

基泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇六年一月一日至九月三十日
及民國一〇五年一月一日至九月三十日

公司地址：台北市衡陽路51號10樓
公司電話：(02)2383-0666

合併財務報告 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師核閱報告	3
四、合併資產負債表	4-5
五、合併綜合損益表	6
六、合併權益變動表	7
七、合併現金流量表	8
八、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	9
(二) 通過財務報告之日期及程序	9
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9-16
(四) 重大會計政策之彙總說明	16-17
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
(六) 重要會計項目之說明	18-39
(七) 關係人交易	39-41
(八) 質押之資產	41
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	41-42
(十) 重大之災害損失	42
(十一) 重大之期後事項	42
(十二) 其他	43-54
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	53、55-59
2. 轉投資事業相關資訊	54、57、60
3. 大陸投資資訊	54、61
(十四) 部門資訊	54

會計師核閱報告

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一〇六年九月三十日及民國一〇五年九月三十日之合併資產負債表、民國一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇五年七月一日至九月三十日、民國一〇六年一月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇六年一月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

如合併財務報表附註六所述，基泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年九月三十日及民國一〇五年九月三十日採用權益法之投資分別為692,642千元及726,617千元，民國一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇五年七月一日至九月三十日、民國一〇六年一月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十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785千元、(899)千元、3,876千元及(8,126)千元，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分別為56千元、(21,292)千元、(41,474)千元及(34,220)千元，係以該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表評價認列。另合併財務報表附註十三所述轉投資事業相關資訊及大陸投資資訊亦未經會計師核閱。

依本會計師核閱結果，除上段所述該等被投資公司民國一〇六年一月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十日之財務報表，若能取得被投資公司同期間經會計師核閱之財務報表可能有所調整之影響及財務報表附註十三有關轉投資事業相關資訊及大陸投資資訊未經會計師核閱外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

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

會計師：

楊智惠

中華民國一〇六年十一月九日



基泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇六年九月三十日、民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇五年九月三十日
(民國一〇六年及民國一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代 碼	資 產	附 註	一〇六年九月三十日		一〇五年十二月三十一日		一〇五年九月三十日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
1100	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六	\$57,407	0	\$511,340	3	\$726,744	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	四、六	124,153	1	57,481	0	58,160	0
1125	備供出售金融資產—流動	四、六	22,719	0	22,676	0	100,126	1
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動	四、六、八	2,628,266	14	2,263,655	12	1,905,926	10
1150	應收票據淨額		14,163	0	8	0	35	0
1170	應收帳款淨額	四	18,716	0	23,775	0	24,879	0
130x	存貨	四、六、八	10,140,082	55	9,643,008	52	9,890,427	52
1470	其他流動資產	六	175,433	1	182,703	1	249,589	1
11xx	流動資產合計		13,180,939	71	12,704,646	68	12,955,886	68
1523	非流動資產							
1523	備供出售金融資產—非流動	四、六	261,336	1	261,336	1	261,336	2
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	四、六	-	-	-	-	-	-
1550	採用權益法之投資	四、六	692,642	4	730,240	4	726,617	4
1600	不動產、廠房及設備	四、六	598	0	608	0	611	0
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	4,028,089	21	4,431,097	24	4,438,500	23
1960	預付投資款	六	321,600	2	321,600	2	321,600	2
1990	其他非流動資產—其他	六	131,635	1	232,187	1	229,110	1
15xx	非流動資產合計		5,435,900	29	5,977,068	32	5,977,774	32
1xxx	資產總計		\$18,616,839	100	\$18,681,714	100	\$18,933,660	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



基泰建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇六年九月三十日、民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇五年九月三十日

(民國一〇六年及民國一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代 碼	負 債 及 權 益		一〇六年九月三十日		一〇五年十二月三十一日		一〇五年九月三十日	
	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四、六	\$3,756,380	20	\$3,616,180	19	\$3,378,100	18
2110	應付短期票券	四、六	675,300	4	-	-	100,000	1
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動	四、六	-	-	-	-	80	0
2170	應付帳款		879,186	5	989,833	5	1,053,677	6
2200	其他應付款	四	138,427	1	196,175	1	224,400	1
2230	本期所得稅負債	四	-	-	51,048	0	63,580	0
2310	預收款項	四、六、七	975,764	5	1,143,519	6	1,428,446	8
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六	1,018,958	5	1,006,652	6	987,058	5
2399	其他流動負債－其他		69,785	0	86,088	1	85,303	0
21xx	流動負債合計		7,513,800	40	7,089,495	38	7,320,644	39
	非流動負債							
2540	長期借款	四、六	3,110,000	17	3,150,000	17	3,160,000	17
2640	淨確定福利負債－非流動	四	33,236	0	32,827	0	21,734	0
2670	其他非流動負債－其他		32,055	0	31,899	0	32,124	0
25xx	非流動負債合計		3,175,291	17	3,214,726	17	3,213,858	17
2xxx	負債總計		10,689,091	57	10,304,221	55	10,534,502	56
	歸屬於母公司業主之權益							
31xx	股本	六						
3100	普通股股本		4,384,488	24	4,384,488	23	4,384,488	23
3200	資本公積	六	58,479	0	102,324	1	102,324	1
3300	保留盈餘	六						
3310	法定盈餘公積		811,300	5	811,300	5	811,300	4
3350	未分配盈餘		2,282,895	12	2,651,928	14	2,688,907	14
	保留盈餘合計		3,094,195	17	3,463,228	19	3,500,207	18
3400	其他權益	四	18,885	0	59,985	0	45,581	0
36xx	非控制權益	六	371,701	2	367,468	2	366,558	2
3xxx	權益總計		7,927,748	43	8,377,493	45	8,399,158	44
	負債及權益總計		\$18,616,839	100	\$18,681,714	100	\$18,933,660	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



合併綜合損益表
民國一〇六年及民國一〇五年七月一日至九月三十日與民國一〇六年及民國一〇五年一月一日至九月三十日
(僅經核閱 未依一般公認會計準則查核)

