

2538

基泰建設股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

公司地址：台北市衡陽路51號10樓
公司電話：(02) 2383-0666

個體財務報告 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3-6
四、個體資產負債表	7
五、個體綜合損益表	8
六、個體權益變動表	9
七、個體現金流量表	10
八、個體財務報表附註	
(一) 公司沿革	11
(二) 通過財務報告之日期及程序	11
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11-19
(四) 重大會計政策之彙總說明	20-34
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	35-36
(六) 重要會計項目之說明	36-57
(七) 關係人交易	58-59
(八) 質押之資產	60
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	60-61
(十) 重大之災害損失	61
(十一) 重大之期後事項	61
(十二) 其他	61-70
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	71、72-76
2. 轉投資事業相關資訊	71、74、77
3. 大陸投資資訊	71、78
九、重要會計項目明細表	79-100

會計師查核報告

基泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

基泰建設股份有限公司民國一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五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，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開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一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與基泰建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對基泰建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

營業收入之認列

基泰建設股份有限公司於民國一〇六年度認列營業收入195,332千元，其主要營業收入係銷售房地收入及出租不動產之租金收入，由於部分房地產交易條件具多樣性且租金交易筆數眾多，本會計師認為收入認列時點之正確性對個體財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)評估並測試銷貨循環中攸關內部控制之設計及執行之有效性；選取樣本抽核房地產買賣契約書及檢視土地及房屋之所有權移轉登記文件與點交屋單並檢查收款紀錄，以確認風險及報酬已移轉；另覆核重大不動產買賣契約中之重大限制條款，並檢視期後有無重大之銷貨退回與折讓，以確認收入認列時點之正確性；另針對租金收入部分，選取樣本核至租賃契約，瞭解租期、租賃價金等相關租賃條件並將租金款項核對至銀行證明文件，以確認帳載租金收入認列之正確性。本會計師亦考量個體財務報表附註六中有關營業收入揭露之適當性。

存貨之評價

基泰建設股份有限公司之存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一〇六年十二月三十一日止，基泰建設股份有限公司存貨淨額為6,638,369千元，佔資產總額約49%，對於個體財務報表係屬重大。另由於民國一〇六年度房地產市場景氣不明朗，管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，本會計師認為存貨之評價對個體財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)評估存貨評價會計政策之適當性；取得基泰建設股份有限公司之淨變現價值評估資料及各案投資報酬分析表，並參考最近期實際成交價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估存貨是否有跌價之情事；另前述所取得之淨變現價值評估資料中包括專業機構提供之鑑價報告，本會計師除與出具鑑價報告之專業機構進行溝通並評估其客觀性外，並由內部評價專家協助本會計師評估鑑價報告所採用之資料來源、假設或方法之合理性，以確認其存貨跌價損失估列之允當性。本會計師亦考量個體財務報表附註五及附註六中有關存貨評價揭露的適當性。

其他事項一提及其他會計師之查核

列入基泰建設股份有限公司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。民國一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日該等被投資公司採用權益法之投資分別為679,895千元及730,240千元，分別佔資產總額之5%及5%，民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五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1,715千元及(20,396)千元，分別佔稅前淨利(損)之3%及58%，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之份額分別為(52,060)千元及(18,327)千元，分別佔其他綜合損益淨額之98%及53%。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估基泰建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算基泰建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

基泰建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對基泰建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使基泰建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致基泰建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對基泰建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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：金管證六字第0970038990號
(92)台財證(六)第100592號

黃建澤

黃建澤



會計師：

楊智惠

楊智惠



中華民國一〇七年三月二十二日



基本資料及財務報表

民國一〇六年及民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日		負 債 及 權 益			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六	\$175,396	1	\$446,547	4	2100	短期借款	四、六	\$2,116,850	16	\$2,072,720	15
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六	17,890	0	20,123	0	2110	應付短期票券	四、六	801,500	6	-	-
1125	備供出售金融資產－流動	四、六	22,736	0	22,676	0	2170	應付帳款		835,214	6	948,729	7
1147	無活絡市場之債務工具投資－流動	四、六、八	2,243,751	17	1,924,231	15	2200	其他應付款	四	130,090	1	192,633	2
1150	應收票據淨額	四	157	0	8	0	2220	其他應付款項－關係人	七	710,286	5	710,286	5
1170	應收帳款淨額	四、六	18,782	0	23,725	0	2230	本期所得稅負債	四	-	-	51,048	0
1210	其他應收款－關係人	七	1,163,569	9	936,402	7	2310	預收款項	四、六	193,851	1	360,853	3
130x	存貨	四、六、八	6,638,369	49	6,564,010	49	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六	1,023,094	8	1,006,652	7
1470	其他流動資產	六	247,959	2	115,627	0	2399	其他流動負債－其他		60,211	1	86,083	1
11xx	流動資產合計		10,528,609	78	10,053,349	75	21xx	流動負債合計		5,871,096	44	5,429,004	40
	非流動資產							非流動負債					
1523	備供出售金融資產－非流動	四、六	261,336	2	261,336	2	2640	淨確定福利負債－非流動	四、六	34,874	0	32,827	0
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	四、六	-	-	-	-	2670	其他非流動負債－其他		4,039	0	3,840	0
1550	採用權益法之投資	四、六	2,056,648	15	2,122,114	16	25xx	非流動負債合計		38,913	0	36,667	0
1600	不動產、廠房及設備	四、六	595	0	608	0							
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	121,714	1	505,384	4	2xxx	負債總計		5,910,009	44	5,465,671	40
1960	預付投資款	六	321,600	2	321,600	2		權益					
1990	其他非流動資產－其他	六	192,158	2	211,305	1	3100	股本	六				
15xx	非流動資產合計		2,954,051	22	3,422,347	25	3110	普通股股本		4,384,488	33	4,384,488	33
							3200	資本公積	六	58,479	0	102,324	1
							3300	保留盈餘	六				
							3310	法定盈餘公積		811,300	6	811,300	6
							3350	未分配盈餘		2,310,138	17	2,651,928	20
								保留盈餘合計		3,121,438	23	3,463,228	26
							3400	其他權益	四	8,246	0	59,985	0
							3xxx	權益總計		7,572,651	56	8,010,025	60
1xxx	資產總計		\$13,482,660	100	\$13,475,696	100		負債及權益總計		\$13,482,660	100	\$13,475,696	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





基永達股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇六年及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代 碼	項 目	附 註	一〇六年度		一〇五年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	四、六	\$195,332	100	\$576,366	100
5000	營業成本	六	(121,056)	(62)	(350,853)	(61)
5900	營業毛利		74,276	38	225,513	39
	營業費用	六、七				
6100	推銷費用		(144)	0	(10,343)	(2)
6200	管理費用		(94,162)	(48)	(108,088)	(18)
6000	營業費用合計		(94,306)	(48)	(118,431)	(20)
6900	營業利益(損失)		(20,030)	(10)	107,082	19
	營業外收入及支出	四、六				
7010	其他收入		161,053	82	162,904	28
7020	其他利益及損失		(39,744)	(20)	(193,901)	(34)
7050	財務成本		(33,350)	(17)	(48,688)	(8)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(13,406)	(7)	(62,731)	(11)
7000	營業外收入及支出合計		74,553	38	(142,416)	(25)
7900	稅前淨利(損)		54,523	28	(35,334)	(6)
7950	所得稅費用	四、六	(207)	0	(63,796)	(11)
8200	本期淨利(損)		54,316	28	(99,130)	(17)
	其他綜合損益	四、六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(1,502)	(1)	(16,324)	(3)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		-	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目					
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		321	0	177	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之份額		(52,060)	(27)	(18,327)	(3)
	—可能重分類至損益之項目					
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		-	-	-	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(53,241)	(28)	(34,474)	(6)
8500	本期綜合損益總額		\$1,075	0	\$(133,604)	(23)
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘					
	本期淨利(損)		\$0.12		\$(0.23)	

(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



基泰建設股份有限公司

個體綜合損益變動表

民國一〇六年及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項目	股本	債券換股 權利證書	資本公積	保留盈餘		其他權益項目		權益總額
				法定盈餘公積	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105年1月1日餘額	\$4,325,338	\$59,150	\$233,859	\$640,271	\$3,376,860	\$78,847	\$(712)	\$8,713,613
民國104年度盈餘指撥及分配								
提列法定盈餘公積	-	-	-	171,029	(171,029)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(438,449)	-	-	(438,449)
其他資本公積變動								
資本公積配發現金股利	-	-	(131,535)	-	-	-	-	(131,535)
民國105年度淨損	-	-	-	-	(99,130)	-	-	(99,130)
民國105年度其他綜合損益	-	-	-	-	(16,324)	(18,327)	177	(34,474)
民國105年度綜合損益總額	-	-	-	-	(115,454)	(18,327)	177	(133,604)
債券換股權利證書轉換	59,150	(59,150)	-	-	-	-	-	-
民國105年12月31日餘額	4,384,488	-	102,324	811,300	2,651,928	60,520	(535)	8,010,025
民國105年度盈餘指撥及分配								
普通股現金股利	-	-	-	-	(394,604)	-	-	(394,604)
其他資本公積變動								
資本公積配發現金股利	-	-	(43,845)	-	-	-	-	(43,845)
民國106年度淨利	-	-	-	-	54,316	-	-	54,316
民國106年度其他綜合損益	-	-	-	-	(1,502)	(52,060)	321	(53,241)
民國106年度綜合損益總額	-	-	-	-	52,814	(52,060)	321	1,075
民國106年12月31日餘額	\$4,384,488	\$-	\$58,479	\$811,300	\$2,310,138	\$8,460	\$(214)	\$7,572,651

(請參閱個體財務報表附註)

註：民國106年度員工酬勞2,864千元及董監酬勞2,864千元已自當年度個體綜合損益表中扣除。

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



民國一〇六年及民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	一〇六年度	一〇五年度
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$54,523	\$(35,334)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	2,757	3,155
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	3,609	1,536
利息費用	33,350	48,688
利息收入	(116,264)	(102,439)
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	13,406	62,731
處分投資損失	345	662
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	(3,091)	108,837
應收票據(增加)減少	(149)	(8)
應收帳款(增加)減少	4,943	1,623
其他應收款—關係人(增加)減少	(226,100)	(223,050)
存貨(增加)減少	80,160	665,898
其他流動資產(增加)減少	28,766	108,587
應付帳款增加(減少)	(113,515)	(171,761)
其他應付款增加(減少)	(63,031)	(70,457)
預收款項增加(減少)	(167,002)	(456,225)
其他流動負債—其他增加(減少)	(25,872)	59,948
淨確定福利負債—非流動增加(減少)	545	(5,803)
營運產生之現金流入(出)	(492,620)	(3,412)
收取之利息	12,826	19,620
支付之所得稅	(51,255)	(78,748)
營業活動之淨現金流入(出)	(531,049)	(62,540)
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	-	(51,945)
處分備供出售金融資產價款	-	107,011
取得無活絡市場之債務工具投資	(319,520)	(555,063)
以成本衡量之金融資產減資退回股款	1,370	-
處分採用權益法之投資	-	400
預付投資款(增加)減少	-	(160,800)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	19,600
其他非流動資產—其他(增加)減少	83,577	(53,626)
收取之利息	95,094	81,406
其他投資活動	261	5,582
投資活動之淨現金流入(出)	(139,218)	(607,435)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	44,130	887,720
應付短期票券增加(減少)	801,500	-
償還公司債	-	(14,000)
其他非流動負債—其他增加(減少)	199	(188)
發放現金股利	(438,449)	(569,984)
支付之利息(含資本化利息)	(8,264)	(19,597)
籌資活動之淨現金流入(出)	399,116	283,951
本期現金及約當現金增加(減少)數	(271,151)	(386,024)
期初現金及約當現金餘額	446,547	832,571
期末現金及約當現金餘額	\$175,396	\$446,547

