

2538

基泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
及民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

公司地址：臺北市中正區衡陽路 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、聲明書	3
四、會計師查核報告	4-8
五、合併資產負債表	9-10
六、合併綜合損益表	11
七、合併權益變動表	12
八、合併現金流量表	13
九、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	14
(二) 通過財務報告之日期及程序	14
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14-17
(四) 重大會計政策之彙總說明	17-35
(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	37-65
(七) 關係人交易	65-66
(八) 質押之資產	67
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	67-69
(十) 重大之災害損失	69
(十一) 重大之期後事項	69
(十二) 其他	69-79
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	79、81-86、83
2. 轉投資事業相關資訊	80、81-85、87
3. 大陸投資資訊	80、88
4. 主要股東資訊	80
(十四) 部門資訊	80

聲 明 書

本公司民國 111 年度(自民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：基泰建設股份有限公司



董 事 長：陳 世 銘



中華民國112年3月29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111年12月31日及民國110年12月31日之合併資產負債表，暨民國111年1月1日至12月31日及民國110年1月1日至12月31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111年12月31日及民國110年12月31日之合併財務狀況，暨民國111年1月1日至12月31日及民國110年1月1日至12月31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111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111年12月31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142,752千元，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111年12月31日止，基泰建設股份有限公司及其子公司存貨淨額為12,545,445千元，佔合併資產總額約50%，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，並就鑑價報告所採用之評價方法及關鍵假設與參數等進行評估合理性；另再選取樣本參考最近期實際成交价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－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，有關被投資公司依照不同之財務報導架構編製之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師依照不同之審計準則查核。被投資公司財務報表轉換為依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所作之調整，本會計師業已執行必要之查核程序。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，有關被投資公司調整前財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告及其為符合會計師查核簽證財務報表規則及我國審計準則攸關規定所執行額外查核程序之結果。民國111年12月31日及民國110年12月31日該等被投資公司採用權益法之投資分別為526,668千元及653,028千元，分別佔合併資產總額之2%及3%，民國111年1月1日至12月31日及民國110年1月1日至12月31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(126,360)千元及1,379千元，分別佔合併稅前淨利(損)之(67)%及(1)%，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0千元及(16,383)千元，分別佔合併其他綜合損益淨額之0%及71%。

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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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)。

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111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111年及民國110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

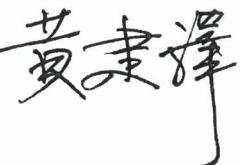
金管證審六字第0970038990號

林素雯



會計師：

黃建澤



中華民國112年3月29日

基泰建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國111年及110年12月31日

單位：新臺幣千元

資 產			111年12月31日		110年12月31日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六	\$1,289,645	5	\$220,164	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六	87,035	0	56,244	0
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	四、六、八	5,464,274	22	2,927,357	14
1150	應收票據淨額	六	1,068	0	55,104	0
1170	應收帳款淨額	四、六、七	9,845	0	8,399	0
1200	其他應收款		31,327	0	24,082	0
130x	存貨	四、六、八	12,545,445	50	12,307,315	58
1410	預付款項		41,298	0	16,632	0
1460	待出售非流動資產	四、六、八	3,800,399	15	-	-
1470	其他流動資產	六	798,364	4	355,706	2
11xx	流動資產合計		<u>24,068,700</u>	<u>96</u>	<u>15,971,003</u>	<u>75</u>
	非流動資產					
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	167,667	1	225,592	1
1550	採用權益法之投資	四、六	526,668	2	653,028	3
1600	不動產、廠房及設備	四、六	531	0	544	0
1755	使用權資產	四、六	14,631	0	8,367	0
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	114,091	0	3,932,889	19
1990	其他非流動資產－其他	六、七	235,705	1	289,127	2
15xx	非流動資產合計		<u>1,059,293</u>	<u>4</u>	<u>5,109,547</u>	<u>25</u>
1xxx	資產總計		<u>\$25,127,993</u>	<u>100</u>	<u>\$21,080,550</u>	<u>100</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
合併資產負債表(續)
民國111年及110年12月31日