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	項 目	附 註	一〇六年七月一日至 九月三十日		一〇五年七月一日至 九月三十日		一〇六年一月一日至 九月三十日		一〇五年一月一日至 九月三十日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	四、六 六	\$42,991	100	\$32,224	100	\$267,372	100	\$606,352	100
5000	營業成本		(12,936)	(30)	(9,596)	(30)	(147,247)	(55)	(350,755)	(58)
5900	營業毛利		30,055	70	22,628	70	120,125	45	255,597	42
	營業費用	六、七								
6100	推銷費用		(108)	0	(2,022)	(6)	(281)	0	(10,212)	(2)
6200	管理費用		(25,625)	(60)	(24,915)	(77)	(75,745)	(28)	(92,243)	(15)
6000	營業費用合計		(25,733)	(60)	(26,937)	(83)	(76,026)	(28)	(102,455)	(17)
6900	營業利益(損失)		4,322	10	(4,309)	(13)	44,099	17	153,142	25
	營業外收入及支出	四、六								
7010	其他收入		36,393	85	21,020	65	99,284	37	81,020	13
7020	其他利益及損失		38,822	90	(87,416)	(271)	(50,757)	(19)	(174,307)	(29)
7050	財務成本		(20,689)	(48)	(18,605)	(58)	(66,491)	(25)	(55,602)	(9)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		785	2	(899)	(3)	3,876	1	(8,126)	(1)
7000	營業外收入及支出合計		55,311	129	(85,900)	(267)	(14,088)	(6)	(157,015)	(26)
7900	稅前淨利(損)		59,633	139	(90,209)	(280)	30,011	11	(3,873)	(1)
7950	所得稅費用	四、六	(207)	0	-	-	(207)	0	(73,742)	(12)
8200	本期淨利(損)		59,426	139	(90,209)	(280)	29,804	11	(77,615)	(13)
	其他綜合損益	四、六								
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		19	0	206	1	374	0	1,666	0
8370	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		56	0	(21,292)	(66)	(41,474)	(15)	(34,220)	(5)
	一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)		75	0	(21,086)	(65)	(41,100)	(15)	(32,554)	(5)
8500	本期綜合損益總額		\$59,501	139	\$(111,295)	(345)	\$(11,296)	(4)	\$(110,169)	(18)
8600	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主		\$57,175		\$(91,968)		\$25,571		\$(78,475)	
8620	非控制權益		2,251		1,759		4,233		860	
			\$59,426		\$(90,209)		\$29,804		\$(77,615)	
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$57,250		\$(113,054)		\$(15,529)		\$(111,029)	
8720	非控制權益		2,251		1,759		4,233		860	
			\$59,501		\$(111,295)		\$(11,296)		\$(110,169)	
	每股盈餘(元)	六								
9750	基本每股盈餘 本期淨利(損)		\$0.13		\$(0.21)		\$0.06		\$(0.18)	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



基泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇六年及民國一〇五年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)



單位：新臺幣千元

項 目	歸屬於母公司業主之權益								非控制權益	權益總額
	股本	債券換股 權利證書	資本公積	保留盈餘		其他權益項目		總計		
				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	\$365,698	\$9,079,311
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)	-	(438,449)
其他資本公積變動										
資本公積配發現金股利	-	-	(131,535)	-	-	-	-	(131,535)	-	(131,535)
105年1月1日至9月30日淨利(損)	-	-	-	-	(78,475)	-	-	(78,475)	860	(77,615)
105年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(34,220)	1,666	(32,554)	-	(32,554)
105年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	(78,475)	(34,220)	1,666	(111,029)	860	(110,169)
債券換股權利證書轉換	59,150	(59,150)	-	-	-	-	-	-	-	-
民國105年9月30日餘額	<u>\$4,384,488</u>	<u>\$-</u>	<u>\$102,324</u>	<u>\$811,300</u>	<u>\$2,688,907</u>	<u>\$44,627</u>	<u>\$954</u>	<u>\$8,032,600</u>	<u>\$366,558</u>	<u>\$8,399,158</u>
民國106年1月1日餘額	\$4,384,488	\$-	\$102,324	\$811,300	\$2,651,928	\$60,520	\$(535)	\$8,010,025	\$367,468	\$8,377,493
105年度盈餘指撥及分配										
普通股現金股利	-	-	-	-	(394,604)	-	-	(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)	-	(43,845)
106年1月1日至9月30日淨利(損)	-	-	-	-	25,571	-	-	25,571	4,233	29,804
106年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(41,474)	374	(41,100)	-	(41,100)
106年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	25,571	(41,474)	374	(15,529)	4,233	(11,296)
民國106年9月30日餘額	<u>\$4,384,488</u>	<u>\$-</u>	<u>\$58,479</u>	<u>\$811,300</u>	<u>\$2,282,895</u>	<u>\$19,046</u>	<u>\$(161)</u>	<u>\$7,556,047</u>	<u>\$371,701</u>	<u>\$7,927,748</u>

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



基泰建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及民國一〇五年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

項 目	一〇六年一月一日 至九月三十日	一〇五年一月一日 至九月三十日
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$30,011	\$(3,873)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	22,092	22,056
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	4,726	2,538
利息費用	66,491	55,602
利息收入	(81,109)	(72,487)
採用權益法認列之關聯企業及合資(利益)損失之份額	(3,876)	8,126
處分投資(利益)損失	(131)	1,104
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	(72,637)	108,837
應收票據淨額(增加)減少	(14,155)	(35)
應收帳款淨額(增加)減少	5,059	488
存貨(增加)減少	(90,542)	110,871
其他流動資產(增加)減少	10,368	35,523
應付帳款增加(減少)	(110,647)	(120,487)
其他應付款增加(減少)	(56,768)	(42,301)
預收款項增加(減少)	(167,755)	(127,716)
其他流動負債—其他增加(減少)	(16,303)	59,105
淨確定福利負債—非流動增加(減少)	409	(572)
營運產生之現金流入(出)	(474,767)	36,779
收取之利息	8,874	18,319
支付之所得稅	(51,255)	(76,162)
營業活動之淨現金流入(出)	(517,148)	(21,064)
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	-	30,857
取得無活絡市場之債務工具投資	(364,611)	(308,187)
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	100,552	(45,529)
收取之利息	69,137	60,528
其他投資活動	331	4,870
投資活動之淨現金流入(出)	(193,221)	(450,206)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	140,200	749,300
應付短期票券增加(減少)	675,300	100,000
償還長期借款	(40,000)	(40,000)
其他非流動負債—其他增加(減少)	156	37
發放現金股利(包括資本公積發放數)	(438,449)	(569,984)
支付之利息(含資本化利息)	(80,771)	(78,233)
籌資活動之淨現金流入(出)	256,436	161,120
本期現金及約當現金增加(減少)數	(453,933)	(310,150)
期初現金及約當現金餘額	511,340	1,036,894
期末現金及約當現金餘額	\$57,407	\$726,744

