



基泰建設 103年股東常會議事手冊



最新作品「基泰御峰」立面實景

中華民國103年6月11日上午9時
台北市中正區衡陽路51號11樓-成功廳
(上手扶梯後搭西側電梯)

目 錄

一、股東常會議程-----	1
二、報告事項-----	2
三、承認事項-----	12
四、討論事項-----	24
五、臨時動議-----	30

附 錄

一、公司章程-----	31
二、股東會議事規則-----	35
三、取得或處分資產處理程序-----	37
四、董事、監察人持股情形-----	45
五、本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東 投資報酬率之影響-----	46

基泰建設股份有限公司 103年股東常會議程

一、時間：中華民國103年6月11日（星期三）上午9時整

二、地點：台北市中正區衡陽路51號11樓（成功廳）

三、開會程序：

（一）報告出席股權，宣佈開會。

（二）主席致開會詞。

（三）報告事項

1. 本公司102年度營業報告。

2. 監察人查核本公司102年度決算表冊。

3. 本公司發行國內第三次有擔保轉換公司債。

4. 其他報告事項。

（四）承認事項

1. 本公司102年度決算表冊。

2. 本公司102年度盈餘分配案。

（五）討論事項

1. 修訂本公司「公司章程」部分條文。

2. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。

（六）臨時動議

（七）散會

報 告 事 項

第一案

案由：102年度營業及財務狀況，敬請 鑒察。

說明：民國 102 年(去年) 歐美債務危機漸已觸底，美國聯準會也於去年下半年開始啟動 QE 退場機制，導致亞洲資金回流美國，再加上日本安倍首相採取三支箭的經濟政策，大幅貶值日幣以刺激出口，使得去年整個亞洲經濟不論匯市、股市、房市，乃至出口經濟都產生了劇烈地變動，中國經濟更是大幅度調整結構，從製造導向轉型為消費導向，亞洲各國政府之相關政策都著力在如何調控匯率、利率及通貨膨脹率、降低失業率、刺激經濟成長，以及如何縮小貧富差距等問題。

去年台灣經濟成長率勉強保 2%，政府針對因資金寬鬆及低利所導致的高房價，仍持續祭出各種抑制房價的政策及措施，包括豪宅稅、依實價課稅、限縮貸款成數等，試圖平息民怨。這些措施確實鈍化了都會地區部分房地產市場的活力，但因老舊社區的都更窒礙難行、都會土地仍是一地難求、房價持續攀升、台北建商出走南下，同時因為資金難擋、通膨蠢動，不僅雙北地區房價欲跌不易，桃園、新竹、台中、台南、高雄等地房地產市場亦漲風不斷。

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：第一，全球因 QE 退場效應及美國經濟已露曙光，資金將逐漸回流美國。台灣雖因國內經濟景氣尚未好轉，仍將維持低利水準，但因須與亞洲各國作經濟上的競爭，中央銀行勢將運用更務實靈活的匯率政策，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，台灣的房地產市場幾已沒有短線操作的空間，將逐漸轉型以自住、換屋、置產或收益等需求為主。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。

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，去年起對於新建案已積極採取「先建後售」政策，今年並將增加收益型商用不動產之開發，對於政府打房政策採取中長期之因應措施，因此相對衝擊較小且經營之相對優勢顯著。

本公司「基泰台大」個案已於去年完工並陸續完成交屋，基隆大水窟售地利潤也依約實現並入帳。100 年已完銷之「基泰御峰」在建個案將於今年完工，預計於第四季陸續交屋入帳。「基泰世貿」、「基泰都鐸」兩案係採

先建後售，將於今年完工，開始進行銷售。本公司籌畫多年之「基泰忠孝」個案已於去年底開工興建，預計民國 106 年完工。其他尚有「基泰大直」、「基泰懷生」、「基泰內湖」、「基泰磺溪」、「基泰莒光」等個案現正進行產品規劃，預計於今年取得建照。另本公司於 100 年 8 月售出基隆大水窟土地，仍將依據收款及履約條件陸續於 103~104 年實現售地利潤。

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 103 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、102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	102年度	101年度	增(減)金額	變動比例 %
營業收入	2,610,254	2,378,428	231,826	9.75
營業成本	1,515,540	1,353,896	161,644	11.94
營業毛利	1,094,714	1,024,532	70,182	6.85
營業費用	273,354	307,047	(33,693)	(10.97)
營業利益	821,360	717,485	103,875	14.48
營業外收入及支出	141,514	94,422	47,092	49.87
稅前利益	962,874	811,907	150,967	18.59
所得稅	(66,506)	(8,374)	(58,132)	694.20
本期淨利	896,368	803,533	92,835	11.55
本期其他綜合損益	15,163	(98,606)	113,769	115.38
本期綜合損益總額	911,531	704,927	206,604	29.31

增減變動分析說明：

1. 營業收入及營業成本較上年度增加：主係本期基泰台大案已完工且部分戶數陸續完成產權移轉及交屋作業，另本期積極活用資產出售多筆待售房地，以致認列相關銷售房地收入及成本較去年增加。
2. 營業費用較上年度減少：主係本期基泰台大案尚未點交完畢，以致認列之佣金支出較去年減少。
3. 營業外收入及支出較上年度增加：主係本期採權益法之投資而認列之投資利益較去年增加，且靈活運用資金得宜以致利息費用較去年減少所致。

二、報告事項

4. 所得稅較上年度增加：主係本期認列之10%未分配盈餘稅及土地增值稅較去年增加所致。
5. 其他綜合損益較上年度增加：主係去年基泰之星SR受益憑證完成清算分配，以致其備供出售金融資產未實現損益因實現而轉出；另因本期美金匯率較上年度貶值，以致本公司對採權益法之投資其國外營運機構財務報表換算之兌換差額較上年度增加。

(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		102年度	101年度
營業收入		2, 610, 254	2, 378, 428
營業成本		1, 515, 540	1, 353, 896
營業外收入及支出		141, 514	94, 422
資產報酬率(%)		7. 65	7. 72
股東權益報酬率(%)		14. 68	14. 05
佔實收資本比率(%)	營業利益	20. 09	18. 09
	稅前純益	23. 56	20. 47
純益率(%)		34. 34	33. 78
每股盈餘 (元)	當 期	2. 22	2. 03
	追 溯	2. 22	2. 03

(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。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、103 年度營業計劃概要

(一) 經營方針

1. 活用方法，多元途徑開發土地，取得潛力原料，創造開發價值。
2. 深入市場，採取先建後售策略，發揮產品差異化及創新優勢。
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，落實品管及服務，以專業、誠信、一生相伴強化品牌價值。

(二)營業目標

本公司已完銷之「基泰御峰」案，預計將於今年完工並將於第四季陸續交屋入帳。採取先建後售之「基泰世貿」及「基泰都鐸」等兩案，均將於今年完工並陸續展開銷售；「基泰忠孝」案已於去年底開工興建，預計於106年完工。另外，籌備中之個案尚有「基泰大直」、「基泰懷生」、「基泰內湖」、「基泰磺溪」、「基泰莒光」等個案，預計於今年取得建照。本公司於100年已出售之基隆大水窟土地，亦依據收款進度及履約條件實現售地利潤。

(三)重要之產銷政策

1. 規劃健康、環保、節能、人性化且符合潮流之住宅、辦公及商用大樓。
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，推動系統化之開發模式。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. 為達到先建後售之效益，加強產品規劃之創新及建築空間軟、硬體之設計，並落實全面及全程品管，確保客戶能享有基泰品牌之優質產品及服務品質。