單位：新臺幣千元

代 碼	負 債 及 權 益		111年12月31日		110年12月31日	
	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
2100	流動負債					
2110	短期借款	四、六	\$8,746,300	35	\$7,141,200	34
2130	應付短期票券	四、六	1,261,503	5	1,971,200	10
2150	合約負債－流動	四、六	7,374,661	29	1,119,549	5
2170	應付票據		12,039	0	3,887	0
2200	應付帳款		1,020,840	4	1,056,025	5
2230	其他應付款	四	159,670	1	225,004	1
2280	本期所得稅負債	四	6,931	0	6,179	0
2310	租賃負債－流動	四、六	7,443	0	5,878	0
2399	預收款項	四、六、七	171,334	1	171,391	1
21xx	其他流動負債－其他		94,429	0	90,983	0
21xx	流動負債合計		18,855,150	75	11,791,296	56
	非流動負債					
2540	長期借款	四、六	-	-	2,900,000	14
2580	租賃負債－非流動	四、六	7,274	0	2,837	0
2640	淨確定福利負債－非流動		13,932	0	18,755	0
2670	其他非流動負債－其他		49,778	0	47,925	0
25xx	非流動負債合計		70,984	0	2,969,517	14
2xxx	負債總計		18,926,134	75	14,760,813	70
31xx	歸屬於母公司業主之權益	四、六				
3100	股本					
3110	普通股股本		4,384,488	17	4,384,488	21
3200	資本公積		58,479	0	58,479	0
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		821,261	3	821,261	4
3320	特別盈餘公積		50,037	0	27,135	0
3350	未分配盈餘		620,143	3	669,137	3
	保留盈餘合計		1,491,441	6	1,517,533	7
3400	其他權益		(107,963)	0	(50,038)	0
31xx	歸屬於母公司業主之權益		5,826,445	23	5,910,462	28
36xx	非控制權益	四、六	375,414	2	409,275	2
3xxx	權益總計		6,201,859	25	6,319,737	30
	負債及權益總計		\$25,127,993	100	\$21,080,550	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子公司
合併綜合損益表
民國111年及110年1月1日至12月31日



單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	項 目	附 註	111年度		110年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	六、七	\$350,562	100	\$254,988	100
5000	營業成本	六	<u>\$(86,103)</u>	<u>(25)</u>	<u>(98,826)</u>	<u>(39)</u>
5900	營業毛利		<u>264,459</u>	<u>75</u>	<u>156,162</u>	<u>61</u>
	營業費用	六、七				
6100	推銷費用		(96,547)	(28)	(33,184)	(13)
6200	管理費用		<u>(75,221)</u>	<u>(21)</u>	<u>(152,824)</u>	<u>(60)</u>
6000	營業費用合計		<u>(171,768)</u>	<u>(49)</u>	<u>(186,008)</u>	<u>(73)</u>
6900	營業利益(損失)		<u>92,691</u>	<u>26</u>	<u>(29,846)</u>	<u>(12)</u>
	營業外收入及支出	六				
7100	利息收入		47,084	13	28,451	11
7010	其他收入		31,998	9	100,797	41
7020	其他利益及損失		321,742	92	(78,803)	(31)
7050	財務成本		(178,545)	(51)	(133,978)	(53)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		<u>(126,360)</u>	<u>(36)</u>	<u>1,379</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計		<u>95,919</u>	<u>27</u>	<u>(82,154)</u>	<u>(31)</u>
7900	稅前淨利(損)		<u>188,610</u>	<u>53</u>	<u>(112,000)</u>	<u>(43)</u>
7950	所得稅費用	六	<u>(12,181)</u>	<u>(3)</u>	<u>(10,375)</u>	<u>(4)</u>
8200	本期淨利(損)		<u>176,429</u>	<u>50</u>	<u>(122,375)</u>	<u>(47)</u>
	其他綜合損益	六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		1,952	1	(286)	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)		<u>(57,925)</u>	<u>(17)</u>	<u>(6,520)</u>	<u>(3)</u>
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		-	-	(16,383)	(7)
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)		<u>(55,973)</u>	<u>(16)</u>	<u>(23,189)</u>	<u>(10)</u>
8500	本期綜合損益總額		<u>\$120,456</u>	<u>34</u>	<u>\$(145,564)</u>	<u>(57)</u>
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$191,181		\$(137,075)	
8620	非控制權益		<u>(14,752)</u>		<u>14,700</u>	
			<u>\$176,429</u>		<u>\$(122,375)</u>	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$135,208		\$(160,264)	
8720	非控制權益		<u>(14,752)</u>		<u>14,700</u>	
			<u>\$120,456</u>		<u>\$(145,564)</u>	
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘(虧損)					
	本期淨利		<u>\$0.44</u>		<u>\$(0.31)</u>	
9850	稀釋每股盈餘					
	本期淨利(損)		<u>\$0.44</u>		<u>\$(0.31)</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
合併權益變動表
民國111年及110年1月1日至12月31日