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



基泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇六年一月一日至九月三十日及
民國一〇五年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(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

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國106年及105年1月1日至9月30日之合併財務報告業經董事會於民國106年11月9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：

本集團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，首次適用對本集團並無重大影響：

2. 截至財務報告通過發布日為止，本集團未採用下列金管會認可但尚未適用之新發布、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：

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- A. 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

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。

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。

(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。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(10) 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。

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，本集團評估除前述(1)、(2)及(5)、(6)之影響說明如下外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響：

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及(6)國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋

對本集團之客戶合約之收入認列並未產生重大影響，惟須提供更多相關之揭露資訊。

(2) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

本集團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

備供出售金融資產－以成本衡量之權益工具投資

現行採成本衡量之權益工具投資，須於發生減損跡象時評估是否認列減損損失，由於該等投資非屬持有供交易，於民國107年1月1日將選擇後續公允價值變動列報於其他綜合損益中，且無須適用減損規定，因此將影響民國107年1月1日該資產之帳面金額、其他權益及保留盈餘，影響數尚在評估中。

備供出售金融資產－以公允價值衡量股票投資除列之會計處理

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)。

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(準備矩陣)評估預期信用損失；權益工具則無須適用減損規定，前述評估減損之規定與現行已發生損失模型不同，影響尚在評估中。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

B. 其他

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。

(5) 揭露倡議(國際會計準則第7號「現金流量表」之修正)

對本集團與負債有關之籌資活動，將增加期初至期末之調節資訊。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本集團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。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

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。

(5) 國際財務報導準則第9號「金融工具」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。

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，本集團除現正評估(1)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集團之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國106年及105年1月1日至9月30日之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

2. 編製基礎

合併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，合併財務報表均以新臺幣千元為單位。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

本集團合併財務報表編製原則與民國105年1月1日至12月31日合併財務報告相同，請參閱本集團民國105年1月1日至12月31日之合併財務報告。

合併財務報表編製主體如下：

投資公司 名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			106.9.30	105.12.31	105.9.30
本公司	君匯開發(股)公司	住宅及大樓開發、 租售業務	100%	100%	100%
本公司	京匯開發(股)公司	住宅及大樓開發、 租售業務	100%	100%	100%
本公司	鼎峰開發(股)公司	住宅及大樓開發、 租售業務	100%	100%	100%
本公司	維勝國際開發(股)公司(註1)	住宅及大樓開發、 租售業務	55%	55%	55%

註1：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9月30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。

4. 除下列會計政策外，本合併財務報告所採用之會計政策與民國105年1月1日至12月31日合併財務報告相同，其他重大會計政策之彙總說明請參閱本集團民國105年1月1日至12月31日之合併財務報告。

- (1) 期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。
- (2) 期中期間之所得稅費用，則以當年度預期總盈餘所適用之稅率予以應計及揭露，亦即將估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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

本集團民國106年及105年1月1日至9月30日之合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與民國105年1月1日至12月31日合併財務報告相同，請參閱本集團民國105年1月1日至12月31日之合併財務報告。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
庫存現金	\$175	\$175	\$175
活期及支票存款	21,744	52,880	15,593
定期存款	35,488	458,285	710,976
合 計	<u>\$57,407</u>	<u>\$511,340</u>	<u>\$726,744</u>

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
<u>持有供交易之金融資產</u>			
開放型基金	\$44,649	\$57,481	\$58,160
債 券	79,504	-	-
合 計	<u>\$124,153</u>	<u>\$57,481</u>	<u>\$58,160</u>

(1) 本集團持有供交易金融資產未有提供擔保之情形。

(2) 上述嵌入式衍生性商品之說明，請詳附註六.14。

3. 備供出售金融資產

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
債 券	\$22,719	\$22,676	\$100,126
未上市(櫃)公司股票	261,336	261,336	261,336
合 計	<u>\$284,055</u>	<u>\$284,012</u>	<u>\$361,462</u>
	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流 動	\$22,719	\$22,676	\$100,126
非 流 動	261,336	261,336	261,336
合 計	<u>\$284,055</u>	<u>\$284,012</u>	<u>\$361,462</u>

本集團備供出售金融資產未有提供擔保之情形。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

4. 無活絡市場之債務工具投資—流動

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
定期存款	<u>\$2,628,266</u>	<u>\$2,263,655</u>	<u>\$1,905,926</u>

本集團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. 存貨淨額

項 目	106.9.30	105.12.31	105.9.30
營建用地	\$2,980,464	\$2,979,900	\$2,974,662
待售房地	2,595,396	2,328,962	2,354,508
在建房地	4,536,332	4,306,256	4,233,367
其他存貨	9,000	9,000	9,000
預付土地款	18,890	18,890	318,890
合 計	<u>\$10,140,082</u>	<u>\$9,643,008</u>	<u>\$9,890,427</u>

(1) 營建用地

工程別	106.9.30	105.12.31	105.9.30
KT005	\$170,716	\$170,716	\$170,716
KT007	320,666	320,112	320,112
KT016	611,355	611,345	606,107
KT036	323,206	323,206	323,206
KT043	279,565	279,565	279,565
KT057	214,023	214,023	-
KT068	479,259	479,259	479,259
KT074	347,792	347,792	347,792
其 他(註)	233,882	233,882	447,905
合 計	<u>\$2,980,464</u>	<u>\$2,979,900</u>	<u>\$2,974,662</u>

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

A. 本集團為利於建案之完整開發，截至民國106年9月30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集團，以保障本集團之權益。

B. 本集團為靈活運用營運資金，KT057案土地其使用用途已改變，是以本集團將該土地自在建房地重分類至營建用地。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 待售房地明細如下：

工程別	106.9.30			105.12.31			105.9.30		
	待售土地	待售房屋	合 計	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	\$-	\$218,250	\$218,250	\$-	\$218,250	\$218,250
KT024	58,105	80,481	138,586	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	183,786	585,803	769,589
KT031	693,529	307,883	1,001,412	428,550	194,463	623,013	428,550	194,463	623,013
KT033	110,271	120,409	230,680	163,793	178,852	342,645	163,793	204,398	368,191
其他(註)	195,832	41,047	236,879	195,832	41,047	236,879	195,832	41,047	236,879
合 計	\$1,241,523	\$1,353,873	\$2,595,396	\$1,030,066	\$1,298,896	\$2,328,962	\$1,030,066	\$1,324,442	\$2,354,508