103年度為本公司成立35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



二、報告事項

第二案

案由：監察人查核102年度決算表冊，報請 鑒察。

說明：一、本公司102年度決算表冊，業經會計師查核簽證及監察人查核竣事，並提出查核報告，會計師查核報告書請參閱第7、8、9頁。

二、敦請監察人宣讀查核報告書。

基泰建設股份有限公司監察人查核報告書

茲准

董事會造送本公司 102 年度合併及個體之財務報表，包括資產負債表、綜合損益表、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 上

本公司 103 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 103 年 3 月 20 日

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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併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。上開合併財務報表之被投資公司中，部分被投資公司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，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日對該等被投資公司採用權益法之投資分別為448,978千元、397,749千元及406,538千元，分別佔合併資產總額之3.48%、3.50%及3.99%，民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為35,980千元及7,037千元，分別佔合併稅前淨利之3.74%及0.87%，採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益份額分別為15,249千元及(15,826)千元，分別佔合併其他綜合損益淨額之100.57%及16.05%。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準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。

二、報告事項

依本會計師之意見，基於本會計師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證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達基泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之合併財務狀況，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

基泰建設股份有限公司已編製民國一〇二年及民國一〇一年度之個體財務報告，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

主管機關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

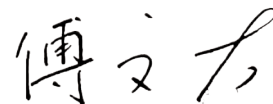
(90)台財證(六)第 100690 號

林素雯



會計師：

傅文芳



中華民國一〇三年三月二十日

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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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個體財務報表表示意見。上開個體財務報表之被投資公司中，部分被投資公司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，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日該等採用權益法之投資分別為448,978千元、397,749千元及406,538千元，分別佔資產總額之3.66%、3.73%及3.99%，民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日相關之採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為35,980千元及7,037千元，分別佔稅前淨利之3.74%及0.87%，採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額分別為15,249千元及(15,826)千元，分別佔其他綜合損益淨額之100.57%及16.05%。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準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，基於本會計師查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達基泰建設股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及民國一〇一年一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年一月一日至十二月三十一日及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安永聯合會計師事務所

主管機關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

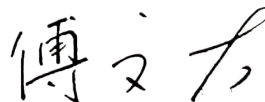
(90)台財證(六)第 100690 號

林素雯



會計師：

傅文芳



中華民國一〇三年三月二十日

二、報告事項

第三案

案由：發行國內第三次有擔保轉換公司債情形報告，報請 鑒察。

說明：一、本公司於民國 102 年 4 月 25 日經董事會決議發行國內第三次有擔保轉換公司債，發行總額為 1,000,000 千元。本案業經金融監督管理委員會民國 102 年 10 月 7 日金管證發字第 1020038088 號函及申報生效在案。

二、截至停止過戶日 103 年 4 月 13 日止，累計已執行轉換金額為新台幣 0 仟元，轉換股數為 0 股，而未轉換金額為新台幣 1,000,000 千元。

第四案

案由：其他報告事項，報請 鑒察。

說明：本次股東常會，股東提案處理說明：

- 一、依公司法 172 條之 1 規定，持有本公司已發行股份 1%以上股份之股東，得以書面向公司提出股東常會議案，但以一項並以 300 字為限。
- 二、本公司今年股東常會受理股東提案申請，期間為 103 年 4 月 3 日起至 103 年 4 月 14 日止，並已依法公告於公開資訊觀測站。
- 三、公司並無接獲任何股東提案。

承 認 事 項

第一案

董事會 提

案由：102年度決算表冊，提請 承認。

說明：一、本公司102年度決算報表包括營業報告書及財務報表，業經103年3月20日第十五屆第四次董事會決議通過，並送請監察人查核竣事。

二、本案各項書表請參閱第13~22頁，謹提請 承認。

決議：



基泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇二二年十二月三十一日及一〇二一年一月一日

資產		負債		附註		一〇二二年十二月三十一日		一〇二一年一月一日		單位：新台幣千元	
代碼	會計科目	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
流動資產											
1100	現金及約當現金	\$1,011,035	8	\$526,486	5	\$75,544	1				
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	127	0	118,275	1	8,028	0				
1125	備供出售金融資產－流動	-	-	-	-	191,805	2				
1147	無活絡市場之債券投資－流動	248,060	2	351,000	3	1,000	0				
1150	應收票據淨額	2,000	0	7,296	0	33	0				
1170	應收帳款淨額	126,435	1	4,720	0	31,155	0				
1200	其他應收款	129,861	1	57,490	1	26,298	0				
1210	其他應收款－關係人	245,950	2	-	-	-	-				
130x	存貨	10,035,080	78	9,332,436	82	8,626,861	85				
1410	預付款項	199,944	1	254,812	2	331,916	3				
1470	其他流動資產	41,868	0	22,485	0	138,769	1				
11xx	流動資產合計	12,040,360	93	10,675,000	94	9,431,409	92				
非流動資產											
1523	備供出售金融資產－非流動	165,919	1	-	-	-	-				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	747	0	2,687	0	5,371	0				
1550	採用權益法之投資	448,978	4	397,749	4	406,538	4				
1600	不動產、廠房及設備	646	0	659	0	672	0				
1760	投資性不動產淨額	126,249	1	127,382	1	175,127	2				
1900	其他非流動資產	134,754	1	152,421	1	168,531	2				
15xx	非流動資產合計	877,293	7	680,898	6	756,239	8				
1xxx	資產總計	\$12,917,653	100	\$11,355,898	100	\$10,187,648	100				

(請參閱合併財務報表附註)

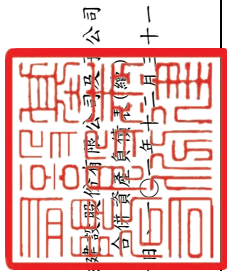
董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正



三、承認事項



基泰建設股份有限公司

合併資產負債表(續)

民國一〇二二年十二月三十一日及一〇二一年一月一日

單位：新台幣千元

代碼	負債及權益會計科目	附註	一〇二二年十二月三十一日		一〇二一年一月一日	
			金額	%	金額	%
2100	流動負債					
2110	短期借款	四、六	\$982,800	8	\$1,411,180	13
2150	應付短期票券	四、六	-	-	99,894	1
2170	應付票據		122,728	1	-	-
2200	應付帳款		792,507	6	522,884	5
2230	其他應付款	四	150,138	1	143,346	1
2310	當期所得稅負債	四、六	12,894	0	3,042	0
2321	預收款項	四、六、七	2,964,272	23	2,574,624	23
2399	一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債	四、六	1,433,399	11	688,862	6
21xx	其他流動負債		33,318	0	50,703	0
	流動負債合計		6,492,056	50	5,494,535	49
2640	非流動負債					
2670	應計退休金負債	四、六	28,681	0	27,932	0
25xx	其他非流動負債		6,115	0	12,074	0
	非流動負債合計		34,796	0	40,006	0
2xxx	負債總計		6,526,852	50	5,534,541	49
3100	歸屬於母公司業主權益					
3110	股本	六	4,087,754	32	3,966,191	35
3200	普通股股本	六	169,484	2	33,463	0
3300	資本公積	六	420,485	3	338,950	3
3310	保留盈餘		1,330	0	-	-
3320	法定盈餘公積		1,697,829	13	1,484,083	13
3350	特別盈餘公積		2,119,644	16	1,823,033	16
	未分配盈餘		13,919	0	(1,330)	0
3400	保留盈餘合計	四	-	-	-	-
36xx	其他權益		6,390,801	50	5,821,357	51
3xxx	非控制權益		-	-	-	-
	權益總計		\$12,917,653	100	\$11,355,898	100
	負債及權益總計				\$10,187,648	100