單位：新臺幣千元

項 目	歸屬於母公司業主之權益							總計	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	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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110年1月1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
110年度盈餘指撥及分配										
特別盈餘公積	-	-	-	27,135	(27,135)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(219,225)	-	-	(219,225)	-	(219,225)
民國110年度淨損	-	-	-	-	(137,075)	-	-	(137,075)	14,700	(122,375)
民國110年度其他綜合損益	-	-	-	-	(286)	(16,383)	(6,520)	(23,189)	-	(23,189)
民國110年度綜合損益總額	-	-	-	-	(137,361)	(16,383)	(6,520)	(160,264)	14,700	(145,564)
民國110年12月31日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$27,135	\$669,137	\$(37,041)	\$(12,997)	\$5,910,462	\$409,275	\$6,319,737
民國111年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$27,135	\$669,137	\$(37,041)	\$(12,997)	\$5,910,462	\$409,275	\$6,319,737
提列特別盈餘公積	-	-	-	22,902	(22,902)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(219,225)	-	-	(219,225)	-	(219,225)
民國111年度淨利	-	-	-	-	191,181	-	-	191,181	(14,752)	176,429
民國111年度其他綜合損益	-	-	-	-	1,952	-	(57,925)	(55,973)	-	(55,973)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	193,133	-	(57,925)	135,208	(14,752)	120,456
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,109)	(19,109)
民國111年12月31日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$50,037	\$620,143	\$(37,041)	\$(70,922)	\$5,826,445	\$375,414	\$6,201,859

(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111年及110年1月1日至12月31日



單位：新臺幣千元

項 目	111年度	110年度
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$188,610	\$(112,000)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	25,154	36,694
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(82)	676
利息費用	178,545	133,978
利息收入	(47,084)	(28,451)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	126,360	(1,379)
處分投資損失(利益)	-	(25)
處分投資性不動產利益	(730)	-
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	(31,494)	(3,186)
應收票據淨額(增加)減少	100,036	20,958
應收帳款淨額(增加)減少	(1,446)	(3,284)
其他應收款(增加)減少	(7,245)	5,168
存貨(增加)減少	(216,596)	(39,792)
預付款項(增加)減少	(24,666)	(4,425)
其他流動資產(增加)減少	(440,105)	(110,519)
合約負債增加(減少)	6,255,112	266,421
應付票據增加(減少)	8,152	(1,690)
應付帳款增加(減少)	(35,185)	(267,411)
其他應付款增加(減少)	(50,231)	89,177
預收款項增加(減少)	(57)	(112)
其他流動負債－其他增加(減少)	3,446	16,350
淨確定福利負債－非流動增加(減少)	(2,871)	4
營運產生之現金流入(出)	6,027,623	(2,848)
收取之利息	11,065	16,116
支付之所得稅	(7,485)	(2,656)
營業活動之淨現金流入(出)	6,031,203	10,612
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(2,536,917)	(190,758)
取得投資性不動產	-	(21,904)
處分投資性不動產	2,688	-
其他非流動資產－其他(增加)減少	7,422	(10,205)
收取之利息	29,522	11,585
其他投資活動	785	-
投資活動之淨現金流入(出)	(2,496,500)	(211,282)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	1,605,100	472,200
應付短期票券增加(減少)	(705,500)	142,200
償還長期借款	(2,900,000)	(80,000)
租賃本金償還	(9,167)	(9,084)
其他非流動負債－其他增加(減少)	1,853	4,355
發放現金股利	(219,225)	(219,225)
非控制權益變動數－子公司發放現金股利	(19,109)	-
支付之利息(含資本化利息)	(219,174)	(161,274)
籌資活動之淨現金流入(出)	(2,465,222)	149,172
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,069,481	(51,498)
期初現金及約當現金餘額	220,164	271,662
期末現金及約當現金餘額	\$1,289,645	\$220,164

(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111年1月1日至12月31日及
民國110年1月1日至12月31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皆位於臺北市中正區衡陽路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111年及110年度之合併財務報告業經董事會於民國112年3月29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111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，新準則及修正之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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	揭露倡議－會計政策(國際會計準則第1號之修正)	民國112年1月1日
2	會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)	民國112年1月1日
3	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第12號之修正)	民國112年1月1日

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) 揭露倡議－會計政策(國際會計準則第1號之修正)

此修正係改善會計政策之揭露，以提供投資者及其他財務報表主要使用者更有用之資訊。

(2) 會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)

此修正直接定義會計估計，並對國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」進行其他修正，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

(3) 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第12號之修正)

此修正係限縮國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段中有關遞延所得稅認列豁免之範圍，使該豁免不適用於原始認列時產生相同金額之應課稅及可減除暫時性差異之交易。