(註)：個別待售房地金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

A. 本集團與非關係人簽訂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，本集團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年前三季間及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。

(3) 在建房地明細如下：

工程別	摘要	106.9.30	105.12.31	105.9.30	興建方式
KT006	土地成本	\$1,803,416	\$1,803,416	\$1,803,416	自地自建
	工程成本	1,487,035	1,275,582	1,208,339	
KT025	土地成本	607,836	607,729	607,729	自地自建
	工程成本	221,299	213,460	210,504	
KT073	工程成本	284,787	283,085	282,506	自地自建(地上權)
其他	工程成本	131,959	122,984	120,873	(註)
合計		\$4,536,332	\$4,306,256	\$4,233,367	

(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。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

B. 本集團於民國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，而本集團已於民國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：本集團若將地上權、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. 本集團在建房地民國106年及105年1月1日至9月30日利息資本化資訊如下：

	106.9.30	105.9.30
資本化利息之金額	\$25,606	\$26,873
資本化利率區間	1.05%~2.09%	1.13%~2.21%

(4) 預付土地款

土地位置標示	106.9.30	105.12.31	105.9.30
KT077	\$-	\$-	\$300,000
其他(註)	18,890	18,890	18,890
合計	\$18,890	\$18,890	\$318,890

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

(5) 本集團各期間認列之存貨相關費損及營業成本如下：

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
出售房地成本	\$2,527	\$-	\$114,492	\$317,859
租賃成本	10,387	9,146	32,584	31,093
其他營業成本	22	450	171	1,803
合計	\$12,936	\$9,596	\$147,247	\$350,755

(6) 本集團於各財務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。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

6. 其他流動資產

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
其他應收款	\$54,444	\$59,544	\$59,792
留抵稅額	101,558	89,580	83,035
其 他	19,431	33,579	106,762
合 計	<u>\$175,433</u>	<u>\$182,703</u>	<u>\$249,589</u>

7. 以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	106.9.30			105.12.31			105.9.30		
	千股數	持股比例	金額	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	196	3.31%	\$1,957
減：累計減損			(587)			(1,957)			(1,957)
合 計			<u>\$-</u>			<u>\$-</u>			<u>\$-</u>

- (1) 上述本集團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) 本集團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，本集團因而減少持股137千股並收回股款1,370千元。
- (3) 本集團以成本衡量之金融資產未有提供擔保之情形。

8. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	106.9.30		105.12.31		105.9.30	
	金額	持股比例	金額	持股比例	金額	持股比例
投資關聯事業						
(未上市櫃公司)：						
GE MEI INVESTMENT						
LIMITED	<u>\$692,642</u>	44.00%	<u>\$730,240</u>	44.00%	<u>\$726,617</u>	44.00%

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(1) 投資關聯企業

對本集團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，本集團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

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流動資產	\$849,999	\$924,151	\$1,077,752
非流動資產	882,794	896,275	913,220
流動負債	(158,318)	(160,790)	(340,801)
非流動負債	-	-	-
權益	1,574,475	1,659,636	1,650,171
持股比例	44.00%	44.00%	44.00%
小計	692,769	730,240	726,075
其他調整數	(127)	-	542
投資之帳面金額	\$692,642	\$730,240	\$726,617

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
營業收入	\$16,980	\$972	\$50,314	\$28,218
繼續營業單位本期淨利(損)	1,864	(1,859)	9,100	(18,356)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	125	(48,391)	(94,261)	(77,773)
本期綜合損益總額	\$1,989	\$(50,250)	\$(85,161)	\$(96,129)

- (2) 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：

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

A. 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9月30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。

- (3) 本集團對前述投資關聯企業於民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日並無或有負債或資本承諾，亦未有提供擔保之情形。
- (4) 民國106年及105年9月30日採用權益法之投資分別為692,642千元及726,617千元，民國106年及105年7月1日至9月30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785千元及(899)千元；民國106年及105年1月1日至9月30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3,876千元及(8,126)千元。民國106年及105年7月1日至9月30日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益分別為56千元及(21,292)千元；民國106年及105年1月1日至9月30日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益分別為(41,474)千元及(34,220)千元，係以該等被投資公司未經會計師核閱之財務報表認列為依據。

9. 不動產、廠房及設備

- (1) 本集團所持有之不動產、廠房及設備於民國106年及105年1月1日至9月30日並無重大變動；而於民國106年及105年7月1日至9月30日分別提列之折舊費用為3千元及3千元，民國106年及105年1月1日至9月30日分別提列之折舊費用為10千元及9千元。
- (2) 本集團之不動產、廠房及設備未有提供質押之情形。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

10. 投資性不動產

- (1) 本集團所持有之投資性不動產除所持有部分不動產因其使用用途已改變，故於民國106年前三季間將該不動產380,926千元自投資性不動產重分類至待售房地外，而於民國105年1月1日至9月30日並無重大變動；另於民國106年及105年7月1日至9月30日分別提列之折舊費用為7,310千元及7,403千元，民國106年及105年1月1日至9月30日分別提列之折舊費用為22,082千元及22,047千元。
- (2) 本集團所持有之投資性不動產於民國106年及105年7月1日至9月30日所產生之租金收入分別為30,729千元及30,536千元；於民國106年及105年1月1日至9月30日所產生之租金收入分別為91,913千元及86,535千元；而本集團所持有之投資性不動產於民國106年及105年7月1日至9月30日除提列之折舊費用外，所產生之直接營運費用分別為1,368千元及1,357千元；於民國106年及105年1月1日至9月30日除提列之折舊費用外，所產生之直接營運費用分別為4,087千元及3,815千元。
- (3) 本集團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) 本集團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。本集團持有之投資性不動產於民國106年9月30日、105年12月31及105年9月30日之公允價值分別為4,220,054千元、4,851,181千元及4,851,181千元，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1月1日至9月30日及105年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%、1.80%及1.20%~1.27%推算每坪價格。