(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

基泰建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及
民國一〇五年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

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。本公司註冊地及主要營運據點位於台北市衡陽路51號10樓。

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。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國106年度及105年度之個體財務報告業經董事會於民國107年3月22日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動：

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國106年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，首次適用對本公司並無重大影響。

2. 本公司就民國106年度個體財務報告尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

此新準則之核心原則為企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價。企業依該核心原則認列收入，應適用下列步驟：

- (a) 步驟1：辨認客戶合約
- (b) 步驟2：辨認合約中之履約義務
- (c) 步驟3：決定交易價格
- (d) 步驟4：將交易價格分攤至合約中之履約義務
- (e) 步驟5：於(或隨)企業滿足履約義務時認列收入

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

此外，亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。此準則自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

國際會計準則理事會發布國際財務報導準則第9號「金融工具」最終版本，內容包括分類與衡量、減損及避險會計，此準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」及先前已發布之國際財務報導準則第9號「金融工具」(內容包含分類與衡量及避險會計)。

分類與衡量：金融資產以攤銷後成本衡量、透過損益按公允價值衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量，主要係以管理金融資產之經營模式及該金融資產之現金流量特性為基礎；金融負債則以攤銷後成本衡量或透過損益按公允價值衡量外，另有「本身信用」變動不認列於損益之規定。

減損：係以預計損失模型評估減損損失，以原始認列後之信用風險是否重大增加而認列12個月或存續期間之預計信用損失。

避險會計：係以風險管理目標為基礎採用避險會計，並以避險比率衡量有效性。

此準則自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。此外，此準則之適用亦連帶適用相關揭露修正之規定。

(3) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正—投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

- (4) 未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列(修正國際會計準則第12號「所得稅」)

此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (5) 揭露倡議(國際會計準則第7號「現金流量表」之修正)

此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (6) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (7) 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正

此修正包括：(1)釐清於衡量日估計現金交割之股份基礎給付之公允價值時，不得考慮市價條件以外之既得條件。反之，市價條件以外之既得條件應藉由調整獎酬之數量而納入該交易所產生之負債衡量之考量、(2)釐清若租稅法規要求企業有義務就與股份基礎給付有關之員工納稅義務扣繳金額並代員工移轉該金額予稅捐機關，而為履行此義務，股份基礎給付協議之條款可能允許或規定企業自權益工具總量中扣繳與員工納稅義務等值之某一數量之權益工具。若此種交易無前述淨額交割特性時將會分類為權益交割之股份基礎給付交易，則該交易整體應分類為權益交割之股份基礎給付交易、及(3)釐清若現金交割之股份基礎給付交易之條款及條件被修改，而使其成為權益交割之股份基礎給付交易，該交易自修改日依權益交割之股份基礎給付交易處理，權益交割之股份基礎給付交易參照所給與權益工具於修改日之公允價值衡量，依已收取之商品或勞務之程度於修改日認列於權益，於修改日除列該日之現金交割之股份基礎給付交易之負債，修改日所除列負債之帳面金額與所認列權益之金額間之差額立即認列於損益。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- (8) 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(國際財務報導準則第4號之修正)

此修正協助解決國際財務報導準則第9號「金融工具」生效日(2018年1月1日)與國際會計準則理事會即將發布之新保險合約準則生效日(不會早於2020年)不同產生之議題。此修正允許企業所發行符合國際財務報導準則第4號適用範圍之保險合約，於適用國際財務報導準則第9號「金融工具」且新保險合約準則生效前，可減少特定之影響。此修正提出兩個方法，分別為覆蓋法及暫時豁免法，覆蓋法允許企業，對於新保險合約準則生效日前採用國際財務報導準則第9號之規定可能產生之部分會計配比之損益影響數予以消除；暫時豁免法允許符合規定之企業可選擇於2021年以前遞延採用國際財務報導準則第9號之規定(亦即在新保險合約準則生效前仍採用國際會計準則第39號之規定)。

- (9) 投資性不動產之轉列(國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正)

此修正增加投資性不動產轉列之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，企業應將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出，單僅管理當局對不動產之使用意圖改變並無法對用途改變提供證據。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (10) 2014-2016年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」

此修正修改及增加針對部分準則修正之過渡條款，以及刪除國際財務報導準則第1號附錄E給予首次採用者之短期豁免。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清國際財務報導準則第12號之揭露規定(除第B10至B16段外)，適用於分類至待出售非流動資產及停業單位之對其他個體之權益。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」

此修正釐清當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體應按個別投資之基礎選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此外，若企業本身非為投資個體，且對投資個體關聯企業或投資個體合資具有權益時，企業對關聯企業或合資採用權益法時，係按每一投資個體關聯企業或投資個體合資，選擇維持該投資個體關聯企業或投資個體合資對其子公司之權益所採用之公允價值衡量。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

(11) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」

該解釋規範，於適用國際會計準則第21號「匯率變動之影響」第21及22段時，為決定原始認列相關資產、費損或收益(或其部分)使用之匯率，交易日係企業支付或收取預收(付)對價所產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之原始認列日。若有多筆預先支付或收取，企業應就預收(付)對價之每一支付或收取決定交易日。此解釋自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國107年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估除前述(1)、(2)、(5)及(6)之影響說明如下外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」【包括國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋】

本公司選擇於初次適用日(即民國107年1月1日)認列初次適用該準則之累積影響數，並選擇對初次適用日尚未完成之合約追溯適用。

本公司與客戶合約之收入主要包括銷售房地，國際財務報導準則第15號對本公司之收入認列影響說明如下：

A. 本公司現行銷售房地交易係於完成產權移轉及風險明確移轉客戶時，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，於初次適用日後，前述收入依照國際財務報導準則第15號之規定，於本公司將所承諾之房地移轉予客戶而滿足履約義務時認列，並未對銷售房地之收入認列產生影響，惟對於部分合約，於簽約時即先向客戶收取部分對價，本公司承擔須於後續移轉商品之義務，現行係將先收取之對價認列為預收款項；於初次適用日後，依照國際財務報導準則第15號之規定，則認列為合約負債。本公司於初次適用日將自預收款項重分類至合約負債之金額為18,942千元。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

B. 重大財務組成

就簽約時即先向客戶收取部分對價之部分合約，現行準則並未規定是否需要設算利息，於初次適用日後，前述預收對價依照國際財務報導準則第15號之規定，應評估個別合約是否有重大財務組成部分，以調整承諾之對價金額與所承諾商品或勞務之現銷價格間之差額。本公司評估前述預收對價其重大組成部分對個別合約並不重大，故對本公司初次適用日並無重大影響。

C. 為配合集團會計政策一致性，本公司評估因初次適用國際財務報導準則第15號對本公司之採用權益法之投資並無產生重大影響。

D. 依照國際財務報導準則第15號規定須新增附註揭露。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

本公司依照國際財務報導準則第9號規定，於初次適用日(即民國107年1月1日)選擇不重編比較期間，採用國際財務報導準則第9號之影響，說明如下：

A. 金融資產之分類與衡量

a. 備供出售金融資產－權益工具投資

(a) 將以初次適用日所存在之事實及情況評估，依國際財務報導準則第9號之規定，將於初次適用日自備供出售金融資產重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金額為261,336千元。

(b) 現行依國際會計準則第39號規定以成本衡量之未上市櫃公司股票，將以初次適用日所存在之事實及情況評估，將該等投資選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。將於初次適用日自以成本衡量之金融資產重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之金額為587千元；另依現行規定，已將帳面金額587千元全數認列減損，惟依國際財務報導準則第9號規定，除無須認列減損損失外，尚須以公允價值衡量。將於初次適用日調整透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之帳面金額外，另調整增加保留盈餘587千元及減少其他權益587千元。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

b. 備供出售金融資產－債券投資

由於債券投資之現金流量特性並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，依照國際財務報導準則第9號規定分類為透過損益按公允價值衡量中之強制透過損益按公允價值衡量。於初次適用日將自備供出售金融資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產中之強制透過損益按公允價值衡量之金額為22,736千元，另調整增加其他權益214千元及調整減少保留盈餘214千元。

c. 備供出售金融資產－以公允價值衡量除列之會計處理

備供出售金融資產中，以公允價值衡量之股票投資，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累計利益或損失，應自權益重分類至損益作為重分類調整，惟若依照國際財務報導準則第9號規定，選擇將前述股票投資之後續公允價值變動列報於其他綜合損益中，列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益，於除列時，應將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘(不得重分類至損益)，前述除列之會計處理對本公司於初次適用日並無重大影響。

d. 金融資產減損評估

此係針對非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產。依照國際財務報導準則第9號規定，債務工具採預計信用損失模型評估減損，屬國際財務報導準則第15號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產則採簡化作法(包括準備矩陣)評估預期信用損失，前述評估減損之規定與現行已發生損失模型不同，對本公司無重大影響。

B. 為配合集團會計政策一致性，本公司評估因初次適用國際財務報導準則第9號對本公司之採用權益法之投資並無產生重大影響。

C. 基於國際財務報導準則第9號之適用，同時修正國際財務報導準則第7號相關揭露之規定，其中亦包括國際財務報導準則第9號之初次適用之揭露規定，故須提供更多相關之揭露資訊。

(3) 揭露倡議(國際會計準則第7號「現金流量表」之修正)

對本公司與負債有關之籌資活動，將增加期初至期末之調節資訊。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(1) 國際財務報導準則第16號「租賃」

此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。此準則自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

該解釋規範，當所得稅處理存在不確定時，如何適用國際會計準則第12號「所得稅」之認列與衡量之規定。此解釋自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(3) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

A. 未來現金流量之估計值

B. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及

C. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

A. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)

B. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

此準則自2021年1月1日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正

此修正釐清企業對構成關聯企業或合資淨投資之一部份之長期性權益，應於適用IAS 28前適用IFRS 9，且於適用IFRS 9時，不考慮因適用IAS 28所產生之任何調整。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(5) 具有負補償之提前還款特性(國際財務報導準則第9號之修正)

