146,568	294,897
合 計	<u>\$1,885,656</u>	<u>\$2,404,088</u>

①上述預收房地款中 KT024 及 KT031 所預收款項已存入信託專戶中，截至民國 101 年 12 月 31 日止該帳戶餘額合計 9,265 千元，帳列其他金融資產－流動項下。

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

(2) 本公司與關係人上述交易之相關說明，請參閱附註五。

11. 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

(1) 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債明細如下：

	101.12.31	100.12.31
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$-
減：可轉換公司債折價	(11,138)	-
非屬衍生性商品之負債組成要素	688,862	\$-
嵌入式衍生性商品(註)	\$(1,050)	\$-

(註)：包含轉換權價值、投資人賣回權價值、公司贖回價值及重設價值。

(2) 本公司於民國 101 年 6 月 12 日經董事會決議發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總額為 700,000 千元。本案業經行政院金融監督管理委員會民國 101 年 9 月 21 日金管證發字第 1010038936 號函及核准生效在案。

(3) 國內第二次有擔保可轉換公司債於民國 101 年 10 月 29 日發行，主要發行條款如下：

① 發行總額：700,000 千元，每張面額 100 千元，依票面金額十足發行。

② 票面年利率：0%

③ 發行期間：民國 101 年 10 月 29 日至民國 104 年 10 月 29 日。

④ 債券持有人之賣回權：本轉換公司以發行滿二年為債務持有人賣回基準日，債權人得要求本公司以債券面額之 102.01%，將其所持有之本轉換公司債贖回。

⑤ 轉換辦法：

a. 轉換期間：自本轉換公司債發行日後屆滿一個月(民國 101 年 11 月 29 日)起，至到期日前十日(民國 104 年 10 月 19 日)止。

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

- b. 轉換價格及調整：本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新台幣 19.2 元；本轉換公司債發行後，除因本公司再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股或因員工紅利發行新股外，如遇有本公司已發行(或私募)普通股股數增加時，本公司將依本轉換公司債發行條款規定調整之。
- (4) 本公司依財務會計準則公報第 36 號之規定將該公司債嵌入式衍生性商品與純債券價值分離，並依性質分別帳列公平價值變動列入損益之金融資產及一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債科目項下。民國 101 年度認列之公司債折價攤提數為 650 千元暨金融資產評價利益為 469 千元，分別帳列「營業外費用及損失－利息費用」及「營業外收入及利益－金融資產評價利益」項下。
- (5) 上列一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債提供質押擔保情形，請參閱附註六。

12. 應計退休金負債

本公司退休金之會計處理係依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」規定辦理。茲依該公報規定，有關退休金之資訊如下：

- (1) 本公司淨退休金成本組成項目如下：

	101 年度	100 年度
服務成本	\$323	\$286
利息成本	480	509
資產實際報酬	(9)	(8)
攤銷數	419	250
清償利益	-	(2,672)
淨退休金成本(收入)	\$1,213	\$(1,635)

- (2) 本公司退休基金提撥狀況：

	101.12.31	100.12.31
既得給付義務	\$(22,360)	\$(14,762)
累積給付義務	(28,026)	(28,429)
預計給付義務	(28,910)	(29,510)
退休基金資產公平價值	978	903
退休基金提撥狀況	(27,932)	(28,607)
未認列過渡性淨給付義務	-	534
未認列退休金利益	(5,321)	(4,033)
期末應計退休金負債	\$(33,253)	\$(32,106)

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

	101.12.31	100.12.31
(3) 既得給付	\$(25,476)	\$(16,701)

(4) 計算淨退休金成本所用之精算假設如下：

	101 年度	100 年度
折現率	1.500%	1.625%
薪資調整率	0.500%	0.500%
退休基金資產之預期長期投資報酬率	1.500%	1.625%

本公司民國 101 年及 100 年度依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」，以民國 101 年及 100 年 12 月 31 日為衡量日完成精算。截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司提存於台灣銀行信託部之勞工退休準備金分別為 973 千元及 898 千元。另自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司員工選擇新制之勞工退休金條例，民國 101 年及 100 年度依該條例規定提撥之金額分別為 766 千元及 707 千元。

13. 股 本

- (1) 截至民國 100 年 1 月 1 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 3,888,423 千元，每股面額 10 元，發行 388,842 千股，均為普通股。
- (2) 本公司於民國 100 年 6 月 10 日經股東常會決議通過董事會提案之民國 99 年盈餘分派及資本公積轉增資議案，以資本公積 77,768 千元辦理增資，合計發行 7,777 千股，增資基準日為民國 100 年 7 月 23 日。上項增資案業經主管機關核准在案，並已變更登記完竣。
- (3) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 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。

14. 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則規定，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。

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

(2) 資本公積明細如下：

	101.12.31	100.12.31
庫藏股票交易	\$20,558	\$20,558
受贈資產	121	121
合併溢價	415	415
認股權	12,369	-
合 計	<u>\$33,463</u>	<u>\$21,094</u>

15. 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 年及 100 年度員工紅利及董監事酬勞估列金額(帳列其他應付款項)分別各為 24,779 千元及 18,028 千元，其估列基礎分別係以截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日之稅後淨利，考量法定盈餘公積及股東股息等因素後，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 年度及民國 100 年度股東會決議日前一日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。
- (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、每股股利相關資訊				
每股股利(元)	\$1.30	\$1.30	\$-	無

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

- (4) 本公司民國 99 年度盈餘分配議案已於民國 100 年 3 月 10 日及 6 月 10 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：

	99 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	\$14,770	\$14,770	\$-	無
2.董監事酬勞	14,770	14,770	-	無
3.股東股利	388,842	388,842	-	無
二、每股股利相關資訊				
每股股利(元)	\$1.52	\$1.52	\$-	無

另本公司已於民國 100 年 6 月 10 日股東會決議以資本公積 77,768 千元轉增資。

- (5) 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。

16. 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 12 月 31 日止，本公司並未取消或修正所提出之員工之認股權計畫。所給予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。

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

(2) 前述股票選擇權計畫相關之詳細資訊如下：

	101 年度		100 年度	
	數量	加權平均 履約價格(元)	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	4,148	\$22.21
本期給與	-	-	-	-
本期放棄	-	-	(300)	-
本期執行	-	-	-	-
本期逾期失效	-	-	-	-
期末流通在外	3,848	\$21.77	3,848	\$21.77
期末可執行	3,848		3,848	

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，惟係以員工借支方式支付認股款項，截至民國 101 年 12 月 31 日止尚未償還之員工借支(帳列其他資產－其他)為 93,852 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 年及 100 年 12 月 31 日流通在外之認股權，履約價格均為 21.77 元，加權平均剩餘合約期間分別為 1.74 及 2.74 年。本期並無與非員工之股份基礎給付交易。

(5) 員工認股權計畫之評價模式及參數如下：

	96 年認股權計畫
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。

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

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 年度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，民國 100 年度認列之酬勞成本為 0 千元。若採公平價值法認列酬勞性員工認股權計畫，財務報表之擬制淨利與每股盈餘資訊列示如下：

	100 年度
本期淨利	\$665,935
每股盈餘(元)	\$1.68
擬制淨利	\$663,370
擬制每股盈餘(元)	\$1.67

註：該員工認股權之既得期間業已於民國 100 年 9 月屆滿，故民國 101 年度起不予揭露擬制性資訊。

17. 本期發生用人、折舊、折耗及攤銷費用

	101 年度			100 年度		
功能別 性質別	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	\$23,458	\$57,478	\$80,936	\$20,323	\$44,164	\$64,487
勞健保費用	314	1,301	1,615	451	1,003	1,454
退休金費用	165	1,814	1,979	235	472	707
其他用人費用	114	5,778	5,892	202	4,064	4,266
折舊費用	1,711	13	1,724	3,156	13	3,169
攤銷費用	-	185	185	-	272	272

18. 預計所得稅

	101.12.31	100.12.31
(1) 遞延所得稅資產：		
a. 遞延所得稅資產總額	\$222,056	\$202,336
b. 遞延所得稅負債總額	\$-	\$-
c. 備抵評價遞延所得稅資產	\$(222,056)	\$(202,336)

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

	101.12.31	100.12.31
d. 產生遞延所得稅資產或負債之可減除 (應課稅)暫時性差異：		
備抵呆帳	\$9,686	\$4,019
退休金費用財稅差異數	16,829	15,682
固定資產減損損失	-	12,320
存貨跌價損失	20,046	14,255
其他	6,994	-
e. 虧損扣抵遞轉以後年度	1,252,657	1,143,937
合 計	<u>\$1,306,212</u>	<u>\$1,190,213</u>
	101.12.31	100.12.31
(2) 遞延所得稅資產－流動	\$2,836	\$683
備抵評價－遞延所得稅資產－流動	(2,836)	(683)
淨遞延所得稅資產－流動	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
	101.12.31	100.12.31
(3) 遞延所得稅資產－非流動	\$219,220	\$201,653
備抵評價－遞延所得稅資產－非流動	(219,220)	(201,653)
淨遞延所得稅資產－非流動	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

(4) 本公司截至民國 101 年 12 月 31 日止，虧損扣抵尚未使用之金額，其明細如下：

虧損年度	可扣抵數	已扣抵數	本期扣抵數	尚未扣抵數	未來可抵減年度
92	\$65,626	\$-	\$-	\$65,626	102
93	13,132	-	-	13,132	103
94	33,758	-	-	33,758	104
95	263,754	-	-	263,754	105
97	236,354	-	-	236,354	107
98	203,213	-	-	203,213	108
99	317,482	-	-	317,482	109
100	10,681	-	-	10,681	110
101(預估)	108,657	-	-	108,657	111
合 計	<u>\$1,252,657</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,252,657</u>	

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

(5) 民國 101 年及 100 年度繼續營業單位之當期所得稅之估列，說明如下：

	101 年度	100 年度
稅前會計所得	\$823,732	\$679,487
加(減)：土地交易所得免稅	(1,892,483)	(573,994)
依權益法認列之投資(利益)損失	(2,150)	1,382
處分投資利益	(38,960)	(126,099)
金融資產評價利益	(625)	(19)
已實現之減損損失	(11,374)	-
已實現之出售房地收益	991,313	-
存貨跌價損失	5,791	5,000
其他	16,099	3,625
估計課稅所得額	(108,657)	(10,618)
估列應納稅額	-	-
加：未分配盈餘加徵 10%	8,374	13,552
減：預付所得稅	(5,332)	(360)
應付所得稅	3,042	13,192
加：預付所得稅	5,332	360
所得稅費用	\$8,374	\$13,552

(6) 兩稅合一相關資訊：

	101.12.31	100.12.31
可扣抵稅額帳戶餘額	\$60,139	\$68,572

	101 年度(預計)	100 年度(實際)
盈餘分配之稅額扣抵比率	3.16%	4.63%

(7) 未提撥保留盈餘相關資訊

	101.12.31	100.12.31
86 年度以前	\$-	\$-
87 年度以後	1,999,431	1,766,272
合 計	\$1,999,431	\$1,766,272

(8) 本公司營利事業所得稅，業經稅捐稽徵機關核定至 99 年度。

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

19. 每股盈餘

本公司係屬複雜資本結構之公司，潛在普通股為可轉換公司債及員工認股權憑證，另依據中華民國會計研究發展基金會(97)基秘字第 169 號函規定，員工分紅若可能發放股票，於計算每股盈餘時，應將可能發放股票之股數視為潛在普通股，計入加權平均流通在外股數，作為計算稀釋每股盈餘之基礎。另於次年度股東會決議員工分紅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。

	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 年度					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之本期淨利	\$823,732	\$815,358	396,619	<u>\$2.08</u>	<u>\$2.06</u>
具稀釋作用潛在普通股	181	181	7,626		
稀釋每股盈餘					
稀釋每股盈餘屬於普通股股東之本期淨利	<u>\$823,913</u>	<u>\$815,539</u>	404,245	<u>\$2.04</u>	<u>\$2.02</u>

	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
100 年度(追溯後)					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之本期淨利	<u>\$679,487</u>	<u>\$665,935</u>	396,619	<u>\$1.71</u>	<u>\$1.68</u>

註：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，故本公司民國 100 年度僅揭露基本每股盈餘。

五、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
君匯開發股份有限公司	本公司之子公司
京匯開發股份有限公司	本公司之子公司
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

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

關係人名稱	與本公司之關係
馮先勉	本公司之總經理
李國靖	本公司之監察人
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
馮和治	本公司之實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷 貨

為分散營運風險，本公司將「KT026」建案之部分土地先行賣出部分持分土地予關係人及非關係人，再與該等買受人簽訂合建契約。前述交易之銷售價格及收款條件，關係人與非關係人間並無重大差異，並依完工比例法認列出售土地收入。截至民國 101 年度與關係人交易明細如下：

101 年度：無此情事。

100 年度：

關係人名稱	工地別	合約總價(含稅)	已收款金額	依完工比例法認列 原出售土地之收入	
				當期	累計
李國靖	KT026	\$20,000	\$20,000	\$3,416	\$20,000

2. 本公司於民國 101 年 10 月間銷售 KT006 該房地予關係人君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司，該房地交易已於民國 101 年度間完成產權移轉及點交作業並認列收入。截至民國 101 年度與關係人交易明細如下：

關係人名稱	合約總價		
	(含稅)	帳列營業收入	已收款金額
君匯開發(股)公司	\$1,600,000	\$1,590,476	\$845,000
京匯開發(股)公司	1,600,000	1,590,476	845,000
合 計	\$3,200,000	\$3,180,952	\$1,690,000

惟因該交易屬聯屬公司間交易，截至民國 101 年度止尚未實現，故予以消除該相關出售房地損益計 991,313 千元。

(三) 與關係人之債權債務情形：

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

1. 應收帳款

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金額	占該科目金額 百分比(%)	金額	占該科目金額 百分比(%)
游貴華	\$-	-	\$1,429	100.00
君匯開發(股)公司	755,000	50.00	-	-
京匯開發(股)公司	755,000	50.00	-	-
合計	\$1,510,000	100.00	\$1,429	100.00

上列應收帳款係應收出售房地款項。

2. 其他應付款項

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金額	占該科目金額 百分比(%)	金額	占該科目金額 百分比(%)
君匯開發(股)公司	\$686,286	100.00	-	-