11. 短期借款

	利率區間	106.9.30	105.12.31	105.9.30
無擔保銀行借款	1.06%~1.49%	\$438,000	\$562,420	\$548,000
擔保銀行借款	1.35%~1.79%	3,318,380	3,053,760	2,830,100
合 計		<u>\$3,756,380</u>	<u>\$3,616,180</u>	<u>\$3,378,100</u>

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(1) 本集團截至民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日止，尚未使用之借款額度分別約為6,589,620千元、6,992,420千元及7,611,480千元。

(2) 本集團於各財務報導結束日借款擔保情形，請詳附註八。

12. 應付短期票券

106年9月30日：

	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	0.89%~1.42%	\$675,300
減：應付短期票券折價			-
合 計			\$675,300

105年12月31日：無此情事。

105年9月30日：

	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	1.60%	\$100,000
減：應付短期票券折價			-
合 計			\$100,000

(1) 本集團截至民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日止，尚未使用之額度分別約為1,058,500千元、326,400千元及44,100千元。

(2) 本集團於各財務報導結束日借款擔保情形，請詳附註八。

13. 預收款項

項 目	106.9.30	105.12.31	105.9.30
預收房地款	\$18,942	\$187,452	\$222,204
其 他	956,822	956,067	1,206,242
合 計	\$975,764	\$1,143,519	\$1,428,446

(1) 本集團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	106.9.30	105.12.31	105.9.30
KT033	\$8,871	\$168,583	\$203,334
其 他(註)	10,071	18,869	18,870
合 計	\$18,942	\$187,452	\$222,204

(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及子公司合併財務報表附註(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、預收選屋權益款及預收出售股權之價款(相關說明請詳附註四.3)等款項。

(3) 本集團與關係人交易相關說明，請詳附註七。

14. 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：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
負債要素：			
應付國內轉換公司債面額	\$1,037,000	\$1,037,000	\$1,051,000
應付國內轉換公司債折價	(18,042)	(30,348)	(63,942)
淨 額	<u>\$1,018,958</u>	<u>\$1,006,652</u>	<u>\$987,058</u>
嵌入式衍生金融工具(註)	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$80</u>
權益要素	<u>\$28,426</u>	<u>\$28,426</u>	<u>\$28,830</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。

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。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- b. 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，而因陸續發放民國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9月30日每股轉換價格調整為15.2元。
- F. 截至民國106年9月30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9月30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。
- (3) 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。

15. 長期借款

- (1) 長期借款明細如下：

債權人	106.9.30	利率(%)	償還期間及辦法
兆豐銀行擔保借款	\$3,110,000	1.716%	自民國103年12月22日至113年12月22日，本約首動日起滿二年之日為第一期，二年後每三個月為一期，分33期償還，利息按月付息。
減：一年內到期	-		
合 計	<u>\$3,110,000</u>		

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

債權人	105.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
兆豐銀行擔保借款	\$3,150,000	1.716%	自民國103年12月22日至113年12月22日，本約首動日起滿二年之日為第一期，二年後每三個月為一期，分33期償還，利息按月付息。
減：一年內到期	-		
合 計	<u>\$3,150,000</u>		

債權人	105.09.30	利率(%)	償還期間及辦法
兆豐銀行擔保借款	\$3,160,000	1.716%	自103年12月22日至113年12月22日，本約首動日起滿二年之日為第一期，二年後每三個月為一期，分33期償還，利息按月付息。
減：一年內到期	-		
合 計	<u>\$3,160,000</u>		

(2) 本集團截至民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日止，皆未有尚未使用之長期借款額度。

(3) 本集團於各財務報導結束日長期借款擔保情形，請詳附註八。

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團民國106年及105年7月1日至9月30日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206千元及142千元，民國106年及105年1月1日至9月30日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652千元及825千元。

確定福利計畫

本集團民國106年及105年7月1日至9月30日認列確定福利計畫之費用金額分別為152千元及185千元，民國106年及105年1月1日至9月30日認列確定福利計畫之費用金額分別為458千元及557千元。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

17. 權益

(1) 普通股

截至民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日止，本公司額定股本訂為5,000,000千元，每股面額10元，分為500,000千股；實收股本皆為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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
庫藏股票交易	\$20,558	\$20,558	\$20,558
普通股股票溢價	8,527	52,372	52,372
認股權	28,426	28,426	28,830
其他	968	968	564
合計	<u>\$58,479</u>	<u>\$102,324</u>	<u>\$102,324</u>

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%。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- B. 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。
- D. 本公司於民國106年6月13日及民國105年6月7日之股東常會，分別決議民國105年度及104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	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$-	\$171,029		
普通股現金股利	394,604	438,449	\$0.9	\$1.00

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六.21。

另本公司於民國106年6月13日及民國105年6月7日之股東常會除分別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分別提撥43,845千元(每股元)及131,535千元(每股0.3元)按股東持股比例發放現金。

(4) 非控制權益

	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
期初餘額	\$367,468	\$365,698
歸屬於非控制權益之本期淨利	4,233	860
期末餘額	\$371,701	\$366,558

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

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。上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9月30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21,813千元及25,564千元。

19. 營業收入

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
銷售房地收入	\$6,027	\$-	\$165,738	\$513,909
減：退回及折讓	-	-	-	-
租賃收入	32,572	31,969	97,070	91,046
其他營業收入	4,392	255	4,564	1,397
合 計	<u>\$42,991</u>	<u>\$32,224</u>	<u>\$267,372</u>	<u>\$606,352</u>

20. 營業租賃

本集團為出租人

本集團簽訂商業財產租賃合約，其剩餘年限介於1年至3年間，前述租賃合約訂有依據消費者物價指數調整租金之條款。依據不可取消之重大營業租賃合約，民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
不超過一年	\$108,558	\$108,558	\$106,829
超過一年但不超過五年	177,721	259,140	281,718
超過五年	-	-	-
合 計	<u>\$286,279</u>	<u>\$367,698</u>	<u>\$388,547</u>

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

21. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	106.7.1~106.9.30			105.7.1~105.9.30		
	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	\$639	\$6,974	\$7,613	\$615	\$2,537	\$3,152
勞健保費用	73	247	320	47	196	243
退休金費用	37	321	358	25	302	327
其他員工福利費用	19	116	135	15	70	85
折舊費用	7,310	3	7,313	7,403	3	7,406