此修正允許具提前還款特性(允許合約之一方支付或收取合理補償以提前終止合約)之金融資產可以攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(6) 2015-2017年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第3號「企業合併」

此修正釐清對聯合營運具聯合控制之企業於取得該業務之控制時，應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第11號「聯合協議」

此修正釐清參與聯合營運但未具聯合控制之企業於取得業務之聯合控制時，不應再衡量其先前持有對聯合營運之權益。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第12號「所得稅」

此修正釐清企業應依據其對過去交易或事件之原始認列，認列股利之所得稅後果於當期損益、其他綜合損益或權益。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第23號「借款成本」

此修正釐清企業應於資產可供其意圖使用或出售時，將為取得該資產而特地舉借之借款以一般性借款處理。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

(7) 計畫修正、縮減或清償(國際會計準則第19號之修正)

此修正釐清確定福利計畫發生變動(如：修正、縮減或清償等)時，企業應使用更新後之假設以再衡量其淨確定福利負債或資產。此修正自2019年1月1日以後開始之年度期間生效。

以上為國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本公司除現正評估(1)、(6)及(7)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，暫時無法合理估計前述準則或解釋對本公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國106年度及105年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告編製準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與個體基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與個體基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此，投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個體財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以功能性貨幣新臺幣表達。

外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以決定公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益：

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

當非貨幣性項目之利益或損失認列為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認列為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為損益。

4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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。

5. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司之金融資產係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款等三類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及原始認列即指定透過損益按公允價值衡量者。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融資產；或當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量。

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

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

對於此類金融資產，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之部分兌換差額、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。

此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債務工具投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少除應收款項係藉由備抵帳戶調降外，其餘則直接由帳面金額中扣除，並將損失認列於損益。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- A. 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- B. 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- C. 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- D. 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本公司針對以攤銷後成本衡量之放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。利息收入係以減少後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。

當應收款項預期於未來無法收現時，應收款項及相關之備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。

分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列於損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減少後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本公司發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

複合工具

本公司對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

不涉及衍生金融工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生金融工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

金融負債

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及原始認列指定透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

對於此類金融負債，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本衡量，並以成本衡量之金融負債列報於資產負債表。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

7. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是公司所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

8. 存貨

本公司存貨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，並依國際會計準則第23號「借款成本」規定將興建中個案相關利息予以資本化。

期末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。

本公司於取得特定土地地上權及其於該土地上興建之使用權，因開發目的係為銷售(指建物所有權)，其為建案開發而租賃持有之土地，符合國際會計準則第2號第6段及第8段之定義，而將所取得之設定地上權權利金全數列為建物之開發成本，於完工時依銷售情形轉列成本。另設定土地地上權後所需支付之土地租金，不論於建造期間或營運期間發生，均為設定地上權之必要支出，故認列為當期費用。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

9. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主要係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級適用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」等科目。

本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。

於權益法下，投資關聯企業於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用減少至零後，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。本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業之權益比例銷除。

當關聯企業之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。當投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業之財務報表係就與本公司相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

本公司於每一報導期間結束日採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業之投資發生減損，若有減損之客觀證據，則本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司所享有關聯企業估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響時該投資關聯企業之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。

10. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	50年
-------	-----

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

11. 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	50年
-------	-----

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產，由於本公司對於投資性不動產之衡量係採成本模式，故與自用不動產及存貨間之轉換，並不改變所轉換不動產之帳面金額。

12. 租賃

本公司為承租人

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。或有租金則於租金賺得之期間認列為收入。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

13. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

14. 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項收入認列之條件及方式列示如下：

銷售房地損益

本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬國際會計準則第18號「收入」銷售產品之範圍。

銷售房地交易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。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

股利收入

當本公司有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

15. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

16. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當公司認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

17. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；
- (2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判斷

在採用本公司會計政策之過程中，管理階層進行下列對個體財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

(1) 投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的的一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。各部分若無法單獨出售，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產10%以下時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(2) 營業租賃承諾—本公司為出租人

本公司對投資性不動產組合已簽訂不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 存貨之評價

由於存貨須以成本及與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動，請詳附註六之說明。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 金融工具之公允價值

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括收益法(例如現金流量折現模式)或市場法，這些模式所用之假設變動將會影響所報導金融工具之公允價值，請詳附註十二。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。對用以衡量確定福利成本與確定福利義務所使用假設詳細說明請詳附註六。

(4) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國106年12月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
庫存現金	\$175	\$175
活期及支票存款	10,186	43,117
定期存款	165,035	403,255
合 計	<u>\$175,396</u>	<u>\$446,547</u>

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	106.12.31	105.12.31
<u>持有供交易之金融資產</u>		
開放型基金	\$17,890	\$20,123

本公司持有供交易金融資產未有提供擔保之情形。

3. 備供出售金融資產

	106.12.31	105.12.31
債 券	\$22,736	\$22,676
未上市(櫃)公司股票	261,336	261,336
淨 額	\$284,072	\$284,012
	106.12.31	105.12.31
流 動	\$22,736	\$22,676
非 流 動	261,336	261,336
合 計	\$284,072	\$284,012

本公司備供出售金融資產未有提供擔保之情形。

4. 無活絡市場之債務工具投資－流動

	106.12.31	105.12.31
定期存款	\$2,243,751	\$1,924,231

本公司之無活絡市場之債務工具投資提供擔保之情形，請詳附註八。

5. 應收帳款

	106.12.31	105.12.31
應收帳款	\$24,687	\$29,707
應收租賃款	1,921	1,844
減：備抵呆帳	(7,826)	(7,826)
合 計	\$18,782	\$23,725

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- (1) 本公司之應收帳款未有提供擔保之情事。
- (2) 本公司應收帳款主係包括應收承購房地之銷售房地款項及應收租金等款項，對前述客戶之授信期間通常為30天至365天不等，本公司截至民國106年及105年12月31日所認列之備抵呆帳皆係個別評估所產生之減損損失，所認列之金額為應收帳款帳面金額與預期回收金額之差額，本公司對該等應收帳款並未持有任何擔保品；另，民國106年及105年度間應收帳款亦無發生或迴轉呆帳及因無法收回而沖銷之呆帳情形(信用風險揭露詳附註十二)。
- (3) 截至上述各財務報導結束日止，本公司之應收帳款淨額皆為未逾期且未減損之款項。

6. 存貨淨額

項 目	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$2,980,468	\$2,979,900
待售房地	2,377,145	2,328,962
在建房地	1,252,866	1,227,258
其他存貨	9,000	9,000
預付土地款	18,890	18,890
合 計	<u>\$6,638,369</u>	<u>\$6,564,010</u>

(1) 營建用地

工程別	106.12.31	105.12.31
KT005	\$170,716	\$170,716
KT007	320,670	320,112
KT016	611,355	611,345
KT036	323,206	323,206
KT043	279,565	279,565
KT057	214,023	214,023
KT068	479,259	479,259
KT074	347,792	347,792
其 他(註)	233,882	233,882
合 計	<u>\$2,980,468</u>	<u>\$2,979,900</u>

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

A. 本公司為利於建案之完整開發，截至民國106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，將此信託受益權轉予本公司，以保障本公司之權益。

(2) 待售房地明細如下：

工程別	106.12.31			105.12.31		
	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計
KT017	\$-	\$-	\$-	\$-	\$218,250	\$218,250
KT024	58,105	80,481	138,586	58,105	80,481	138,586
KT028	183,786	585,803	769,589	183,786	585,803	769,589
KT031	693,529	307,883	1,001,412	428,550	194,463	623,013
KT033	110,271	120,409	230,680	163,793	178,852	342,645
其 他(註)	195,831	41,047	236,878	195,832	41,047	236,879
合 計	<u>\$1,241,522</u>	<u>\$1,135,623</u>	<u>\$2,377,145</u>	<u>\$1,030,066</u>	<u>\$1,298,896</u>	<u>\$2,328,962</u>

(註)：個別待售房地金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

A. 本公司與非關係人簽訂KT033之附賣回條款之不動產買賣契約書，該契約約定買方於產權移轉登記完成日起二年內，得提出依原買賣總價金無條件解約退回，本公司同意將買方已繳納款項全數退還予買方，前述簽訂附賣回條款之契約總價(含稅)共203,410千元，分別於民國106年度及105年度間因已符合風險報酬移轉之條件，而認列之收入分別為159,711千元及34,752千元。

B. 本公司於民國106年度與非關係人簽訂KT017之買賣協議書，此交易契約總價(含稅)為278,030千元，基於買方業務所需，已於民國106年度間完成產權移轉，惟因截至民國106年12月31日止，尚未符合收入認列之條件，故本公司不予認列收入及成本，而已產權移轉之存貨淨額依其性質及流動性分別轉列其他應收款及長期應收款之金額分別為153,821千元及64,429千元；而本公司基於資產保全及保障公司權益，買方同意開立等額之支票及本票，並同意交付前述支票及本票予雙方共同委任之律師保管作為擔保。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 在建房地明細如下：

工程別	摘要	106.12.31	105.12.31	興建方式
KT025	土地成本	\$607,836	\$607,729	自地自建
	工程成本	222,884	213,460	
KT073	工程成本	285,472	283,085	自地自建(地上權)
其 他	工程成本	136,674	122,984	(註)
合 計		<u>\$1,252,866</u>	<u>\$1,227,258</u>	

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

A. 上述在建房地皆由承攬工程之營造廠投保工程營造險。

B. 本公司於民國103年1月間與財政部國有財產署北區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，而本公司已於民國103年度間全數支付KT073該權利金價款，其契約書主要內容如下：

- a. 地上權存續期間：自民國103年1月15日起至民國173年1月14日，共計70年，前項地上權存續期間，買方不得以任何理由要求延長。
- b. 地上權權利金及地租之給付數額：
地上權權利金：270,000千元。
地租：每月地租128千元，於本契約簽訂之日起，開始繳付。
- c. 地上權及地上物所有權轉讓：本公司若將地上權、地上權及地上物之全部或區分所有建物之一部連同應有之地上權持分轉讓第三人須先徵得財政部國有財產署北區分署書面同意。

C. 本公司在建房地民國106年及105年度利息資本化資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
資本化利息之金額	<u>\$8,157</u>	<u>\$8,778</u>
資本化利率區間	<u>1.05%~1.18%</u>	<u>1.13%~1.25%</u>

D. 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，截至民國106年12月31日止該等子公司間之利益991,313千元尚未實現，故帳列採用權益法之投資之減項。

(4) 預付土地款

土地位置標示	106.12.31	105.12.31
其 他(註)	<u>\$18,890</u>	<u>\$18,890</u>

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(5) 本公司各期間認列之存貨相關費損及營業成本如下：

	106.12.31	105.12.31
出售房地成本	\$114,492	\$343,405
租賃成本	6,375	5,533
其他營業成本	189	1,915
合 計	<u>\$121,056</u>	<u>\$350,853</u>

