

基泰建設 110年股東常會議事手冊



最新作品「基泰大安」立面示意

中華民國110年6月16日上午9時
台北市中正區衡陽路51號6樓-願景廳
(上手扶梯後搭西側電梯)

目 錄

一、股東常會議程-----	1
二、報告事項-----	2
三、承認事項-----	18
四、臨時動議-----	29

附 錄

一、公司章程-----	30
二、股東會議事規則-----	34
三、全體董事持股情形-----	36
四、本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響-	37

基泰建設股份有限公司 110年股東常會議程

一、時間：中華民國110年6月16日（星期三）上午9時整

二、地點：台北市中正區衡陽路51號6樓（願景廳）

三、開會程序：

（一）報告出席股權，宣佈開會。

（二）主席致開會詞。

（三）報告事項

1. 本公司109年度營業報告。

2. 審計委員會審查本公司109年度營業決算表冊報告。

3. 其他報告事項。

（四）承認事項

1. 本公司109年度決算表冊。

2. 本公司109年度盈餘分配案。

（五）臨時動議

（六）散會

報 告 事 項

第一案

案由：本公司109年度營業報告，敬請 鑒察。

說明：回顧 109 年初中國爆發新冠肺炎（COVID-19），不久便演變為全球大流行的疫情，世界各國為防疫情擴散，紛紛採取封城、居家禁令等措施，以減少不必要的外出與旅行。但這些限制措施卻大幅影響降低原有的經濟活動，迫使眾多企業不得不關門歇業、大量裁員，並進而導致失業人口迅速攀升、經濟大幅衰退，其嚴重程度不僅高過之前的金融海嘯，更直逼當年經濟大蕭條的慘狀。

然全球經濟經歷去年的嚴重衰退後，今年全球經濟產出與需求有望強勁反彈。儘管目前主要國家重啟封城令，導致經濟活動再度表現疲弱，但是隨著疫苗擴大施打，加上財政與貨幣政策持續帶來的刺激效果，全球經濟可望在第二季開始加速成長。屆時，那些受到防疫禁令衝擊最為嚴重的產業－旅遊、住宿、餐廳、娛樂等等－將成為經濟復甦下的最大受惠者。此外，就在低基期效應的加持下，110 年全球 GDP 預期將寫下 10 多年來最高的成長率。預期美國經濟活動可望於今年下半年恢復到疫情爆發前的全盛狀態；另一方面，由於歐洲經濟陷入二次衰退，因此即便經濟活動有望從今年第二季開始大幅加速成長，但是可能要到明年的中旬，歐洲才能完全彌補過去損失的經濟產出。另一方面，中國經濟現已回歸、甚至超越疫情爆發前的成長水準，並持續在今年展現強勁的成長動能。故此，繼去年寫 2% 的低迷成長率後，未來中國 GDP 應可創下超乎近幾年的成長表現。

然而，我國因政府與全民齊心抗疫，不只疫情控制成功，並且經濟持續活絡，逆勢成長，成為舉世矚目的焦點，堪稱大疫狂流中的明珠，109 年經濟成長率已達到 2.98%。展望 110 年，新冠肺炎疫苗研發已有顯著進展，全球經濟復甦指日可期，我國消費與投資回復成長動能，對外貿易也持續穩固擴張，預期 110 年實質經濟成長率將可達到 4.7%。

雖然如此，但仍需考慮諸多不確定因素，如新冠疫情的緩解速度，美中兩大國之間多方位的對立態勢與其他地緣政治風險等，都將持續影響全球經濟復甦的速度。再加上兩岸緊張關係的僵局，更將牽動我國貿易、投資與金融市場的發展，值得加以關注。

本公司創立至今已有 40 餘年，期間歷經多次房市起伏動盪，這幾年產業環境持續惡化，本公司積極調整經營策略如下：(1)因應市場趨勢，將逐步減少住宅比重，增加商用不動產開發。(2)因應市況不佳且避免降價出

售，目前尚未售出之成屋將採取租售並行、先租後售或只租不售等多元模式，並積極建立自有通路。(3)目前已持有尚未興建之土地，將視該土地之潛力，採取售地、拓地、養地或興建等策略。(4)善用專業品牌優勢，積極結合國內外績效良好的品牌，廣開財源與客源，提升房地產經營及收益能力，以保有永續之競爭力。

本公司將持續維持永續經營的健全體質，全力迎接市場之挑戰，期望於110年創造更好的業績，以不負各位股東對公司的支持與厚望。

一、109年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109年度	108年度	增(減)金額	變動比例 %
營業收入	506,739	173,826	332,913	191.52
營業成本	345,600	78,203	267,397	341.93
營業毛利	161,139	95,623	65,516	68.51
營業費用	187,005	198,379	(11,374)	(5.73)
營業利益(損失)	(25,866)	(102,756)	76,890	(74.83)
營業外收入及支出	(86,450)	(182,615)	96,165	(52.66)
稅前利益(損失)	(112,316)	(285,371)	173,055	(60.64)
所得稅費用	(13,294)	(5,717)	(7,577)	132.53
本期淨利(損)	(125,610)	(291,088)	165,478	(56.85)
本期其他綜合損益	(63,017)	(26,270)	(36,747)	139.88
本期綜合損益總額	(188,627)	(317,358)	128,731	(40.56)

增減變動分析說明：

1. 營業收入較上年度增加：主係本期銷售房地成交戶數較上期增加，使得本期營業收入增加。
2. 營業成本較上年度增加：主係本期銷售房地成交戶數較上期增加，相對應之營業成本亦增加。
3. 毛利較上年度增加：主係本期銷售房地之成交戶數較上期增加，使得本期毛利增加。
4. 營業費用較上年度減少：主係本期因銷售成交戶數增加，使得相關推銷費用較上期增加，但因今年無認列預期信用損失，使得本期營業費用相較於上期減少。