(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

三、承認事項

基泰建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年度及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新台幣千元

代 碼	項 目	附 註	一〇二年度		一〇一年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額	四、六	\$2,610,254	100	\$2,378,428	100
5000	營業成本	六	(1,515,540)	(58)	(1,353,896)	(57)
5900	營業毛利		1,094,714	42	1,024,532	43
6000	營業費用	六、七				
6100	推銷費用		(109,091)	(4)	(145,744)	(6)
6200	管理費用		(164,263)	(6)	(161,303)	(7)
	營業費用合計		(273,354)	(10)	(307,047)	(13)
6900	營業利益		821,360	32	717,485	30
7000	營業外收入及支出	四、六				
7010	其他收入		107,407	4	76,221	3
7020	其他利益及損失		11,060	0	30,965	2
7050	財務成本		(12,933)	0	(19,801)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		35,980	1	7,037	0
	營業外收入及支出合計		141,514	5	94,422	4
7900	稅前淨利		962,874	37	811,907	34
7950	所得稅費用	六	(66,506)	(3)	(8,374)	0
8200	本期淨利		896,368	34	803,533	34
8300	其他綜合損益	四、六				
8325	備供出售金融資產未實現評價損益		-	-	(84,177)	(3)
8360	確定福利計畫精算利益(損失)		(86)	0	1,397	0
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		15,249	1	(15,826)	(1)
8399	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅		-	-	-	-
	本期其他綜合損益		15,163	1	(98,606)	(4)
8500	本期綜合損益總額		\$911,531	35	\$704,927	30
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$896,368		\$803,533	
8620	非控制權益		-		-	
			\$896,368		\$803,533	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$911,531		\$704,927	
8720	非控制權益		-		-	
			\$911,531		\$704,927	
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘					
	本期淨利		\$2.22		\$2.03	
9850	稀釋每股盈餘					
	本期淨利		\$1.88		\$1.99	

(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



三、承認事項

單位：新台幣千元											
項目	歸屬於母公司業主之權益								非控制權益	權益總額	
	股本	資本公積	保留盈餘				其他權益項目				總計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益				
民國101年1月1日餘額	\$3,966,191	\$21,094	\$272,356	\$-	\$1,261,352	\$14,496	\$84,177	\$5,619,666	\$-	\$5,619,666	
100年度盈餘指撥及分配	-	-	66,594	-	(66,594)	-	-	-	-	-	
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(515,605)	-	-	(515,605)	-	(515,605)	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他資本公積變動	-	12,369	-	-	-	-	-	12,369	-	12,369	
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權而產生者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
101年度淨利	-	-	-	-	803,533	-	-	803,533	-	803,533	
101年度其他綜合損益	-	-	-	-	1,397	(15,826)	(84,177)	(98,606)	-	(98,606)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	804,930	(15,826)	(84,177)	704,927	-	704,927	
民國101年12月31日餘額	3,966,191	33,463	338,950	-	1,484,083	(1,330)	-	5,821,357	-	5,821,357	
101年度盈餘指撥及分配	-	-	81,535	-	(81,535)	-	-	-	-	-	
提列法定盈餘公積	-	-	-	1,330	(1,330)	-	-	-	-	-	
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(599,671)	-	-	(599,671)	-	(599,671)	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他資本公積變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
可轉換公司債轉換	121,563	107,191	-	-	-	-	-	228,754	-	228,754	
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權而產生者	-	28,830	-	-	-	-	-	28,830	-	28,830	
102年度淨利	-	-	-	-	896,368	-	-	896,368	-	896,368	
102年度其他綜合損益	-	-	-	-	(86)	15,249	-	15,163	-	15,163	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	896,282	15,249	-	911,531	-	911,531	
民國102年12月31日餘額	\$4,087,754	\$169,484	\$420,485	\$1,330	\$1,697,829	\$13,919	\$-	\$6,390,801	\$-	\$6,390,801	

單位：新台幣千元



基泰建設股份有限公司

合併權益變動表

民國一〇二年度一月一日至十二月三十一日



會計主管：林家正

(請參閱合併財務報表附註)



經理人：馮先勉



董事長：陳世銘

三、承認事項

基泰建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	一〇二年度 金 額	一〇一年度 金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$962,874	\$811,907
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,146	1,724
呆帳費用提列數	-	5,686
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,080)	(625)
利息費用	12,933	19,801
利息收入	(15,744)	(53,667)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(35,980)	(7,037)
處分投資利益	(732)	(38,873)
非金融資產減損迴轉利益	-	(946)
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
持有供交易之金融資產(增加)減少	117,957	(108,424)
應收票據(增加)減少	5,296	(7,263)
應收帳款(增加)減少	(121,715)	20,749
其他應收款(增加)減少	(65,693)	(30,984)
其他應收款－關係人(增加)減少	(245,950)	-
存貨(增加)減少	(671,477)	(644,007)
預付款項(增加)減少	54,868	77,104
其他流動資產(增加)減少	(19,383)	116,284
應付票據增加(減少)	122,728	(1,566)
應付帳款增加(減少)	269,623	260,796
其他應付款增加(減少)	6,186	7,668
預收款項增加(減少)	389,648	169,574
其他流動負債增加(減少)	(17,385)	39,290
應計退休金負債增加(減少)	663	722
營運產生之現金流入(出)	748,783	637,913
收取之利息	9,065	591
支付之所得稅	(56,654)	(18,524)
營業活動之淨現金流入(出)	701,194	619,980
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(165,919)	-
處分備供出售金融資產價款	-	145,970
取得無活絡市場之債券投資	-	(350,000)
處分無活絡市場之債券投資	102,940	-
處分以成本衡量之金融資產	-	1,918
以成本衡量之金融資產減資退回股款	1,940	680
其他非流動資產(增加)減少	17,668	16,110
收取之利息	-	52,868
投資活動之淨現金流入(出)	(43,371)	(132,454)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(428,380)	(179,320)
應付短期票券增加(減少)	(99,894)	(15,002)
發行公司債	1,000,000	700,000
其他非流動負債增加(減少)	(5,959)	7,413
發放現金股利	(599,671)	(515,605)
支付之利息(含資本化利息)	(39,370)	(34,070)
籌資活動之淨現金流入(出)	(173,274)	(36,584)
本期現金及約當現金增加數	484,549	450,942
期初現金及約當現金餘額	526,486	75,544
期末現金及約當現金餘額	\$1,011,035	\$526,486