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112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，本集團評估新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	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	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	售後租回中之租賃負債 (國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
5	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日

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。

(2) 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；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，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

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) 售後租回中之租賃負債 (國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(5) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

以上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，本集團經評估新公布或修正準則、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111年及110年度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。

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。

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

當本公司暴露於來自對被投資者之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過其對被投資者之權力有能力影響該等報酬時，控制即達成。特別是，本公司僅於具有下列三項控制要素時，本公司始控制被投資者：

- (1) 對被投資者之權力(亦即具有賦予其現時能力以主導攸關活動之既存權利)
- (2) 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
- (3) 使用其對被投資者之權力以影響投資者報酬金額之能力

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)

當本公司直接或間接持有少於多數之被投資者表決權或類似權利時，本公司考量所有攸關事實及情況以評估其是否對被投資者具有權力，包括：

- (1) 與被投資者其他表決權持有人間之合約協議
- (2) 由其他合約協議所產生之權利
- (3) 表決權及潛在表決權

當事實及情況顯示三項控制要素中之一項或多項發生變動時，本公司即重評估是否仍控制被投資者。

子公司自收購日(即本公司取得控制之日)起，即全部編入合併報表中，直到喪失對子公司控制之日為止。子公司財務報表之會計期間及會計政策與母公司一致。所有集團內部帳戶餘額、交易、因集團內部交易所產生之未實現內部利得與損失及股利，係全數銷除。

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

子公司綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額亦然。

若本公司喪失對子公司之控制，則

- (1) 除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- (2) 除列任何非控制權益之帳面金額；
- (3) 認列取得對價之公允價值；
- (4) 認列所保留任何投資之公允價值；
- (5) 認列任何利益或虧損為當期損益；
- (6) 重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益。

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	
			111.12.31	110.12.31
本公司	君匯開發(股)公司	住宅及大樓開發、租售業務	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%
本公司	鼎峰開發(股)公司	住宅及大樓開發、租售業務	100%	100%
本公司	維勝國際開發(股)公司 (註)	住宅及大樓開發、租售業務	55%	55%

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：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(以下簡稱維勝公司)其股權及股東往來款各20%之協議書。另後續因維勝公司將其股東往來轉增資為股本，故此交易之出售標的最終全數轉成維勝公司股權，且維持出售股權比例為20%。截止民國111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。因維勝公司於民國111年間簽訂銷售房地契約，預期買賣雙方完成交割履約程度高，故本公司於民國111年間對維勝公司權益之認列係已扣除前述已出售之20%股權部份加計前述已取得之出售股權價金。

4. 外幣交易

本集團之合併財務報表係以本集團之功能性貨幣新臺幣表達。集團內的每一個體係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報表。

集團內個體之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，以衡量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) 適用國際財務報導準則第9號「金融工具」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。

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。

5. 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。

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) 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。

但本集團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。

6. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及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)。

7. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」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) 金融資產之認列與衡量

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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)

本集團以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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)

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
 - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
 - (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

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。

(2) 金融資產減損

本集團對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

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)

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

(3) 金融資產除列

本集團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。

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) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本集團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集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團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

本集團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。

不涉及衍生工具之負債部分，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，則依國際財務報導準則第9號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。

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)

金融負債

符合國際財務報導準則第9號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. 於原始認列時即屬合併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. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，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。

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，續後以有效利息法衡量。當金融負債除列及透過有效利息法攤提時，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。

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)

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。

當本集團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。

(5) 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。

8. 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集團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。

本集團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。

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. 存貨

本集團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。

本集團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。

10. 待出售非流動資產

係指於目前情況下，可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售者。分類為待出售之非流動資產係以帳面金額與公允價值減處分成本孰低者衡量。

不動產、廠房及設備、投資性不動產與無形資產一經歸屬為待出售後，即不再進行折舊或攤提。

11. 採用權益法之投資

本集團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。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。合資係指本集團對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本集團對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，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。本集團與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

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)

當關聯企業或合資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集團對其持股比例時，本集團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或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本集團未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本集團對該關聯企業或合資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。於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或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資之財務報表係就與本集團相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本集團即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資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或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本集團則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本集團所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資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) 本集團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或合資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或對合資之聯合控制時，本集團係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資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。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本集團持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

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

12. 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，本集團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值變動。

13. 投資性不動產

本集團自有之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，除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)之條件者外，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，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	27～50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。

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)

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產，由於本集團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。

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，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

14. 租賃

本集團就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本集團評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本集團將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本集團最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

集團為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本集團係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本集團於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本集團可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

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)