上列其他應付款項係應付有關 KT006 之其他款項。

3. 預收房地款

關係人名稱	101.12.31		100.12.31	
	金額	占該科目金額 百分比(%)	金額	占該科目金額 百分比(%)
陳柏安	\$8,871	0.47	14,685	0.61
游貴華	8,871	0.47	14,000	0.58
徐保義	8,871	0.47	9,000	0.38
馮和治	-	-	22,741	0.94
李珮伶	8,871	0.47	9,000	0.38
沈祥麟	-	-	13,786	0.57
合計	\$35,484	1.88	\$83,212	3.46

上列預收款項係預收房地之款項。

(四) 背書保證情形：

1. 本公司為他人提供背書保證金額明細如下：

101 年度：

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	美金 1,320 千元	\$38,320 (美金 1,320 千元)	取得借款額度
君匯開發(股)公司	台北富邦銀行	705,600	705,600	取得借款額度
京匯開發(股)公司	台北富邦銀行	705,600	705,600	取得借款額度
合計			\$1,449,520	

100 年度：無此情事。

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

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) 其他：

1. 主要管理階層薪酬總額資訊：

項 目	101 年度	100 年度
薪資、獎金、特支費、業務執行費用及紅利	\$29,818	\$24,866

本公司主要管理階層包含董事、監察人及總經理以上之管理階層。

有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

2. 陳世銘自非關係人購買 KT035 部分房屋買賣合約之轉讓權，為此本公司本年度共支付找補款 24,109 千元予陳世銘。

3. 本公司考量到 GE MEI INVESTMENT LIMITED 之營業週轉需要，已於民國 101 年 12 月間經董事會決議通過在美金 10,000 千元額度內資金貸與該公司，截至民國 101 年 12 月 31 日，尚未實際動撥使用。

六、質押之資產

資產名稱	101.12.31	100.12.31	擔保性質
受限制資產(帳列其他流動資產)	\$351,000	\$1,000	法院提存、應付公司債及履約保證金
存 貨	2,551,729	5,727,191	短期借款
固定資產	114,735	174,720	短期借款
受益憑證	-	131,400	應付短期票券
合 計	\$3,017,464	\$6,034,311	

七、重大承諾事項及或有事項

截至民國 101 年 12 月 31 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。

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

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 736,880 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

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	145,925
KT026	217,000	208,630
KT031	672,636	575,418
KT033	162,000	27,804
KT035	191,621	154,744
合 計	<u>\$2,487,221</u>	<u>\$1,704,091</u>

5. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司與非關係人已簽訂之重大買賣房地合約總價款為 582,490 千元，累積已付金額為 230,828 千元，帳列存貨項下之預付土地款。

6. 本公司與他人合建房地，截至民國 101 年 12 月 31 日止已支付合建保證金 50,592 千元。

7. 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，且截至民國 101 年 12 月 31 日止，毛君未依委建合約支付之工程款共計 37,588 千元，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 12 月 31 日止，該案仍在法院審理中。

八、重大之災害損失

無此事項。

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

九、重大之期後事項

本公司民國 101 年度盈餘分配議案已於民國 102 年 3 月 14 日經董事會決議通過。有關盈餘分派之資訊如下：

	101 年度
	<u>董事會通過配發數</u>
員工紅利	\$24,779
董監事酬勞	24,779
股東股利	599,671

上述民國 101 年度之盈餘分配案，尚待民國 102 年 6 月 11 日召開之股東會通過後始生效力。

十、其 他

1. 本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

	101 年 12 月 31 日			100 年 12 月 31 日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$88,201	4.66	\$411,018	\$-	-	\$-
<u>採權益法之長期</u>						
<u>股權投資</u>						
美金	13,701	29.03	397,749	13,435	30.26	406,538

2. 金融商品資訊

(1) 金融商品之公平價值

	101.12.31		100.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
<u>非衍生性金融商品</u>				
<u>資產</u>				
現金及約當現金	\$516,478	\$516,478	\$75,544	\$75,544
公平價值變動列入損益之金融資產	117,225	117,225	8,028	8,028
<u>一流動</u>				
備供出售金融資產一流動	-	-	191,805	191,805
應收款項(含關係人)	1,522,016	1,522,016	31,188	31,188
其他應收款	57,485	57,485	26,298	26,298
其他金融資產一流動	9,265	9,265	-	-
其他應收票據(帳列其他流動資產)	-	-	108,000	108,000
受限制資產(帳列其他流動資產)	351,000	351,000	1,000	1,000
採權益法之長期股權投資	1,402,862	1,402,862	406,538	406,538

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

	101.12.31		100.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
<u>非衍生性金融商品</u>				
<u>資產</u>				
以成本衡量之金融資產－非流動	2,687	-	5,371	-
存出保證金	58,563	58,563	65,727	65,727
應收員工借支(帳列其他資產其他)	93,852	93,852	102,613	102,613
<u>非衍生性金融商品</u>				
<u>負債</u>				
短期借款	707,180	707,180	1,590,500	1,590,500
應付短期票券	99,894	99,894	114,896	114,896
應付款項	522,750	522,750	263,654	263,654
應付費用	92,664	92,664	99,949	99,949
其他應付款項(含關係人)	736,426	736,426	36,060	36,060
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	688,862	690,487	-	-
存入保證金	12,074	12,074	4,661	4,661
<u>衍生性金融商品</u>				
<u>資產</u>				
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	1,050	1,050	-	-

本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(含關係人)、其他應收款、其他金融資產－流動、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(含關係人)。
- B. 公平價值變動列入損益之金融資產及備供出售金融資產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。
- F. 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債係以市場價格或其他資訊估計其公平價值。

- (2) 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日，本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：

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

金融商品	公開報價決定之金額		評價方法估計之金額	
	101.12.31	100.12.31	101.12.31	100.12.31
<u>非衍生性金融商品</u>				
<u>資產</u>				
現金及約當現金	\$516,478	\$75,544	\$-	\$-
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	117,225	8,028	-	-
備供出售金融資產－流動	-	191,805	-	-
應收款項(含關係人)	-	-	1,522,016	31,188
其他應收款	-	-	57,485	26,298
其他金融資產－流動	9,265	-	-	-
其他應收票據(帳列其他流動資產)	-	-	-	108,000
受限制資產(帳列其他流動資產)	351,000	1,000	-	-
採權益法之長期股權投資	-	-	1,402,862	406,538
存出保證金	-	-	58,563	65,727
應收員工借支(帳列其他資產－其他)	-	-	93,852	102,613
<u>負債</u>				
短期借款	\$-	\$-	\$707,180	\$1,590,50
應付短期票券	-	-	99,894	114,896
應付款項	-	-	522,750	263,654
應付費用	-	-	92,664	99,949
其他應付款項(含關係人)	-	-	736,426	36,060
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	688,862	-
存入保證金	-	-	12,074	4,661
<u>衍生性金融商品</u>				
<u>資產</u>				
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	1,050	-	-	-

(3) 利率風險

茲將本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 12 月 31 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
定期存款	\$410,080	\$-	\$-	\$-	\$-	\$410,080
受限制資產	1,000	-	140,000	-	-	141,000
應付短期票券	99,894	-	-	-	-	99,894
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	688,862	-	-	688,862

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

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	\$39,075	\$-	\$-	\$-	\$-	\$39,075
定期存款	66,700	-	-	-	-	66,700
受限制資產	-	-	210,000	-	-	210,000
短期借款	560,650	109,230	8,000	-	29,300	707,180

民國 100 年 12 月 31 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	114,896	-	-	-	-	114,896

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	\$74,876	\$-	\$-	\$-	\$-	\$74,876
短期借款	1,194,700	104,000	186,000	105,800	-	1,590,500

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

本公司並無重大之信用風險顯著集中情形。

3. 本公司為能使投資興建之開發案順利興建至工程完工交屋，本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本公司之一切融資，各建案信託情形如下：

工程別	信託機構
KT024	兆豐商銀
KT028	農業金庫
KT031	合作金庫/建物：安信建經
KT033	台北富邦銀行

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

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. 本公司截至民國 101 年 12 月 31 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
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

十一、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊：

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	附表一
2	為他人背書保證	附表二
3	期末持有有價證券情形	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表五
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表六
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表七
9	從事衍生性商品交易	無

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

2. 轉投資事業相關資訊：

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	無
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表五
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表八

3. 大陸投資資訊：附表九。

十二、營運部門資訊

本公司依財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」之規定，已於合併財務報表揭露部門資訊。

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

單位：外幣千元/新台幣千元															
附表一：資金貸與他人															
編號 (註1)	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	本期最高餘額 (註2)	期末餘額 (註2)	實際動支金額	利率區間	資金貸與 性質(註3)	業務往來 金額	有短期融通資金 必要之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品		對個別對象資金 貸與限額(註4)	資金貸與總 限額(註5)
												名稱	價值		
0	本公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	應收關係人款項	\$290,300 (USD 10,000)	\$290,300 (USD 10,000)	- (註6)	不低於本公司 向金融機構短期 借款之最高 利率	2	\$-	營運週轉	\$-	無	-	\$1,267,341	\$1,901,012

註1：(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：係董事會決議之金額。

註3：資金貸與性質之填寫方法如下：

(1)有業務往來者請填1。

(2)有短期融通資金之必要者請填2。

註4：對個別公司有短期融通資金之必要者，以不超過本公司淨值百分之二十為限。

註5：本公司對外有短期融通資金之必要其資金貸與之總額，以不超過本公司淨值百分之三十為限。

註6：本公司考量到GE MEI INVESTMENT LIMITED之營業週轉需要，已於民國101年12月間經董事會決議通過在美金10,000千元額度內資金貸與該公司，截至民國101年12月31日，尚未實際動撥使用。

註7：本表相關數字以新台幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新台幣，相關匯率如下：

美金匯率：29.03

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表二：為他人背書保證				單位：外幣千元/新台幣千元					
編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	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4)
		公司名稱	關係						
0	本公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	(註2) 100%持股 之子公司	\$2,534,682	USD 1,320	\$38,320 (USD 1,320)	無	0.60	\$3,168,353
0	本公司	君匯開發(股)公司	100%持股 之子公司	2,534,682	705,600	705,600	無	11.14	3,168,353
0	本公司	京匯開發(股)公司	100%持股 之子公司	2,534,682	705,600	705,600	無	11.14	3,168,353

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註3：對單一對象背書保證以不超過公司淨值百分之四十為限。

註4：本公司對外背書保證之總額以不超過淨值百分之五十為限。

註5：本表相關數字以新台幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新台幣，相關匯率如下：

美金匯率：29.03

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表三：期末持有有價證券情形

單位：外幣千元/新台幣千元										
持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期			末		備註
					千股數／千單位數	帳面金額	持股比例	市價(元)		
本公司	受益憑證	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	公平價值變動列入損益金融資產——流動	3,799	\$46,174	-	12.1549		
	受益憑證	統一強棒貨幣市場基金	無	公平價值變動列入損益金融資產——流動	3,083	50,036	-	16.2306		
	受益憑證	元大寶來萬泰貨幣市場基金	無	公平價值變動列入損益金融資產——流動	1,428	21,015	-	14.7146		
GE MEI INVESTMENT LIMITED	股票	GE MEI INVESTMENT LIMITED	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	13,300	397,749	44.33%	29.91		註1
	股票	君匯開發(股)公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	50,000	497,693	100.00%	9.95		註1
	股票	京匯開發(股)公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	50,000	497,692	100.00%	9.95		註1
	股票	鼎峰開發(股)公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000	9,728	100.00%	9.73		註1
	股票	德宏創業投資(股)公司	本公司為該公司監察人	以成本衡量之金融資產——非流動	1,293	2,687	3.31%	4.17		註2
	股票	平頂山三元建材有限公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	-	USD 7,020	100.00%	USD 1.00		註1

註1：未上市櫃公司無明確客觀之公平市價，以經會計師查核之財務報表淨值列示。

註2：未上市櫃公司無明確客觀之公平市價，以淨值列示。

基泰建設股份有限公司
(金額除註明者外，均以新台幣千元為單位)

單位：新台幣千元

買、賣 之公司	有價證券種類 及名稱(註1)	帳 列 科 目	交易對象 (註2)	關 係 (註2)	期 初		買 入 (註3)		賣 出 (註3)		處分(損)益		期 末	
					千單位數	金 額	千單位數	金 額	千單位數	售 價	帳面成本		千單位數	金 額
本公司	基泰之星SR 受益憑證	備供出售之金融資產 —流動	(註4)	無	14,597	\$191,805 (註5)	-	\$-	14,597	\$198,838 (註6)	\$191,805 (註5)	\$38,342 (註6) 52,868 (註6)	-	\$-
本公司	富邦吉祥貨幣 市場	公平價值變動列入損益 之金融資產—流動	公開市場	無	-	-	49,100	747,000	49,100	747,223	747,000	223	-	-
本公司	統一強棒貨幣 市場基金	公平價值變動列入損益 之金融資產—流動	公開市場	無	-	-	22,837	370,000	19,754	320,122	320,000	122	3,083	50,036 (註7)
本公司	元大寶來萬泰 貨幣市場基金	公平價值變動列入損益 之金融資產—流動	公開市場	無	-	-	10,338	152,000	8,910	131,075	131,000	75	1,428	21,015 (註7)

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列長期投資者，須填該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。

註4：基泰之星SR受益憑證自民國101年2月3日起因清算案而終止上櫃，並於民國101年2月間完成清算。

註5：包括原始成本107,628千元及未實現評價調整84,177千元。

註6：出售價款198,938千元減除原始成本107,628千元後，其中38,342千元為處分投資利益，52,868千元為清算分配所得之價款，帳列營業外收入—利息收入項下。

註7：期末餘額係含評價損益。

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	未付金額	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額		
本公司	KT031	101.1.13	\$246,280 (註1)	\$-	東君	無	-	-	-	\$-	供營運開發	無
本公司	KT043	101.06.26~101.12.21	119,162	-	陳君、洪君、楊君等(註3)	無	-	-	-	-	供營運開發	無
本公司	KT067	101.12.19	103,500	64,268	財團法人天主教會台北教區	無	-	-	-	-	供營運開發	無
本公司	KT068	101.12.19	478,990	287,394	財團法人台灣省天主教道明傳教修女會	無	-	-	-	-	供營運開發	無
君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司(註2)	KT006	101.5.31	3,200,000 (註2)	1,510,000 (註2)	本公司	母子公司	源和建設(股)公司及黃君等人	無	95年度 - 98年度間	1,778,343 (土地成本)	經營需要	無