二、報告事項

5. 營業外收入及支出較上年度減少：主係本期新台幣持續強勢升值使得所持有之外幣定期存款所產生之兌換損失較上期增加所致。
6. 所得稅費用較上年度增加：主係本期應繳納所得稅及因銷售房地較上期增加使得土地增值稅較上期增加所致。
7. 其他綜合損益較上年度減少：主係本期新台幣對美金匯率持續升值，以致本公司對採權益法之投資其國外營運機構財務報表換算之兌換差額較上年度減少及本期認列透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損失較上期增加所致。

(二) 預算執行情形：無。

(三) 財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣千元

項 目		109 年	108 年
營業收入		506,739	173,826
營業成本		345,600	78,203
營業外收入及支出		(86,450)	(182,615)
資產報酬率(%)		0.02	(0.81)
權益報酬率(%)		(1.82)	(3.94)
佔實收資本比率(%)	營業利益	(0.59)	(2.34)
	稅前純益	(2.56)	(6.51)
純益率(%)		(24.79)	(167.46)
每股盈餘 (元)	當 期	(0.32)	(0.68)
	追 溯	(0.32)	(0.68)

(四) 研究發展狀況

住用建築部分：因應高齡化社會及節能減碳趨勢，嚴選建材設備，落實系統化及無人化管理之規劃與設計。商用建築部分：為符合國際化潮流，著重空間彈性化之研究發展，以及硬體設施與營運機能之整合規劃。為掌握未來不動產經營趨勢，積極引入國際知名品牌，廣闢跨業資源，並以REITs成功經驗的基礎，規劃前瞻性之分享型投資商品，以締造公司的創新競爭力。

二、110 年度營業計劃概要

(一)經營方針

1. 廣闢財源，開發優質商用不動產及精華區域土地，創造開發價值。
2. 掌握趨勢，活用租、售、經營等多元策略，發揮產品差異化優勢。
3. 嚴控成本，積極培養創新及服務人才，以確保競爭能力。
4. 強化品牌，品質始於規劃，服務超越合約，創造附加價值。

(二)營業目標

本公司成屋個案如「基泰忠孝」、「基泰台大」、「基泰世貿」及「基泰伯爵」等將採租售並行模式陸續貢獻收益；在建個案「基泰建中」及新推案「基泰磺溪」也如期開工興建。尚未興建個案如「基泰大安」、「基泰碧湖」、「基泰大直」等已取得建照之個案，均位於台北精華地段，將視市場景氣狀況採取養地、拓地、售地或興建等策略。

(三)重要之產銷政策

1. 規劃健康、環保、節能、人性化且符合潮流之住宅、辦公及商用大樓。
2. 落實工業化、標準化、科技化之工程品質控制政策，以符合客戶期望。
3. 強化全方位客戶服務理念，活化「基泰之友」之通路及商機平台。
4. 運用開發型 REITs 之精神，以為地主、股東及購屋者創造三贏。

本公司成立已有 40 餘年，全體員工始終秉持「專業、誠信、一生相伴」之經營理念，期為股東持續創造最大之報酬與價值。

敬祝全體股東

身體健康、萬事如意

董事長：陳世銘



總經理：馮先勉



會計主管：林家正



二、報告事項

第二案

案由：審計委員會審查本公司109年度營業決算表冊報告，報請 鑒察。

說明：

- 一、本公司109年度個體及合併財務報表，業經會計師查核簽證及出具查核報告書，連同營業報告書及盈餘分派議案，均經審計委員會查核竣事，並提出查核報告，會計師查核報告書請參閱第8~16頁。
- 二、敦請審計委員宣讀查核報告書。

基泰建設股份有限公司
審計委員會查核報告書



茲准

本公司董事會造送本公司 109 年度營業報告書及財務報告，其中財務報告業經安永聯合會計師事務所林素雯會計師及黃建澤會計師查核竣事。上述董事會造具各項表冊，經本審計委員會查核完竣，認為尚無不符，並經全體成員同意，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定繕具報告如上，報請 鑒察。

此 致

本公司 110 年股東常會

審計委員會召集人：黃威洲



中華民國 110 年 3 月 25 日

基泰建設股份有限公司

審計委員會審計報告書



本公司董事會造送本公司 109 年度盈餘分配案，經本審計委員會查核完竣，認為尚無不符，並經全體成員同意，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百零一十九條之規定繕具報告如上。

此 致

本公司 110 年股東常會

審計委員會召集人：黃威洲



中華民國 110 年 5 月 6 日

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及其子公司民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(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)，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達基泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

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合併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及其子公司保持超然獨立，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及其子公司民國一〇九年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。

長期應收款之可回收性評估

截至民國一〇九年十二月三十一日止，基泰建設股份有限公司及其子公司長期應收款淨額為224,302千元，該金額佔合併資產總額為1%，因長期應收款可回收性涉及管理階層主觀判斷及估計，評估結果影響長期應收款淨額，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)瞭解管理階層針對個別長期應收款評估可回收性之程序，取得管理階層相關評估文件以檢視其債權保全措施，並檢視管理階層取得債權保全之擔保品是否足額以評估管理階層對於長期應收款可回收性及備抵損失之合理性。本會計師亦考量合併財務報表附註六中有關長期應收款其債權保全措施及其相關揭露之適當性。