(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



三、承認事項

民國一〇二年十二月三十一日 至 泰建設股份有限公司 個體資產負債表 十一年一月一日及一〇一年一月一日

代 碼		資 產		三十一日		一〇一一年十二月三十一日		一〇一一年一月一日	
會 計 項 目		附 註		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產									
1100	現金及約當現金	四、六		\$996,038	8	\$516,478	5	\$75,544	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六		127	0	118,275	1	8,028	0
1125	備供出售金融資產－流動	四、六、八		-	-	-	-	191,805	2
1147	無活絡市場之債券投資－流動	四、六、八		248,060	2	351,000	3	1,000	0
1150	應收票據淨額	四、六、八		2,000	0	7,296	0	33	0
1170	應收帳款淨額	四		126,435	1	4,720	0	29,726	0
1180	應收帳款－關係人淨額	四、七		640,000	5	1,510,000	14	1,429	0
1200	其他應收款	四、七		106,211	1	57,485	1	26,298	0
1210	其他應收款－關係人	四、七		245,950	2	-	-	-	-
130x	存貨	四、六、八		7,798,986	64	7,132,845	67	8,626,861	85
1410	預付款項	六		187,345	2	241,504	2	331,916	3
1470	其他流動資產	六		41,868	0	22,415	0	138,769	1
11xx	流動資產合計			10,393,020	85	9,962,018	93	9,431,409	92
非流動資產									
1523	備供出售金融資產－非流動	四、六		165,919	1	-	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	四、六		747	0	2,687	0	5,371	0
1550	採用權益法之投資	四、六		1,460,705	12	411,549	4	406,538	4
1600	不動產、廠房及設備	四、六		646	0	659	0	672	0
1760	投資性不動產淨額	四、六、八		126,249	1	127,382	1	175,127	2
1900	其他非流動資產	六		134,754	1	152,421	2	168,531	2
15xx	非流動資產合計			1,889,020	15	694,698	7	756,239	8
1xxx	資產總計			\$12,282,040	100	\$10,656,716	100	\$10,187,648	100

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮光勉

會計主管：林家正



三、承認事項

民國一〇二年十二月三十一日 及 一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

代碼	負債及權益會計項目	附註	三十一日 金額	三十一日 %	一〇一年十二月三十一日 金額	一〇一年十二月三十一日 %	一〇一年一月一日 金額	一〇一年一月一日 %
	流動負債							
2100	短期借款	四、六	\$342,800	3	\$707,180	7	\$1,590,500	16
2110	應付短期票券	四、六	-	-	99,894	1	114,896	1
2150	應付票據		122,728		-	-	1,566	0
2170	應付帳款		791,307	7	522,750	5	262,088	3
2200	其他應付款	四	149,005	1	142,804	1	136,009	1
2220	其他應付款項－關係人	七	710,286	6	686,286	6	-	-
2230	當期所得稅負債	四、六	12,894	0	3,042	0	13,192	0
2310	預收款項	四、六、七	2,260,706	18	1,893,832	18	2,405,050	24
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六	1,433,399	12	688,862	7	-	-
2399	其他流動負債－其他	四、六	33,318	0	50,703	0	11,413	0
21xx	流動負債合計		5,856,443	48	4,795,353	45	4,534,714	45
	非流動負債							
2640	應計退休金負債	四、六	28,681	0	27,932	0	28,607	0
2670	其他非流動負債－其他		6,115	0	12,074	0	4,661	0
25xx	非流動負債合計		34,796	0	40,006	0	33,268	0
2xxx	負債總計		5,891,239	48	4,835,359	45	4,567,982	45
	權益							
3100	股本	六						
3110	普通股股本		4,087,754	33	3,966,191	37	3,966,191	39
3200	資本公積	六	169,484	1	33,463	1	21,094	0
3300	保留盈餘	六						
3310	法定盈餘公積		420,485	4	338,950	3	272,356	3
3320	特別盈餘公積		1,330	0	-	-	-	-
3350	未分配盈餘		1,697,829	14	1,484,083	14	1,261,352	12
	保留盈餘合計		2,119,644	18	1,823,033	17	1,533,708	15
3400	其他權益	四	13,919	0	(1,330)	0	98,673	1
3xxx	權益總計		6,390,801	52	5,821,357	55	5,619,666	55
	負債及權益總計		\$12,282,040	100	\$10,656,716	100	\$10,187,648	100

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正

三、承認事項

基泰建設股份有限公司
個體綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新台幣千元

代 碼	項 目	附 註	一〇二年度		一〇一年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額	四、六 六	\$2,607,710	100	\$5,557,653	100
5000	營業成本		(1,515,540)	(58)	(3,543,535)	(64)
5900	營業毛利		1,092,170	42	2,014,118	36
5910	未實現銷貨利益		-	-	(991,313)	(18)
5950	營業毛利淨額		1,092,170	42	1,022,805	18
6000	營業費用	六、七				
6100	推銷費用		(108,511)	(4)	(145,744)	(2)
6200	管理費用		(160,066)	(6)	(154,644)	(3)
	營業費用合計		(268,577)	(10)	(300,388)	(5)
6900	營業利益		823,593	32	722,417	13
7000	營業外收入及支出	四、六				
7010	其他收入		107,364	4	76,176	1
7020	其他利益及損失		10,943	0	30,965	1
7050	財務成本		(12,933)	0	(19,801)	0
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		33,907	1	2,150	0
	營業外收入及支出合計		139,281	5	89,490	2
7900	稅前淨利	六	962,874	37	811,907	15
7950	所得稅費用		(66,506)	(3)	(8,374)	0
8200	本期淨利		896,368	34	803,533	15
8300	其他綜合損益	四、六				
8325	備供出售金融資產未實現評價損益		-	-	(84,177)	(2)
8360	確定福利計畫精算利益(損失)		(86)	0	1,397	0
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額		15,249	1	(15,826)	0
8399	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅		-	-	-	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		15,163	1	(98,606)	(2)
8500	本期綜合損益總額		\$911,531	35	\$704,927	13
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘 本期淨利		\$2.22		\$2.03	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨利		\$1.88		\$1.99	

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



三、承認事項

民國一〇二一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	法定盈餘公積	保留盈餘		其他權益項目		權益總額
				特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益	
民國101年1月1日餘額	\$3,966,191	\$21,094	\$272,356	\$-	\$1,261,352	\$14,496	\$84,177	\$5,619,666
100年度盈餘指撥及分配	-	-	66,594	-	(66,594)	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(515,605)	-	-	(515,605)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動	-	12,369	-	-	-	-	-	12,369
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權而產生者	-	-	-	-	-	-	-	-
101年度淨利	-	-	-	-	803,533	-	-	803,533
101年度其他綜合損益	-	-	-	-	1,397	(15,826)	(84,177)	(98,606)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	804,930	(15,826)	(84,177)	704,927
民國101年12月31日餘額	3,966,191	33,463	338,950	-	1,484,083	(1,330)	-	5,821,357
101年度盈餘指撥及分配	-	-	81,535	-	(81,535)	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	1,330	(1,330)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(599,671)	-	-	(599,671)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動	-	-	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換成普通股	121,563	107,191	-	-	-	-	-	228,754
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權而產生者	-	28,830	-	-	-	-	-	28,830
102年度淨利	-	-	-	-	896,368	-	-	896,368
102年度其他綜合損益	-	-	-	-	(86)	15,249	-	15,163
本期綜合損益總額	-	-	-	-	896,282	15,249	-	911,531
民國102年12月31日餘額	\$4,087,754	\$169,484	\$420,485	\$1,330	\$1,697,829	\$13,919	\$-	\$6,390,801