註1：KT031該在建房地相關之或有事項，請參閱財務報表附註七。

註2：本公司出售KT006予子公司一案之相關說明，請參閱財務報表附註四、4、(3)。

註3：本公司為利於建案之完整開發，係委託翁君出面代為購買其相關說明，請參閱財務報表附註四、4、(1)。

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										
單位：新台幣千元										

註：本公司出售KT006予子公司一案之相關說明，請參閱財務報表附註四、4、(3)。

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表七：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上							單位：新台幣千元	
帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
本公司	君匯開發(股)公司	子公司	\$755,000 (註)	-	\$-	-	\$-	\$-
本公司	京匯開發(股)公司	子公司	755,000 (註)	-	-	-	-	-

註：本公司出售KT006予子公司一案之相關說明，請參閱財務報表附註四、4、(3)。

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表八：轉投資事業相關資訊

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列 之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	千股數	比率(%)			
本公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	薩摩亞群島	投資業	\$389,542	\$389,542	13,300	44.33%	\$15,873	\$7,037	註
本公司	君匯開發(股)有限公司	台灣	房地開發	500,000	-	50,000	100.00%	(2,307)	(2,307)	註
本公司	京匯開發(股)有限公司	台灣	房地開發	500,000	-	50,000	100.00%	(2,308)	(2,308)	註
本公司	鼎峰開發(股)有限公司	台灣	房地開發	10,000	-	1,000	100.00%	(272)	(272)	註
GE MEI INVESTMENT LIMITED	平頂山三元建材有限公司	中國大陸-河南	建築材料批發	USD 7,000	USD 7,000	-	100.00%	(USD 93)	(USD 93)	註

註：係依據會計師查核之財務報表認列。

基泰建設股份有限公司
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表九：大陸投資資訊

大陸被投資 公司名稱	主要營 業項目	實 收 資本額	投資 方式	本期末自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資(損)益	期末投資 帳面價值	截至本期末止 已匯回台灣 之投資收益
					匯 出	收 回				
平頂山三元建材有限公司	建築材料批發業務	\$203,210 (USD7,000)	註一、(二)	\$90,080 (USD3,103)	\$-	\$-	44.33%	投資(損)益 註二、(二),3	\$90,341 (USD3,112)	-
河南省佛光地產開發有限公司	房地產開發	270,280 (CNY58,000)	註一、(二)	-	101,605 (USD3,500)	-	-	註四	101,605 (USD3,500)	-

本期末累計自 台灣匯出赴大陸 地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
\$191,685 (USD6,603千元)	\$798,325 (USD27,500千元)	\$3,802,023

註一、投資方式區分為下列四種，標示種類別即可：

- (一)經由第三地區匯款投資大陸公司。
- (二)透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。
- (三)透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。
- (四)直接投資大陸公司。
- (五)其他方式。

註二、本期認列投資損益欄中：

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

註三、本表相關數字以新台幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新台幣，相關匯率如下：

美金匯率：29.03

人民幣匯率：4.66

註四、本公司所持股44.33%之轉投資公司GE MEI INVESTMENT LIMITED於民國101年7-8月間再轉投資大陸，投資金額為美金7,913千元(人民幣50,000千元)，GE MEI INVESTMENT LIMITED對該被投資公司係依金融商品方式處理。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：

會計師查核報告

基泰建設股份有限公司 公鑒：

基泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。列入上開合併財務報表之被投資公司中，有關 GE MEI INVESTMENT LIMITED 之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關 GE MEI INVESTMENT LIMITED 財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇一年十二月三十一日對該等採權益法之長期股權投資之金額為 397,749 千元，佔合併資產總額 3.35%；民國一〇一年一月一日至十二月三十一日對該等採權益法之長期股權投資之投資收益淨額為 7,037 千元，佔合併稅前淨利之 0.85%。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

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，第一段所述合併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會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製，足以允當表達基泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

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，基泰建設股份有限公司於民國一〇一年度首次編製合併財務報表，以單期報表表達。

安永聯合會計師事務所

金管會核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證審字第 1000002854 號

(90)台財證(六)第 100690 號

林素雯

會計師：

傅文芳

中華民國一〇二年三月十四日



基泰建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇一一年十二月三十一日

代碼	資 產		負債及股東權益		單位：新台幣千元	
	會 計 科 目	附 註	一〇一一年十二月三十一日	一〇一一年十二月三十一日	金 額	%
	流動資產		負債			
1100	現金及約當現金	二、四	短期借款	四	\$1,411,180	12
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	二、四	應付短期票券	四	99,894	1
1120	應收票據淨額	二	應付帳款	二、四	522,884	5
1140	應收帳款淨額	二	應付所得稅		3,042	0
1160	其他應收款	二	應付費用		93,206	1
1190	其他金融資產－流動	四	其他應付款項	四	50,140	0
120x	存貨	二、四、六	預收款項	四、五	2,574,624	22
1260	預付款項	二	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	二、四	688,862	6
1285	遞延推銷費用	二	其他流動負債		50,703	0
1280	其他流動資產	四、六	流動負債合計		5,494,535	47
11xx	流動資產合計					
			其他負債			
1421	基金及投資		應計退休金負債	二、四	33,253	0
1480	採權益法之長期股權投資	二、四	存入保證金		12,074	0
14xx	以成本衡量之金融資產－非流動	二、四	其他負債合計		45,327	0
	基金及投資合計					
			負債合計		5,539,862	47
1501	固定資產	二、四、六				
1521	土地					
1521	房屋及建築					
1621	出租資產－土地					
1622	出租資產－房屋					
	成本合計		股東權益			
15x9	減：累計折舊		股本		3,966,191	33
15xx	固定資產合計		普通股股本	四	33,463	0
			資本公積	四	338,950	3
			保留盈餘	四	1,999,431	17
			法定盈餘公積		(1,330)	0
1820	其他資產		未提撥保留盈餘		6,336,705	53
1830	存出保證金	二	股東權益其他調整項目	二、四		
1888	遞延費用	四	累積換算調整數			
18xx	其他資產－其他		股東權益合計			
	其他資產合計					
1xxx	資產總計		負債及股東權益總計		\$11,876,567	100

(請參閱合併財務報表附註)



董事長：陳世銘



經理人：馮先鉅



會計主管：林家正

 基泰建設股份有限公司及其子公司
 合併損益表
 民國一〇一一年一月一日至十二月三十一日
 (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	一〇一一年度	
			金 額	%
4000	營業收入	二	\$2,348,417	100
4190	減：銷貨退回及折讓		(2,575)	0
4000	營業收入淨額		2,345,842	100
5000	營業成本	二、四	(1,315,713)	(56)
5910	營業毛利		1,030,129	44
	營業費用	四		
6100	推銷費用		(139,091)	(6)
6200	管理及總務費用		(161,728)	(7)
6000	營業費用合計		(300,819)	(13)
6900	營業淨利		729,310	31
	營業外收入及利益			
7110	利息收入	四	53,667	2
7121	權益法認列之投資收益	二、四	7,037	0
7140	處分投資利益淨額	二、四	38,873	2
7170	違約金收入		1,254	0
7280	減損迴轉利益	二	946	0
7310	金融資產評價利益	二、四	625	0
7480	什項收入		21,300	1
7100	營業外收入及利益合計		123,702	5
	營業外費用及損失			
7510	利息費用		(19,801)	(1)
7560	兌換損失	二	(2,045)	0
7880	什項支出		(7,434)	0
7500	營業外費用及損失合計		(29,280)	(1)
7900	繼續營業單位合併稅前淨利		823,732	35
8110	所得稅費用	二、四	(8,374)	0
9600	合併總淨利		\$815,358	35
	歸屬予：			
9601	母公司股東		\$815,358	
9602	少數股權		-	
9600	合併總淨利		\$815,358	
9750	合併基本每股盈餘(元)	二、四		
	合併總淨利		\$2.06	
	少數股權之淨利		-	
	母公司股東之淨利		\$2.06	
9850	合併稀釋每股盈餘(元)	二、四		
	合併總淨利		\$2.02	
	少數股權之淨利		-	
	母公司股東之淨利		\$2.02	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘

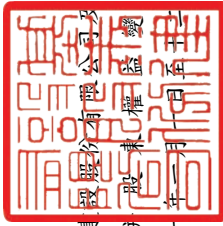


經理人：馮先勉



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	股 本	資本公積	保 留 盈 餘		股東權益其他調整項目	合 計
			法定盈餘公積	未提撥保留盈餘	累積換算調整數	
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	\$6,124,586
民國一〇一〇年度盈餘分配：						
提列法定盈餘公積						
普通股現金股利			66,594	(66,594)		-
備供出售金融資產未實現損益增減				(515,605)		(515,605)
累積換算調整數					(84,177)	(84,177)
民國一〇一一年度合併總淨利		12,369		815,358	(15,826)	815,358
發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權		\$33,463				12,369
民國一〇一一年十二月三十一日餘額	\$3,966,191	\$33,463	\$338,950	\$1,999,431	\$(1,330)	\$6,336,705

(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
 民國一〇一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項目	一〇一年度
營業活動之現金流量	
本期合併總淨利	\$815,358
調整項目：	
折舊費用	1,724
攤銷費用	185
應付公司債折價攤銷	650
存貨跌價損失	5,791
權益法認列之投資利益	(7,037)
處分投資利益	(38,873)
減損迴轉利益	(946)
金融資產未實現評價利益	(625)
營業資產及負債之淨變動：	
交易目的金融資產(增加)減少	(108,424)
應收票據(增加)減少	(7,263)
應收帳款(增加)減少	26,435
其他應收款(增加)減少	(31,192)
其他金融資產—流動(增加)減少	(9,265)
存貨(增加)減少	(673,069)
預付款項(增加)減少	(16,264)
遞延推銷費用(增加)減少	89,801
其他流動資產(增加)減少	(224,451)
其他資產—其他(增加)減少	8,761
應付票據增加(減少)	(1,566)
應付帳款增加(減少)	260,796
應付所得稅增加(減少)	(10,150)
應付費用增加(減少)	(6,743)
其他應付款項增加(減少)	14,080
預收款項增加(減少)	169,574
其他流動負債增加(減少)	39,290
應計退休金負債增加(減少)	1,147
營業活動之淨現金流入(出)	297,724
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
處分以成本衡量之金融資產價款	1,918
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	7,164
投資活動之淨現金流入(出)	155,732
融資活動之現金流量	
短期借款增加(減少)	(179,320)
應付短期票券增加(減少)	(15,002)
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債增加(減少)	700,000
存入保證金增加(減少)	7,413
發放現金股利	(515,605)
融資活動之淨現金流入(出)	(2,514)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	450,942
期初現金及約當現金餘額	75,544
期末現金及約當現金餘額	\$526,486
現金流量資訊之補充揭露	
本期支付利息	\$34,070
減：資本化利息	(14,588)
不含資本化利息之本期支付利息	\$19,482
支付所得稅	\$18,524

(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
民國一〇一年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

基泰建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國 68 年 11 月，民國 79 年 2 月與基泰投資股份有限公司合併，本公司為存續公司，民國 80 年 2 月核准股票公開發行，並於民國 85 年 8 月核准股票上市，民國 90 年 10 月及民國 94 年 8 月分別與子公司三元開發股份有限公司、三吉開發股份有限公司、三祿開發股份有限公司合併，合併後本公司為存續公司繼續經營，同時概括承受消滅公司所有權利義務。

本公司主要從事委託營造廠興建國民住宅、出租、出售業務之經營、投資及廢棄土處理等業務。

本公司及子公司(以下簡稱合併公司)於民國 101 年 12 月 31 日之正職員工人數為 20 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則編製。

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(%)
			101.12.31
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. 會計估計

合併公司管理階層編製合併財務報表時，為符合一般公認會計原則之要求，必需作重要之會計估計和假設，此項會計估計和假設會影響資產負債表日資產和負債之金額、或有資產及負債之揭露與合併財務報表期間收入及費用之金額，惟實際結果與此項估計可能存在差異。

4. 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產為預期於一年內變現或耗用之資產，資產不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債為將於一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但合併公司從事於委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出售業務部分，其營業週期均長於一年(通常約為三至四年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

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)

5. 約當現金

係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- (1) 隨時可轉換成定額現金者。
- (2) 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起 3 個月內到期或清償之商業本票及銀行承兌匯票等。

6. 金融資產

合併公司依財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」及證券發行人財務報告編製準則之規定將金融資產分類為公平價值變動列入損益之金融資產、備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產等。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得或發行之交易成本。金融負債分為公平價值變動列入損益之金融負債、避險之衍生性金融負債及以成本衡量之金融負債。

合併公司及依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日會計處理。慣例交易係指一項金融資產之購買或出售，其資產之交付期間係在市場慣例或法令規定之期間內者。

(1) 公平價值變動列入損益之金融資產

公平價值變動列入損益之金融資產，於續後評價時，概以公平價值衡量且公平價值變動認列於損益表。並分為交易目的之金融資產及指定公平價值變動列入損益之金融資產兩類。

此類金融資產除衍生性金融商品及原始認列即指定公平價值變動列入損益之金融商品不得重分類為其他類別之金融商品外，交易目的金融商品如不再以短期出售為目的且符合下列情況之一者可重分類：

- ① 符合放款及應收款定義者，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為其他類別金融資產。
- ② 不符合放款及應收款定義者，僅於極少情況下方得重分類為其他類別金融商品。

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)

前述之重分類，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認列之相關損益不予迴轉。

原來非屬於此類之金融商品續後不得重分類為此類。

(2) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係指指定備供出售，或非屬前述金融資產之非衍生性金融資產。備供出售金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認列為股東權益調整項目，備供出售金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

此類金融資產若符合放款及應收款之定義，且公司有意圖及能力持有該金融資產至可預見之未來或到期日，得重分類為無活絡市場之債券投資。重分類時，以重分類日之公平價值作為重分類日之新成本或攤銷後成本，原已認列為業主權益調整項目之相關損益則分期攤銷為當期損益。

(3) 以成本衡量之金融資產

未有公開市場報價之權益商品投資，或與前述權益商品連動且其清償須交付該等權益商品之衍生性商品，若其公平價值無法可靠衡量，則應以成本衡量。

(4) 金融負債之續後評價

合併公司對金融負債之續後評價係以攤銷後成本衡量。但公平價值變動列入損益之金融負債及避險之衍生性金融負債，係以公平價值衡量。

上市櫃股票或存託憑證之公平價值，係指資產負債表日之收盤價。開放型基金之公平價值係指資產負債表日該基金之淨資產價值。

合併公司於每一資產負債表日評估金融資產是否已經減損，以成本衡量之金融資產，採用之減損方式如下：

若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，或與前述權益商品連動且其清償須交付該等權益商品之衍生性商品，有減損之客觀證據，合併公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