存貨之評價

基泰建設股份有限公司及其子公司之存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一〇九年十二月三十一日止，基泰建設股份有限公司及其子公司存貨淨額為12,246,475千元，佔合併資產總額約59%，對於合併財務報表係屬重大。另由於不動產開發業易受政治、房地稅賦改制及市場景氣等多重因素影響，故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合併財務報表係屬重大，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及其子公司之淨變現價值評估資料及個案投資報酬分析表，其中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評價方法及關鍵假設與參數之合理性；另再選取樣本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)，以評估備抵存貨跌價損失之合理性。另本會計師亦考量合併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及其子公司合併財務報表之被投資公司中，被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八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668,032千元及693,275千元，分別佔合併資產總額之3%及3%，民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為5,857千元及476千元，分別佔合併稅前淨損之5%及0%，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(37,100)千元及(9,749)千元，分別佔合併其他綜合損益淨額之59%及37%。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估基泰建設股份有限公司及其子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及其子公司或停止營業，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及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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合併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合併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. 辨認並評估合併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及其子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及其子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合併財務報表使用者注意合併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及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併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，以對合併財務報表表示意見。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)。

二、報告事項

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及其子公司民國一〇九年度合併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。

其他

基泰建設股份有限公司已編製民國一〇九年及民國一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具包含其他事項段之無保留意見查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

核准簽證文號：金管證審六字第1000002854號

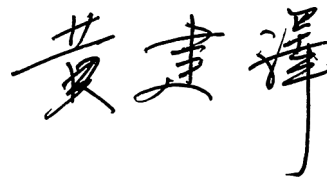
金管證審六字第0970038990號

林素雯



會計師：

黃建澤



中華民國一一〇年三月二十五日

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一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八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一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八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一〇九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。

長期應收款之可回收性評估

截至民國一〇九年十二月三十一日止，基泰建設股份有限公司長期應收款淨額為224,302千元，該金額佔個體資產總額為2%，因長期應收款可回收性涉及管理階層主觀判斷及估計，評估結果影響長期應收款淨額，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

二、報告事項

本會計師之查核程序包括(但不限於)瞭解管理階層針對個別長期應收款評估可回收性之程序，取得管理階層相關評估文件以檢視其債權保全措施，並檢視管理階層取得債權保全之擔保品是否足額以評估管理階層對於長期應收款可回收性及備抵損失之合理性。本會計師亦考量個體財務報表附註六中有關長期應收款其債權保全措施及其相關揭露之適當性。

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，截至民國一〇九年十二月三十一日止，基泰建設股份有限公司存貨淨額為6,842,463千元，佔個體資產總額約56%，對於個體財務報表係屬重大。另由於不動產開發業易受政治、房地稅賦改制及市場景氣等多重因素影響，故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個案投資報酬分析表，其中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評價方法及關鍵假設與參數之合理性；另再選取樣本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)，以評估備抵存貨跌價損失之合理性。另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。民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八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668,032千元及693,275千元，分別佔個體資產總額之5%及5%，民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八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5,857千元及476千元，分別佔個體稅前淨損之4%及0%，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(37,100)千元及(9,749)千元，分別佔個體其他綜合損益淨額之59%及37%。

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(含審計委員會)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

二、報告事項

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一〇九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

核准簽證文號：金管證審六字第1000002854號

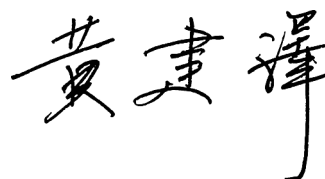
金管證審六字第0970038990號

林素雯



會計師：

黃建澤



中華民國一一〇年三月二十五日

第三案

案由：其他報告事項，報請 鑒察。

說明：本次股東常會，股東提案處理說明：

- 一、依公司法 172 條之 1 規定，持有本公司已發行股份 1%以上股份之股東，得以書面向公司提出股東常會議案，但以一項並以 300 字為限。
- 二、本公司今年股東常會受理股東提案申請，期間為 110 年 3 月 30 日起至 110 年 4 月 9 日止，並已依法公告於公開資訊觀測站。
- 三、公司並無接獲任何股東提案。

承 認 事 項

第一案

董事會 提

案由：本公司109年度決算表冊，提請 承認。

說明：

一、本公司109年度決算表冊包括營業報告書及財務報表，業經110年3月25日第十七屆第八次董事會決議通過，並送請審計委員會查核竣事。

二、本案各項書表請參閱第19~27頁，謹提請 承認。

決議：

基泰建設股份有限公司
民國一〇九年十二月三十一日

代 碼	資 產 會 計 項 目	附 註	一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
			金 額	%	金 額	%
1100	流動資產					
1110	現金及約當現金	四、六	\$271,662	1	\$124,389	1
1136	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六	53,709	0	72,252	0
1150	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	四、六、八	2,736,599	14	2,883,335	15
1170	應收票據淨額	四、六	43,062	0	17,842	0
130x	應收帳款淨額	四、六	5,115	0	21,060	0
1470	存貨	四、六、八	12,246,475	59	11,342,169	56
11xx	其他流動資產	六	293,727	1	457,998	2
	流動資產合計		15,650,349	75	14,919,045	74
1510	非流動資產					
1517	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六	-	-	144,604	1
1550	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六	232,112	1	258,190	1
1600	採用權益法之投資	四、六	668,032	3	693,275	3
1755	不動產、廠房及設備	四、六	557	0	570	0
1760	使用權資產	四、六	15,686	0	24,270	0
1990	投資性不動產淨額	四、六、八	3,939,084	19	3,966,452	20
15xx	其他非流動資產－其他	六、七	311,922	2	100,015	1
	非流動資產合計		5,167,393	25	5,187,376	26
1xxx	資產總計		\$20,817,742	100	\$20,106,421	100