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：陳世銘

經理人：馮光勉

會計主管：林家正



三、承認事項

基泰建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇二年度及一〇一年一月至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	一〇二年度 金 額	一〇一年度 金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$962,874	\$811,907
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,146	1,724
呆帳費用提列數	-	5,686
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,080)	(625)
利息費用	12,933	19,801
利息收入	(15,700)	(53,622)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(33,907)	(2,150)
處分投資利益	(694)	(38,873)
非金融資產減損迴轉利益	-	(946)
聯屬公司間未實現銷貨利益	-	991,313
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
持有供交易之金融資產(增加)減少	117,919	(108,424)
應收票據(增加)減少	5,296	(7,263)
應收帳款(增加)減少	(121,715)	19,321
應收帳款－關係人(增加)減少	870,000	(1,508,571)
其他應收款(增加)減少	(42,069)	(30,979)
其他應收款－關係人(增加)減少	(245,950)	-
存貨(增加)減少	(658,018)	(142,106)
預付款項(增加)減少	54,159	90,412
其他流動資產(增加)減少	(19,453)	116,354
應付票據增加(減少)	122,728	(1,566)
應付帳款增加(減少)	268,557	260,662
其他應付款增加(減少)	6,156	7,379
其他應付款－關係人增加(減少)	24,000	686,286
預收款項增加(減少)	366,874	(511,218)
其他流動負債增加(減少)	(17,385)	39,290
應計退休金負債增加(減少)	663	722
營運產生之現金流入(出)	1,657,334	644,514
收取之利息	9,044	545
支付之所得稅	(56,654)	(18,524)
營業活動之淨現金流入(出)	1,609,724	626,535
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(165,919)	-
處分備供出售金融資產價款	-	145,970
取得無活絡市場之債券投資	-	(350,000)
處分無活絡市場之債券投資	102,940	-
處分以成本衡量之金融資產	-	1,918
以成本衡量之金融資產減資退回股款	1,940	680
取得採用權益法之投資	(1,000,000)	(20,000)
其他非流動資產(增加)減少	17,667	16,110
收取之利息	-	52,868
投資活動之淨現金流入(出)	(1,043,372)	(152,454)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(364,380)	(183,320)
應付短期票券增加(減少)	(99,894)	(15,002)
發行公司債	1,000,000	700,000
其他非流動負債增加(減少)	(5,959)	7,413
發放現金股利	(599,671)	(515,605)
支付之利息(含資本化利息)	(16,888)	(26,633)
籌資活動之淨現金流入(出)	(86,792)	(33,147)
本期現金及約當現金增加數	479,560	440,934
期初現金及約當現金餘額	516,478	75,544
期末現金及約當現金餘額	\$996,038	\$516,478

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



第二案

董事會 提

案由：102年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：一、102年度之盈餘分配表業經103年3月20日第十五屆第四次董事會決議通過。

二、本公司 102 年度稅後淨利為新台幣 896,367,694 元，除依法提撥法定盈餘公積外，擬依公司章程分配股東股息及紅利。

三、有關配發現金股利俟股東會決議分配後，授權董事會另訂除息基準日，然本案如基於法令變更、主管機關核示或買回庫藏股、庫藏股註銷、庫藏股轉讓予員工、可轉換公司債轉換等，致影響流通在外股份數量而須調整配息率時，擬由董事會授權董事長處理相關事宜，並依實際流通在外股數調整配息比率。

四、有關現金股利除息基準日由董事會授權董事長於股東會決議分配後另訂。

五、本案業經 103 年 3 月 11 日之薪資報酬委員會審議通過，依法提請董事會核議。

六、請參閱盈餘分配表：

基泰建設股份有限公司

盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	1,316,894,852
加(減):	
首次採用 IFRSs 對 101.12.31 之保留盈餘調整數	(515,347,589)
其他綜合損益(102年度確定福利計畫之精算損益)	(86,000)
迴轉101年度因其他權益減項淨額所提列之特別盈餘公積	1,329,501
102年度稅後淨利(註1)	896,367,694
可供分配盈餘	1,699,158,458
盈餘分配數:	
減: 提列法定盈餘公積(896,367,694*10%)	89,636,769
減: 分配項目	
股東股息及紅利—現金(每股1.7元)	694,918,216
期末未分配盈餘	914,603,473

註1：配發員工紅利27,952,687元、配發董監酬勞27,952,687元

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



決議：

討 論 事 項

第一案

董事會 提

案由：擬修訂本公司「公司章程」部份條文，提請 公決。

說明：一、依本公司103年3月20日第十五屆第四次董事會決議通過。

二、因應公司業務之需求，擬修訂本公司公司章程第廿二條及第廿七條，修訂前後條文對照表請參閱第25頁。

決議：

基泰建設股份有限公司
公司章程部分條文修正對照表

修正後條文	原條文	說明
第廿二條：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，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，就其餘額及當年度未分配盈餘調整數額，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 <u>提撥百分之一至百分之五為員工紅利</u> ，提撥百分之五做董監事酬勞，其餘額併同期初累積未分配盈餘，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。	第廿二條：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，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，就其餘額及當年度未分配盈餘調整數額，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 <u>百分之五做為員工紅利</u> ，提撥百分之五做董監事酬勞，其餘額併同期初累積未分配盈餘，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。	因應公司業務需求
第廿七條： 本章程訂立於中華民國六十八年九月廿一日。…………… 第三十一次修正於民國一〇一年六月十日。第三十二次修正於民國一〇一年六月十二日。第三十三次修正於民國一〇二年六月十一日。 <u>第三十四次修正於民國一〇三年六月十一日。</u>	第廿七條： 本章程訂立於中華民國六十八年九月廿一日。…………… 第三十一次修正於民國一〇一年六月十日。第三十二次修正於民國一〇一年六月十二日。第三十三次修正於民國一〇二年六月十一日。	配合本次修正時間

四、討論事項

第二案

董事會 提

案由：擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」，提請 公決。

說明：一、依本公司103年3月20日第十五屆第四次董事會決議通過。

二、依據金融監督管理委員會 102 年 12 月 30 日金管證發字第 1020053073 號函規定辦理修訂。

三、修訂前後條文對照表請參閱第27~29頁。

決議：

基泰建設股份有限公司
取得或處分資產處理程序部分條文修正對照表

修正後條文	原條文	說明
二、資產之適用範圍： (二)<u>不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、土地使用權)及設備</u>。(註：如有經營營建業務者，不動產尚須包括存貨)……………	二、資產之適用範圍： (二)不動產及其他固定資產。(註：如有經營營建業務者，不動產尚須包括存貨)……………	配合法令修正
三、評估程序： (二)本公司取得或處分有價證券應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表或其他相關資料，作為評估交易價格之參考，如取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券、私募有價證券及會員證、無形資產，且交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，<u>除與政府機構交易外</u>，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。 (三)若取得或處分不動產及<u>設備</u>金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應先洽請客觀公正之專業估價者出具估價報告，並按本處理程序之資產估價程序辦理。	三、評估程序： (二)本公司取得或處分有價證券應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表或其他相關資料，作為評估交易價格之參考，如取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券、私募有價證券及會員證、無形資產，且交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。 (三)若取得或處分不動產及<u>其他固定資產</u>金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應先洽請客觀公正之專業估價者出具估價報告，並按本處理程序之資產估價程序辦理。	配合法令修正
四、作業程序： (一)授權額度及層級 2. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，<u>除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外</u>：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交董	四、作業程序： (一)授權額度及層級 2. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交董事會通過及監察人承認後始得簽訂交易契約及支付款項。	配合法令修正