開始日後，本集團按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。使用權資產採直線基礎自租賃開始日至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者孰短者提列折舊。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本集團，或若使用權資產之成本反映本集團將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本集團自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本集團適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本集團於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本集團對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本集團選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

集團為出租人

本集團於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本集團於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

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)

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本集團適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本集團按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

15. 非金融資產之減損

本集團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，本集團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。

本集團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，本集團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。

16. 收入認列

本集團與客戶合約之收入主要包括銷售房地，會計處理說明如下：

本集團開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本集團係於移轉資產之控制予客戶時認列收入。該資產因銷售合約限制對本集團已無其他用途，惟對款項之可執行權利係於產權移轉予客戶時始產生。因此，本集團於資產完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本集團因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

合約協議之付款時點若對移轉商品或勞務之交易明確地或隱含地提供客戶或本集團重大財務利益，本集團調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值；對於合約開始時即預期移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間格不超過一年之銷售合約，本集團不調整承諾之對價金額。

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)

本集團就銷售不動產交易發生之取得客戶合約之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分認列為取得合約之增額成本，與不動產收入認列一致之基礎有系統攤銷。取得合約之增額成本之減損係以其帳面金額超過預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本決定。而前述其取得客戶合約之增額成本若攤銷之期間為一年以內者，本集團亦可於發生時認列為費用。

17. 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。

18. 退職後福利計畫

本公司及國內子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，與本公司及國內子公司完全分離，故未列入上開合併財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子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) 當集團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。

19. 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)

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；或非屬企業合併交易所產生，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權益所產生，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權益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

在採用本集團會計政策之過程中，管理階層進行下列對合併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

本集團短期出售及某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或長期資本增值，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、存貨及不動產、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；另基於本集團行業特性，若持有某些不動產策略是在短期內從房地產開發及建設獲利，當建築完工於出售前出租房地產以賺取收入以支付例行管理維護費用時，因其使用用途仍以短期出售而不為長期資本增值目的者，仍將帳列存貨項下。

(2) 營業租賃承諾－集團為出租人

本集團對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本集團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) 應收款項及其他應收款(包括長期應收款)之備抵損失評估

本集團針對個別應收款項及其他應收款(包括長期應收款)若有已發生減損損失之客觀證據，並評估未來帳款可回收性後，即認列減損損失。若未來實際現金流量少於預期或因資產保全執行所產生之估計改變，可能會產生減損金額之重大變動，請詳附註六之說明。

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) 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，故本集團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。本集團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。

(3) 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。

(4) 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之詳細說明，請詳附註六。

(5) 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，係依據本集團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，因集團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111年12月31日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅說明請詳附註六。

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)

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	111.12.31	110.12.31
庫存現金	\$225	\$215
活期及支票存款	274,869	81,729
定期存款	1,014,551	138,220
合 計	<u>\$1,289,645</u>	<u>\$220,164</u>

與信用風險相關資訊，請詳附註十二。

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111.12.31	110.12.31
強制透過損益按公允價值衡量－流動：		
開放型基金	\$56,325	\$56,244
固定收益證券	30,710	-
合 計	<u>\$87,035</u>	<u>\$56,244</u>

本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產未有提供擔保之情形。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	111.12.31	110.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資：		
未上市(櫃)公司股票	\$167,667	\$225,592

本集團透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動未有提供擔保之情形。

4. 按攤銷後成本衡量之金融資產－流動

	111.12.31	110.12.31
活期存款	\$651,643	\$315,746
定期存款	4,812,631	2,611,611
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$5,464,274</u>	<u>\$2,927,357</u>

(1) 與信用風險相關資訊，請詳附註十二。

(2) 本集團按攤銷後成本衡量之金融資產主係預售房地之信託專戶及供借款提供擔保之銀行存款，提供擔保之情形，請詳附註八。

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)

5. 應收票據及應收帳款

	111.12.31	110.12.31
應收票據	\$1,068	\$55,104
應收帳款	7,547	10,597
應收租賃款	1,976	1,954
小計	10,591	67,655
減：備抵損失	(7,826)	(7,826)
小計	2,765	59,829
應收帳款－關係人	8,148	3,674
減：備抵損失	-	-
小計	8,148	3,674
合計	<u>\$10,913</u>	<u>\$63,503</u>

(1) 本集團之應收票據及應收帳款未有提供擔保之情形。

(2) 本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國111年及110年12月31日之總帳面金額分別為18,739千元71,329千元，備抵損失相關資訊，請詳附註六.19，信用風險相關資訊請詳附註十二。