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)

7. 金融資產及負債之除列

(1) 金融資產

合併公司對於構成金融資產或部分金融資產之合約權利喪失控制時，即除列該金融資產或部分金融資產。當合併公司移轉全部或部分金融資產且放棄對金融資產之控制時，於交換所收取對價之範圍內視為出售。

當金融資產之移轉未符合喪失控制之條件時，合併公司則視該移轉交易為擔保借款，再取得資產之權利非屬衍生性金融商品。

(2) 金融負債

合併公司之金融負債於合約規定之義務解除、取消或到期而使金融負債消滅時，除列全部或部分金融負債。

當合併公司自相同債權人以幾乎不相同條件交換既有之金融負債，或對既有負債條件進行大幅修改，並同時承擔新金融負債，該種交換或修改視為除列既有負債並同時認列新負債，差額計入當期損益。

8. 備抵呆帳

合併公司應收款項之減損評估係首先確認是否存在客觀證據顯示重大個別應收款項發生減損，重大個別應收款項存在客觀證據顯示發生減損者，應個別評估其減損金額，其餘存在客觀證據顯示發生減損之非屬重大之應收款項，以及無減損客觀證據之應收款項，將具類似信用風險特徵者納入群組，分別評估該組資產之減損，是以合併公司尚就應收款項帳齡進行分析，並訂定下列提列呆帳政策：

逾期帳款天數區間	0至180天	181至365天	365天以上
提列比率	不提列	50%	100%

9. 存 貨

合併公司存貨除依完工比例法認列損益而調整增列之存貨外，係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法或依建坪比例法分攤房地待售及已售成本。並依一般公認會計原則規定將興建中個案相關利息予以資本化。

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)

合併公司存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

10.採權益法之長期股權投資

以取得成本為入帳基礎，凡持有表決權比例達 20%以上或具有重大影響力之長期股權投資，按權益法評價，並依財務會計準則公報第 5 號規定處理。

採權益法之長期股權投資，其投資成本與按股權比例計算之被投資公司淨值有差額應比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併－購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟予以分析處理，其中屬於商譽部分不得攤銷。

出售長期股權投資時，應以售價與該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資所產生之資本公積或其他股東權益調整項目餘額時，應按出售比例轉列為當期損益。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益，若尚未實現者，則予遞延，並於實現時再予認列；交易損益如屬折舊或攤銷性資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度認列。

本公司合併財務報表編製係依財務會計準則公報第 7 號「合併財務報表」之規定，對由本公司直接或間接持有表決權股份超過百分之五十以上者，或雖未超過百分之五十但對其具有實質控制能力者，均編入合併財務報表。

11.固定資產及出租資產

固定資產及出租資產係以取得成本為入帳基礎，重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

折舊係採平均法，依下列耐用年數計提：

房屋及建築	50 - 55 年
出租資產	23 - 50 年

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)

上述資產若耐用年數已屆滿而繼續使用者，仍續提折舊；若上述資產已認列減損損失者，於該項資產剩餘耐用年限內以調整後之帳面價值減除其殘值後重新計算提列折舊。

固定資產及出租資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。

固定資產及出租資產之折舊，依行政院公佈之「固定資產耐用年數表」規定之耐用年限採直線法計提。

12. 應付公司債

本公司發行之可轉換公司債係同時產生金融負債及給予持有人轉換為權益商品之選擇權，且持有人有權以固定債券轉換本公司固定數量股份。本公司於處理此可轉換公司債之原始認列時，係以公平價值衡量；可轉換公司債負債組成要素之公平價值係參考與權益組成要素無關之類似負債計算，再將可轉換公司債總金額減除負債組成要素公平價值後之金額認列為權益組成要素。發行時之交易成本按原始認列金額比例分攤至可轉換公司債負債、嵌入式衍生性金融負債及權益組成要素。

可轉換公司債之利息係採有效利率法計算，並依合約期限分攤認列為當期損益。轉換權以外之嵌入式衍生性商品列為公平價值變動列入損益之金融負債，並以公平價值評價。可轉換公司債權益組成要素認列為資本公積－認股權，其公平價值之變動不予認列。

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，並按比例沖減原始認列之資本公積－認股權。

13. 退休金

本公司於民國 79 年訂立職工退休辦法，成立職工退休基金管理委員會，依「勞動基準法」規定比率 4%提撥退休準備金，撥交監督委員會專戶儲存及支用。上述提撥款項與本公司完全分離，故未包括於財務報表之中。

本公司依照財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」逐年完成精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部分，於資產負債表認列最低退休金負債。有關未認列過渡性淨資產或淨給付義務係按 17 年採直線法攤銷。補列之退休金負債未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目借記「遞延退休金成本」，屬無形資產。

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)

勞工退休金條例自民國 94 年 7 月 1 日起施行，並採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，合併公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。

14. 利息資本化

購建營建土地或固定資產，於達可使用狀態前所支出之款項而負擔之利息，計入該項資產之取得成本。

已積極進行開發或建造之工程，在該工程持續期間將土地及建造成本之利息資本化，作為建築物成本。

15. 銷售房地損益認定

(1) 合併公司除符合(2)項所述，採完工比例法認列出售房地利益外，餘採全部完工法認列損益。另素地交易則於完成產權移轉及風險明確移轉予客戶時，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現作為認列收入之時點。

(2) 合併公司依照證券發行人財務報告編製準則之規定，委託他人建屋預售，若符合下列所有條件者，得適用完工比例法認列售屋利益：

- A. 工程之進行已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- B. 預售契約總額已達估計工程總成本。
- C. 買方支付之價款已達契約總價款 15%。
- D. 應收契約款之收現性可合理估計。
- E. 履行合約所須投入之工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- F. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

又合併公司採完工比例法時，其完工比例之認定係以工程投入成本衡量。

16. 遞延推銷費用

係因預售房地而發生之廣告費及銷售佣金等，發生時依工地別列為流動資產，採全部完工法認列售屋損益時，於工程完工認列收入時轉列費用；採完工比例法時，未完工前按完工比例轉列費用。

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)

17. 資產減損

合併公司於每一資產負債表日評估所有適用財務會計準則公報第 35 號之資產是否有減損跡象，如有減損跡象，則進行減損測試，依公報規定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)之帳面價值大於可回收金額，則須認列減損損失，而可回收金額則為淨公平價值及使用價值之較高者；反之，若於資產負債表日有證據顯示資產於以前年度認列之減損損失可能已不存在或減少時，應重新評估可回收金額，若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，減損應予迴轉，惟迴轉後帳面價值不可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價值。

減損測試結果如現金產生單位或群組之帳面價值(包含商譽之帳面價值)大於可回收金額，則須認列減損損失，認列減損時，商譽先行減除，減除不足之數再依帳面價值之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。另減損損失及減損迴轉利益列為營業外收支。

18. 所得稅

合併公司依財務會計準則公報第 22 號公報「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，估列其備抵評價金額。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項目，無相關之資產負債者，依預期迴轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

合併公司未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘時列當期費用。

配合民國 95 年 1 月 1 日開始實施之「所得基本稅額條例」，合併公司依其規定計算基本稅額，並與按所得稅法規定計算之應納稅額兩者相較擇其高者估列為當期所得稅。另合併公司於評估遞延所得稅資產可實現性時，亦將未來年度應納之最低所得稅稅額納入考量。

19. 每股盈餘

基本每股盈餘係以屬普通股股東之本期淨利除以約當普通股之加權平均股數計算之。

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)

稀釋每股盈餘則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均予轉換、行使或發行普通股，依此調整本期淨利及加權平均流通在外普通股股數計算得之。

20. 員工認股權計畫

本公司提供予員工之認股權計畫，係權益交割之股份基礎給付交易，給與日於民國 96 年 12 月 31 日(含)以前者，依基金會發布之(92)基秘字第 070、071、072 號函及與該號函相關函釋之規定採用內含價值法處理；給與日於民國 97 年 1 月 1 日(含)以後者，則依財務會計準則公報第 39 號「股份基礎給付之會計處理準則」(以下簡稱 39 號公報)之規定處理。

依 39 號公報規定，股份基礎給付協議依給與日所給與權益商品公平價值衡量，而公平價值係依據外部評價專家採用合適之評價模型，計算給與日所給與權益商品之公平價值。

本公司權益交割之股份基礎給付交易之對象僅有本公司員工，該等交易所取得之商品或勞務依照 39 號公報之規定，以所給與認股權公平價值衡量其公平價值，並據以認列相對之權益增加。當所給與之權益商品無既得條件之限制時，屬立即既得，於給與日認列所取得之勞務，並認列相對之權益增加；若係在特定期間內完成服務後方屬既得，則於既得期間認列所取得之勞務，並認列相對權益之增加。

本公司評估認股權公平價值時，不考慮市價條件以外之既得條件；但於調整用以衡量交易金額之認股權數量時，則考量市價條件以外之既得條件，在既得期間，以對預期給與認股權之最佳估計數量為基準，認列所取得商品或勞務之金額，後續資訊顯示預期既得之認股權數量與原估計不同時，則修正原估計數量，最後認列所取得商品或勞務之金額，以實際給與之認股權數量為準，但如附有市價條件者，無論市價條件是否達成，在已符合所有其他既得條件之情況下，應予認列。

21. 員工分紅及董監酬勞

本公司自民國 97 年 1 月 1 日起，依財團法人中華民國會計研究發展基金會於民國 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。

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)

22. 資本支出與收益支出之劃分

凡支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷；其不具未來經濟效益者或雖具未來經濟效益，但其金額不具重要性者，則列為當期費用或損失。

23. 營運部門資訊

營運部門係同時符合下列特性之企業組成單位：(1)從事可獲得收入並發生費用之經營活動、(2)營運結果定期由企業之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效、(3)具個別分離之財務資訊。

三、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」。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	101.12.31
零 用 金	\$285
支票存款	338
活期存款	49,083
定期存款	476,780
合 計	<u>\$526,486</u>

2. 公平價值變動列入損益之金融資產—流動

交易目的金融資產	101.12.31
受益憑證	\$117,050
加：評價調整	175
小 計	117,225
嵌入式衍生性商品	1,050
淨 額	<u>\$118,275</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) 上述交易目的金融資產並無提供質押或擔保之情形。
- (2) 上述嵌入式衍生性商品之說明，請參閱財務報表附註四.11。

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。

4. 存貨

項 目	101.12.31
營建用地	\$2,338,567
待售房地	1,104,173
在建房地	5,891,576
預付土地款	420,066
小 計	9,754,382
減：備抵存貨跌價損失	(20,046)
淨 額	<u>\$9,734,336</u>

(1) 營建用地

工程名稱	101.12.31
KT005	\$130,354
KT007	109,130
KT009	250,000
KT025	557,943
KT036	267,431
KT043	263,671
KT057	214,023
KT059	144,093
其 他	401,922
小 計	2,338,567
減：備抵存貨跌價損失	(20,046)
淨 額	<u>\$2,318,521</u>

本公司為利於建案之完整開發，截至民國 101 年 12 月 31 日止取得 KT005、KT016、KT036、KT043 及 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，爾後簽訂信託受益權轉讓契約書，將此信託受益權轉讓予本公司，以保障本公司之權益。

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)

(2) 待售房地明細如下：

工程別	101.12.31		
	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	15,368	22,076	37,444
KT029	87,615	5,964	93,579
KT030	997	383	1,380
KT037	3,384	2,865	6,249
KT044	688	1,044	1,732
合 計	<u>\$1,062,567</u>	<u>\$41,606</u>	<u>\$1,104,173</u>

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，陸續依收款及依約辦理產權移轉。截至民國 101 年 12 月 31 日止本公司總計已收取 484,000 千元，其中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，其餘則帳列預收款項。

(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：

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)

工程名稱	摘要	101.12.31	興建方式
KT006	土地成本	\$1,803,416	自地自建
	工程成本	396,175	
KT017	工程成本	189,010	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	405,572	
	出售房地利益	401,900	
KT028	土地成本	186,133	自地自建
	工程成本	48,699	
KT031	土地成本	493,947	自地自建、合建分屋、
	工程成本	691,658	共同投資興建
KT033	土地成本	145,647	自地自建、合建分售
	工程成本	54,860	
其 他	工程成本	20,669	
合 計		<u>\$5,891,576</u>	

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
101.12.31					
KT024	\$3,526,014	\$1,168,621	103	34.77%	\$401,900
KT035(註)	\$1,922,082	\$645,955	101	100.00%	\$361,970

註：KT035 該建案已於本年度完工並完成產權移轉及交屋作業，致本期
將其在建房地予以結轉並認列相關銷售房地損益。

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 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。

④ 合併公司在建房地民國 101 年度利息資本化資訊如下：

	101.12.31
資本化利息之金額	<u>\$14,588</u>
資本化利率區間	<u>1.78%~2.24%</u>

⑤ 與在建房地相關之或有事項，請參閱財務報表附註七。

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) 預付土地款

土地位置標示	101.12.31
KT031	\$189,238
KT068	191,596
其他	39,232
合 計	<u>\$420,066</u>

(5) 合併公司民國 101 年度認列之存貨相關費損及營業成本如下：

	101 年度
出售房地成本	\$235,440
完工比例法認列之成本	1,022,501
存貨跌價損失	5,791
租賃成本	5,889
其他營業成本	46,092
合 計	<u>\$1,315,713</u>

(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，請參詳附註十。

(7) 民國 101 年 12 月 31 日存貨提供作為借款之擔保情形，請參閱財務報表附註六。

5. 採權益法之長期股權投資

	101.12.31		
被投資公司	千股數	持股比例	金 額
GE MEI INVESTMENT LIMITED	13,300	44.33%	<u>\$397,749</u>

(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經會計師查核之同期報表，依約當持股比例認列相關投資損益，於民國 101 年度投資收益金額為 7,037 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 年度認列之累積換算調整數為減少 15,826 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) 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 月完成股權轉移，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收取完畢。

6. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司	101.12.31		
	千股數	持股比例	金額
德宏創業投資(股)公司	1,293	3.31%	\$12,928
減：累計減損			(10,241)
合 計			\$2,687