四、討論事項

事會通過及監察人承認後始得簽訂交易契約及支付款項。		
五、公告申報程序： (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依附表(如附件二～八)規定格式及內容，於事實發生之日起二日內將相關資訊於本會指定網站辦理公告申報。 1. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債、<u>附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金</u>，不在此限。…………… 4. 除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限： (1)買賣公債。 (2)買賣附買回、賣回條件之債券、<u>申購或贖回國內貨幣市場基金</u>。……………	五、公告申報程序： (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依附表(如附件二～八)規定格式及內容，於事實發生之日起二日內將相關資訊於本會指定網站辦理公告申報。 1. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。…………… 4. 除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限： (1)買賣公債。 (2)買賣附買回、賣回條件之債券。……………	配合法令修正
六、資產估價程序： 本公司取得或處分不動產或<u>設備</u>，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以	六、資產估價程序： 本公司取得或處分不動產或<u>其他固定資產</u>，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之<u>機器設備</u>外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新	配合法令修正

上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告(其應行記載事項詳附件一)，並符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。……………	臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告(其應行記載事項詳附件一)，並符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。……………	
十二、交易條件合理性之評估： 本公司向關係人取得不動產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產；或關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約，<u>或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產</u>而取得不動產。等三種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。……………	十二、交易條件合理性之評估： 本公司向關係人取得不動產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產；或關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約而取得不動產等三種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。……………	配合法令修正

五、臨時動議

臨 時 動 議

散 會

附錄一

基泰建設股份有限公司章程

第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為基泰建設股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

- 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 二、H701020 工業廠房開發租售業。
- 三、H701030 殯葬場所開發租售業。
- 四、H701040 特定專業區開發業。
- 五、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 六、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 七、H701080 都市更新業。
- 八、H703100 不動產租賃業。
- 九、HZ02010 金融機構金錢債權收買業務。
- 十、HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務。
- 十一、G202010 停車場經營業。
- 十二、I103060 管理顧問業。
- 十三、J101040 廢棄物處理業。
- 十四、J101990 其他環境衛生及污染防治服務業（廢棄土處理）。
- 十五、JB01010 會議及展覽服務業。
- 十六、ZZ9999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司設總部於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：本公司之公告方法依照公司法第廿八條規定辦理。

第二章 股 份

第五條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股新台幣壹拾元，均為記名式股份，其中未發行之股份授權董事會分次發行。前項資本總額內保留新台幣壹億元供員工認股權憑證使用，共計壹仟萬股，授權董事會決議分次發行。

第六條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章、編號，依法經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。

本公司發行之股份，得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。

第七條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息、紅利及其他利益之基準日前五日內停止股票過戶。

本公司股東辦理股票轉讓、設定權利質押、掛失、繼承、贈與及印鑑掛失變更或地址變更等股務事項及行使其一切權利時，除法令及證券規章另有規定外，悉依「公開發行股票公司股務處理準則」辦理。

第三章 股東會

第八條：本公司股東會分常會、臨時會兩種，常會每年開會一次，於每會計年度終了後六個月

內召開之，並於三十日前通知各股東；臨時會於必要時召集之，並於十五日前通知各股東。

前項通知應載明開會日期、地點及召集事由。

股東會除公司法另有規定外，由董事會召集之。

第九條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條規定，出具公司印發之委託書，載明授權範圍，簽名蓋章委託代理人一人出席股東會。除信託事業外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權超過已發行股份總額表決權之百分之三部份不予計算。法人股東之代表人在一人以上時，其表決權之行使以其持有之股份綜合計算。前項委託書應於股東會開會五日前送達本公司，如有重覆時以先送達者為準，但聲明撤銷前委託者，不在此限。

第十條：本公司各股東，除有公司法第一七九條情形外，每股有一表決權。

第十一條：股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十二條：股東會主席以董事長任之，如遇董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理人。

第十三條：股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。前項議事錄之分發，依公司法規定辦理。

議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果，在本公司存續期間，應永久保存。

出席股東之簽名簿及代理出席之委託書，其保存期限至少為一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第四章 董事及監察人

第十四條：本公司設董事九人、監察人二人，由股東會就有行為能力之人選任之。任期均為三年，連選得連任。全體董事、監察人所持有本公司記名股票之股份總額悉依財政部證券暨期貨管理委員會頒佈之「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。

第十五條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為董事長對內綜理本公司一切業務，對外代表本公司。另設副董事長一人，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為之。

第十六條：董事會由董事長召集之。開會時以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之；董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。

本公司董事會之召集應於七日前通知各董事及監察人，本公司如遇緊急事項得隨時召集董事會。本公司董事會之召集得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真為之。

董事會如以視訊會議時，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。

董事因故不能出席時，得出具委託書列明授權範圍，委託其他董事一人代理出席。

第十七條：董事會之決議，除公司法另有規定外，應有董事過半數之出席，並以出席董事過半數之同意行之。

第十八條：董事會之職權如下：

- 一、股東會之召集。
- 二、股東會決議之執行。
- 三、營業計劃之擬定。
- 四、審核預決算、營業報告書及盈餘分配案之擬議。
- 五、資本增減、對外投資及技術合作之擬議。
- 六、重要章程及契約之訂定、變更與廢止。
- 七、分支機構之設置、改組及裁撤。
- 八、公司總經理之任免。
- 九、重大資產購置及處分之審查。
- 十、其他依照法令及股東會所賦與職權之行使。

第十九條：監察人之職權如下：

- 一、決算之查核。
- 二、監察公司業務及財務狀況，並得請求董事會提出報告。
- 三、抽查公司之帳冊、憑證、文件。
- 四、其他依照法令賦與之職權。

第十九條之一：監察人依法執行監察職務，並得列席董事會陳述意見，但無表決權。

第十九條之二：董事及監察人之車馬費，由董事會議定之。

第五章 經理人

第 廿 條：本公司得設總經理一人，副總經理、協理、經理、副理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第廿九條規定辦理。

第六章 會 計

第廿一條：本公司以每年一月一日起至十二月三十一日止為會計年度，每會計年度終了，董事會應編造下列表冊，於股東常會開會三十日前交監察人查核後，送請股東常會承認。

- 一、營業報告書。
- 二、財務報表。
- 三、盈餘分派或虧損撥補之議案。

第廿二條：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，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，就其餘額及當年度未分配盈餘調整數額，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，其餘額併同期初累積未分配盈餘，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。