功能別 性質別	106.1.1~106.9.30			105.1.1~105.9.30		
	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	\$1,672	\$12,269	\$13,941	\$1,997	\$10,731	\$12,728
勞健保費用	192	941	1,133	158	1,441	1,599
退休金費用	98	1,012	1,110	85	1,297	1,382
其他員工福利費用	52	548	600	46	1,001	1,047
折舊費用	22,082	10	22,092	22,047	9	22,056

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1月1日至9月30日依獲利狀況，分別皆以1,344千元(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1月1日至9月30日係稅前淨損，故未估列員工酬勞及董監酬勞。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

本公司民國104年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額與民國104年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

22. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
利息收入	\$30,848	\$20,927	\$81,109	\$72,487
其他收入—其他	5,545	93	18,175	8,533
合 計	<u>\$36,393</u>	<u>\$21,020</u>	<u>\$99,284</u>	<u>\$81,020</u>

(2) 其他利益及損失

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
處分投資利益(損失)	\$1,370	\$(1,071)	\$131	\$(1,104)
淨外幣兌換利益(損失)	42,148	(86,691)	(43,759)	(170,665)
透過損益按公允價 值衡量之金融資產 /(負債)利益(損失)	(2,297)	346	(4,726)	(2,538)
其 他	(2,399)	-	(2,403)	-
合 計	<u>\$38,822</u>	<u>\$(87,416)</u>	<u>\$(50,757)</u>	<u>\$(174,307)</u>

(3) 財務成本

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
銀行借款之利息	\$16,497	\$16,980	\$53,946	\$50,708
應付公司債之利息及其他	4,192	1,625	12,545	4,894
合 計	<u>\$20,689</u>	<u>\$18,605</u>	<u>\$66,491</u>	<u>\$55,602</u>

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

23. 其他綜合損益組成部分

民國106年7月1日至9月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 費用	稅後金額
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	\$19	\$-	\$19	\$-	\$19
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	56	-	56	-	56
合 計	<u>\$75</u>	<u>\$-</u>	<u>\$75</u>	<u>\$-</u>	<u>\$75</u>

民國105年7月1日至9月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 費用	稅後金額
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	\$206	\$-	\$206	\$-	\$206
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	(21,292)	-	(21,292)	-	(21,292)
合 計	<u>\$(21,086)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(21,086)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(21,086)</u>

民國106年1月1日至9月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 費用	稅後金額
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	\$374	\$-	\$374	\$-	\$374
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	(41,474)	-	(41,474)	-	(41,474)
合 計	<u>\$(41,100)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(41,100)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(41,100)</u>

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

民國105年1月1日至9月30日：

	當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 費用	稅後金額
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	\$1,666	\$-	\$1,666	\$-	\$1,666
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	(34,220)	-	(34,220)	-	(34,220)
合 計	<u>\$ (32,554)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (32,554)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (32,554)</u>

本集團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。

24. 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

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
當期所得稅費用：				
當期應付所得稅	\$-	\$-	\$-	\$69,804
土地增值稅	207	-	207	3,938
遞延所得稅費用(利益)	-	-	-	-
合 計	<u>\$207</u>	<u>\$-</u>	<u>\$207</u>	<u>\$73,742</u>

(2) 兩稅合一相關資訊

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$147,340</u>	<u>\$147,340</u>	<u>\$87,450</u>

A. 本公司民國105年度及104年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率為5.56%及3.15%。

B. 本公司已無屬民國86年度(含)以前之未分配盈餘。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 所得稅申報核定情形

截至民國106年9月30日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國104年度
子公司－君匯開發(股)公司	核定至民國104年度
子公司－京匯開發(股)公司	核定至民國104年度
子公司－鼎峰開發(股)公司	核定至民國104年度
子公司－維勝國際開發(股)公司	核定至民國104年度

25. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母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，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利(損)(經調整轉換公司債之損益影響數後)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。

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
(1) 基本每股盈餘				
歸屬於母公司普通股持 有人之淨利(損)(千元)	\$57,175	\$(91,968)	\$25,571	\$(78,475)
基本每股盈餘之普通股 加權平均股數(千股)	438,449	438,449	438,449	438,449
基本每股盈餘(元)	\$0.13	\$(0.21)	\$0.06	\$(0.18)

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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

26. 具重大非控制權益之子公司

具重大非控制權益之子公司財務資訊列示如下：

非控制權益所持有之權益比例：

子公司名稱	公司及 營運所在國家	106.9.30	105.12.31	105.9.30	
維勝國際開發(股)公司	台灣	55%	55%	55%	
		106.9.30	105.12.31	105.9.30	
重大非控制權益之累積餘額：					
維勝國際開發(股)公司		\$371,701	\$367,468	\$366,558	
		106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
分攤予重大非控制權益之利 益(損失)：					
維勝國際開發(股)公司		\$2,251	\$1,759	\$4,233	\$860

民國106年及105年1月1日至9月30日無支付予重大非控制權益之股利。

維勝國際開發(股)公司之彙總性財務資訊提供如下，此資訊係以公司間(交易)銷除前之金額為基礎。

損益彙總性資訊：

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
營業收入	\$27,431	\$27,221	\$81,950	\$76,539
繼續營業單位本期淨利(損)	5,004	3,910	9,407	1,911
本期綜合損益總額	\$5,004	\$3,910	\$9,407	\$1,911

資產負債彙總性資訊：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流動資產	\$44,189	\$49,874	\$49,655
非流動資產	3,923,079	3,946,595	3,954,590
流動負債	(3,206)	(1,815)	(1,613)
非流動負債	(3,138,059)	(3,178,059)	(3,188,059)

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

現金流量彙總性資訊：

	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
營運活動	\$79,380	\$66,374
投資活動	3,893	3,637
籌資活動	(79,849)	(84,026)
現金及約當現金淨增加(減少)	3,424	(14,015)

七、關係人交易

1. 於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
GE MEI INVESTMENT LIMITED	本公司之關聯企業
沈祥麟	本公司法人董事代表之配偶
陳柏安	本公司董事長之二等親
游貴華(註)	本公司之經理人

註：游貴華已於民國105年底自本公司退休。

2. 與關係人間之重大交易事項

(1) 預收房地款

關係人名稱	106.9.30	105.12.31	105.9.30
本公司之主要管理人員			
游貴華	\$-	\$10,895	\$10,895
其他關係人			
沈祥麟	16,733	16,733	16,733
陳柏安	5,686	5,686	5,686
小計	22,419	22,419	22,419
合 計	\$22,419	\$33,314	\$33,314