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	101.12.31			
	成 本	累計折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$245	\$-	\$-	\$245
房屋及建築	651	(237)	-	414
出租資產－土地	78,686	-	-	78,686
出租資產－房屋	57,786	(9,090)	-	48,696
合 計	\$137,368	\$(9,327)	\$-	\$128,041

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) 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 12 月 31 日固定資產提供借款擔保情形，請參閱財務報表附註六。

8. 短期借款

借款種類	101.12.31
抵押借款	\$971,880
信用借款	439,300
合 計	<u>\$1,411,180</u>

- (1) 上列短期借款之抵押擔保情形，請參詳附註五及附註六。
- (2) 上列短期借款於民國 101 年度利率區間分別為 1.55%-2.57%。

9. 應付短期票券

保證機構	101.12.31	
	利率	金額
合庫票券	1.888%	\$50,000
上海票券	1.800%	50,000
減：應付短期票券折價	-	(106)
淨 額		<u>\$99,894</u>

上項應付短期票券提供抵押擔保情形，請參詳附註六。

10. 預收款項

項 目	101.12.31
預收房地款	\$2,566,232
其 他	8,392
合 計	<u>\$2,574,624</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：

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)

案 別	101.12.31
KT006	\$680,576
KT015	396,000
KT024	883,725
KT031	459,363
其 他	146,568
合 計	<u>\$2,566,232</u>

上述預收房地款中 KT024 及 KT031 所預收款項已存入信託專戶中，截至民國 101 年 12 月 31 日止該帳戶餘額合計 9,265 千元，帳列其他金融資產一流動項下。

(2) 合併公司與關係人上述交易之相關說明，請參詳附註五。

11. 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

(1) 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債明細如下：

	101.12.31
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000
減：可轉換公司債折價	(11,138)
非屬衍生性商品之負債組成要素	<u>688,862</u>
嵌入式衍生性商品(註)	<u>\$(1,050)</u>

(註)：包含轉換權價值、投資人賣回權價值、公司贖回價值及重設價值。

(2) 合併公司於民國 101 年 6 月 12 日經董事會決議發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總額為 700,000 千元。本案業經行政院金融監督管理委員會民國 101 年 9 月 21 日金管證發字第 1010038936 號函及申報生效在案。

(3) 國內第二次有擔保可轉換公司債於民國 101 年 10 月 29 日發行，主要發行條款如下：

① 發行總額：700,000 千元，每張面額 100 千元，依票面金額十足發行。

② 票面年利率：0%

③ 發行期間：民國 101 年 10 月 29 日至民國 104 年 10 月 29 日。

④ 債券持有人之賣回權：本轉換公司以發行滿二年為債務持有人賣回基準日，債權人得要求本公司以債券面額之 102.01%，將其所持有之本轉換公司債贖回。

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)

⑤ 轉換辦法：

- a. 轉換期間：自本轉換公司債發行日後屆滿一個月(民國 101 年 11 月 29 日)起，至到期日前十日(民國 104 年 10 月 19 日)止。
- b. 轉換價格及調整：本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新台幣 19.2 元；本轉換公司債發行後，除因本公司再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股或因員工紅利發行新股外，如遇有本公司已發行(或私募)普通股股數增加時，本公司將依本轉換公司債發行條款規定調整之。

(4) 本公司依財務會計準則公報第 36 號之規定將該公司債嵌入式衍生性商品與純債券價值分離，並依性質分別帳列公平價值變動列入損益之金融資產及一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債科目項下。民國 101 年度認列之公司債折價攤提數為 650 千元暨金融資產評價利益為 469 千元，分別帳列「營業外費用及損失－利息費用」及「營業外收入及利益－金融資產評價利益」項下。

(5) 上列一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債提供質押擔保情形，請參閱附註六。

12. 應計退休金負債

合併公司退休金之會計處理係依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」規定辦理。茲依該公報規定，有關退休金之資訊如下：

(1) 合併公司淨退休金成本組成項目如下：

	101 年度
服務成本	\$323
利息成本	480
資產實際報酬	(9)
攤銷數	419
淨退休金成本	<u>\$1,213</u>

(2) 合併公司退休基金提撥狀況：

	101.12.31
既得給付義務	<u>\$(22,360)</u>
累積給付義務	<u>(28,026)</u>
預計給付義務	(28,910)
退休基金資產公平價值	978
退休基金提撥狀況	(27,932)
未認列退休金利益	(5,321)
期末應計退休金負債	<u>\$(33,253)</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)

	101.12.31
(3) 既得給付	<u><u>\$(25,476)</u></u>

(4) 計算淨退休金成本所用之精算假設如下：

	101 年度
折現率	1.500%
薪資調整率	0.500%
退休基金資產之預期長期投資報酬率	1.500%

合併公司民國 101 年度依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」，以民國 101 年 12 月 31 日為衡量日完成精算。截至民國 101 年 12 月 31 日止，合併公司提存於台灣銀行信託部之勞工退休準備金為 973 千元。另自民國 94 年 7 月 1 日起，合併公司員工選擇新制之勞工退休金條例，民國 101 年度依該條例規定提撥之金額為 766 千元。

13. 股 本

截至民國 101 年 12 月 31 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。

14. 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則規定，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：

	101.12.31
庫藏股票交易	\$20,558
受贈資產	121
合併溢價	415
認股權	12,369
合 計	<u><u>\$33,463</u></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)

15. 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 年度員工紅利及董監事酬勞估列金額(帳列其他應付款項)為 24,779 千元，其估列基礎分別係以截至民國 101 年 12 月 31 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日收盤價並考量除權除息之影響，並認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。

(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、每股股利相關資訊				
每股股利(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。

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)

16. 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 12 月 31 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 年度	
		加權平均
認股選擇權	數量	履約價格(元)
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	

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，惟係以員工借支方式支付認股款項，截至民國 101 年 12 月 31 日止尚未償還之員工借支(帳列其他資產－其他)為 93,852 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 12 月 31 日流通在外之認股權，履約價格分別為 21.77 元，加權平均剩餘合約期間為 1.74 年。本期並無與非員工之股份基礎給付交易。

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)

(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 年度起不予揭露擬制性資訊。

17. 本期發生用人、折舊、折耗及攤銷費用

	101 年度		
功能別 性質別	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
用人費用			
薪資費用	\$23,458	\$57,478	\$80,936
勞健保費用	314	1,301	1,615
退休金費用	165	1,814	1,979
其他用人費用	114	5,778	5,892
折舊費用	1,711	13	1,724
攤銷費用	-	185	185

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)

18. 預計所得稅

	101.12.31
(1) 遞延所得稅資產：	
a. 遞延所得稅資產總額	\$222,887
b. 遞延所得稅負債總額	\$-
c. 備抵評價遞延所得稅資產	\$(222, 887)
d. 產生遞延所得稅資產或負債之可減除 (應課稅)暫時性差異—本公司：	
備抵呆帳	\$9,686
退休金費用財稅差異數	16,829
存貨跌價損失	20,046
其他	6,994
e. 虧損扣抵遞轉以後年度—本公司	1,252,657
虧損扣抵遞轉以後年度—子公司	4,887
合 計	\$1,311,099
	101.12.31
(2) 遞延所得稅資產—流動	\$2,836
備抵評價—遞延所得稅資產—流動	(2,836)
淨遞延所得稅資產—流動	\$-
	101.12.31
(3) 遞延所得稅資產—非流動	\$220,051
備抵評價—遞延所得稅資產—非流動	(220,051)
淨遞延所得稅資產—非流動	\$-

(4) 截至民國 101 年 12 月 31 日止，虧損扣抵尚未使用之金額，其明細如下：

① 本公司

虧損年度	可扣抵數	已扣抵數	本期扣抵數	尚未扣抵數	未來可抵減年度
92	\$65,626	\$-	\$-	\$65,626	102
93	13,132	-	-	13,132	103
94	33,758	-	-	33,758	104
95	263,754	-	-	263,754	105
97	236,354	-	-	236,354	107
98	203,213	-	-	203,213	108
99	317,482	-	-	317,482	109
100	10,681	-	-	10,681	110
101(預估)	108,657	-	-	108,657	111
合 計	\$1,252,657	\$-	\$-	\$1,252,657	

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)

② 子公司

公司	虧損年度	可扣抵數	尚未扣抵數	未來可抵減年度
君匯開發(股)公司	101(預估)	\$2,307	\$2,307	111
京匯開發(股)公司	101(預估)	2,308	2,308	111
鼎峰開發(股)公司	101(預估)	272	272	111

(5) 民國 101 年度繼續營業單位之當期所得稅之估列，說明如下：

	101 年度
稅前會計所得—本公司	\$823,732
加(減)：土地交易所得免稅	(1,892,483)
依權益法認列之投資利益	(2,150)
處分投資利益	(38,960)
金融資產評價利益	(625)
已實現之減損損失	(11,374)
已實現之出售房地收益	991,313
存貨跌價損失	5,791
其他	16,099
估計課稅所得額	(108,657)
估列應納稅額	-
加：未分配盈餘加徵 10%	8,374
減：預付所得稅	(5,332)
應付所得稅—本公司	3,042
加：預付所得稅	5,332
所得稅費用—本公司	8,374
加：所得稅費用—子公司	-
合併所得稅費用	\$8,374

(6) 本公司兩稅合一相關資訊：

	101.12.31
可扣抵稅額帳戶餘額	\$60,139
	101 年度(預計)
盈餘分配之稅額扣抵比率	3.16%

(7) 未提撥保留盈餘相關資訊

	101.12.31
86 年度以前	\$-
87 年度以後	1,999,431
合計	\$1,999,431

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)

(8) 本公司營利事業所得稅，業經稅捐稽徵機關核定至 99 年度。

19. 合併每股盈餘

本公司係屬複雜資本結構之公司，潛在普通股為可轉換公司債及員工認股權憑證，另依據中華民國會計研究發展基金會(97)基秘字第 169 號函規定，員工分紅若可能發放股票，於計算每股盈餘時，應將可能發放股票之股數視為潛在普通股，計入加權平均流通在外股數，作為計算稀釋每股盈餘之基礎。另於次年度股東會決議員工分紅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。

	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 年度					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之合併總淨利	\$823,732	\$815,358	396,619	<u>\$2.08</u>	<u>\$2.06</u>
具稀釋作用潛在普通股	<u>181</u>	<u>181</u>	<u>7,626</u>		
稀釋每股盈餘					
稀釋每股盈餘屬於普通股股東之合併總淨利	<u>\$823,913</u>	<u>\$815,539</u>	404,245	<u>\$2.04</u>	<u>\$2.02</u>

五、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
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
馮和治	本公司之實質關係人

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) 本公司與關係人債權債務情形：

預收房地款

關係人名稱	101.12.31	
	金額	占該科目金額 百分比(%)
陳柏安	\$14,557	0.57
游貴華	16,871	0.66
徐保義	8,871	0.34
李珮伶	8,871	0.34
馮和治	22,741	0.88
沈祥麟	15,286	0.59
合 計	<u>\$87,197</u>	<u>3.38</u>

上列預收款項係預收房地之款項。

(三) 背書保證情形：1. 本公司為他人提供背書保證金額明細如下：

101 年度：

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	美金 1,320 千元	<u>\$38,320</u> (美金 1,320 千元)	取得借款額度

2. 合併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。

(四) 其他：1. 主要管理階層薪酬總額資訊：

項 目	101 年度
薪資、獎金、特支費、業務執行費用及紅利	<u>\$29,818</u>

本公司主要管理階層包含董事、監察人及總經理以上之管理階層。

有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

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)

2. 陳世銘自非關係人購買 KT035 部分房屋買賣合約之轉讓權，為此本公司本年度共支付找補款 24,109 千元予陳世銘。
3. 本公司考量到 GE MEI INVESTMENT LIMITED 之營業週轉需要，已於民國 101 年 12 月間經董事會決議通過在美金 10,000 千元額度內資金貸與該公司，截至民國 101 年 12 月 31 日，尚未實際動撥使用。

六、質押之資產

資產名稱	101.12.31	擔保性質
受限制資產(帳列其他流動資產)	\$351,000	法院提存、應付公司債及履約保證金
存貨	5,352,849	短期借款
固定資產	114,735	短期借款
合 計	<u>\$5,818,584</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

截至民國 101 年 12 月 31 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 736,880 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

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	145,925
KT026	217,000	208,630
KT031	672,636	575,418
KT033	162,000	27,804
KT035	191,621	154,744
合 計	<u>\$2,487,221</u>	<u>\$1,704,091</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)

5. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司與非關係人已簽訂之重大買賣房地合約總價款為 582,490 千元，累積已付金額為 230,828 千元，帳列存貨項下之預付土地款。
6. 本公司與他人合建房地，截至民國 101 年 12 月 31 日止已支付合建保證金 50,592 千元。
7. 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，且截至民國 101 年 12 月 31 日止，毛君未依委建合約支付之工程款共計 37,588 千元，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 12 月 31 日止，該案仍在法院審理中。

八、重大之災害損失

無此事項。

九、重大之期後事項

本公司民國 101 年度盈餘分配議案已於民國 102 年 3 月 14 日經董事會決議通過。有關盈餘分派之資訊如下：

	101 年度
	董事會通過配發數
員工紅利	\$24,779
董監事酬勞	24,779
股東股利	599,671

上述民國 101 年度之盈餘分配案，尚待民國 102 年 6 月 11 日召開之股東會通過後始生效力。

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、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 12 月 31 日		
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	\$88,201	4.66	\$411,018
<u>採權益法之</u>			
<u>長期股權投資</u>			
美金	\$13,701	29.03	397,749

2. 金融商品資訊

(1) 金融商品之公平價值

	101.12.31	
	帳面價值	公平價值
<u>非衍生性金融商品</u>		
<u>資產</u>		
現金及約當現金	\$526,486	\$526,486
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	117,225	117,225
應收款項	12,016	12,016
其他應收款	57,490	57,490
其他金融資產－流動	9,265	9,265
受限制資產(帳列其他流動資產)	351,000	351,000
採權益法之長期股權投資	397,749	397,749
以成本衡量之金融資產－非流動	2,687	-
存出保證金	58,563	58,563
應收員工借支(帳列其他資產－其他)	93,852	93,852
<u>非衍生性金融商品</u>		
<u>負債</u>		
短期借款	1,411,180	1,411,180
應付短期票券	99,894	99,894
應付款項	522,884	522,884
應付費用	93,206	93,206
其他應付款項	50,140	50,140
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	688,862	690,487
存入保證金	12,074	12,074