第廿二條之一：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。

第廿三條：本公司得就業務之需要對外保證，並應依本公司所訂「資金貸與及背書保證作業程序」

規定辦理之。

第廿四條：本公司對其他事業之投資不受公司法有關轉投資不得超過本公司實收股本百分之四十限制。

第廿五條：本公司組織規程及辦事細則另定之。

第廿六條：本章程未盡事宜悉依照公司法及其他相關法令之規定辦理。

第廿七條：本章程訂立於中華民國六十八年九月廿一日。

第一次修正於民國六十八年十月十二日。

第二次修正於民國七十年四月廿五日。

第三次修正於民國七十年十二月廿四日。

第四次修正於民國七十二年六月廿五日。

第五次修正於民國七十四年六月十五日。

第六次修正於民國七十四年八月十日。

第七次修正於民國七十七年九月十四日。

第八次修正於民國七十七年十一月八日。

第九次修正於民國七十八年六月十七日。

第十次修正於民國七十八年八月一日。

第十一次修正於民國七十八年十月十五日。

第十二次修正於民國七十八年十一月一日。

第十三次修正於民國七十九年四月五日。

第十四次修正於民國七十九年八月一日。

第十五次修正於民國八十年六月十日。

第十六次修正於民國八十一年六月十三日。

第十七次修正於民國八十二年六月十七日。

第十八次修正於民國八十四年六月十七日。

第十九次修正於民國八十五年六月二十九日。

第二十次修正於民國八十六年三月十二日。

第二十一次修正於民國八十六年六月三十日，

第二十二次修正於民國八十八年六月十七日，

第二十三次修正於民國八十九年六月二日。

第二十四次修正於民國九十一年六月二十八日。

第二十五次修正於民國九十三年六月十六日。

第二十六次修正於民國九十四年六月三十日。

第二十七次修正於民國九十五年六月九日。

第二十八次修正於民國九十六年六月十五日。

第二十九次修正於民國九十七年六月十三日。

第三十次修正於民國九十九年六月十八日。

第三十一次修正於民國一百年六月十日。

第三十二次修正於民國一〇一年六月十二日。

第三十三次修正於民國一〇二年六月十一日。

附錄二

基泰建設股份有限公司 股東會議事規則

民國九十一年六月廿八日

股東常會修訂通過

- 一、本公司股東會除法令另有規定者外，應依本規則辦理。
- 二、股東會應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。
出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡計算之。
- 三、股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。
- 四、股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 五、股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之。
- 六、本公司所委任之律師、會計師或相關人員得列席股東會。
辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 七、股東會之開會過程應全程錄音或錄影，並至少保存一年。
- 八、已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議。
於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。
- 九、股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權利人召集者，準用前項之規定。
前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。
會議散會後，股東不得另推主席於原址或另覓場所續行開會；但主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。
- 十、出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。
出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。
出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

十一、同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。

股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

十二、法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

十三、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

十四、主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

十五、議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。

十六、會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。

十七、議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。

表決時，如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。

十八、同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

十九、主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。

二十、本規則經董事會通過後實施，並提股東會討論，修訂時亦同。

附錄三

基泰建設股份有限公司 取得或處分資產處理程序

民國一〇二年六月十一日

股東常會修訂通過

第一章 總則

一、目的及法源依據：

為加強資產管理，落實資訊公開，特依據證券交易法第三十六條之一及財政部證券暨期貨管理委員會九十一年十二月十日台財證一字第〇九一〇〇〇六一〇五號函規定，修訂本處理程序。

二、資產之適用範圍：

- (一)股票、公債、公司債、金融債券、國內受益憑證、海外共同基金、存託憑證、認購(售)權證、受益證券及資產基礎證券等長、短期投資。
- (二)不動產及其他固定資產。(註：如有經營營建業務者，不動產尚須包括存貨)
- (三)會員證。
- (四)專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
- (五)金融機構之債權(含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。
- (六)依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第六項規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓)者。
- (七)其他重要資產。
- (八)衍生性商品。

三、評估程序：

- (一)本公司取得或處分長、短期有價證券投資應由財會部門進行相關效益之分析並評估可能之風險；而取得或處分不動產及其他資產則由各單位事先擬定資本支出計畫，就取得或處分目的、預計效益等進行可行性評估；如係關係人交易，並應依本處理程序第二章規定評估交易條件合理性等事項。
- (二)本公司取得或處分有價證券應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表或其他相關資料，作為評估交易價格之參考，如取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券、私募有價證券及會員證、無形資產，且交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。
- (三)若取得或處分不動產及其他固定資產金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應先洽請客觀公正之專業估價者出具估價報告，並按本處理程序之資產估價程序辦理。
- (四)本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。
- (五)本公司取得或處分資產之價格決定方式、參考依據，除依前述規定參酌專業估價、會計師等相關專家之意見外，並應依下列各情形辦理：

1. 取得或處分已於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券，依當時之股權或債券價格決定之。
2. 取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券，應考量其每股淨值、技術與獲利能力、未來發展潛力、市場利率、債券票面利率及債務人債信等，並參考當時最近之成交價格議定之。
3. 取得或處分會員證，應考量其可產生之效益，參酌當時最近之成交價格議定；取得或處分專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產，應參考國際或市場慣例、可使用年限及對公司技術、業務之影響議定。
4. 取得或處分不動產及其他固定資產應參考公告現值、評定現值、鄰近不動產實際成交價格或帳面價值、供應商報價等議定之。若係向關係人購入不動產，應先依本處理程序第二章規定之方法設算，以評估交易價格是否合理。
5. 辦理合併、分割、收購或股份受讓應考量其業務性質、每股淨值、資產價值、技術與獲利能力、產能及未來成長潛力等。

四、作業程序：

(一)授權額度及層級

1. 有價證券：如符合應公告申報標準者，須於次日呈報董事長核備，並提報最近期董事會追認。惟若取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之股票、公司債、私募有價證券，且交易金額達公告申報標準者，須於次日呈報董事長核備，並提報最近期董事會追認。另大陸投資則應經董事會通過，並向經濟部投資審議委員會申請核准後，始可進行。
2. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交董事會通過及監察人承認後始得簽訂交易契約及支付款項。
3. 合併、分割、收購或股份受讓：應依本處理程序第四章規定辦理相關程序及準備相關資料，其中合併、分割、收購須經股東會決議通過後為之，但依其他法律規定得免召開股東會決議者，不在此限。另股份受讓應經董事會通過後為之。
4. 其他：應依內控制度及核決權限規定之作業程序辦理，交易金額達第五條之公告申報標準者，可先經總經理及董事長核准後執行，且於事後提交最近期董事會追認通過。若有公司法第一百八十五條規定情事者，則應先經股東會決議通過。

(二)執行單位及交易流程

本公司有關長、短期有價證券投資之執行單位為財會部門及董事長指定之人員；不動產暨其他資產之執行單位則為使用部門及相關權責單位；合併、分割、收購或股份受讓則由董事長指定執行單位。取得或處分資產經依規定評估及取得核可後，即由執行單位進行訂約、收付款、交付及驗收等交易流程，並視資產性質依內控制度相關作業流程辦理。另向關係人取得不動產及合併、分割、收購或股份受讓並應依本處理程序第二～三章規定辦理。

五、公告申報程序：

- (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依附表(如附件二～八)規定格式及內容，於事實發生之日起算二日內將相關資訊於證期會指定網站辦理公告申報。

1. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元

以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。

2. 進行合併、分割、收購或股份受讓。
3. 從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。
4. 除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限：
 - (1) 買賣公債。
 - (2) 買賣附買回、賣回條件之債券。
 - (3) 取得或處分之資產種類屬供營業使用之機器設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。
 - (4) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。
 - (5) 取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。
- (二) 本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入本會指定之資訊申報網站。
- (三) 應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告。
- (四) 已依(一)規定公告申報之交易，如有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期會指定網站辦理公告申報：
 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。
 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。
 3. 原公告申報內容有變更。

六、資產估價程序：

本公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告(其應行記載事項詳附件一)，並符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

- (一) 因特殊原因須以限定價格或特定價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。
- (二) 交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
- (三) 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：
 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。
 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。
- (四) 專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。

- (五)除採用限定價格或特定價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及(三)之會計師意見。

七、投資範圍及額度：

本公司及本公司之子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及有價證券，其額度之限制分別如下。計算第(四)、(五)款時，對於參與投資設立或擔任董事、監察人，且擬長期持有者，得不予計入。

- (一)非供營業使用之不動產之總額不得逾本公司最近期財務報表淨值之百分之二十；子公司不得逾其最近期財務報表淨值之百分之七十。
- (二)有價證券之總額，不得逾本公司最近期財務報表淨值之百分之七十；子公司不得逾其最近期財務報表淨值之百分之百。
- (三)投資各別有價證券之限額，不得逾本公司最近期財務報表淨值之百分之三十；子公司不得逾其最近期財務報表淨值之百分之百。