(6) 本公司於各財報報導結束日存貨提供作為借款之擔保情形，請詳附註八。

(7) 與存貨相關之或有事項，請詳附註九。

7. 其他流動資產

	106.12.31	105.12.31
其他應收款	\$205,383	\$45,615
留抵稅額	24,769	36,435
其 他	17,807	33,577
合 計	<u>\$247,959</u>	<u>\$115,627</u>

8. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	106.12.31			105.12.31		
	千股數	持股比例	金 額	千股數	持股比例	金 額
德宏創業投資(股)公司	59	3.31%	\$587	196	3.31%	\$1,957
減：累計減損			(587)			(1,957)
合 計			<u>\$-</u>			<u>\$-</u>

(1) 上述本公司所持有之國內未上市(櫃)股票投資，基於其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，因此無法以公允價值衡量，而採用成本衡量。

(2) 本公司投資之德宏創業投資(股)公司於民國106年度經股東常會決議每千股減資700股，減資基準日為民國106年8月31日，於民國106年9月7日按持股比例以現金返還各股東，本公司因而減少持股137千股並收回股款1,370千元。

(3) 本公司以成本衡量之金融資產未有提供擔保之情形。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

9. 採用權益法之投資

(1) 本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	106.12.31		105.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
君匯開發(股)公司	\$455,271	100.00%	\$463,752	100.00%
京匯開發(股)公司	460,136	100.00%	471,086	100.00%
鼎峰開發(股)公司	8,016	100.00%	7,908	100.00%
維勝國際開發(股)公司	453,330	55.00%	449,128	55.00%
小 計	1,376,753		1,391,874	
投資關聯企業：				
GEMEI INVESTMENT LIMITED	679,895	44.00%	730,240	44.00%
小 計	679,895		730,240	
合 計	\$2,056,648		\$2,122,114	

(2) 投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

本公司於民國104年9月間與非關係人簽訂出售維勝國際開發(股)公司其股權及股東往來款各20%之協議書，買方得在本協議書簽訂後一年內解除本協議；另由於買方業務所需，本公司與買方於民國105年度間簽訂補充協議書，雙方約定買方有權至遲於民國105年12月31日前決定承買之買賣標的數量，並分次支付買賣價款予本公司，又協議買方得於過戶前，另行與本公司協議解除事宜，而截止民國106年12月31日止，買方業已支付計新臺幣163,900千元，因尚未辦理股權過戶，故本公司將該收取之款項帳列預收款項項下。

(3) 投資關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業資訊如下：

公司名稱：GE MEI INVESTMENT LIMITED

關係之性質：該企業從事一般事業之投資，本公司基於經由第三地轉投資大陸地區之考量投資該企業。

主要營業場所(註冊國家)：薩摩亞群島

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$822,791	\$924,151
非流動資產	878,127	896,275
流動負債	(155,702)	(160,790)
非流動負債	-	-
權益	1,545,216	1,659,636
持股比例	44.00%	44.00%
小計	679,895	730,240
其他調整數	-	-
投資之帳面金額	<u>\$679,895</u>	<u>\$730,240</u>

	106年度	105年度
營業收入	\$66,755	\$75,161
繼續營業單位本期淨利(損)	3,898	(45,013)
其他綜合損益(稅後淨額)	(118,318)	(11,302)
本期綜合損益總額	\$(114,420)	\$(56,315)

- (4) 本公司於民國104年8月6日經董事會決議擬新購GE MEI INVESTMENT LIMITED約49%股權之投資案，並於民國104年8月27日與非關係人簽訂該新購股權協議書，其協議主要內容如下：

A. 買賣總價款共計804,000千元，於簽訂後三十日內給付20%價款，80%餘款於股權過戶日後支付。

B. 賣方得在本協議書簽訂後一年內，解除本協議。

本公司與賣方另於民國105年度間簽訂補充協議書，增訂本公司亦有上述解約權、並均得於一年到期時自動延長解約權一年；且雙方同意將買賣價金及買賣標的信託予履約保證人，由履約保證人以信託方式代雙方管理信託財產及履行本買賣交易等條款。

截至民國106年12月31日，本公司已匯出321,600千元，並基於資產保全及保障公司權益，先完成同比例之股權登記，惟依前述之補充協議，雙方可於前述補充協議書有效期間內解除之，故將此投資款帳列預付投資款—非流動項下。

- (5) 本公司對前述投資關聯企業於民國106年及105年12月31日並無或有負債或資本承諾，亦未有提供擔保之情事。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

10. 不動產、廠房及設備

(1) 本公司所持有之不動產、廠房及設備於民國106年及105年度並無重大變動；而於民國106年及105年度提列之折舊費用分別為13千元及12千元。

(2) 本公司之不動產、廠房及設備未有提供質押之情形。

11. 投資性不動產

(1) 增減變動表如下：

	土地	建築物	合計
<u>成本：</u>			
106.1.1	\$345,410	\$178,816	\$524,226
增添一源自購買	-	-	-
增添一源自後續支出	-	-	-
自投資性不動產重分類至待售房地	(266,724)	(121,030)	(387,754)
106.12.31	<u>\$78,686</u>	<u>\$57,786</u>	<u>\$136,472</u>
105.1.1	\$345,410	\$178,816	\$524,226
增添一源自購買	-	-	-
增添一源自後續支出	-	-	-
105.12.31	<u>\$345,410</u>	<u>\$178,816</u>	<u>\$524,226</u>
<u>折舊及減損：</u>			
106.1.1	\$-	\$18,842	\$18,842
當期折舊	-	2,744	2,744
自投資性不動產重分類至待售房地	-	(6,828)	(6,828)
減損損失	-	-	-
處分	-	-	-
106.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$14,758</u>	<u>\$14,758</u>
105.1.1	\$-	\$15,699	\$15,699
當期折舊	-	3,143	3,143
減損損失	-	-	-
處分	-	-	-
105.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$18,842</u>	<u>\$18,842</u>
<u>淨帳面金額：</u>			
106.12.31	<u>\$78,686</u>	<u>\$43,028</u>	<u>\$121,714</u>
105.12.31	<u>\$345,410</u>	<u>\$159,974</u>	<u>\$505,384</u>

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- (2) 本公司所持有之投資性不動產於民國106年及105年度所產生之租金收入分別為11,474千元(包括於民國106年度間自投資性不動產轉至待售房地前所賺取之租金收入)及13,603千元；前述所持有之投資性不動產並無產生重大之直接營運費用。
- (3) 本公司於各財務報導結束日投資性不動產提供作為借款之擔保情形，請詳附註八。
- (4) 本公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國106年及105年12月31日之公允價值分別為196,720千元及827,847千元，前述各財務報導日之公允價值係參考民國103年及102年度間委任獨立外部鑑價之評價，及後續於民國106年度及105年度間實際成交價格與相關資產臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)評估而得。上列所述有經委任獨立外部鑑價，其所提供之公允價值決定係採用比較法及收益法，並考量標的不動產之性質、使用狀態、基準資料可信程度，依照聯合貢獻原則按土地及建物之成本價值比例，分別予以推定土地及建物貢獻價值。其中比較法所使用之主要評價參數為勘估標的附近案例；收益資本化率法之主要參數則為依市場調查年淨租金額後，再分別以收益資本化率1.20%~1.27%及1.80%推算每坪價格。

12. 短期借款

	利率區間	106.12.31	105.12.31
無擔保銀行借款	1.21%~1.79%	\$438,000	\$562,420
擔保銀行借款	1.03%~1.60%	1,678,850	1,510,300
合 計		<u>\$2,116,850</u>	<u>\$2,072,720</u>

- (1) 本公司截至民國106年及105年12月31日止，尚未使用之借款額度分別約為3,023,150千元及3,362,000千元。
- (2) 本公司於各財務報導結束日借款擔保情形，請詳附註八。

13. 應付短期票券

106年12月31日：

	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	1.11%~1.63%	\$801,500
減：應付短期票券折價			-
合 計			<u>\$801,500</u>

105年12月31日：無此情事。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(1) 本公司截至民國106年及105年12月31日止，尚未使用之額度分別約為740,000千元及144,100千元。

(2) 本公司於各財務報導結束日借款擔保情形，請詳附註八。

14. 預收款項

項 目	106.12.31	105.12.31
預收房地款	\$18,942	\$187,452
其 他	174,909	173,401
合 計	<u>\$193,851</u>	<u>\$360,853</u>

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

案 別	106.12.31	105.12.31
KT033	\$-	\$168,583
其 他(註)	18,942	18,869
合 計	<u>\$18,942</u>	<u>\$187,452</u>

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

(2) 其他預收款項主係與非關係人共同投資興建土地而收取之預收購地款及預收出售股權之價款(相關說明請詳附註六.9)等款項。

15. 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

(1) 應付國內有擔保公司債明細如下：

	106.12.31	105.12.31
負債要素：		
應付國內轉換公司債面額	\$1,037,000	\$1,037,000
應付國內轉換公司債折價	(13,906)	(30,348)
淨 額	<u>\$1,023,094</u>	<u>\$1,006,652</u>
嵌入式衍生金融工具(註)	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
權益要素	<u>\$28,426</u>	<u>\$28,426</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) 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。本案業經行政院金融監督管理委員會民國102年10月7日金管證發字第1020038088號函及核准生效在案。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

國內第三次有擔保可轉換公司債於民國102年11月8日發行，主要發行條款如下：

- A. 發行總額：1,000,000千元，每張面額100千元，依票面金額十足發行。
- B. 票面年利率：0%
- C. 發行期間：民國102年11月8日至民國107年11月8日。
- D. 債券持有人之賣回權：本轉換公司以發行滿三年之前三十日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103.03%，將其所持有之本轉換公司債贖回。
- E. 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102年12月9日)起，至到期日前十日(民國107年10月28日)止。
 - b. 轉換價格及調整：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。本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新臺幣21.4元，而因發放民國102年至105年普通股現金股利佔每股時價之比例超過1.5%，按轉換辦法，截至民國106年12月31日每股轉換價格調整為15.2元。
- F. 截至民國106年12月31日止，本公司所發行之第三次有擔保國內可轉換公司債尚無轉換為普通股之情形。
- G. 依發行辦法，若於該債券到期日前債券持有人未轉換為普通股及行使賣回權或本公司未依辦法規定提前贖回，本公司預期將於到期日按債券面額之105.10%以現金一次償還，本公司已估列該利息補償金計51,000千元，該款項係帳列一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債項下。
- H. 債券持有人於民國105年11月15日要求本公司以債券面額之103.03%，將其所持有之本轉換公司債贖回，截至民國106年12月31日止，經債券持有人行使賣回權計140張，計債券面額14,000千元及利息補償金424千元。

(4) 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，請詳附註八。

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

本公司民國106年及105年度認列確定提撥計畫之費用金額(包括本期營建費用而結轉至在建工程之支出)分別為768千元及1,016千元。

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國106年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥66千元。

截至民國106年及105年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於民國116年及115年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	106年度	105年度
當期服務成本	\$307	\$299
淨確定福利負債(資產)之淨利息	304	444
前期服務成本	-	-
清償	-	-
合計	\$611	\$743