6. 存貨

項 目	111.12.31	110.12.31
營建用地	\$1,898,310	\$1,964,972
待售房地	7,628,355	7,672,645
在建房地	2,928,982	2,579,802
其他存貨	9,000	9,000
預付土地款	80,798	80,896
合計	<u>\$12,545,445</u>	<u>\$12,307,315</u>

(1) 營建用地明細如下：

工 程 別	111.12.31	110.12.31
KT005	\$173,797	\$173,797
KT007	324,643	321,643
KT016	634,654	634,653
KT036	324,146	324,146
KT043	305,182	305,182
其 他(註)	135,888	205,551
合計	<u>\$1,898,310</u>	<u>\$1,964,972</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)

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

本集團為利於建案之完整開發，截至民國111年12月31日止取得KT005、KT016、KT036、KT043及KT065之營建用地，係委託他人出面代為購買，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。

(2) 待售房地明細如下：

工程別	111.12.31			110.12.31		
	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計
KT006	\$1,803,416	\$3,593,602	\$5,397,018	\$1,803,416	\$3,593,602	\$5,397,018
KT024	58,105	80,481	138,586	58,105	80,481	138,586
KT028	186,133	585,804	771,937	186,133	585,803	771,936
KT029	95,537	5,964	101,501	95,537	5,964	101,501
KT031	691,244	306,824	998,068	693,015	307,610	1,000,625
其他(註)	148,568	72,677	221,245	114,212	34,701	148,913
合 計	<u>\$2,983,003</u>	<u>\$4,645,352</u>	<u>\$7,628,355</u>	<u>\$3,004,945</u>	<u>\$4,667,700</u>	<u>\$7,672,645</u>

(註)：個別待售房地金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

A. 本集團於民國106年度與買方簽訂KT017之買賣協議書，此筆出售交易契約總價(含稅)為278,030千元，惟本集團就其中雙方之爭議價款124,209千元，分別於民國107年及108年度間陸續提出請求買方給付本集團買賣價款之訴訟與第二審上訴。而本集團基於雙方於民國107年及108年度間尚有訴訟爭議，因未符合收入認列之條件，故本集團未認列是項處分房地產收入及成本，並於該爭訟期間將已完成產權移轉之存貨淨額218,250千元依其性質重分類至其他應收款。截至民國108年12月31日止，前述金額分別帳列應收票據10,000千元、其他應收款143,821千元及長期應收款64,429千元項下。另，其中長期應收款64,429千元因民國108年度之二審判決結果，已於當年度先行認列至營業費用項下之預期信用減損損失。

前述爭議訴訟已於民國109年11月間經最高法院民事裁定本集團提起之第二審判決上訴予以駁回，維持買方無給付責任之判決。因此該爭議已確定，本集團基於該KT017之銷售爭議僅係價款之給付方式而非銷售價款，銷售確實發生且產權已於民國106年度間移轉，故本集團於民國110年度裁定確定時，依雙方協議契約之未稅銷售價款264,790千元認列為銷售收入，已完成產權移轉之存貨淨額及相關代墊工程款共計225,851千元轉列至銷售成本。對於本案中買方主張本集團尚有積欠其銷售佣金計124,209千元(含稅)業經法院確認該請求權，故法院判定該款項可用以抵銷前述房地產銷售款項。遂本公司將該筆法院判定無需給付之124,209千元扣除已於民國108年度認列之備抵損失迴轉數64,429千元差額認列至推銷費用項下。

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)

另，本集團基於前述買方之還款能力受到新型冠狀病毒衝擊經濟影響，於民國109年7月間同意該交易相對人所提出就該餘款153,821千元進行分3年攤還之協議，截至民國111年12月31日，餘款皆已收回。

B. 本集團KT006係包括飯店、辦公及商場等多用途複合式商業大樓，雖截至本財務報告日止，正持續招商作業，雖其中部分樓層已有出租賺取租金收入，惟本集團對此案仍以整棟出售以賺取最大利益為優先，因其使用用途仍以短期出售為目的，故於民國109年度完工時結轉至待售房地項下。

(3) 在建房地明細如下：

工程別	摘要	111.12.31	110.12.31	興建方式
KT025	土地成本	\$613,247	\$613,247	自地自建
	工程成本	311,268	251,696	
KT057	土地成本	214,026	214,026	自地自建及 地主委建
	工程成本	133,934	89,752	
KT068	土地成本	479,270	479,270	自地自建
	工程成本	142,310	117,818	
KT073	工程成本	328,907	297,447	自地自建(地上權)
KT074	土地成本	347,803	347,803	自地自建
	工程成本	208,041	113,648	
其 他	土地成本	76,837	-	(註)
	工程成本	73,339	55,095	
合 計		<u>\$2,928,982</u>	<u>\$2,579,802</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：本契約簽訂之日起，開始繳付每月地租；前項月地租係按每年1月土地申報地價3.5%計算年地租後，再以其十二分之一計算。
- 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。