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正

三、承認事項

基泰建設股份有限公司及其子公司
合併資產負債表(續)
民國一〇九年十二月三十一日

代 碼	負 債 及 權 益 會 計 項 目	附 註	一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
			金 額	%	金 額	%
2100	流動負債		\$6,669,000	32	\$6,346,000	32
2110	短期借款	四、六	1,828,289	9	1,539,192	8
2130	應付短期票券	四、六	853,128	4	806,754	4
2150	合約負債—流動	四、六、七	5,577	0	3,444	0
2170	應付票據		1,323,436	6	785,861	4
2200	應付帳款	四	143,002	1	175,816	1
2230	其他應付款	四	6,293	0	1,755	0
2280	本期所得稅負債	四	8,558	0	8,350	0
2310	租賃負債—流動	四、六、七	171,503	1	172,884	1
2399	預收款項	六	74,633	0	73,997	0
21xx	其他流動負債—其他 流動負債合計		11,083,419	53	9,914,053	50
2540	非流動負債		2,980,000	15	3,020,000	15
2580	長期借款	四、六	7,762	0	16,474	0
2640	租賃負債—非流動	四、六	18,465	0	24,995	0
2670	淨確定福利負債—非流動	四、六	43,570	0	38,521	0
25xx	其他非流動負債—其他 非流動負債合計		3,049,797	15	3,099,990	15
2xxx	負債總計		14,133,216	68	13,014,043	65
31xx	歸屬於母公司業主之權益	四、六	4,384,488	21	4,384,488	22
3100	股本		58,479	0	58,479	0
3110	普通股股本		821,261	4	821,261	4
3200	資本公積		1,052,858	5	1,433,077	7
3300	保留盈餘		1,874,119	9	2,254,338	11
3310	法定盈餘公積		(27,135)	0	13,296	0
3350	未分配盈餘		6,289,951	30	6,710,601	33
3400	其他權益		394,575	2	381,777	2
31xx	歸屬於母公司業主之權益		6,684,526	32	7,092,378	35
36xx	非控制權益	四、六				
3xxx	權益總計		\$20,817,742	100	\$20,106,421	100
	負債及權益總計					

(請參閱合併財務報表附註四)

會計主管：林家正

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

三、承認事項

基泰建設股份有限公司子公司

民國一〇九年及民國一〇八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	一〇九年度		一〇八年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	四、六	\$506,739	100	\$173,826	100
5000	營業成本	六	(345,600)	(68)	(78,203)	(45)
5900	營業毛利		161,139	32	95,623	55
	營業費用	四、六、七				
6100	推銷費用		(58,776)	(12)	(24,410)	(14)
6200	管理費用		(128,229)	(25)	(109,540)	(63)
6450	預期信用減損損失		-	-	(64,429)	(37)
6000	營業費用合計		(187,005)	(37)	(198,379)	(114)
6900	營業損失		(25,866)	(5)	(102,756)	(59)
	營業外收入及支出	四、六				
7100	利息收入		67,648	13	87,313	50
7010	其他收入		98,604	20	157,528	91
7020	其他利益及損失		(143,397)	(28)	(95,130)	(54)
7050	財務成本		(115,162)	(23)	(115,471)	(67)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		5,857	1	476	0
7880	預期信用減損損失		-	-	(217,331)	(125)
7000	營業外收入及支出合計		(86,450)	(17)	(182,615)	(105)
7900	稅前淨損		(112,316)	(22)	(285,371)	(164)
7950	所得稅費用	四、六	(13,294)	(3)	(5,717)	(3)
8200	本期淨損		(125,610)	(25)	(291,088)	(167)
	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		161	0	340	0
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價利益(損失)		(26,078)	(5)	(16,861)	(10)
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					
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—可能重分類至損益之項目		(37,100)	(7)	(9,749)	(5)
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)		(63,017)	(12)	(26,270)	(15)
8500	本期綜合損益總額		<u>\$(188,627)</u>	<u>(37)</u>	<u>\$(317,358)</u>	<u>(182)</u>
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ (138,408)		\$ (296,692)	
8620	非控制權益		12,798		5,604	
			<u>\$(125,610)</u>		<u>\$(291,088)</u>	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ (201,425)		\$ (322,962)	
8720	非控制權益		12,798		5,604	
			<u>\$(188,627)</u>		<u>\$(317,358)</u>	
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘 本期淨損		<u>\$(0.32)</u>		<u>\$(0.68)</u>	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘