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	106.12.31	105.12.31	105.1.1
確定福利義務現值	\$36,272	\$34,146	\$23,550
計畫資產之公允價值	(1,398)	(1,319)	(1,244)
淨確定福利負債—非流動之帳列數	\$34,874	\$32,827	\$22,306

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
105.1.1	\$23,550	\$(1,244)	\$22,306
當期服務成本	299	-	299
利息費用(收入)	461	(17)	444
前期服務成本及清償損益	-	-	-
小 計	760	(17)	743
確定福利負債/資產再衡量數：			
人口統計假設變動產生之精算損益	-	-	-
財務假設變動產生之精算損益	407	-	407
經驗調整	1,133	-	1,133
確定福利資產再衡量數	-	8	8
其 他	14,776	-	14,776
小 計	16,316	8	16,324
支付之福利	(6,480)	-	(6,480)
雇主提撥數	-	(66)	(66)
105.12.31	34,146	(1,319)	32,827
當期服務成本	307	-	307
利息費用(收入)	319	(15)	304
前期服務成本及清償損益	-	-	-
小 計	626	(15)	611
確定福利負債/資產再衡量數：			
人口統計假設變動產生之精算損益	-	-	-
財務假設變動產生之精算損益	(249)	-	(249)
經驗調整	1,749	-	1,749
確定福利資產再衡量數	-	2	2
其 他	-	-	-
小 計	1,500	2	1,502
支付之福利	-	-	-
雇主提撥數	-	(66)	(66)
106.12.31	\$36,272	\$(1,398)	\$34,874

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	106.12.31	105.12.31
折現率	1.375%	1.125%
預期薪資增加率	0.500%	0.500%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	106年度		105年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.25%	\$-	\$243	\$-	\$407
折現率減少0.25%	249	-	418	-
預期薪資增加0.25%	244	-	409	-
預期薪資減少0.25%	-	238	-	398

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 權益

(1) 普通股

截至民國106年及105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；實收股本皆為4,384,488千元，每股票面金額10元，皆為438,449千股，均為普通股，每股均享有一表決權及收取股利之權利。

(2) 資本公積

	106.12.31	105.12.31
庫藏股票交易	\$20,558	\$20,558
普通股股票溢價	8,527	52,372
認股權	28,426	28,426
其他	968	968
合計	\$58,479	\$102,324

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

(3) 盈餘分派及股利政策

A. 依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- a. 繳納所得稅。
- b. 彌補虧損。
- c. 提列10%為法定盈餘公積。
- d. 其他依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- e. 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。

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10%。

B. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額25%之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

C. 採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數(利益)於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- D. 截至民國107年3月22日止，董事會尚未擬議民國106年度盈餘分配案；另於民國106年6月13日之股東常會，決議民國105年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘指撥及分配案	每股股利(元)
	105年度	105年度
普通股現金股利	\$394,604	\$0.9

有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.20。

另本公司於民國106年6月13日之股東常會除決議上述之盈餘指撥及分配案外，亦決議依公司法第241條以超過票面金額發行股票所得溢額產生之資本公積中提撥43,845千元(每股0.1元)按股東持股比例發放現金。

18. 股份基礎給付計畫

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。前列員工認股權計畫已於民國103年9月30日到期。

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106年及105年12月31日止尚未償還之員工借支(帳列其他非流動資產－其他)分別為21,656千元及25,407千元。

19. 營業收入

	106年度	105年度
銷售房地收入	\$165,739	\$548,661
減：銷貨退回及折讓	-	-
租賃收入	21,094	19,575
其他營業收入	8,499	8,130
合 計	\$195,332	\$576,366

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

20. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

性質別\功能別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$2,750	\$16,856	\$19,606	\$2,574	\$11,572	\$14,146
勞健保費用	271	976	1,247	212	1,672	1,884
退休金費用	138	1,241	1,379	112	1,647	1,759
其他員工福利費用	72	696	768	59	1,137	1,196
折舊費用	2,744	13	2,757	3,143	12	3,155
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司民國106年及105年12月31日員工人數分別為19人及18人。

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥1%-5%為員工酬勞，不高於5%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國106年度依獲利狀況，分別皆以2,864千元(約5%)估列員工酬勞及董監酬勞，前述金額係帳列於薪資費用項下。若董事會決議以股票發放員工酬勞，則以董事會決議日前一日收盤價作為配發股票股數之計算基礎，如估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益；另因民國105年度係稅前淨損，故未估列員工酬勞及董監酬勞。

21. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$116,264	\$102,439
其他收入—其他	44,789	60,465
合 計	<u>\$161,053</u>	<u>\$162,904</u>

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分投資利益(損失)	\$(345)	\$(662)
淨外幣兌換利益(損失)	(33,386)	(178,703)
透過損益按公允價值衡量之金融資產/(負債)	(3,609)	(1,536)
利益(損失)		
其 他	(2,404)	(13,000)
合 計	<u>\$(39,744)</u>	<u>\$(193,901)</u>

(3) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款之利息	\$16,868	\$10,893
應付公司債之利息及其他	16,482	37,795
合 計	<u>\$33,350</u>	<u>\$48,688</u>

22. 其他綜合損益組成部分

民國106年度：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(1,502)	\$-	\$(1,502)	\$-	\$(1,502)
後續可能重分類至損益之項目：					
備供出售金融資產未實現評價	321	-	321	-	321
損益					
採用權益法認列之子公司、關	(52,060)	-	(52,060)	-	(52,060)
聯企業及合資之其他綜合損					
益之份額					
合 計	<u>\$(53,241)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(53,241)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(53,241)</u>

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

民國105年度：

	當期 當期產生	重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(16,324)	\$-	\$(16,324)	\$-	\$(16,324)
後續可能重分類至損益之項目：					
備供出售金融資產未實現評價 損益	177	-	177	-	177
採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損 益之份額	(18,327)	-	(18,327)	-	(18,327)
合 計	<u>\$(34,474)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(34,474)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(34,474)</u>

本公司因具有高額累積虧損扣抵供使用，故上表其他綜合損益表並不產生遞延所得稅效果。

23. 所得稅

(1) 所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	106年度	105年度
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$-	\$59,891
以前年度之當期所得稅於本期之調整	-	(33)
土地增值稅	207	3,938
遞延所得稅費用(利益)	-	-
合 計	<u>\$207</u>	<u>\$63,796</u>

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	106年度	105年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利(損)	\$54,523	\$(35,334)
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$9,269	\$(6,007)
報稅上應予調整之營建利益其所得稅影響數	7,912	(19,583)
免稅收益之所得稅影響數	5,286	(5,239)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	7,438	16,040
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(29,698)	18,727
未分配盈餘加徵10%所得稅	-	59,891
其他依稅法調整之所得稅影響數	-	(33)
認列於損益之所得稅費用合計	\$207	\$63,796

(3) 本公司內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減 年度
		106.12.31	105.12.31	
97年度	\$236,354	\$34,945	\$236,354	107年度
98年度	203,213	203,213	203,213	108年度
99年度	317,482	317,482	317,482	109年度
101年度	64,923	64,923	64,923	111年度
103年度	527,916	527,916	527,916	113年度
		\$1,148,479	\$1,349,888	

(4) 未認列之遞延所得稅資產

截至民國106年及105年12月31日止，本公司未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為262,412千元及292,025千元。

(5) 兩稅合一相關資訊

	106.12.31	105.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$-(註)	\$147,340

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

註：所得稅法部分條文修正案業於民國107年1月18日經立法院三讀通過且於民國107年2月7日經總統公布廢除兩稅合一部分設算扣抵制，並自民國107年1月1日施行生效。

A. 本公司民國105年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率為5.56%，依所得稅法第66條之6，屬中華民國境內居住之個人股東，其民國105年度可扣抵稅額比率應予以減半。

B. 本公司已無屬民國86年度(含)以前之未分配盈餘。

(6) 所得稅申報核定情形

截至民國106年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

本公司	所得稅申報核定情形	
	核定至民國104年度	

24. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利(損)除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利(損)(經調整轉換公司債之利息後)除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

	106年度	105年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利(損)(千元)	\$54,316	\$(99,130)
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	438,449	438,449
基本每股盈餘(元)	\$0.12	\$(0.23)

(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，另當期期間為稅後淨損者，潛在普通股具反稀釋作用，綜上所述，前述期間僅列示基本每股盈餘計算。

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

七、關係人交易

1. 於財務報導期間內與本公司有交易之關係人名稱及關係如下：

關係人名稱	與本公司之關係
君匯開發(股)公司	本公司之子公司
京匯開發(股)公司	本公司之子公司
維勝國際開發(股)公司	本公司之子公司
GE MEI INVESTMENT LIMITED	本公司之關聯企業

2. 與關係人間之重大交易事項

(1) 其他應付款：

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
子公司－君匯開發(股)公司	\$710,286	\$710,286

(2) 本公司主要管理人員之獎酬：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$5,747	\$4,187

(3) 為他人提供背書保證金額明細如下：

106年12月31日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	保證目的
子公司－				
君匯開發(股)公司	台北富邦銀行	\$1,000,000	\$1,000,000	取得借款額度
子公司－				
京匯開發(股)公司	台北富邦銀行	1,000,000	1,000,000	取得借款額度
子公司－				
維勝國際開發(股)公司	兆豐商業銀行	1,760,000	1,760,000	取得借款額度
合 計			\$3,760,000	

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

105年12月31日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	保證目的
子公司－				
君匯開發(股)公司	台北富邦銀行	\$705,600	\$705,600	取得借款額度
子公司－				
京匯開發(股)公司	台北富邦銀行	705,600	705,600	取得借款額度
子公司－				
維勝國際開發(股)公司	兆豐商業銀行	1,760,000	1,760,000	取得借款額度
關聯企業－				
GE MEI INVESTMENT LIMITED	大眾商業銀行	美金1,320千元		- 取得借款額度
〃	新光商業銀行	美金2,420千元		- 取得借款額度
合 計			<u>\$3,171,200</u>	

(4) 資金融通情形如下：

106年12月31日：

關係人名稱	最高餘額	期末金額(註)	年利率%	利息收入	應收利息
子公司－君匯開發(股)公司	\$800,000	\$592,600	2%	\$10,371	\$4,763
子公司－京匯開發(股)公司	800,000	561,500	2%	9,922	4,706
合 計		<u>\$1,154,100</u>		<u>\$20,293</u>	<u>\$9,469</u>

105年12月31日：

關係人名稱	最高餘額	期末金額(註)	年利率%	利息收入	應收利息
子公司－君匯開發(股)公司	\$550,000	\$475,000	2%~2.5%	\$10,451	\$4,229
子公司－京匯開發(股)公司	550,000	453,000	2%~2.5%	9,466	4,173
關聯企業－GE MEI INVESTMENT LIMITED	美金10,000千元	-	5%	-	-
合 計		<u>\$928,000</u>		<u>\$19,917</u>	<u>\$8,402</u>