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)

C. 本集團在建房地利息資本化資訊如下：

	111.12.31	110.12.31
資本化利息之金額	\$21,534	\$21,048
資本化利率區間	1.50%~2.26%	0.75%~1.79%

(4) 預付土地款明細如下：

	111.12.31	110.12.31
其 他(註)	\$80,798	\$80,896

(註)：各別建案金額未達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：

	111年度	110年度
出售房地成本	\$44,291	\$40,452
租賃成本	39,836	51,469
其他營業成本	1,976	6,905
合 計	\$86,103	\$98,826

(6) 本集團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) 本集團於各財報報導結束日因預售房地而收取之預收款項，請詳附註六.18。

(8) 與存貨相關之重大承諾及或有事項，請詳附註九。

7. 其他流動資產

	111.12.31	110.12.31
應收所得稅退稅款	\$4,079	\$8,023
留抵稅額	165,356	155,570
取得合約之增額成本	436,710	102,174
暫付款及其他	192,219	89,939
合 計	\$798,364	\$355,706

(1) 本集團於民國107年度間與他人簽訂合約委託其為本集團之名義人，代本集團向KT007地主簽訂不動產買賣契約書及與銀行簽訂不動產交易安全信託契約，惟因截至民國111年及110年12月31日止，買賣價金中總計70,549千元未完成不動產買賣契約書簽訂及產權過戶程序，並仍存於銀行之信託財產專戶，故本集團依其性質將前述款項帳列暫付款項下。

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)

- (2) 本公司之子公司基於經營需求，於民國110年1月間與賣方簽訂合約，欲以130,000千元購買房地，惟本公司之子公司基於投資風險控管，於民國110年3月間依協議約定考慮期內，已通知該賣方決定不購買該不動產，故本公司之子公司原依協議先行支付之預付房地款20,000千元依其性質帳列其他應收款項下，並已於民國110年6月間收回該款項。
- (3) 取得合約之增額成本係本集團預期可透過房地銷售回收所支付之銷售佣金支出，將於認列銷售房地收入(或利益)時予以轉列費用。

本公司之子公司維勝公司因出售其持有座落於台北市大同區玉泉段二小段376及376-10地號之土地及其地上建物一案，與他公司因簽訂不動產銷售協議書(即委託銷售)，約定將超過底價包銷之價金作為報酬及獎金。該公司已提供之工作內容包含：簽約、墊款、保證履約、協助組織項目公司、銀行貸款等。由於前述房地已於民國111年6月底完成買賣契約書，是以維勝公司應支付銷售佣金性質之報酬及獎金預計為476,190千元(未稅)，截至民國111年12月31日止，報酬業已支付190,476千元(未稅)，並帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本項下。另截至民國111年12月31日止，該公司同時代買方墊付維勝公司之房地款計650,000千元(見附註六.8 待出售非流動資產之說明)。

維勝公司於民國111年間針對上述出售台北市大同區玉泉段二小段376及376-10地號之土地及其地上建物一事，尚與另一公司簽訂委託開發契約與增補協議書，委任該公司擔任顧問及協助出售房地事宜，合約約定該公司收取之顧問費金額計新台幣190,476千元(未稅)，截至民國111年12月31日止，維勝公司業已支付該公司新台幣19,048千元(未稅)，並帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本項下。

- (4) 本集團部份交易之應收交易對價款係由交易相對人於中國大陸地區以人民幣作為支付，金額計新台幣106,937千元，本集團係委託他人擔任收款名義人，為資產保全及保障公司權益，前述所委託收款之銀行帳戶及帳戶操作之必要資料係由本集團委由專人控管，惟考量資金運用情形，本集團於民國111年底將前述存款自現金及約當現金轉列至帳列其他非流動資產-其他項下。

8. 待出售非流動資產

	111.12.31	110.12.31
土 地	\$3,244,728	\$-
建 築 物	555,671	-
合 計	<u>\$3,800,399</u>	<u>\$-</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)

維勝公司因於民國111年6月30日與買方簽訂買賣契約書，將其持有座落於台北市大同區玉泉段二小段376及376-10地號之土地及其地上建物(即，台北市大同區鄭州路137號及139號全棟建物及79個平面車位)之所有權出售予買方，雙方議定買賣總價款為新台幣65億元(其中85.5%為土地款，14.5%為房屋款)。買方預計依四期支付款項，第一期：簽約款5%、第二期：備證款5%、第三期：用印完稅款85%，且雙方約定最遲應於民國111年12月15日前辦理完成、第四期尾款5%，地上物點交時支付，房地點交最遲應於買方簽收取回土地及建物所有權狀後60天內完成點交。