上述預收房地款其銷售價格及收款條件係採一般交易條件。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 本集團主要管理人員之獎酬

	106.7.1~ 106.9.30	105.7.1~ 105.9.30	106.1.1~ 106.9.30	105.1.1~ 105.9.30
短期員工福利	\$955	\$736	\$3,153	\$3,347

(3) 為他人提供背書保證金額明細如下：

106年9月30日：無此情事。

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
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			\$-	

105年9月30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
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	75,891 (美金2,420千元)	取得借款額度
合 計			\$75,891	

(4) 資金融通情形(帳列其他應收款—關係人項下)如下：

106年9月30日：無此情事。

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
關聯企業—GE MEI INVESTMENT LIMITED	美金10,000千元	\$-	5%	\$-	\$-

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

105年9月30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
關聯企業—GE MEI INVESTMENT LIMITED	美金10,000千元	\$-	5%	\$-	\$-

(註)：係未結清餘額。

(5) 本集團之短期借款係由本集團之董事長及總經理擔任連帶保證人。

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保品：

項 目	帳面金額			擔保債務內容
	106.9.30	105.12.31	105.9.30	
無活絡市場之債務工具投資	\$2,628,266	\$2,263,655	\$1,905,926	法院提存、短期借款
一 流 動				及應付公司債
存貨	4,369,542	4,482,032	4,507,579	短期借款、應付短期票券
投資性不動產淨額	4,015,817	4,036,228	4,043,107	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$11,013,625</u>	<u>\$10,781,915</u>	<u>\$10,456,612</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國106年9月30日止，本集團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. 本集團因購置營建用地、合建及售屋等而開立之存出保證票據共計為600,780千元。
3. 本集團與營造廠之重大工程合約及相關款項支付情形如下：

工程名稱	合約價款(含稅)	已付金額	未付金額
KT006	\$1,772,548	\$929,496	\$843,052

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

4. 本集團與他人合建房地，截至民國106年9月30日止已支付合建保證金91,100千元。
5. 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，由台灣高等法院定民國106年11月20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9月30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

無此事項。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
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	\$124,153	\$57,481	\$58,160
備供出售金融資產：			
以公允價值衡量(含流動及非流動)	284,055	284,012	361,462
放款及應收款：			
現金及約當現金(不含庫存現金)	57,232	511,165	726,569
無活絡市場之債務工具投資—流動	2,628,266	2,263,655	1,905,926
應收款項(含關係人)	32,879	23,783	24,914
小 計	2,718,377	2,798,603	2,657,409
合 計	\$3,126,585	\$3,140,096	\$3,077,031

金融負債

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
透過損益按公允價值衡量之金融負債：			
嵌入式衍生性金融商品	\$-	\$-	\$80
以攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	3,756,380	3,616,180	3,378,100
應付短期票券	675,300	-	100,000
應付款項	879,186	989,833	1,053,677
其他應付款	138,427	196,175	224,400
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	1,018,958	1,006,652	987,058
長期借款(含一年內到期)	3,110,000	3,150,000	3,160,000
小 計	9,578,251	8,958,840	8,903,235
合 計	\$9,578,251	\$8,958,840	\$8,903,315

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

2. 財務風險管理目的與政策

本集團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，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本集團對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本集團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

本集團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

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

本集團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/貶值對本集團損益及權益之影響。本集團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。

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，本集團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，分別對本集團於民國106年1月1日至9月30日之淨利將減少/增加3,152千元與民國105年1月1日至9月30日之淨損將增加/減少2,941千元。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

權益價格風險

本集團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。本集團持有之未上市櫃權益證券屬備供出售類別。本集團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集團之高階管理階層，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。本集團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

本集團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。本集團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。本集團以銷售房地為主要業務，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。

財務活動相關之信用風險

本集團之財務部依照集團政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本集團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

本集團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。下表係彙總本集團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。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

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>106.9.30</u>					
短期借款(含預計支付利息)	\$2,297,257	\$1,530,378	\$-	\$-	\$3,827,635
應付短期票券	675,300	-	-	-	675,300
應付款項	879,186	-	-	-	879,186
其他應付款	138,427	-	-	-	138,427
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
長期借款(含預計支付利息)	53,361	123,361	132,160	3,010,787	3,319,669
<u>105.12.31</u>					
短期借款(含預計支付利息)	\$3,647,511	\$14,592	\$-	\$-	\$3,662,103
應付款項	989,833	-	-	-	989,833
其他應付款	196,175	-	-	-	196,175
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
長期借款(含預計支付利息)	54,047	134,047	132,675	3,041,302	3,362,071
<u>105.9.30</u>					
短期借款(含預計支付利息)	\$3,421,272	\$-	\$-	\$-	\$3,421,272
應付短期票券	100,000	-	-	-	100,000
應付款項	1,053,677	-	-	-	1,053,677
其他應付款	224,400	-	-	-	224,400
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)	-	1,051,000	-	-	1,051,000
長期借款(含預計支付利息)	54,219	134,219	132,846	3,051,474	3,372,758

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。本集團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：

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

- A. 現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資—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

本集團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—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		
	106.9.30	105.12.31	105.9.30	106.9.30	105.12.31	105.9.30
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	\$1,018,958	\$1,006,652	\$987,058	\$1,021,772	\$1,008,027	\$1,026,870

(3) 金融工具公允價值層級相關資訊

本集團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

本集團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，請詳附註六.14。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

8. 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

本集團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9月30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	\$124,153	\$-	\$-	\$124,153
備供出售金融資產				
債券	-	22,719	-	22,719
非上市(櫃)公司股票	-	-	261,336	261,336

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	\$57,481	\$-	\$-	\$57,481
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

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

民國105年9月30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	\$58,160	\$-	\$-	\$58,160
備供出售金融資產				
債券	-	100,126	-	100,126
非上市(櫃)公司股票	-	-	261,336	261,336
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生金融工具	-	-	80	80

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9月30日間，本集團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

本集團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9月30日：

本集團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1月1日至9月30日並無變動，而民國106年9月30日及106年1月1日其餘額皆為261,336千元。