(註)：係未結清餘額，帳列其他應收款－關係人項下。

(5) 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。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

項 目	帳面金額		擔保債務內容
	106.12.31	105.12.31	
無活絡市場之債務工具投資	\$2,243,751	\$1,924,231	法院提存、短期借款及
一流動			應付公司債
存貨	3,189,984	2,678,616	短期借款、應付短期票券
投資性不動產淨額	109,462	110,516	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$5,543,197</u>	<u>\$4,713,363</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國106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600,780千元。
3. 本公司與他人合建房地，截至民國106年12月31日止已支付合建保證金91,100千元。
4. 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。惟其後大都公司將其土地轉讓予毛君，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委建相關一切權利義務移轉予毛君，惟毛君亦未依約履行該塗銷設定乙事，本公司遂於民國101年間於台灣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(信託受益權)移轉予本公司。該案已於民國102年7月間判決，因該土地之信託受益權目前係遭毛君之其他債權人查封而處於給付不能之狀態，因此台灣台北地方法院改判毛君應給付本公司20,358千元之違約金。然因法院就此部分之認定實與本公司之請求相去甚遠，為維護本公司權益，本公司提起上訴，經台灣高等法院於民國104年5月間之判決，毛君應

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

給付本公司35,000千元之違約金，經毛君上訴及經最高法院審理後，發回台灣高等法院更新審理。後為進行和解之商談，經兩造當事人於民國106年7月3日合意停止訴訟(嗣本公司於民國106年10月聲請續行訴訟，最近一次庭期係於民國107年2月12日，下次庭期定於民國107年4月30日開庭在案)，並於民國106年7月間簽訂和解協議，截至民國106年12月31日止，雙方已依照民國98年8月簽訂之合作契約書及民國99年1月簽訂之分屋確認表之精神進行和解；雙方並依和解方案支付處理本案債權及訴訟等相關費用。

本公司認為前述該等訴訟案件對公司財務狀況及營運結果不致產生重大影響。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

1. 所得稅法部分條文修正案業於民國107年1月18日經立法院三讀通過且於民國107年2月7日經總統公布，並自民國107年1月1日施行生效。依新修正之所得稅法規定，營利事業所得稅稅率自民國107年度起由17%調高為20%。該稅率之變動對本公司之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債並無產生重大淨影響數。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	106.12.31	105.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
持有供交易之非衍生性金融商品	\$17,890	\$20,123
備供出售金融資產：		
以公允價值衡量(含流動及非流動)	284,072	284,012
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	175,221	446,372
無活絡市場之債務工具投資－流動	2,243,751	1,924,231
應收款項(含關係人)	18,939	23,733
其他應收款(含關係人)	1,163,569	936,402
小計	3,601,480	3,330,738
合計	\$3,903,442	\$3,634,873

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

金融負債

	106.12.31	105.12.31
以攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$2,116,850	\$2,072,720
應付短期票券	801,500	-
應付款項	835,214	948,729
其他應付款(含關係人)	840,376	902,919
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公 司債	1,023,094	1,006,652
合 計	<u>\$5,617,034</u>	<u>\$4,931,020</u>

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會及監察人依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險包括匯率風險及利率風險。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

匯率風險

本公司匯率風險主要與營業活動(收入或費用所使用之貨幣與本公司功能性貨幣不同時)有關。

本公司匯率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本公司損益之影響。本公司之匯率風險主要受人民幣及美金匯率波動影響，敏感度分析資訊，請詳附註十二.9。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

利率風險

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險，本公司之利率風險主要係來自於浮動利率借款及浮動利率投資。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，包括浮動利率借款及浮動利率投資，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本公司於民國106年度之淨利將分別增加/減少292千元及民國105年度之淨損將分別減少/增加255千元。

權益價格風險

本公司持有未上市櫃之權益證券，此等權益證券之價格會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之未上市櫃權益證券屬備供出售類別。本公司藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對重大之權益證券投資決策進行複核及核准。

其他權益工具或與權益工具連結之衍生工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二.8。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收款項)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

營業活動相關之信用風險

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金及約當現金及應收帳款之金融商品。本公司之現金及約當現金存放於不同之金融機構並控制暴露於每一金融機構之信用風險，因此認為現金及約當現金不會有重大之信用風險顯著集中之虞。本公司以銷售房地產為主要業務，有廣大客戶群並未顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中且無法回收之虞。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

財務活動相關之信用風險

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、銀行借款及轉換公司債等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
<u>106.12.31</u>					
短期借款 (含預計支付利息)	\$921,501	\$1,241,283	\$-	\$-	\$2,162,784
應付短期票券	801,500	-	-	-	801,500
應付款項	835,214	-	-	-	835,214
其他應付款(含關係人)	840,376	-	-	-	840,376
一年或一營業週期內到期 或執行賣回權公司債 (含預計支付利息)	1,037,000	-	-	-	1,037,000
<u>105.12.31</u>					
短期借款 (含預計支付利息)	\$2,083,069	\$14,592	\$-	\$-	\$2,097,661
應付款項	948,729	-	-	-	948,729
其他應付款(含關係人)	902,919	-	-	-	902,919
一年或一營業週期內到期 或執行賣回權公司債 (含預計支付利息)	-	1,037,000	-	-	1,037,000

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

6. 金融工具之公允價值

(1) 公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係指該工具與有成交意願者(而非以強迫或清算方式)於現時交易下買賣之金額。本公司金融資產及金融負債公允價值估計所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資一流動、應收款項、其他應收款、應付款項、其他應付款及其他流動負債之公允價值約等於帳面價值，主要係因此類工具到期期間短。
- B. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。
- D. 銀行借款、應付公司債及其他非流動負債，公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融工具中，除現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資一流動、應收款項、應付款項及其他流動負債之帳面金額為公允價值之合理近似值外，其餘以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債之公允價值列示如下：

	帳面金額		公允價值	
	106.12.31	105.12.31	106.12.31	105.12.31
一年或一營業週業內到期或執行賣回權公司債	\$1,023,094	\$1,006,652	\$1,025,903	\$1,008,027

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 金融工具公允價值層級相關資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二.8。

7. 衍生金融工具

本公司因發行轉換公司債而辨認出之嵌入式衍生性金融工具，業已與契約分離，並以透過損益按公允價值衡量之方式處理，有關此交易之合約資訊，請詳附註六.15。

8. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級：於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本公司未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

民國106年12月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
開放型基金	\$17,890	\$-	\$-	\$17,890
備供出售金融資產				
債券	-	22,736	-	22,736
非上市(櫃)公司股票	-	-	261,336	261,336

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

民國105年12月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
開放型基金	\$20,123	\$-	\$-	\$20,123
備供出售金融資產				
債券	-	22,676	-	22,676
非上市(櫃)公司股票	-	-	261,336	261,336

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國106年及105年1月1日至12月31日間，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

重複性公允價值層級第三等級之變動明細

本公司重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

民國106年12月31日：

本公司所持有重複性公允價值衡量之資產為備供出售資產—股票，於民國106年度間並無變動，而民國106年及105年12月31日其餘額皆為261,336千元。

民國105年12月31日：

	資產			
	透過損益		備供出售	小計
	按公允價值衡量			
	衍生工具	結構式存款	股票	
105.1.1	\$200	\$92,407	\$-	\$92,607
105年度認列總利益(損失)：				
認列於損益(註)	(200)	825	-	625
105年度取得(處分)	-	(93,232)	22,747	(70,485)
轉入至第三等級	-	-	238,589	238,589
105.12.31	\$-	\$-	\$261,336	\$261,336

(註)：係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

上述認列於損益之總利益(損失)中，與截至民國106年及105年度持有之資產相關之利益(損失)分別為0千元及625千元。

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本公司所持有之第三等級之重複性公允價值衡量之金融資產除用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示。

民國106年12月31日：

	評價 技術	重大不可觀察 輸入值	量化 資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
金融資產：					
備供出售					
股票	市場法	缺乏流通性折價	-%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)1%，對本公司權益將減少/增加2,613千元

民國105年12月31日：

	評價 技術	重大不可觀察 輸入值	量化 資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏感度分析價值關係
金融資產：					
備供出售					
股票	市場法	缺乏流通性折價	-%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)1%，對本公司權益將減少/增加2,613千元

第三等級公允價值衡量之評價流程

本公司財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並於每一報導日依據公司會計政策須作重衡量或重評估之資產及負債之價值變動進行分析，以確保評價結果係屬合理。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國106年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六)	\$-	\$-	\$196,720	\$196,720
僅揭露公允價值之負債：				
一年度或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	1,025,903	-	1,025,903

民國105年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六)	\$-	\$-	\$827,847	\$827,847
僅揭露公允價值之負債：				
一年度或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	1,008,027	-	1,008,027

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

金額單位：千元

106.12.31					
	外幣	匯率	新臺幣	敏感度分析	
				變動幅度	損益(權益)影響
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人民幣	\$493,747	4.565	\$2,253,955	1%	\$22,540
美金	5,088	29.760	151,431	1%	1,514
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	22,846	29.760	679,895	1%	6,799

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

金額單位：千元

105.12.31					
	外幣	匯率	新臺幣	敏感度分析	
				變動幅度	損益(權益)影響
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人民幣	\$477,253	4.617	\$2,203,478	1%	\$22,035
美金	3,740	32.250	120,609	1%	121
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	22,643	32.250	730,240	1%	730

本公司持有之重大貨幣性資產依以人民幣及美金為主，前述貨幣於民國106年及105年度所產生之外幣兌換(損)益分別為(33,386)千元(人民幣及美金匯率區間分別為4.54~4.59及29.71~29.81)及(178,703)千元(人民幣及美金匯率區間分別為4.592~4.642及32.200~32.300)。

10. 資本管理

本公司資本管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本公司依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

11. 本公司截至民國106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
KT007	466	買賣
KT020	1,548	買賣/都更
KT052	956	都更
KT060	1,007	都更
KT063	2,278	都更
KT064	617	都更
KT066	1,212	都更

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

十三、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(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
9	從事衍生性商品交易	附註六.15
10	其他：母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	附表五

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(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺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	附表六

3. 大陸投資資訊：詳附表七。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表一：資金貸與他人

單位：外幣千元/新臺幣千元

編號 (註1)	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為 關係人	本期最高金額 (註5)	期末餘額 (註6)	實際動支 金額	利率區間	資金貸與 性質(註2)	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3)	資金貸與 總限額(註4)
													名稱	價值		
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	應收關係人款項	是	\$800,000	\$800,000	\$592,600	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	\$1,514,530	\$2,271,795
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	應收關係人款項	是	800,000	800,000	561,500	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,514,530	2,271,795

註1：編號欄之說明如下：

- 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：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3：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4：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5：係累計當年度至申報月份止資金貸與他人之最高餘額(董事會決議之貸放金額)