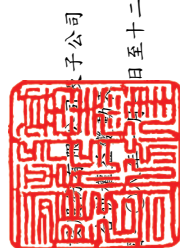
經理人：馮先勉



會計主管：林家正



三、承認事項



基泰建設股份有限公司

董事長：陳世銘

民國一〇九年及民國一〇八年十二月三十一日

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	資本公積	保留盈餘		其他權益項目				
			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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產評價(損)益			
民國108年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$816,732	\$1,997,420	\$26,191	\$13,322	\$7,296,632	\$376,173	\$7,672,805
民國107年度盈餘指撥及分配	-	-	4,529	(4,529)	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	(263,069)	-	-	(263,069)	-	(263,069)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國108年度淨損	-	-	-	(296,692)	-	-	(296,692)	5,604	(291,088)
民國108年度其他綜合損益	-	-	-	340	(9,749)	(16,861)	(26,270)	-	(26,270)
民國108年度綜合損益總額	-	-	-	(296,352)	(9,749)	(16,861)	(322,962)	5,604	(317,358)
其他	-	-	-	(393)	-	393	-	-	-
民國108年12月31日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$1,433,077	\$16,442	\$(3,146)	\$6,710,601	\$381,777	\$7,092,378
民國109年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$1,433,077	\$16,442	\$(3,146)	\$6,710,601	\$381,777	\$7,092,378
民國108年度盈餘指撥及分配	-	-	-	(219,225)	-	-	(219,225)	-	(219,225)
普通股現金股利	-	-	-	(138,408)	-	-	(138,408)	12,798	(125,610)
民國109年度淨損	-	-	-	161	(37,100)	(26,078)	(63,017)	-	(63,017)
民國109年度其他綜合損益	-	-	-	(138,247)	(37,100)	(26,078)	(201,425)	12,798	(188,627)
民國109年度綜合損益總額	-	-	-	(22,747)	-	22,747	-	-	-
其他	-	-	-	\$1,052,858	\$(20,658)	\$(6,477)	\$6,289,951	\$394,575	\$6,684,526
民國109年12月31日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$1,052,858	\$(20,658)	\$(6,477)	\$6,289,951	\$394,575	\$6,684,526



董事長：陳世銘



經理人：馮先勉

(請參閱合併財務報表附註)



會計主管：林家正

基泰建設股份有限公司及其子公司

民國一〇九年及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	一〇九年度 金 額	一〇八年度 金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$(112,316)	\$(285,371)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	35,965	36,366
預期信用減損損失數	-	281,760
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	445	66
利息費用	115,162	115,471
利息收入	(67,648)	(87,313)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(5,857)	(476)
處分投資損失(利益)	(250)	-
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	20,200	(19,415)
應收票據淨額(增加)減少	15,780	(16,543)
應收帳款淨額(增加)減少	2,095	(2,141)
存貨(增加)減少	(853,881)	(754,727)
其他流動資產(增加)減少	20,433	136,435
合約負債增加(減少)	46,374	5,028
應付票據增加(減少)	2,133	1,687
應付帳款增加(減少)	537,575	(37,602)
其他應付款增加(減少)	(24,027)	638
預收款項增加(減少)	(1,381)	1,524
其他流動負債—其他增加(減少)	636	59,872
淨確定福利負債—非流動增加(減少)	(6,369)	203
營運產生之現金流入(出)	(274,931)	(564,538)
收取之利息	25,599	26,594
支付之所得稅	(2,534)	(3,958)
營業活動之淨現金流入(出)	(251,866)	(541,902)
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	194
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	-	(183,586)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	146,736	-
取得採用權益法之投資	(6,000)	(6,000)
其他非流動資產—其他(增加)減少	12,395	40,174
收取之利息	59,665	58,959
投資活動之淨現金流入(出)	212,796	(90,259)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	323,000	446,000
應付短期票券增加(減少)	288,700	679,900
償還長期借款	(40,000)	(40,000)
租賃本金償還	(8,847)	(8,779)
其他非流動負債—其他增加(減少)	5,049	5,103
發放現金股利	(219,225)	(263,069)
支付之利息(含資本化利息)	(162,334)	(162,386)
籌資活動之淨現金流入(出)	186,343	656,769
本期現金及約當現金增加(減少)數	147,273	24,608
期初現金及約當現金餘額	124,389	99,781
期末現金及約當現金餘額	\$271,662	\$124,389

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：陳世銘



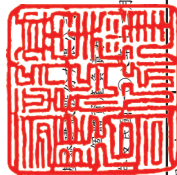
經理人：馮先勉



會計主管：林家正



三、承認事項



民國一〇九年十二月三十一日

資產		負債及權益		單位：新臺幣千元	
代碼	會計項目	附註	一〇九年十二月三十一日	一〇八年十二月三十一日	
			金額	金額	%
資產					
1100	流動資產				
	現金及約當現金	四、六	\$118,870	\$16,521	0
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六	23,313	72,252	1
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	四、六、八	2,352,793	2,484,843	19
1150	應收票據淨額	六	43,062	17,842	0
1170	應收帳款淨額	四、六	5,115	21,334	0
1210	其他應收款－關係人	七	18,873	868,751	6
130x	存貨	四、六、八	6,842,463	6,783,380	51
1470	其他流動資產	四、六	156,276	308,414	2
11xx	流動資產合計		9,560,765	10,573,337	78
非流動資產					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六	-	144,604	1
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六	232,112	258,190	2
1550	採用權益法之投資	四、六	1,939,799	2,078,677	16
1600	不動產、廠房及設備	四、六	557	570	0
1755	使用權資產	四、六	13,963	22,115	0
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	118,315	119,448	1
1990	其他非流動資產－其他	六、七	311,800	94,971	1
15xx	非流動資產合計		2,616,546	2,718,575	21
1xxx	資產總計		\$12,177,311	\$13,291,912	100
負債及權益					
	流動負債				
	短期借款	四、六		\$2,659,000	22
	應付短期票券	四、六		1,555,789	13
	合約負債－流動	四、六		123,485	1
	應付票據			4,484	0
	應付帳款			480,537	4
	其他應付款			97,743	1
	其他應付款項－關係人	七		683,228	5
	租賃負債－流動	四、六		8,132	0
	預收款項			171,622	1
	其他流動負債－其他	六		74,116	1
	流動負債合計			5,858,136	48
	非流動負債				
	租賃負債－非流動	四、六		6,455	0
	淨確定福利負債－非流動	四、六		18,465	0
	其他非流動負債－其他			4,304	0
	非流動負債合計			29,224	0
	負債總計			5,887,360	48
	權益				
	股本	四、六			
	普通股股本			4,384,488	33
	資本公積			58,479	0
	保留盈餘				
	法定盈餘公積			821,261	6
	未分配盈餘			1,052,858	9
	保留盈餘合計			1,874,119	16
	其他權益			(27,135)	0
	權益總計			6,289,951	52
	負債及權益總計			\$12,177,311	100