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)

	101.12.31	
	帳面價值	公平價值
<u>衍生性金融商品</u>		
<u>資產</u>		
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	1,050	1,050

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、其他金融資產－流動、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。
- F. 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債係以市場價格或其他資訊估計其公平價值。

- (2) 截至民國 101 年 12 月 31 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：

	公開報價決定 之金額	評價方法估計 之金額
金融商品	101.12.31	101.12.31
<u>非衍生性金融商品</u>		
<u>資產</u>		
現金及約當現金	\$526,486	\$-
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	117,225	-
應收款項	-	12,016
其他應收款	-	57,490
其他金融資產－流動	9,265	-
受限制資產(帳列其他流動資產)	351,000	-
採權益法之長期股權投資	-	397,749
存出保證金	-	58,563
應收員工借支(帳列其他資產－其他)	-	93,852

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 之金額	評價方法估計 之金額
	101.12.31	101.12.31
負債		
短期借款	-	\$1,411,180
應付短期票券		99,894
應付款項	-	522,884
應付費用	-	93,206
其他應付款項	-	50,140
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債		688,862
存入保證金	-	12,074
衍生性金融商品		
資產		
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	1,050	-

(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 12 月 31 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
定期存款	\$410,080	\$-	\$-	\$-	\$-	\$410,080
受限制資產	1,000	-	140,000	-	-	141,000
應付短期票券	99,894	-	-	-	-	99,894
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	688,862	-	-	688,862

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	\$49,083	\$-	\$-	\$-	\$-	\$49,083
定期存款	66,700	-	-	-	-	66,700
受限制資產	-	-	210,000	-	-	210,000
短期借款	560,650	109,230	8,000	-	733,300	1,411,180

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)

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。

3. 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：

工程別	信託機構
KT006	台北富邦銀行
KT024	兆豐商銀
KT028	農業金庫
KT031	合作金庫/建物：安信建經
KT033	台北富邦銀行

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 12 月 31 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	481	買賣
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

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. 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：

(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。
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 IAS18「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

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
	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。
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：新台幣千元

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
預付款項(b)	65,938	265,978	331,916
遞延推銷費用(a)(b)	381,180	(381,180)	-
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	4,762,469	-	4,762,469
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

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)

- 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393,217千元及遞延行銷費用減少77,532千元，而保留盈餘減少470,749千元，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。該差異使得遞延行銷費用減少37,670千元，而保留盈餘減少37,670千元。另符合IFRSs規定可資本化之專案銷售支出265,978千元將依其性質重分類至預付款項。
- c. 本公司將我國會計準則列示於固定資產其性質符合IAS 40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 12 月 31 日資產負債表項目之調節

單位：新台幣千元

項目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
存貨－在建房地(b)	\$5,891,576	\$(401,900)	\$5,489,676
預付款項(b)	82,202	172,610	254,812
遞延推銷費用(b)	291,379	(291,379)	-
固定資產淨額(b)	128,041	(127,382)	659
投資性不動產(b)	-	127,382	127,382
其他資產	5,483,369	-	5,483,369
總資產	11,876,567	(520,669)	11,355,898
應計退休金負債(a)(b)	33,253	(5,321)	27,932
其他負債	5,506,609	-	5,506,609
總負債	5,539,862	(5,321)	5,534,541
股本	3,966,191	-	3,966,191
資本公積	33,463	-	33,463
保留盈餘(a)(b)	2,338,381	(515,348)	1,823,033
其他股東權益項目	(1,330)	-	(1,330)
股東權益	\$6,336,705	\$(515,348)	\$5,821,357

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)

- a. 本公司依IAS 19「員工福利」之規定，選擇將確定福利計畫之精算損益於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘，該會計政策之選擇致民國101年12月31日保留盈餘增加1,397千元。
- b. 除a所述，民國101年12月31日之影響金額主要係來自開帳日及101年度損益調整數，相關調整影響金額說明請參閱民國101年1月1日財務狀況調結表及民國101年度損益調節表所述。

③ 民國 101 年度損益項目之調節

單位：新台幣千元

項目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入淨額(a)	\$2,345,842	\$32,587	\$2,378,429
營業成本(a)	(1,315,713)	(38,184)	(1,353,897)
營業毛利	1,030,129	(5,597)	1,024,532
營業費用(a)(b)(c)	(300,819)	(6,228)	(307,047)
營業淨利(損) (a)(b)(c)	729,310	(11,825)	717,485
營業外收益及費損	94,422	-	94,422
稅前淨利(a)(b)(c)	823,732	(11,825)	811,907
所得稅費用	(8,374)	-	(8,374)
稅後淨利(a)(b)(c)	\$815,358	\$(11,825)	\$803,533

- 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599,422千元及營業成本減少308,816千元，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；另因KT035該建案已於本年度完工並完成產權移轉及交屋作業，致本期將認列開帳日調減之銷售房地損益，該差異使得營業收入淨額增加632,009千元及營業成本增加347,000千元。
- 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6,653千元。
- c. 本公司依民國101年度IAS 19認列精算報告提列確定福利計畫成本之差異，該差異使得營業費用減少425千元。

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。

十一、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊：

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)

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	附表一
2	為他人背書保證	附表二
3	期末持有有價證券情形	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表五
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表六
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表七
9	從事衍生性商品交易	無

2. 轉投資事業相關資訊：

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	無
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	附表五
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表八

3. 大陸投資資訊：附表九。

十二、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)

十三、控制與從屬公司補充資訊

民國 101 年度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，詳附表十。

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)

單位：外幣千元/新台幣千元															
附表一：資金貸與他人			對個別對象資												
編號 (註1)	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與 性質(註3)	業務往來 金額	有短期融通資 金必要之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品		貸與限額(註4)	資金貸與總 限額(註5)
												名稱	價值		
0	本公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	應收關係人款項	\$290,300 (USD 10,000)	\$290,300 (USD 10,000)	- (註6)	不低於本公司向 金融機構短期借 款之最高利率	2	\$-	營運週轉	\$-	無	-	\$1,267,341	\$1,901,012

註1：(1)發行人填0。
(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：係董事會決議之金額。

註3：資金貸與性質之填寫方法如下：
(1)有業務往來者請填1。
(2)有短期融通資金之必要者請填2。

註4：對個別公司有短期融通資金之必要者，以不超過本公司淨值百分之二十為限。

註5：本公司對外有短期融通資金之必要其資金貸與之總額，以不超過本公司淨值百分之三十為限。

註6：本公司考量到GE MEI INVESTMENT LIMITED之營運週轉需要，已於民國101年12月間經董事會決議通過在美金10,000千元額度內資金貸與該公司，截至民國101年12月31日，尚未實際動撥使用。

註7：本表相關數字以新台幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新台幣，相關匯率如下：
美金匯率：29.03

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)

附表二：為他人背書保證

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	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4)
		公司名稱	關係						
0	本公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	(註2)	\$2,534,682	USD 1,320	\$38,320 (USD 1,320)	無	0.60	\$3,168,353
0	本公司	君匯開發(股)公司	100%持股 之子公司	2,534,682	705,600	705,600	無	11.14	3,168,353
0	本公司	京匯開發(股)公司	100%持股 之子公司	2,534,682	705,600	705,600	無	11.14	3,168,353

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：對單一對象背書保證以不超過公司淨值百分之四十為限。

註4：本公司對外背書保證之總額以不超過淨值百分之五十為限。

註5：本表相關數字以新台幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新台幣，相關匯率如下：

美金匯率：29.03

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)

附表三：期末持有有價證券情形

持有之公司		有價證券種類	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期				備註
						千股數／千單位數	帳面金額	持股比例	市價(元)	
本公司	受益憑證	受益憑證	兆豐國際實鑽貨幣市場基金	無	公平價值變動列入損益金融資產—流動	3,799	\$46,174	-	12.1549	
	受益憑證	受益憑證	統一強棒貨幣市場基金	無	公平價值變動列入損益金融資產—流動	3,083	50,036	-	16.2306	
	受益憑證	受益憑證	元大寶來萬泰貨幣市場基金	無	公平價值變動列入損益金融資產—流動	1,428	21,015	-	14.7146	
GE MEI INVESTMENT LIMITED	股票	股票	GE MEI INVESTMENT LIMITED	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	13,300	397,749	44.33%	29.91	註1
	股票	股票	君匯開發(股)公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	50,000	497,693	100.00%	9.95	註1、註3
	股票	股票	京匯開發(股)公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	50,000	497,692	100.00%	9.95	註1、註3
	股票	股票	鼎峰開發(股)公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000	9,728	100.00%	9.73	註1、註3
	股票	股票	德宏創業投資(股)公司	本公司為該公司監察人	以成本衡量之金融資產—非流動	1,293	2,687	3.31%	4.17	註2
	股票	股票	平頂山三元建材有限公司	採權益法認列之被投資公司	採權益法之長期股權投資	-	USD 7,020	100.00%	USD 1.00	註1

註1：未上市櫃公司無明確客觀之公平市價，以經會計師查核之財務報表淨值列示。
註2：未上市櫃公司無明確客觀之公平市價，以淨值列示。
註3：因編製合併財務報表而沖銷。

基泰建設股份有限公司及子公司
(金額除註明者外，均以新台幣千元為單位)

單位：新台幣千元														
附表四：累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上														
買、賣之公司	有價證券種類及名稱(註1)	帳列科目	交易對象(註2)	關係(註2)	期		買入(註3)		賣出(註3)			處分(損)益	期	
					千單位數	金額	千單位數	金額	千單位數	售價(註6)	帳面成本(註5)			
本公司	基泰之星SR 受益憑證	備供出售之金融資產—流動	(註4)	無	14,597	\$191,805 (註5)	-	\$-	14,597	\$198,838 (註6)	\$191,805 (註5)	\$38,342 (註6)	-	\$-
本公司	富邦吉祥貨幣市場	公平價值變動列入損益之金融資產—流動	公開市場	無	-	-	49,100	747,000	49,100	747,223	747,000	223	-	-
本公司	統一強棒貨幣市場基金	公平價值變動列入損益之金融資產—流動	公開市場	無	-	-	22,837	370,000	19,754	320,122	320,000	122	3,083	\$50,036 (註7)
本公司	元大寶來萬泰貨幣市場基金	公平價值變動列入損益之金融資產—流動	公開市場	無	-	-	10,338	152,000	8,910	131,075	131,000	75	1,428	\$21,015 (註7)

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列長期投資者，須填該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。

註4：基泰之星SR受益憑證自民國101年2月3日起因清算案而終止上櫃，並於民國101年2月間完成清算。

註5：包括原始成本107,628千元及未實現評價調整84,177千元。

註6：出售價款198,838千元減除原始成本107,628千元後，其中38,342千元為處分投資利益，52,868千元為清算分配所得之價款，帳列營業外收入—利息收入項下。

註7：期末餘額係含評價損益。

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)

附表五：取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上者

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	未付金額	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額		
本公司	KT031	101.1.13	\$246,280 (註1)	\$-	東君	無	-	-	-	\$-	供營建開發	無
本公司	KT043	101.06.26~101.12.21	119,162	-	陳君、洪君、楊君等(註3)	無	-	-	-	-	供營建開發	無
本公司	KT067	101.12.19	103,500	64,268	財團法人天主教會台北教區	無	-	-	-	-	供營建開發	無
本公司	KT068	101.12.19	478,990	287,394	財團法人台灣省天主教道明傳教修女會	無	-	-	-	-	供營建開發	無
君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司(註2)	KT006	101.5.31	3,200,000 (註2)	1,510,000 (註2)	本公司	母子公司	源和建設(股)公司及黃君等人	無	95年度~98年度間	1,778,343 (土地成本)	經營需要	無

註1：KT031該在建房地相關之或有事項，請參閱財務報表附註七。

註2：本公司出售KT006予子公司一案之相關說明，請參閱財務報表附註四、4、(3)。

註3：本公司為利於建案之完整開發，係委託翁君出面代為購買其相關說明，請參閱財務報表附註四、4、(1)。

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)

附表六：處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上者						單位：新台幣千元						
處分	處分之公司	財產名稱	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分利益	交易對象	與公司之關係	價格決定之參考依據	處分目的及使用之情形	其他約定事項
本公司	本公司	KT023	92年9月	\$122,070	\$165,800 (含稅)	已依約收取完畢	\$40,022	易飛網等	無	議價	增加營運資金	無
本公司	本公司	KT006	95年度 - 98年度間	2,165,687	3,200,000 (含稅)	截至101.12.31已收取 1,690,000千元	(註)	君匯開發(股) 公司及京匯開 發(股)公司	母子公司	鑑價報告	經營需要	無

註：因編製合併財務報表而沖銷。

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)

附表七：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上					單位：新台幣千元			
帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
本公司	君匯開發股份有限公司	子公司	\$755,000 (註)	-	\$-	-	\$-	\$-
本公司	京匯開發股份有限公司	子公司	755,000 (註)	-	-	-	-	-

註：因編製合併財務報表而沖銷。

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)

轉投資事業相關資訊			單位：外幣千元/新台幣千元							
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列 之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	千股數	比率(%)			
本公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	薩摩亞群島	投資業	\$389,542	\$389,542	13,300	44.33%	\$15,873	\$7,037	註1
本公司	君匯開發(股)有限公司	台灣	房地開發	500,000	-	50,000	100.00%	(2,307)	(2,307)	註1、註2
本公司	京匯開發(股)有限公司	台灣	房地開發	500,000	-	50,000	100.00%	(2,308)	(2,308)	註1、註2
本公司	鼎峰開發(股)有限公司	台灣	房地開發	10,000	-	1,000	100.00%	(272)	(272)	註1、註2
GE MEI INVESTMENT LIMITED	平頂山三元建材有限公司	中國大陸-河南	建築材料批發	USD 7,000	USD 7,000	-	100.00%	(USD 93)	(USD 93)	註1

註1：係依據會計師查核之財務報表認列。

註2：因編製合併財務報表而沖銷。

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)

大陸被投資 公司名稱		主要營 業項目	實 收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資(損)益	期末投資 帳面價值	截至本期止 已匯回台灣 之投資收益
						匯 出	收 回					
平頂山三元建材有限公司		建築材料批發業務	\$203,210 (USD7,000)	註一、(二)	\$90,080 (USD3,103)	\$-	\$-	\$90,080 (USD3,103)	44.33%	\$ (1,228) 註二、(二).3	\$90,341 (USD3,112)	-
河南省佛光地產開發有限公司		房地產開發	270,280 (CNY58,000)	註一、(二)	-	101,605 (USD3,500)	-	101,605 (USD3,500)	- 註四	- 註四	101,605 (USD3,500)	-