註6：係董事會決議之貸放額度。

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

美金匯率：29.760

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表二：為他人背書保證

單位：外幣千元/新臺幣千元

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	實際動支 金額	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3)	屬母公司對 子公司背書 保證(註4)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註4)	屬對大陸 地區背書 保證(註4)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	2	\$3,029,060	\$1,000,000	\$1,000,000	\$-	無	13.21%	\$7,572,651	Y	-	-
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	2	3,029,060	1,000,000	1,000,000	-	無	13.21%	7,572,651	Y	-	-
0	基泰建設(股)公司	維勝國際開發(股)公司	2	3,029,060	1,760,000	1,760,000	1,705,000	無	23.24%	7,572,651	Y	-	-

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：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- 1.有業務關係之公司。
- 2.直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- 3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- 4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- 5.基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由各自出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註3：對單一企業背書保證之金額以不逾本公司最近期財務報表淨值之40%為限；累積對外背書保證總額以不逾本公司最近期財務報表淨值之100%為限。

註4：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

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

美金匯率：29.760

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表三：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

單位：外幣千元/新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類 (註1)	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 (註2)	持股比例	公允價值	
基泰建設(股)公司	受益憑證	國泰一號不動產投資信託基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,246	\$16,510	-	\$16,510	
基泰建設(股)公司	受益憑證	華頓三年期人民幣新興債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	30	1,380	-	1,380	
基泰建設(股)公司	債券	KDB人民幣債券	無	備供出售金融資產－流動	5,000	22,736	-	22,736	
基泰建設(股)公司	股票	HORNG TAY INVESTMENT LIMITED	無	備供出售金融資產－非流動	8,150	238,589	18.93%	238,589	
基泰建設(股)公司	股票	FA TI COMPANY LIMITED	無	備供出售金融資產－非流動	4,500	22,747	3.40%	22,747	
基泰建設(股)公司	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	59	-	3.31%	-	註3
維勝國際開發(股)公司	受益憑證	復華新興市場短期收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,575	28,274	-	28,274	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註3：係屬無活絡市場報價且公允價值無法可靠衡量。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表四：應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上

單位：新臺幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	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		
基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	子公司	\$597,363 (註1)	-	\$-	-	\$-	\$-
基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	子公司	566,206 (註1)	-	-	-	-	-

註1：係資金貸與子公司及其應收利息，依性質帳列其他應收款項。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表五：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔總營收或總資產之比率 (註3)
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	1	應收關係人款項	\$597,363	(註4)	4.35%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	應收關係人款項	566,206	(註4)	4.12%

註1：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2：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3：交易往來金額佔總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔總資產之方式計算；
若屬損益科目者，以期末累積金額佔總營收之方式計算。

註4：係資金貸與子公司(含應收利息)，相關資訊請參閱本財務報表附註之附表一。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表六：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)

單位：外幣千元/新臺幣千元

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	去年年底	千股數	比率	帳面金額			
基泰建設(股)公司	GE MEI INVESTMENT LIMITED	薩摩亞群島	投資業	\$647,910	\$647,910	22,000	44.00%	\$679,895	\$3,898	\$1,715	註1
基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	台灣	住宅及大樓開發、租售業務	1,000,000	1,000,000	100,000	100.00%	455,271 (註2)	(8,481)	(8,481)	註1
基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	台灣	住宅及大樓開發、租售業務	1,000,000	1,000,000	100,000	100.00%	460,136 (註2)	(10,950)	(10,950)	註1
基泰建設(股)公司	鼎峰開發(股)公司	台灣	住宅及大樓開發、租售業務	10,000	10,000	1,000	100.00%	8,016	108	108	註1
基泰建設(股)公司	維勝國際開發(股)公司	台灣	住宅及大樓開發、租售業務	450,725	450,725	45,073	55.00%	453,330	7,640	4,202	註1

註1：係依據會計師查核之財務報表認列。

註2：本公司依母子公司間未實現損益而帳列之遞延貸項－聯屬公司間利益，為配合財團法人中華民國會計研究發展基金會所公布之國際會計準則第28號之個案釋例，將該遞延貸項－聯屬公司間利益調整至採用權益法之投資項下，以致本公司持有君匯開發(股)公司與京匯開發(股)公司其帳面金額分別皆調減495,656千元。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表七：大陸投資資訊

單位：外幣千元/新臺幣千元

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	被投資公司 本期損益	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	\$208,320 (USD7,000)	註一、(二)	\$92,345 (USD3,103)	\$-	\$-	\$92,345 (USD3,103)	\$16,032 (CNY3,492)	44.00%	\$7,038 (USD227) 註二、(二).3	\$80,531 (USD2,706)	-
河南省佛光房地產開發有限公司	房地產開發	264,770 (CNY58,000)	註一、(二)	104,160 (USD3,500)	-	-	104,160 (USD3,500)	- 註四	- 註四	- 註四	104,160 (USD3,500)	-
平頂山鷹城商務中心房地產 開發有限公司	房地產開發	1,369,500 (CNY300,000)	註一、(二)	78,098 (CNY17,108)	-	-	78,098 (CNY17,108)	- 註四	- 註四	- 註四	78,098 (CNY17,108)	-
七彩玫瑰(上海)實業有限公司	婚慶禮儀業務	297,600 (USD10,000)	註一、(三)	15,862 (USD533)	-	-	15,862 (USD533)	-	-	-	15,862 (USD533)	-

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
\$290,465 (USD7,136千元及 CNY17,108千元)	\$432,461 (USD11,033千元及 CNY22,808千元)	\$4,543,591

註一：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸(該第三地區之投資公司為GE MEI INVESTMENT LIMITED)。
- (三)透過第三地區公司再投資大陸(該第三地區之投資公司為FA TI COMPANY LIMITED)。
- (四)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：本表相關數字以新臺幣列示。涉及外幣者，以財務報表日之匯率換算為新臺幣，相關匯率如下：

期末美金匯率：29.760，平均美金匯率：31.005
期末人民幣匯率：4.565，平均人民幣匯率：4.591

註四：本公司所持股44.00%之轉投資公司GE MEI INVESTMENT LIMITED分別於民國101年度間及民國102年度間再轉投資中國大陸，屬本公司投資金額分別為美金3,500千元及人民幣17,108千元，GE MEI INVESTMENT LIMITED對該等被投資公司係依金融商品方式處理。

重要會計項目明細表目錄

	編號/索引
資產、負債及權益項目明細表：	
現金及約當現金明細表	1
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表	2
備供出售金融資產－流動變動明細表	3
無活絡市場之債務工具投資－流動明細表	4
應收帳款淨額(含關係人)明細表	5
其他應收款－關係人明細表	6
存貨明細表	7
在建房地明細表	8
其他流動資產明細表	9
備供出售金融資產－非流動變動明細表	10
採用權益法之投資變動明細表	11
投資性不動產成本及累計折舊明細表	附註六.11
其他非流動資產明細表	12
短期借款明細表	13
應付短期票券明細表	14
應付帳款明細表	15
其他應付款項(含關係人)明細表	16
預收款項明細表	附註六.14
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	17
其他流動負債－其他明細表	18
淨確定福利負債－非流動明細表	附註六.16
損益項目明細表：	
營業收入明細表	19
營業成本明細表	20
營業費用明細表	21
財務成本明細表	附註六.21
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表	附註六.20

基泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元/外幣千元

項 目	摘 要	金 額
零用金		\$175
銀行存款		
	支票存款	84
	活期存款	10,102
	定期存款(註)	165,035
合 計		<u>\$175,396</u>

註：外幣定期存款明細如下：

幣 別	原幣金額(千元)	兌換匯率	新臺幣金額(千元)
CNY	CNY 2,980	4.565	\$13,604
USD	USD 5,088	29.760	151,431
			<u>\$165,035</u>

基泰建設股份有限公司
2.透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表
民國106年12月31日

單位：千股/新臺幣千元/外幣千元

金融商品名稱	摘要	千股數／千單位數	面值(元)	總額	利率	取得成本	公允價值		歸屬於信用風險變動之公允價值變動	備註
							單價(元)	總額		
國泰一號不動產投資信託基金	基金	1,246	\$10	\$12,460	-	\$22,630	\$13.25	\$16,510	-	
華頓三年期人民幣新興債券	基金	30	CNY 10	CNY 300	-	1,376	4.601	1,380	-	
加(減)：短投評價調整						(6,116)				
淨 額						<u>\$17,890</u>				

基泰建設股份有限公司

3.備供出售金融資產－流動明細表

民國106年12月31日

單位：千股/外幣千元/新臺幣千元

金融工具名稱	摘要	股數或張數	面值	總額	利率	取得成本	累計減損	公平價值		備註
								單價	總額	
KDB人民幣債券	債券	-	CNY 5,000	CNY 5,000	4.20%	\$25,430	\$-	\$0.9961	\$22,736	

基泰建設股份有限公司
4.無活絡市場之債務工具投資—流動明細表
民國106年12月31日

單位：千元

名稱	摘要	張數	面值	總額	利率	匯率	匯兌金額 (新臺幣)	備註
人民幣：								
定期存款 (CNY)	兆豐-中和	1	\$1,122	\$1,122	4.10%	4.565	\$5,122	
定期存款 (CNY)	兆豐-中和	1	16,460	16,460	3.83%	4.565	75,140	
定期存款 (CNY)	兆豐-中和	1	10,610	10,610	4.15%	4.565	48,435	
定期存款 (CNY)	兆豐-中和	1	1,280	1,280	4.00%	4.565	5,843	
定期存款 (CNY)	彰銀-永樂	1	2,450	2,450	3.30%	4.565	11,184	
定期存款 (CNY)	彰銀-永樂	1	4,010	4,010	3.40%	4.565	18,306	
定期存款 (CNY)	建行之台北	3	20,000	60,000	3.90%~5.75%	4.565	273,900	
定期存款 (CNY)	建行之台北	3	10,000	30,000	4.75%~5.3%	4.565	136,950	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	10,200	10,200	4.30%	4.565	46,563	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	8,900	8,900	4.25%	4.565	40,629	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	610	610	4.20%	4.565	2,785	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,355	1,355	4.10%	4.565	6,186	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,120	1,120	6.15%	4.565	5,113	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	11,888	11,888	5.30%	4.565	54,269	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	755	755	5.20%	4.565	3,447	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	722	722	4.00%	4.565	3,296	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	8,260	8,260	4.25%	4.565	37,707	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	620	620	4.20%	4.565	2,830	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	12,374	12,374	4.20%	4.565	56,487	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	420	420	4.30%	4.565	1,917	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	4,370	4,370	4.20%	4.565	19,949	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,501	1,501	4.20%	4.565	6,852	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	800	800	4.00%	4.565	3,652	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	2,420	2,420	4.00%	4.565	11,047	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	15,000	15,000	3.96%	4.565	68,475	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	5,010	5,010	4.20%	4.565	22,871	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	20,710	20,710	4.30%	4.565	94,541	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,230	1,230	4.31%	4.565	5,615	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	15,700	15,700	4.35%	4.565	71,671	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,070	1,070	5.95%	4.565	4,885	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	7,450	7,450	5.30%	4.565	34,009	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	440	440	5.00%	4.565	2,009	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	520	520	5.00%	4.565	2,374	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	510	510	5.00%	4.565	2,328	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	780	780	4.75%	4.565	3,561	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	7,600	7,600	4.60%	4.565	34,694	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	630	630	4.20%	4.565	2,876	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	5,060	5,060	3.90%	4.565	23,099	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,130	1,130	3.95%	4.565	5,158	
定期存款 (CNY)	建行之台北	1	1,050	1,050	4.12%	4.565	4,793	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	28,000	28,000	4.19%	4.565	127,820	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	10,510	10,510	4.20%	4.565	47,978	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	43,700	43,700	3.75%	4.565	199,491	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	19,600	19,600	4.20%	4.565	89,474	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	9,730	9,730	4.15%	4.565	44,417	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	1,350	1,350	3.80%	4.565	6,163	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	6,780	6,780	4.47%	4.565	30,951	
定期存款 (CNY)	交銀-台北	1	1,100	1,100	4.00%	4.565	5,022	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	3,000	3,000	4.82%	4.565	13,695	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	2,100	2,100	5.02%	4.565	9,587	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	15,600	15,600	4.60%	4.565	71,214	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	5,000	5,000	4.54%	4.565	22,825	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	40,000	40,000	5.02%	4.565	182,600	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	1,770	1,770	4.56%	4.565	8,080	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	9,600	9,600	4.20%	4.565	43,824	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	3,690	3,690	4.19%	4.565	16,845	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	6,800	6,800	4.47%	4.565	31,042	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	3,570	3,570	4.35%	4.565	16,297	
定期存款 (CNY)	遠東-台北重慶	1	2,730	2,730	4.32%	4.565	12,462	
新臺幣：								
定期存款 (NTD)	新光一城內	1	3,400	3,400	0.16%	1.000	3,400	
							<u>\$2,243,751</u>	