(請參閱個體財務報表附註)



會計主管：林家正



經理人：馮光勉



董事長：陳世銘

三、承認事項

基亞利證券股份有限公司

會計師公會登記證

民國一〇九年及民國一〇八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	一〇九年度		一〇八年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	四、六	\$381,897	100	\$62,842	100
5000	營業成本	四、六	(304,161)	(80)	(35,706)	(57)
5900	營業毛利		77,736	20	27,136	43
	營業費用	四、六、七				
6100	推銷費用		(58,776)	(15)	(24,402)	(39)
6200	管理費用		(101,092)	(27)	(98,105)	(156)
6450	預期信用減損損失		-	-	(64,429)	(102)
6000	營業費用合計		(159,868)	(42)	(186,936)	(297)
6900	營業損失		(82,132)	(22)	(159,800)	(254)
	營業外收入及支出	四、六、七				
7100	利息收入		62,313	16	92,483	147
7010	其他收入		98,601	26	157,524	251
7020	其他利益及損失		(123,909)	(33)	(83,522)	(133)
7050	財務成本		(39,909)	(10)	(49,019)	(78)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(47,778)	(12)	(34,604)	(55)
7880	預期信用減損損失		-	-	(217,331)	(346)
7000	營業外收入及支出合計		(50,682)	(13)	(134,469)	(214)
7900	稅前淨損		(132,814)	(35)	(294,269)	(468)
7950	所得稅費用	四、六	(5,594)	(1)	(2,423)	(4)
8200	本期淨損		(138,408)	(36)	(296,692)	(472)
	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		161	0	340	1
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資 未實現評價利益(損失)		(26,078)	(7)	(16,861)	(27)
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					
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—可能重分類至損益之項目		(37,100)	(10)	(9,749)	(16)
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)		(63,017)	(17)	(26,270)	(42)
8500	本期綜合損益總額		\$(201,425)	(53)	\$(322,962)	(514)
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘 本期淨損		\$(0.32)		\$(0.68)	

董事長：陳世銘



(請參閱個體財務報告附註)
經理人：馮先勉



會計主管：林家正



三、承認事項

項目	股本	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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	
民國108年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$816,732	\$1,997,420	\$26,191	\$13,322	\$7,296,632
民國107年度盈餘指撥及分配	-	-	4,529	(4,529)	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	(263,069)	-	-	(263,069)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-
民國108年度淨損	-	-	-	(296,692)	-	-	(296,692)
民國108年度其他綜合損益	-	-	-	340	(9,749)	(16,861)	(26,270)
民國108年度綜合損益總額	-	-	-	(296,352)	(9,749)	(16,861)	(322,962)
其他	-	-	-	(393)	-	393	-
民國108年12月31日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$1,433,077	\$16,442	\$3,146	\$6,710,601
民國109年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$1,433,077	\$16,442	\$3,146	\$6,710,601
民國108年度盈餘指撥及分配	-	-	-	(219,225)	-	-	(219,225)
普通股現金股利	-	-	-	(138,408)	-	-	(138,408)
民國109年度淨損	-	-	-	161	(37,100)	(26,078)	(63,017)
民國109年度其他綜合損益	-	-	-	(138,247)	(37,100)	(26,078)	(201,425)
民國109年度綜合損益總額	-	-	-	(22,747)	-	22,747	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
民國109年12月31日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$1,052,858	\$20,658	\$6,477	\$6,289,951

單位：新臺幣千元

民國一〇九年及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

基泰建設股份有限公司

董事長：陳世銘

經理人：馮先勉

會計主管：林家正



(請參閱個體財務報告附註)

基泰建設股份有限公司

民國一〇九年及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	一〇九年度 金 額	一〇八年度 金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$(132,814)	\$(294,269)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	9,298	10,129
預期信用減損損失數	-	281,760
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	595	1,740
利息費用	39,909	49,019
利息收入	(62,313)	(92,483)
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	47,778	34,604
處分投資損失	42	-
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	50,154	(48,848)
應收票據(增加)減少	15,780	(15,133)
應收帳款(增加)減少	2,369	(2,415)
其他應收款—關係人(增加)減少	849,878	(19,651)
存貨(增加)減少	(38,840)	(52,204)
其他流動資產(增加)減少	10,385	198,563
合約負債增加(減少)	60,478	44,065
應付票據增加(減少)	3,170	(443)
應付帳款增加(減少)	(98,465)	(152,683)
其他應付款增加(減少)	(123,855)	(41,525)
預收款項增加(減少)	(1,381)	1,524
其他流動負債—其他增加(減少)	2,102	60,321
淨確定福利負債—非流動增加(減少)	(6,369)	203
營運產生之現金流入(出)	627,901	(37,726)
收取之利息	18,632	31,022
支付之所得稅	174	(275)
營業活動之淨現金流入(出)	646,707	(6,979)
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	194
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	-	(189,480)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	132,050	-
取得採用權益法之投資	(6,000)	(66,000)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	60,000	-
其他非流動資產—其他(增加)減少	7,473	34,660
收取之利息	59,665	59,958
投資活動之淨現金流入(出)	253,188	(160,668)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(845,000)	(62,000)
應付短期票券增加(減少)	216,400	504,600
其他應付款—關係人增加(減少)	108,000	-
租賃本金償還	(8,403)	(8,779)
其他非流動負債—其他增加(減少)	(541)	(454)
發放現金股利	(219,225)	(263,069)
支付之利息(含資本化利息)	(48,777)	(58,319)
籌資活動之淨現金流入(出)	(797,546)	111,979
本期現金及約當現金增加(減少)數	102,349	(55,668)
期初現金及約當現金餘額	16,521	72,189
期末現金及約當現金餘額	\$118,870	\$16,521