本期期末累計自 台灣匯出赴大陸 地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
\$191,685 (USD6,603千元)	\$798,325 (USD27,500千元)	\$3,802,023

註一、投資方式區分為下列四種，標示種類別即可：

- (一)經由第三地區匯款投資大陸公司。
- (二)透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。
- (三)透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。
- (四)直接投資大陸公司。
- (五)其他方式。

註二、本期認列投資損益欄中：

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

註三、本表相關數字以新台幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新台幣，相關匯率如下：

美金匯率：29.03

人民幣匯率：4.66

註四、本公司所持股44.33%之轉投資公司GE MEI INVESTMENT LIMITED於民國101年7~8月間再轉投資大陸，投資金額為美金7,913千元(人民幣50,000千元)，GE MEI INVESTMENT LIMITED對該被投資公司係依金融商品方式處理。

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)

附表十：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年度交易往來情形如下：

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	單位：新台幣千元	
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	1	應收帳款	\$755,000	無一般客戶可供比較		6.36%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	應收帳款	\$755,000	無一般客戶可供比較		6.36%

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。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險管理

一、財務狀況：

(1)財務狀況比較表分析表：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	101 年度	100 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	10,482,687	9,939,828	542,859	5
基金及投資	1,405,549	411,909	993,640	241
固定資產	128,041	175,799	(47,758)	(27)
無形資產	0	0	0	0
其他資產	152,421	168,531	(16,110)	(10)
資產總額	12,168,698	10,696,067	1,472,631	14
流動負債	4,795,353	4,534,714	260,639	6
長期負債	0	0	0	0
其他負債	1,036,640	36,767	999,873	2,719
負債總額	5,831,993	4,571,481	1,260,512	28
股本	3,966,191	3,966,191	0	0
資本公積	33,463	21,094	12,369	59
保留盈餘	2,338,381	2,038,628	299,753	15
金融商品之未實現損益	0	84,177	(84,177)	(100)
累積換算調整數	(1,330)	14,496	(15,826)	(109)
庫藏股票	0	0	0	0
股東權益總額	6,336,705	6,124,586	212,119	3

重大變動項目說明：

1. 基金及投資增加：主係因經營需要考量，於本期新增投資 3 家持股 100%之子公司所致。
2. 固定資產減少：主係本期出售部分出租資產所致。
3. 其他負債增加：主係因本期出售房地予子公司，惟其銷貨利益尚未實現，故本期新增遞延貸項-聯屬公司間利益所致。
4. 資本公積增加：主係本期發行可轉換公司債認列之相關資本公積-認股權所致。
5. 金融商品之未實現損益減少：主係本期備供出售金融資產已於 101 年 2 月份清算，而將相關金融商品之未實現損益予以沖轉所致。
6. 累積換算調整數減少：係因本期採外幣計價之轉投資公司受台幣升值，於報表換算產生匯兌損失所致。

二、財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

(1)財務績效比較分析

單位：新台幣仟元

項 目	101 年度	100 年度	增（減） 金 額	變 動 比 例 （ % ）
銷貨收入淨額	\$ 5,525,067	\$ 2,386,829	3,138,238	131.5
銷貨成本	3,505,352	1,680,613	1,824,739	108.6
營業毛利	2,019,715	706,216	1,313,499	186.0
聯屬公司間未實現利益	991,313	0	991,313	100.0
已實現營業毛利	1,028,402	706,216	322,186	45.6
營業費用	294,160	205,281	88,879	43.3
營業利益	734,242	500,935	233,307	46.6
營業外收入及利益	118,770	207,692	(88,922)	(42.8)
營業外費用及損失	29,280	29,140	140	0.5
繼續營業部門稅前淨利	823,732	679,487	144,245	21.2
所得稅費用(利益)	8,374	13,552	(5,178)	(38.2)
本期淨利(損)	\$ 815,358	\$ 665,935	149,423	22.4

增減比例變動分析說明：

1. 營業收入、營業成本及營業費用較上年度增加：主係本期基泰敦南已完工交屋認列相關銷售房地損益，並售予子公司基泰忠孝所認列之相關損益所致。

2. 聯屬公司間未實現利益較上年度增加：主係101年度將基泰忠孝售予子公司所產生之銷售房地損益，因該交易為聯屬公司間交易，且截至101年度尚未實現該損益，故予以消除相關銷售房地損益所致。
3. 營業外收入較上年度減少：主係上期有處分轉投資國統公司產生處分利益，而本期無此情形所致。
4. 所得稅較上年度減少：主要係本期分配100年度之盈餘較99年度增加，以致估列10%未分配盈餘加徵稅額相對減少所致。

(2) 營業毛利變動分析：不適用。

單位：新台幣仟元

	前後期增減 變動數	差異原因(註)			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
已實現 營業毛利(損)	322,186				

說明：本公司屬建築業，因行業特性之故，不予計算各項差異。

- (3) 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：
不適用。

三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

(1) 最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項 目	101 年度	100 年度	變動金額	變動比率
營業活動淨現金流入(出)	311,716	(65,292)	377,008	(577%)
投資活動淨現金流入(出)	135,732	(290,070)	425,802	(147%)
融資活動淨現金流入(出)	(6,514)	(95,678)	89,164	(93%)

- 說明：1. 營業活動：本期營業活動淨現金流入較上期增加，主係因本期出售多筆房地獲利，以致營業活動淨現金流入較上期增加。
2. 投資活動：本期投資活動之淨現金流入較去年同期增加，主係因轉投資之備供出售之金融資產已於本期清算所致。
3. 融資活動：本期融資活動之淨現金流出較去年同期減少，主係因本期發行轉換公司債所收到之資金所致。

(2) 最近二年度流動性分析

項 目 \ 年 度	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日	增 (減) 比例
現金流量比率	6.50%	(註)	(註)
現金流量允當比率	54.58%	40.08%	36.18%
現金再投資比率	(註)	(註)	(註)
增減比例變動分析說明： 現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率皆較去年同期上升，主係本期出售多筆房地獲利，使得營業活動淨現金流入較上期增加，致使本期上述各比率上升。 (註)現金流量各比率因相關部分年度營業為淨現金流出，免予計算。			

(3) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額(1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	預計全年現金 流出量(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投 資 計 劃	理 財 計 劃
516,478	6,749,515	7,114,854	151,139	—	—

(4) 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。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

說明 項目	投資政策	101 年度認列 之投資損益	獲利或虧損之 主要原因	改善計畫	未來一年投資 計畫
GE MEI INVESTMENT LIMITED	透過第三地區 投資設立公司 再投資大陸公 司	7,037	投資獲利	無	無
君匯開發(股) 有限公司	股權投資	-2,307	營運初期	無	無
京匯開發(股) 有限公司	股權投資	-2,308	營運初期	無	無
鼎峰開發(股) 有限公司	股權投資	-272	營運初期	無	無

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1)利率方面：

本公司之利率變動風險主要來自於銀行借款，而中央銀行雖自九十九年六月起開始升息，但目前利率水準仍處於歷史低檔區。101 年度利息支出佔營收比例約為 0.48%，雖然國內利率走勢轉趨向上調整，但本公司 101 年度在嚴格控管財務支出下，當年度借款利息費用較前一年度減少，故最近年度利率變動對於公司獲利並無重大不利之影響。

(2)匯率方面：

本公司為內需型產業，匯率變動情形對公司並無重大影響。另本公司持有部分外幣資產，因金額不具重大性，故匯率變動對本公司損益無重大影響。

(3)通貨膨脹方面：

通貨膨脹將造成原物料價格上漲。觀察近兩年度因國際原物料價格上漲而造成國內通貨膨脹壓力與日俱增，雖可能造成本公司營建成本提高，但相對因房地產產品本身具有保值、抗通膨的特性，故通貨膨脹對公司之損益並無不良影響。

(4)未來因應措施：

本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫以取得較優惠的借款利率，且以保守穩健的立場運用財務工具，降低利率變動的風險。密切蒐集利率、匯率及國內物價波動資訊，隨時掌握市場金融商品的發展趨勢，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，以適時採取適當之措施因應對本公司可能之影響，以創造最大營業利益。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政

策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司專注於本業經營，目前並無從事高風險投資及衍生性商品等交易。另建築業雖因行業特性之故，需採高槓桿投資方式購入所需建築用地，但本公司仍均依照公司法及行政院金融監督管理委員會有關規定訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業辦法」及「取得或處分資產處理程序」作為執行之依據，以加強管控交易程序。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

(1)本公司經營向來遵循國內相關現行法令規範，相關人員亦隨時注意法令之變動，以供管理階層參考，故國內重要政策及法律變動，本公司均能即時掌握並有效因應，亦無任何特別影響。

(2)本公司對國際財務報導準則相關因應措施，詳見P. 169~P. 175。

(五)科技改變對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司所屬行業為建設業，近年營建技術並無重大改變，惟產業方面，因政府為振興房市景氣提出振興房地產方案、調降遺贈稅為10%、課徵豪宅稅、公設分開計價、青年安心成家方案及最近期之奢侈稅等各種政策措施下，有助於健全房地產市場機制，對財務業務發展應有正面助益。另本公司為因應科技發展及客戶需求，特別針對未來科技運用與公司產品相連結，於每隔周六舉辦動腦會議由公司所有同仁一起進行研究，為公司產品加分。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

基泰建設自成立以來，即以永不停止的河流自許，本著對專業的信心，對建築的執著與熱誠，信守最初的承諾，創造人與土地最完美的互動價值，始終採取「所有權分散」與「經營權獨立」的經營型態，在房地產業創造特殊的理念與風格，因此才能不偏不私，稟誠經營；才能對客戶、員工、股東負責；也才能在房地產業中，成為社會大眾最「專業且值得信賴的貼心朋友」。另本公司秉持誠信經營，近年並無形象改變致對企業管理產生危機之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司截至目前並無併購之計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司係屬建設業，並無須因拓展生產線而有擴充廠房之需要。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1)銷貨方面：主要產品為國民住宅，銷售客戶多元化，故無集中之風險。

(2)進貨方面：主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地

開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險。且本公司堅持以房地產業為發展的核心，不貿然從事其他產業的投資。因此，基泰建設的每位股東都有相同的理想，全力支持經營者落實「稟誠經營」的理念；每位員工都努力成為本業的專家，致力在每塊土地上提供最專業的智慧與技術，建構最精緻完美的建築空間，創造房地產最大的附加價值，讓土地因「基泰」而重生，讓每位客戶因「基泰」而提升生活品質。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

詳見財務附註-七、重大承諾事項及或有事項 (P.114)。

(十三)其他重要風險及因應措施：

(1)備抵呆帳

應收款項之減損評估係首先確認是否存在客觀證據顯示重大個別應收款項發生減損，重大個別應收款項存在客觀證據顯示發生減損者，應個別評估其減損金額，其餘存在客觀證據顯示發生減損之非屬重大之應收款項，以及無減損客觀證據之應收款項，將具類似信用風險特徵者納入群組，分別評估該組資產之減損。除前述個別認定外，本公司尚就應收款項帳齡進行分析，並訂定下列提列呆帳政策：

逾期帳款天數區間	0至180天	181至365天	365天以上
提列比率	不提列	50%	100%

(2)金融資產

1. 公平價值變動列入損益之金融資產，於續後評價時，概以公平價值衡量且公平價值變動認列於損益表。
2. 備供出售金融資產係指指定備供出售，或非屬前述金融資產之非衍性金融資產。備供出售金融資產續後評價係以公平價值衡量，其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認列為股東權益調整項目，備供出售金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

- 3.以成本衡量之金融資產，若有客觀證據顯示未有公開市場報價之權益商品投資，或與前述權益商品連動且其清償須交付該等權益商品之衍生性商品，有減損之客觀證據，本公司將認列減損損失，減損金額為估計未來現金流量以類似金融資產當時市場報酬率折現之折現值與帳面價值間之差額，此減損金額不得迴轉。

(3)存貨

本公司係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(4)風險管理組織架構

本公司為確保風險管理機制之有效性，董事會指示需定期於董事會進行報告外，另外由總經理及副總經理執行董事會之決策及協調各部門間之互動及溝通，以期能夠將風險降至最低，各部門主管依其職掌所營業務平日視外在環境改變進行風險調整因應對策，進而向總經理及副總經理報告執行成效，相關組織架構及各部門所營業務及職權範圍已放置於本公司網站『公司治理』專區以供查詢。

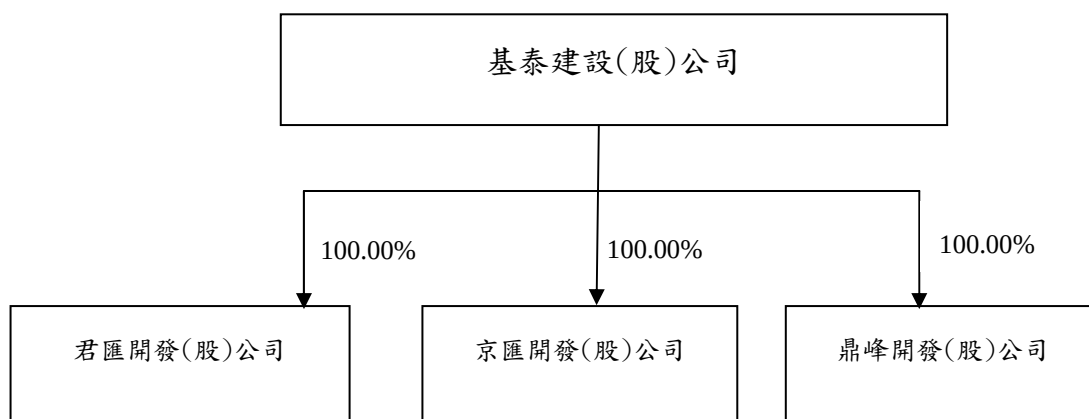
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書：

1. 關係企業組織圖



投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權(%)
			101.12.31
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)

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. 關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 項 目
君匯開發(股)	101.5.9	台北市中正區衡陽路51號10樓	500,000	住宅及大樓開發、租售業務
京匯開發(股)	101.5.9	台北市中正區衡陽路51號10樓	500,000	住宅及大樓開發、租售業務
鼎峰開發(股)	101.5.9	台北市中正區衡陽路51號10樓	10,000	住宅及大樓開發、租售業務