基泰建設股份有限公司

5.應收帳款淨額(含關係人)明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
應收帳款：			
A客戶	應收房地款	\$4,150	
B客戶	應收房地款	6,220	
C客戶	應收房地款	8,320	
D客戶	應收房地款	3,333	
E客戶	應收房地款	1,829	
其 他	應收房地款及租金	2,756	(金額小於該科目5%以下)
小 計		26,608	
減：備抵呆帳		(7,826)	
淨 額		<u>\$18,782</u>	

民國106年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他應收款－關係人	資金貸與他人款項	\$1,163,569	詳附註七。

基泰建設股份有限公司

7.存貨明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	金 額		備 註
	小 計	淨變現價值	
營建用地	\$3,045,330	\$2,989,080	1. 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。 2. 由於建設公司之行業特性，其在建房地之市價不易決定，故以成本列示，惟本公司預售房價均大於預估房地成本。 3. 左列資產提供擔保情形，請參閱財務報表附註八。
待售房地	2,430,110	2,378,254	
在建房地	1,252,866	1,252,866 (註2)	
其他存貨	9,000	9,000	
預付土地款	18,890	18,890	
小 計	6,756,196		
減：備抵跌價損失	(117,827)		
淨 額	<u>\$6,638,369</u>		

基泰建設股份有限公司

8.在建房地明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數		期末餘額
		土地及工程成本	利息資本化	出售轉房地成本	轉出至營建用地	
KT025	\$821,189	\$6,543	\$2,988	\$-	\$-	\$830,720
KT073	283,085	1,366	1,021	-	-	285,472
其 他	122,984	9,542	4,148	-	-	136,674
合 計	<u>\$1,227,258</u>	<u>\$17,451</u>	<u>\$8,157</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,252,866</u>

基泰建設股份有限公司

9.其他流動資產明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應收收益		\$16,002	
應收退稅款	營業稅及營利事業所得稅之退稅款	9,769	
其他應收款—其他		179,612	
留抵稅額		24,769	
預付款項		13,863	
暫 付 款		3,944	
合 計		<u>\$247,959</u>	

基泰建設股份有限公司

10.備供出售金融資產－非流動變動明細表

民國106年12月31日

單位：千股/新臺幣千元

名 稱	期初		本期增加		本期減少		期末		提供擔保或 質押情形	備註
	股數	公平價值	股數	金 額	股數	金 額	股數	公平價值		
未上市櫃股票：										
HORNG TAY INVESTMENT LIMITED	8,150	\$238,589	-	\$-	-	\$-	8,150	\$238,589	無	(註1)
FA TI COMPANY LIMITED	4,500	22,747	-	-	-	-	4,500	22,747	無	(註1)
合計		<u>\$261,336</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>		<u>\$261,336</u>		

註1：係與他人共同投資設立境外控股公司。

基泰建設股份有限公司
11.採用權益法之投資變動明細表
民國106年12月31日

單位：千股/新臺幣千元

名 稱	期 初 餘 額			本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市 價 或 股 權 淨 值		提 供 擔 保 或	備 註
	股 數	持 股 比 例	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持 股 比 率	金 額	單 價	總 價(註4)	質 押 情 形	
GE MEI INVESTMENT LIMITED	22,000	44.00%	\$730,240	-	\$1,715 (註1)	-	\$(52,060) (註2)	22,000	44.00%	\$679,895	-	\$679,895	無	
維勝國際開發(股)公司	45,073	55.00%	449,128	-	4,202 (註1)	-	-	45,073	55.00%	453,330	-	453,330	無	
君匯開發(股)公司	100,000	100.00%	463,752	-	-	-	(8,481) (註1)	100,000	100.00%	455,271	-	455,271	無	
京匯開發(股)公司	100,000	100.00%	471,086	-	-	-	(10,950) (註1)	100,000	100.00%	460,136	-	460,136	無	
鼎峰開發(股)公司	1,000	100.00%	7,908	-	108 (註1)	-	-	1,000	100.00%	8,016	-	8,016	無	
合 計			<u>\$2,122,114</u>		<u>\$6,025</u>		<u>\$(71,491)</u>			<u>\$2,056,648</u>		<u>\$2,056,648</u>		

註1：係依權益法認列之投資損益。

註2：係認列累積換算調整數之調整。

基泰建設股份有限公司

12.其他非流動資產－其他明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		小 計	合 計	
存出保證金	合建保證金	\$91,100		
	租賃保證金	1,083		
	其 他	78,319	\$170,502	
員工借支			21,656	
合 計			\$192,158	

基泰建設股份有限公司

13.短期借款明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間(%)	融資額度	抵押或擔保	備註
信用借款	兆豐銀行－中和	\$200,000	106.07.27~108.07.27	1.79%	\$300,000	無	
信用借款	彰化銀行－永樂	238,000	106.07.27~107.07.27	1.35%	420,000	無	
擔保借款	建設銀行－台北	1,024,450	107.01.12~108.01.11	1.03%	1,500,000	人民幣定期存款	
擔保借款	交通銀行－台北	515,000	106.06.23~107.06.23	1.07%	1,000,000	人民幣定期存款	
擔保借款	兆豐銀行－中和	122,000	106.10.22~107.10.21	1.41%	250,000	人民幣定期存款	
擔保借款	國泰世華－企金	17,400	106.11.30~107.11.30	1.60%	64,500	KT031	
合 計		<u>\$2,116,850</u>					

基泰建設股份有限公司

14.應付短期票券明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間(%)	融資額度	抵押或擔保	備註
信用短票	台中商銀－三重	\$100,000	106.01.24~107.01.24	1.11%	\$100,000	無	
信用短票	上海商銀－民生	50,000	106.08.26~107.08.26	1.42%	50,000	無	
擔保短票	彰化銀行－永樂	29,000	106.07.19~107.07.19	1.63%	150,000	KT074	
擔保短票	新光銀行－城內	107,400	106.03.27~107.03.27	1.20%	107,400	無	
擔保短票	台灣票券	114,100	106.12.19~107.12.19	1.35%	134,100	KT033	
擔保短票	遠東銀行－重慶	401,000	106.05.18~107.05.18	1.25%	500,000	人民幣定期存款	
合 計		<u>\$801,500</u>					

基泰建設股份有限公司

15.應付帳款明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
KT024	應付工程款	\$371,821	
KT028	應付工程款	113,983	
KT031	應付工程款	177,418	
KT033	應付工程款	79,730	
KT035	應付工程款	88,979	
其 他		3,283	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$835,214</u>	

基泰建設股份有限公司

16.其他應付款項(含關係人)明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他應付款項：			
應付員工酬勞		\$89,707	
應付銷售費用		18,246	
其 他	暫估其他應付費用等其他	22,137	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$130,090</u>	
其他應付款項－關係人		<u>\$710,286</u>	詳附註七。

基泰建設股份有限公司

17. 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

債券名稱	受託人	契約期限	利率	金 額					償還辦法	擔保情形	備註
				發行總額	已賣回額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面價值			
基泰三	兆豐國際商業銀行股份有限公司	102.11.8~107.11.8	-	\$1,051,000	\$(14,000)	\$1,037,000	\$(13,906)	\$1,023,094	註2	有擔保	
				(註1)							

註1：包括本公司預期將於到期日按債券面額之105.10%以現金一次償還約51,000千元之利息補償金。

註2：請參閱附註六.15。

基泰建設股份有限公司

18.其他流動負債－其他明細表

民國106年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
代 收 款	代扣所得稅	\$1,715	(金額小於該科目5%以下)
暫 收 款	暫收買賣價款	54,269	
	其他	4,227	
合 計		<u>\$60,211</u>	

基泰建設股份有限公司

19.營業收入明細表

民國106年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		小 計	合 計	
出售土地收入	KT033	\$116,616		
	其 他	4,580	\$121,196	(金額未達10,000千元者)
出售房屋收入	KT033	43,095		
	其 他	1,448	44,543	(金額未達10,000千元者)
租賃收入	出租資產		21,094	
其他收入	其 他		8,499	
小 計			195,332	
銷貨折讓			-	
營業收入淨額			<u>\$195,332</u>	

基泰建設股份有限公司

20.營業成本明細表

民國106年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		小 計	合 計	
出售土地成本	KT033	\$53,522		
	其 他	<u>1,745</u>	\$55,267	(金額未達10,000千元者)
出售房屋成本	KT033	58,443		
	其 他	<u>782</u>	59,225	(金額未達10,000千元者)
租賃成本	出租資產		6,375	
其他營業成本	其 他		189	
合 計			<u>\$121,056</u>	

基泰建設股份有限公司

21.營業費用明細表

民國106年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用	房地銷售費用	\$144	
管理及總務費用	薪資支出	\$17,159	
	租金支出	8,774	
	稅 捐	10,900	
	勞 務 費	15,703	
	人力服務費	12,854	
	雜 費	15,699	
	其他費用	13,073	(金額小於該科目5%以下)
	小 計	94,162	
合 計		\$94,306	