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



三、承認事項

第二案

董事會 提

案由：本公司109年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：一、109年度之盈餘分配表業經110年05月06日第十七屆第九次董事會決議通過。

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

三、有關現金股利除息基準日由董事會授權董事長於股東會決議分配後另訂。

四、請參閱盈餘分配表：

基泰建設股份有限公司



單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	1,213,852,689
加(減):	
本年度確定福利計畫精算損益變動數	161,001
本年度處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 轉列保留盈餘數	(22,747,500)
109年度稅後淨損	(138,408,362)
提列項目：	
減：特別盈餘公積(註1)	(27,134,326)
可供分配盈餘	1,025,723,502
盈餘分配數：	
減：分配項目	
股東股息及紅利—現金(每股0.5元)	(219,224,382)
期末未分配盈餘	806,499,120

註1：係依法規定就其他權益減項之淨額(如：國外營運機構財務報表換算之兌換差額及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產評價損益等)提列特別盈餘公積。

註2：本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，分配未滿一元之畸零款合計數，列入公司之其他收入。

董事長：陳世銘



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



決議：

臨 時 動 議

散 會

附錄一

基泰建設股份有限公司章程

第一章 總 則

第 一 條：本公司依照公司法規定組織之，定名為基泰建設股份有限公司。

第 二 條：本公司所營事業如左：

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

第 三 條：本公司設總部於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第 四 條：本公司之公告方法依照公司法第廿八條規定辦理。

第二章 股 份

第 五 條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股新台幣壹拾元，均為記名式股份，其中未發行之股份授權董事會分次發行。前項資本總額內保留新台幣壹億元供員工認股權憑證使用，共計壹仟萬股，授權董事會決議分次發行。

第 六 條：本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章、編號，依法經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。

本公司發行之股份，得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。

第 七 條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息、紅利及其他利益之基準日前五日內停止股票過戶。

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

第三章 股東會

第 八 條：本公司股東會分常會、臨時會兩種，常會每年開會一次，於每會計年度終了後六個月內召開之，並於三十日前通知各股東；臨時會於必要時召集之，並於十五日前通知各股東。

前項通知應載明開會日期、地點及召集事由。

股東會除公司法另有規定外，由董事會召集之。

- 第九條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條規定，出具公司印發之委託書，載明授權範圍，簽名蓋章委託代理人一人出席股東會。除信託事業外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權超過已發行股份總額表決權之百分之三部份不予計算。法人股東之代表人在一人以上時，其表決權之行使以其持有之股份綜合計算。
- 前項委託書應於股東會開會五日前送達本公司，如有重覆時以先送達者為準，但聲明撤銷前委託者，不在此限。
- 第十條：本公司各股東，除有公司法第一七九條情形外，每股有一表決權。
- 第十一條：股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東表決權過半數之同意行之，本公司召開股東會時，得採行以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東，視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。
- 第十二條：股東會主席以董事長任之，如遇董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理人。
- 第十三條：股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。前項議事錄之分發，依公司法規定辦理。
- 議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果，在本公司存續期間，應永久保存。
- 出席股東之簽名簿及代理出席之委託書，其保存期限至少為一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第四章 董事

- 第十四條：本公司設董事十一人，採候選人提名制度，由股東就候選人名單中選任之，任期為三年，連選得連任。上述董事名額中，獨立董事至少三人且不少於董事席次五分之一。有關獨立董事之資格及相關事項，悉依相關法令規定辦理。董事及獨立董事之報酬依其對本公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準授權董事會議定之。
- 全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依主管機關規定之標準訂定之。
- 第十五條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為董事長對內綜理本公司一切業務，對外代表本公司。另設副董事長一人，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為之。
- 第十六條：董事會由董事長召集之。開會時以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之；董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。
- 本公司董事會之召集應於七日前通知各董事，本公司如遇緊急事項得隨時召集董事會。本公司董事會之召集得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真為之。
- 董事會如以視訊會議時，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。
- 董事因故不能出席時，得出具委託書列明授權範圍，委託其他董事一人代理出席。
- 第十七條：董事會之決議，除公司法另有規定外，應有董事過半數之出席，並以出席董事過半數之同意行之。
- 第十八條：董事會之職權如下：
- 一、股東會之召集。
 - 二、股東會決議之執行。
 - 三、營業計劃之擬定。
 - 四、審核預決算、營業報告書及盈餘分配案之擬議。

- 五、資本增減、對外投資及技術合作之擬議。
- 六、重要章程及契約之訂定、變更與廢止。
- 七、分支機構之設置、改組及裁撤。
- 八、公司總經理之任免。
- 九、重大資產購置及處分之審查。
- 十、其他依照法令及股東會所賦與職權之行使。

第十九條：本公司依據證券交易法規定設置審計委員會，由全體獨立董事組成。審計委員會及其成員之職權行使及相關事項，依照證券交易法相關法令規定辦理。

第十九條之一：董事之車馬費，由董事會議定之。

第五章 經理人

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

第六章 會 計

第廿一條：本公司以每年一月一日起至十二月三十一日止為會計年度，每會計年度終了，董事會應編造下列表冊，並依法定程序送請股東常會承認。

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

第廿二條：本公司年度決算之盈餘，除依法提列應繳納所得稅，並先彌補以往年度虧損，次就其餘額提列百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其餘額併同期初累積未分配盈餘，由董事會擬定股東紅利後提請股東會決議分配之。鑑於本公司為資本密集產業，且未來營運穩健拓展，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，本公司的股利政策，以每年發放之現金股利不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之十。