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

營建業；經營住宅及大樓開發、租售等業務。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	持 股 比 例
			股 數	
君匯開發(股)	董事長	陳世銘(註)	50,000,000	100.00%
	董事	張玉貞(註)		
	董事	邱美文(註)		
	監察人	馮先勉(註)		
	總經理	-		
京匯開發(股)	同上		50,000,000	100.00%
鼎峰開發(股)	同上		1,000,000	100.00%

註：皆為基泰建設(股)公司之法人代表人。

6. 各關係企業營運概況

101 年 12 月 31 日 / 單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
君匯開發(股)公司	500,000	2,285,690	1,787,997	497,693	975	(2,325)	(2,307)	(0.05)
京匯開發(股)公司	500,000	1,605,118	1,107,426	497,692	975	(2,325)	(2,308)	(0.05)
鼎峰開發(股)公司	10,000	9,778	50	9,728	0	(282)	(272)	(0.27)

(二) 關係企業合併財務報表：本公司不另行編製關係企業合併財務報表，僅出具聲明書(如下)，另母子公司合併財務報表，請參閱第 131 頁至第 187 頁。

基泰建設股份有限公司

聲 明 書

本公司民國一〇一年度（自民國一〇一年一月一日至一〇一年十二月三十一日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：基泰建設股份有限公司



董事長：陳世銘



中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 十 四 日

(三) 關係企業關係報告書：不適用。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

私募有價證券資料

項 目	96 年第一次私募 發行日期：96 年 6 月 15 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	民國 95 年 09 月 06 日 50,000,000 股				
價格訂定之依據及合理性	本次私募價格之訂定，依據金管會「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，不得低於定價日前 1、3、5 個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)後平均股價之七成 獨立專家：佑穎會計師事務所 謝國松會計師： 基泰建設公司本次私募增資所定每股發行價格 19.93 元與參考價格差異合理性之分析與說明，考量私募之性質、私募應募人對認購私募股份之風險，以及基泰建設公司以每股帳面價值法與市價法所評價估算結果，經綜合評估，基泰建設股份有限公司本次私募增資發行新股，每股發行價格新台幣 19.93 元應屬合理，特此說明。				
特定人選擇之方式	授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合主管機關規定之各項特定人中選定之				
辦理私募之必要理由	(一) 考量實際籌資市場狀況掌握不易，確保時效性及可行性，避免影響公司正常營運及改善財務結構，擬以私募方式辦理現金增資發行新股，以達到迅速挹注所需資金之目的，另透過授權董事會視公司營運實際需求辦理，亦將有效提高公司籌資之機動性與靈活性，是以採私募方式辦理現金增資發行新股確有其必要性。 (二) 資金用途及預計達成效益：本次私募普通股資金預計充實營運週轉，支應營運所需之資金，並可強化財務結構，降低資金成本。				
價款繳納完成日期	民國 96 年 04 月 25 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	國泰世華商業銀行信託-國泰國際證券股份有限公司	第二款	2,000,000	本公司間接綜合持有股權超過 10%	無
	永駿投資股份有限公司	第二款	8,000,000	原股東	無
	徐貴雀	第二款	1,300,000	原股東	無
	蔡惠美	第二款	1,033,000	原股東	無
	蔡春梅	第二款	2,400,000	原股東	無
	徐秀英	第二款	700,000	原股東	無
	鄧美鳳	第二款	1,000,000	董事之配偶	無
	陳美和	第二款	1,000,000	董事之配偶	無
	張明揚	第二款	500,000	法人董事代表人之配偶	無

	景泰國際顧問股份有限公司	第三款	3,300,000	董事	董事
	王再福	第三款	2,000,000	董事	董事
	盧信介	第三款	2,033,000	董事	董事
	楊閩山	第三款	2,034,000	董事	董事
	王家和	第三款	350,000	法人董事 代表人	法人董事 代表人
	馮先勉	第三款	1,300,000	董事兼總 經理	董事兼總經理
	李國靖	第三款	50,000	監察人	監察人
	盧小瑛	第二款	1,000,000	原股東	無
實際認購(或轉換)價格		19.93 元			
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異		70%			
辦理私募對股東權益影響(如:造成累積虧損增加...)		提高淨值增加股東權益			
私募資金運用情形及計畫執行進度		用以購置營建用土地款項以充實營運，並於 96 年第三季全數執行完畢。			
私募效益顯現情形		增資前(95)、後(96)年度自有資本率及長期資金占固定資產比率分別為 49.01%、50.44%及 506.93%、938.88%，分別增加 1.43%及 431.95%，顯示辦理私募現金增資後其財務結構已較增資前改善。而在償債能力方面，95 年及 96 年度流動比率及速動比率分別為 185.68%、188.99%及 37.57%、24.62%，顯示該公司流動比率於增資後已有改善。而 96 年度速動比率較 95 年度降低，主要係因於 96 年度購入「基泰忠孝」、「基泰天母」、「基泰國際」及「基泰明德」等建地並動工，存貨水位大幅增加所致。由於 96 年適逢推案高峰期，因完成現金增資營運資金得以獲得補充，故減少銀行融資之依賴程度，因此 96 年實際支付利息金額 44,960 仟元，較 95 年 63,857 仟元，減少 18,897 仟元，減少比率為 29.59%。而支付利息占營業利益之比重，亦由 95 年度之 12.51%降低至 96 年度之 7.44%，可見利息支出對獲利之侵蝕情形業以降低，股東權益因此得以提升。綜上，私募現金增資強化財務結構及降低資金成本之預期效益業已顯現。			

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，有無證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

基泰建設股份有限公司

最近年度及截至年報刊印日止-股東會及董事會之重要決議

董事會及股東會重要決議			
日期	決議單位	案 由	決議結果
101.3.8	董事會	1. 本公司100年度決算報表業經編製完成	全體出席董事同意通過
		2. 本公司100年度盈餘分配案	全體出席董事同意通過
		3. 召開101年股東常會	全體出席董事同意通過
		4. 本公司受理101年股東常會股東提案事宜	全體出席董事同意通過
		5. 本公司民國100年內部控制聲明書	全體出席董事同意通過
		6. 本公司101年度稽核計劃	全體出席董事同意通過
		7. 擬修訂本公司「公司章程」	全體出席董事同意通過
		8. 擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」	全體出席董事同意通過
		9. 擬修訂本公司「內部控制制度」	全體出席董事同意通過
		10. 討論本公司薪酬委員會民國101年之工作計劃案	全體出席董事同意通過
		11. 向富邦企金辦理借款額度新台幣玖仟參佰萬元整	全體出席董事同意通過
		12. 向臺灣銀行大安分行辦理借款額度新台幣壹億參仟壹佰貳拾萬元整	全體出席董事同意通過
		13. 向台中銀行三重分行辦理借款額度新台幣叁仟萬元整	全體出席董事同意通過
101.4.26	董事會	1. 本公司101年第一季決算報表業經編製完成	全體出席董事同意通過
		2. 擬修訂本公司公司章程	全體出席董事同意通過
		3. 本公司擬轉投資設立子公司案	全體出席董事同意通過
		4. 本公司擬提供持股44%之轉投資公司GE MEI INVESTMENT LTD. 之背書保證一案	全體出席董事同意通過
		5. 本公司擬與江蘇省鹽城市交通投資有限公司簽訂聯合開發協議書	全體出席董事同意通過
		6. 向農業金庫營業部及汐止區農會辦理借款額度新台幣貳億肆仟伍佰肆拾萬元整	全體出席董事同意通過
		7. 向新光銀行城內分行辦理借款額度新台幣壹億參仟壹佰萬元整展期乙案	全體出席董事同意通過
		8. 向合作金庫銀行忠孝分行辦理借款額度新台幣陸億貳仟玖佰萬元整	全體出席董事同意通過
		9. 向中租迪和股份有限公司（租賃公司）辦理借款額度新台幣壹億伍仟萬元整	全體出席董事同意通過
		10. 向板信銀行內湖分行辦理借款額度新台幣壹億參仟萬元整	全體出席董事同意通過

101.5.31	董事會	1. 擬處分不動產予持股100%之子公司一案	全體出席董事同意通過
		2. 本公司擬提供持股100%之子公司背書保證一案	全體出席董事同意通過
		3. 委任本公司薪資報酬委員會成員案	全體出席董事同意通過
		4. 向第一銀行世貿分行辦理借款額度新台幣伍億壹仟伍佰萬元整	全體出席董事同意通過
101.6.12	股東會	1. 100年度決算表冊	經主席說明並徵詢全體出席股東無異議通過
		2. 100年度盈餘分配案	經主席說明並徵詢全體出席股東無異議通過
		3. 擬修訂本公司「公司章程」部份條文	經主席說明並徵詢全體出席股東無異議通過
		4. 擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」	經主席說明並徵詢全體出席股東無異議通過
101.6.12	董事會	1. 本公司擬發行國內第二次有擔保可轉換公司債	全體出席董事同意通過
		2. 本公司轉投資設立子公司案	全體出席董事同意通過
		3. 本公司擬提供持股44%之轉投資公司GE MEI INVESTMENT LTD. 之背書保證一案延長首次動用期限	全體出席董事同意通過
101.8.9	董事會	1. 本公司民國101年上半年度財務報表暨合併財務報表業經編製完成	全體出席董事同意通過
		2. 本公司轉投資設立子公司案	全體出席董事同意通過
		3. 本公司大陸投資相關事宜	全體出席董事同意通過
		4. 向兆豐銀行金控總部分行辦理現金股利發放之借款額度新台幣肆億壹仟貳佰萬元整	全體出席董事同意通過
		5. 向彰化銀行永樂分行辦理現金股利發放之借款額度新台幣肆億壹仟貳佰萬元整	全體出席董事同意通過
		6. 向合作金庫票券公司辦理借款額度新台幣伍仟萬元整展期乙案	全體出席董事同意通過
		7. 本公司擔任京匯開發股份有限公司向台北富邦銀行安和分行辦理建築融資借款額度之連帶保證人，並出具融資期間100%持有京匯公司股權支持函乙案	全體出席董事同意通過
		8. 本公司擔任君匯開發股份有限公司向台北富邦銀行安和分行辦理建築融資借款額度之連帶保證人，並出具融資期間100%持有君匯公司股權支持函乙案	全體出席董事同意通過
101.12.6	董事會	1. 本公司民國101年前三季財務報表暨合併財務報表業經編製完成	全體出席董事同意通過
		2. 擬修訂本公司「資金貸與及背書保證作業程序」	全體出席董事同意通過
		3. 本公司董事、監察人及經理人年度績效評估檢討作業案	全體出席董事同意通過
		4. 本公司民國101年度經理人年終獎金預計發放案	全體出席董事同意通過
		5. 討論本公司薪酬委員會民國102年之工作計劃案	全體出席董事同意通過
		6. 為因應本公司資金調度，擬向香港地區的銀行辦理存款開戶乙案	全體出席董事同意通過

		7. 本公司擬資金貸與持股44.33%之Ge Mei Investment Limited案	全體出席董事同意通過
		8. 本公司之轉投資公司 Ge Mei Investment Limited 擬向Chailease Finance (BVI)Company, LTD (中租的境外公司) 辦理融資事宜, 擬由本公司出具聲明書	全體出席董事同意通過
		9. 本公司於土地銀行申請「台北市萬華區莒光段三小段95地號」土地之購地貸款, 擬辦理展延動工事宜併出具承諾書	全體出席董事同意通過
		10. 向上海銀行南港分行辦理借款額度新台幣伍仟萬元整	全體出席董事同意通過
		11. 向兆豐票券授信部辦理借款額度展期新台幣參仟萬元整	全體出席董事同意通過
		12. 向台北富邦銀行安和分行辦理借款額度展期新台幣貳億貳佰萬元整	全體出席董事同意通過
		13. 向第一銀行世貿分行辦理借款額度展期新台幣伍仟萬元整	全體出席董事同意通過
102. 3. 14	董事會	1. 本公司民國101年度財務報表暨合併財務報表業經編製完成	全體出席董事同意通過
		2. 本公司101年度盈餘分配案	全體出席董事同意通過
		3. 召開102年股東常會	全體出席董事同意通過
		4. 本公司受理102年股東常會股東提案事宜	全體出席董事同意通過
		5. 改選本公司董事及監察人案	全體出席董事同意通過
		6. 解除本屆新當選董事之競業禁止	全體出席董事同意通過
		7. 本公司民國101年度內部控制聲明書	全體出席董事同意通過
		8. 本公司102年度稽核計劃	全體出席董事同意通過
		9. 擬修訂本公司公司章程	全體出席董事同意通過
		10. 有關台北市中山區北安段及大安區辛亥段資產購置案	全體出席董事同意通過
		11. 向板信銀行內湖分行辦理借款額度新台幣壹億元整	全體出席董事同意通過
102. 4. 25	董事會	1. 本公司擬轉投資100%持股之子公司-京匯開發、君匯開發各五億元	全體出席董事同意通過
		2. 本公司擬發行國內第三次有擔保可轉換公司債	全體出席董事同意通過
		3. 擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」	全體出席董事同意通過
102. 5. 9	董事會	1. 本公司民國 102 年第一季財務報表業經編製完成	全體出席董事同意通過
		2. 擬修訂本公司「董事會議事辦法」	全體出席董事同意通過
		3. 擬訂定本公司發行之國內第二次有擔保可轉換公司債換發為普通股之增資基準日	全體出席董事同意通過
		4. 向新光銀行城內分行辦理借款額度新台幣壹億柒佰肆拾萬元整展期乙案	全體出席董事同意通過
		5. 向彰化銀行永樂分行辦理可轉債保證額度新台幣壹拾億伍仟壹佰萬元整	全體出席董事同意通過

101年股東會決議執行情形：

- 承認100年度盈餘分配案
100年度盈餘分配案已全數分配完畢。

基泰建設股份有限公司



董事長：陳世銘





最新作品基泰敦南立面實景



基泰建設股份有限公司

KEE TAI PROPERTIES CO., LTD.

100 台北市中正區衡陽路51號10F

10F., No.51, Hengyang Rd., Jhongjheng Dist., Taipei City 100,
Taiwan (R.O.C.)

TEL / 02-23830666 FAX / 02-23830222

<http://www.keetai.com.tw/>