民國105年9月30日：

	資產				負債
	透過損益				透過損益
	按公允價值衡量		備供出售		按公允價值
	衍生工具	結構式存款	股票	小計	值衡量
105.1.1	\$200	\$92,407	\$-	\$92,607	\$-
105.1.1~105.9.30認列總利益(損失)：					
認列於損益(註1)	(200)	825	-	625	80
105.1.1~105.9.30取得(處分)	-	(93,232)	22,747	(70,485)	-
轉入至第三等級	-	-	238,589	238,589	-
105.9.30	\$-	\$-	\$261,336	\$261,336	\$80

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(註1)：係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

上述認列於損益之總利益(損失)中，與截至民國106年及105年9月30日持有之資產相關之損益分別為0千元及625千元。

上述認列於損益之總利益(損失)中，與截至民國106年及105年9月30日持有之負債相關之損益分別為0千元及(80)千元。

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團所持有之第三等級之重複性公允價值衡量之金融資產除透過損益按公允價值衡量之金融資產(結構式存款)及備供出售金融資產(債券)其公允價值來源係交易對手之報價外，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9月30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%，對本集團權益將減少/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%，對本集團權益將減少/增加2,613千元

民國105年9月30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%，對本集團權益將減少/增加2,613千元

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

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。

(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9月30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)	\$-	\$-	\$4,220,054	\$4,220,054
僅揭露公允價值之負債：				
一年或一營業週期內到期 或執行賣回權公司債	-	1,021,772	-	1,021,772

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)	\$-	\$-	\$4,851,181	\$4,851,181
僅揭露公允價值之負債：				
一年或一營業週期內到期 或執行賣回權公司債	-	1,008,027	-	1,008,027

民國105年9月30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)	\$-	\$-	\$4,851,181	\$4,851,181
僅揭露公允價值之負債：				
一年或一營業週期內到期 或執行賣回權公司債	-	1,026,870	-	1,026,870

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

金額單位：千元					
106.9.30					
	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	\$577,637	4.551	\$2,628,826	1%	\$26,288
美金	1,042	30.260	31,528	1%	315
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	22,890	30.260	692,642	1%	6,926
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	\$562,688	4.617	\$2,597,931	1%	\$25,979
美金	3,740	32.250	120,609	1%	1,206
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	22,643	32.250	730,240	1%	7,302
105.9.30					
	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	\$539,758	4.693	\$2,533,085	1%	\$25,331
美金	2,234	31.36	70,071	1%	701
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	23,170	31.36	726,617	1%	7,266

本集團持有之重大貨幣性資產依以人民幣及美金為主，該貨幣於民國106年及105年1月1日至9月30日所產生之外幣兌換(損)益分別為(43,759)千元(人民幣及美金匯率區間分別為4.526~4.576及30.21~30.31)及(170,665)千元(人民幣及美金匯率區間分別4.668~4.718及31.31~31.41)。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

10. 資本管理

本集團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。本集團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. 本集團截至民國106年9月30日止，處於積極開發階段之個案情形如下：

個案名稱	基地面積(坪)	開發方式
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

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	附註六.14
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

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

2. 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。

十四、部門資訊

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

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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	\$550,000	\$550,000	\$541,700	2.00%	2	\$-	營運週轉	\$-	無	-	\$1,511,209	\$2,266,814
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	應收關係人款項	是	550,000	550,000	523,100	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,511,209	2,266,814

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：30.260

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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	\$3,022,419	\$1,000,000	\$1,000,000	\$-	無	13.23%	\$7,556,047	Y	-	-
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	2	3,022,419	1,000,000	1,000,000	-	無	13.23%	7,556,047	Y	-	-
0	基泰建設(股)公司	維勝國際開發(股)公司	2	3,022,419	1,760,000	1,760,000	1,710,500	無	23.29%	7,556,047	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：30.260

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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	\$16,323	-	\$16,323	
基泰建設(股)公司	債券	中銀澳門SBLC擔保債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,150	35,429	-	35,429	
基泰建設(股)公司	債券	國泰君安美金計價債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300	9,200	-	9,200	
基泰建設(股)公司	債券	中國國際租賃債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	15,452	-	15,452	
基泰建設(股)公司	債券	工銀國際租賃債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	600	18,058	-	18,058	
基泰建設(股)公司	債券	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	300	1,365	-	1,365	
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	22,719	-	22,719	
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	28,326	-	28,326	

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及子公司合併財務報表附註(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	\$547,790 (註1)	-	\$-	-	\$-	\$-
基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	子公司	528,779 (註1)	-	-	-	-	-

註1：係資金貸與子公司及其應收利息，因編製合併財務報表而沖銷。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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	佔合併總營收或合併總資產之比率 (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	\$547,790	(註4)	2.94%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	應收關係人款項	528,779	(註4)	2.84%

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及子公司合併財務報表附註(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%	\$692,642	\$9,100	\$3,876	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%	457,235 (註4)	(6,517)	(6,517)	註2、註3
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%	463,366 (註4)	(7,720)	(7,720)	註2、註3
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%	7,967	58	58	註2、註3
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%	455,164	10,975	6,036	註2、註3

註1：係依據未經會計師核閱之自結財務報表認列。

註2：係依據會計師核閱之財務報表認列。

註3：因編製合併財務報表而沖銷。

註4：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及子公司合併財務報表附註(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	\$211,820 (USD7,000)	註一、(二)	\$93,897 (USD3,103)	\$-	\$-	\$93,897 (USD3,103)	\$11,795 (CNY2,573)	44.00%	\$5,188 (USD166) 註二、(二).3	\$75,589 (USD2,498)	-
河南省佛光房地產開發有限公司	房地產開發	263,958 (CNY58,000)	註一、(二)	105,910 (USD3,500)	-	-	105,910 (USD3,500)	- 註四	- 註四	- 註四	105,910 (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	1,365,300 (CNY300,000)	註一、(二)	77,859 (CNY17,108)	-	-	77,859 (CNY17,108)	- 註四	- 註四	- 註四	77,859 (CNY17,108)	-
七彩玫瑰(上海)實業有限公司	婚慶禮儀業務	302,600 (USD10,000)	註一、(三)	16,129 (USD533)	-	-	16,129 (USD533)	-	-	-	16,129 (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
\$293,794 (USD7,136千元及 CNY17,108千元)	\$437,658 (USD11,033千元及 CNY22,808千元)	\$4,533,628

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(係依據未經會計師核閱之自結財務報表認列)。

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：30.260，平均美金匯率：31.255
期末人民幣匯率：4.551，平均人民幣匯率：4.584

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。