八、對子公司取得或處分資產之控管：

- (一)本公司之子公司其取得或處分資產應依本公司訂定之「內控制度」及「取得或處分資產處理程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份取得或處分資產單筆或累計同性質交易金額達新台幣一億元以上者，以書面匯總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之取得或處分資產作業列為每月稽核項目之一，其稽核情形並應列為向董事會及監察人報告稽核業務之必要項目。
- (二)本公司之子公司如非屬公開發行公司，其取得或處分之資產達公告申報之標準者，應於事實發生之日內通知本公司，本公司並依規定於指定網站辦理公告申報。

九、罰則：

本公司取得或處分資產之相關承辦人員違反證期會所頒訂之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」或本處理程序時，視其違反情節，依下列規定辦理。違規記錄並將作為年度個人績效考核之參考。

- (一)違反核決權限：初次違反者應予口頭告誡，再犯者應予書面警告，並強制參加公司內部之內控制度訓練課程，累犯或情節重大者應予調職。
- (二)違反評估程序：初次違反者應予口頭告誡，再犯者應予書面警告，並強制參加公司內部之內控制度訓練課程，累犯或情節重大者應予調職。
- (三)違反公告申報：初次違反者應予口頭告誡，再犯者應予書面警告，累犯或情節重大者應予調職。
- (四)違反規定人員之上級主管亦應接受處罰，但能合理說明已於事前防範者，不在此限。
- (五)董事會或董事執行業務違反相關規定及股東會決議者，監察人應依公司法第二百一十八條之二之規定，通知董事會或董事停止其行為。

第二章 關係人交易

十、認定依據：

本公司與關係人取得或處分資產，除應依規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。關係人之認定依會計研究發展基金會發布之財務會計準則公報第六號規定辦理，認定時除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。

十一、決議程序：

本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，執行單位應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：

- (一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
- (二)選定關係人為交易對象之原因。
- (三)向關係人取得不動產，依第十二條或第十三條除外條款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
- (四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。
- (五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
- (六)依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
- (七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

前項交易金額之計算，應依第五條第(一)項，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。

公開發行公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之機器設備，董事會得依第四條第(一)項授權董事長先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。

已依本法規定設置獨立董事者，依前項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

十二、交易條件合理性之評估：

本公司向關係人取得不動產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產；或關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約而取得不動產等三種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。

- (一)按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。
- (二)關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。
- (三)合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前(一)、(二)款所列任一方法評估交易成本。

十三、設算交易成本低於交易價格時應辦事項：

依前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低時，除係因下列情形，並能提出客觀證據、取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者外，應依第三項之規定辦理。

- (一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：
 1. 素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。
 2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其

面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

3. 同一標的房地其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差推估其交易條件相當者。

(二) 本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區成交案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人成交案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

本公司向關係人取得不動產，如經按前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低，且無本條第一項所述之情形，應辦理下列事項：

(一) 應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。提列之特別盈餘公積，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理，並經證期會同意後，始得動用該特別盈餘公積。

(二) 監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。

(三) 應將第一款及第二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。

第三章 合併、分割、收購或股份受讓

十四、本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。

十五、本公司辦理合併、分割或收購時應將重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併同前條專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因故無法召開、決議，或議案遭股東會否決，本公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

十六、除其他法律另有規定或事先報經證期會同意外，本公司參與合併、分割或收購時，應和其他參與公司於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項；而參與股份受讓時，則應和其他參與公司於同一天召開董事會。

參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核。

(一) 人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。

(二) 重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。

(三) 重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫，意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。

參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前項第一款及第二款資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報本會備查。

參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依第三項及第四項規定辦理。

十七、換股比率及收購價格：

合併、分割、收購或股份受讓之換股比例或收購價格除有下列情事外，不得任意變更。

- (一)辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。
- (二)處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。
- (三)發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。
- (四)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。
- (五)參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。
- (六)已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

十八、契約內容應記載事項：

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，契約中應載明參與公司之權利義務、前條所述得變更換股比例或收購價格之情況、及載明下列事項。

- (一)違約之處理。
- (二)消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。
- (三)參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。
- (四)參與主體或家數發生增減變動之處理方式。
- (五)預計計畫執行進度、預計完成日程。
- (六)計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。

十九、本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時其他應注意事項：

- (一)要求參與或知悉合併、分割、收購或股份受讓之人，出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。
- (二)合併、分割、收購或股份受讓之資訊公開後，如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且股東會已決議並授權董事會得變更權限時，得免召開股東會重行決議外，原案中已進行完成之程序或法律行為，應重行為之。
- (三)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依本處理程序第十七條、及前二款之規定辦理。

第四章 其他重要事項

二十、本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。

二十一、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商與交易當事人不得為關係人。

二十二、本公司取得或處分資產依本處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，應將董事異議資料送各監察人。已依本法規定設置獨立董事者，依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，

應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

- 二十三、本處理程序，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意後實施，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各監察人。已依本法規定設置獨立董事者，依前項規定將取得或處分資產處理程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。
- 二十四、本公司從事衍生性金融商品時，應依照本公司「從事衍生性商品交易處理程序」辦理，並應注意風險管理及稽核之事項，以落實內部控制制度。

附錄四

基泰建設股份有限公司
全體董事及監察人持股情形

基準日：103年04月13日

職 稱	姓 名	選任日期	任期	選任時持有股數		現在持有股數	
				股 數	比例%	股 數	比例%
董事長	創世紀顧問(股)公司 代表人:陳世銘	102.06.11	三年	2,204,000	0.55	2,204,000	0.54
副 董 事 長	長富資產管理顧問(股) 公司代表人:馮先勉	102.06.11	三年	3,125,000	0.77	3,125,000	0.76
董 事	鼎揚國際(股)公司 代表人:張玉貞	102.06.11	三年	300,000	0.07	1,174,000	0.29
董 事	楊海杰	102.06.11	三年	1,831,650	0.45	2,841,650	0.70
董 事	盧育充	102.06.11	三年	3,260,686	0.81	3,260,686	0.80
董 事	楊飛龍	102.06.11	三年	3,000,706	0.74	3,000,706	0.73
董 事	京殿堂實業(股)公司 代表人:邱美文	102.06.11	三年	2,739,094	0.68	2,940,094	0.72
董 事	京殿堂實業(股)公司 代表人:陳俊同	102.06.11	三年	2,739,094	0.68	2,940,094	0.72
董 事	富懋投資(股)公司 代表人:鄭雲	102.06.11	三年	2,386,561	0.59	3,366,561	0.82
監察人	世貿資產服務有限公司 代表人:陳世錡	102.06.11	三年	100,000	0.02	1,055,208	0.26
監察人	李國靖	102.06.11	三年	949,642	0.24	949,642	0.23
合 計				19,897,339		23,917,547	

103年04月13日發行總股份：408,775,421股

全體董事法定應持有股數：20,000,000股

截至103年04月13日止全體董事持有股數：21,912,697股

全體監察人法定應持有股數：2,000,000股

截至103年04月13日止全體監察人持有股數：2,004,850股

附錄五

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：

- 一、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。
- 二、本公司未公開 103 年度財務預測，故不適用。



最新作品「基泰台大」大廳實景

 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/>