第廿二條之一：本公司當年度之稅前利益，於彌補累積虧損後應提撥百分之一至百分之五為員工酬勞，提撥不高於百分之五為董事酬勞。不論有無分配股東股息紅利，本公司有獲利時，即需分配員工酬勞。前項員工酬勞發給股票(庫藏股、發行新股)或現金之對象，得包括符合職級、績效等一定條件之從屬公司員工，由董事會特別決議通過，並報告股東會。

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

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

第廿五條：本公司組織規程及辦事細則另定之。

第廿六條：本章程未盡事宜悉依照公司法及其他相關法令之規定辦理。

第廿七條：本章程訂立於中華民國六十八年九月廿一日。

第一次修正於民國六十八年十月十二日。

第二次修正於民國七十年四月廿五日。

第三次修正於民國七十年十二月廿四日。

第四次修正於民國七十二年六月廿五日。

第五次修正於民國七十四年六月十五日。

第六次修正於民國七十四年八月十日。

第七次修正於民國七十七年九月十四日。

第八次修正於民國七十七年十一月八日。

第九次修正於民國七十八年六月十七日。

- 第十次修正於民國七十八年八月一日。
- 第十一次修正於民國七十八年十月十五日。
- 第十二次修正於民國七十八年十一月一日。
- 第十三次修正於民國七十九年四月五日。
- 第十四次修正於民國七十九年八月一日。
- 第十五次修正於民國八十年六月十日。
- 第十六次修正於民國八十一年六月十三日。
- 第十七次修正於民國八十二年六月十七日。
- 第十八次修正於民國八十四年六月十七日。
- 第十九次修正於民國八十五年六月二十九日。
- 第二十次修正於民國八十六年三月十二日。
- 第二十一次修正於民國八十六年六月三十日，
- 第二十二次修正於民國八十八年六月十七日，
- 第二十三次修正於民國八十九年六月二日。
- 第二十四次修正於民國九十一年六月二十八日。
- 第二十五次修正於民國九十三年六月十六日。
- 第二十六次修正於民國九十四年六月三十日。
- 第二十七次修正於民國九十五年六月九日。
- 第二十八次修正於民國九十六年六月十五日。
- 第二十九次修正於民國九十七年六月十三日。
- 第三十次修正於民國九十九年六月十八日。
- 第三十一次修正於民國一百年六月十日。
- 第三十二次修正於民國一〇一年六月十二日。
- 第三十三次修正於民國一〇二年六月十一日。
- 第三十四次修正於民國一〇三年六月十一日。
- 第三十五次修正於民國一〇四年六月十日。
- 第三十六次修正於民國一〇五年六月七日。
- 第三十七次修正於民國一〇七年六月十二日。
- 第三十八次修正於民國一〇八年六月十三日。
- 第三十九次修正於民國一〇九年六月十六日。

附錄二

基泰建設股份有限公司
股東會議事規則

民國91年6月28日

股東常會修訂

通過

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

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

股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

十二、法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

十三、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

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

十五、議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。

十六、會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。

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

表決時，如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。

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

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

二十、本規則經董事會通過後實施，並提股東會討論，修訂時亦同。

附錄三

基泰建設股份有限公司
全體董事持股情形

基準日：110年04月18日

職 稱	姓 名	選任日期	任期	選任時持有股數		現在持有股數	
				股 數	比例%	股 數	比例%
董 事 長	創世紀顧問(股)公司 代表人：陳世銘	108.06.13	三年	2,204,000	0.50	2,204,000	0.50
副 董 事 長	榮元(股)公司 代表人：盧育充	108.06.13	三年	4,600,000	1.05	4,600,000	1.05
董 事	長富資產管理顧問(股) 公司代表人：馮先勉	108.06.13	三年	3,125,000	0.71	3,125,000	0.71
董 事	楊海杰	108.06.13	三年	3,000,000	0.68	3,000,000	0.68
董 事	京殿堂實業(股)公司 代表人：姜國暉	108.06.13	三年	2,940,094	0.67	2,940,094	0.67
董 事	京殿堂實業(股)公司 代表人：陳俊同	108.06.13	三年				
董 事	富懋資產顧問(股)公司 代表人：鄭雲	108.06.13	三年	3,366,561	0.77	3,366,561	0.77
董 事	千福開發(股)公司 代表人：楊飛龍	108.06.13	三年	7,668,000	1.75	7,668,000	1.75
獨 立 董 事	黃威洲	108.06.13	三年	0	0.00	0	0.00
獨 立 董 事	林恒毅	108.06.13	三年	0	0.00	0	0.00
獨 立 董 事	許哲昌	108.06.13	三年	0	0.00	0	0.00
合 計				26,903,655		26,903,655	

110年04月18日發行總股份：438,448,764股

全體董事法定應持有股數：16,000,000股

截至110年04月18日止全體董事持有股數：26,903,655股

備註：1. 獨立董事持股不計入董事持股數。

2. 本公司設置審計委員會，故無監察人法定應持有股數之適用。

附錄四

本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：

- 一、 本公司未有無償配股之情事，故對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率無任何影響。
- 二、 本公司未公開 110 年度財務預測，故不適用。



最新作品「基泰政大」立面示意

 基泰建設股份有限公司

KEE TAI PROPERTIES CO., LTD.

100 台北市中正區衡陽路51號10F

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

TEL / 02-23830666 FAX / 02-23830222

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