由於本集團對此原帳列投資性不動產之房地之帳面金額之回收已係透過出售交易而非繼續使用，且評估此交易高度很有可能於一年內完成，故依國際財務報導準則第5號，將該等房地自投資性不動產科目重分類至待出售非流動資產項下。

截至民國111年12月31日止，前述銷售房地款項已收至5,850,000千元，帳列合約負債項下，且維勝公司亦遵循合約依買方指示，於民國111年12月29日將前述待出售房地過戶至買方之登記名義人名下。因於民國111年底前尚未完成點交程序，故維勝公司尚未認列出售房地利益。

如附註四.3所述，本集團已出售維勝公司20%之股權，且維勝公司係屬具重大非控制權益之子公司，關於非控制權益所持有維勝公司之權益比例請見附註六.26。

9. 採用權益法之投資

(1) 本集團採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	111.12.31		110.12.31	
	金 額	持股 比例	金 額	持股 比例
投資關聯企業：				
GE MEI INVESTMENT LIMITED	\$517,344	44.00%	\$643,714	44.00%
小鹿基泰(股)公司	9,324	40.00%	9,314	40.00%
合 計	<u>\$526,668</u>		<u>\$653,028</u>	

(2) 投資關聯企業

A. 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(以下簡稱GE MEI公司)

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

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)

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	111.12.31	110.12.31(註1)
流動資產	\$296,108	\$1,023,114
非流動資產	1,315,018	599,741
流動負債	(45,535)	(22,007)
非流動負債	(118,538)	(133,165)
權益	1,447,053	1,467,683
持股比例	44.00%	44.00%
小計	636,703	645,781
其他調整數(註2)	(119,359)	(2,067)
投資之帳面金額	<u>\$517,344</u>	<u>\$643,714</u>

	111年度	110年度 (註1)
營業收入	\$19,402	\$62,074
繼續營業單位本期淨利(損)	(50,904)	12,237
其他綜合損益(稅後淨額)	(17,609)	(37,233) (註A)
本期綜合損益總額	(68,513)	(24,996) (註A)

(註A：此等揭露數尚含將GE MEI公司報表轉換成本公司功能性貨幣之累積換算影響數，當將該等影響排除後，GE MEI公司之民國110年度其他綜合損益(稅後淨額)及本期綜合損益總額分別為4,784千元及17,021千元。)

註1：(A)、依GE MEI公司之經其他會計師查核後之民國111年度財務報表中所顯示，其附列之比較期間之民國110年度報表業經重編。重編後之權益數較原去年經其他會計師查核後之民國110年度財務報表所揭露之權益數減少98,888千元，對本公司當年度之淨影響數為(26,106)千元，該影響數之計算係已扣除預計出售他人8,800千股部份〔詳本附註(4)之說明〕。本公司已於民國111年度依採權益法投資認列該影響數。

(B)、依GE MEI公司之查核後民國111年度財務報表中所顯示民國110年度重編原由，係為沖銷往年已認列的金融資產回報利潤及相關累計減值虧損。其相關重編調整數值如下：

	110.12.31 (重編前)	調整數	110.12.31 (重編後)
流動資產	\$1,023,114	\$(98,888)	\$924,226
權益	1,467,683	(98,888)	\$1,368,795

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)

	110.12.31 (重編前)	調整數	110.12.31 (重編後)
營業收入	\$62,074	\$(43,541)	\$18,533
繼續營業單位本期淨利(損)	12,237	(82)	12,155
其他綜合損益(稅後淨額)	4,784	-	4,784
本期綜合損益總額	17,021	(82)	16,939

(註2)：基於本集團對於該股權之未來規劃及對該公司營運狀況之評估，而增加認列損失致產生權益調減數。

B. 本集團對小鹿基泰(股)公司之投資並非重大。截至民國111年及110年12月31日止，本集團投資前述公司之彙總帳面金額分別為9,324千元及9,314千元，於民國111年及110年1月1日至12月31日來自於該投資公司之採用權益法認列關聯企業及合資損益之份額分別為利益(損失)10千元及(1,853)千元。

(3) 本集團於民國104年8月間經董事會決議擬增加購買GE MEI 公司約49%股權之投資案，並於民國104年8月間與非關係人簽訂該購買股權協議書，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。

本集團與賣方另於民國105年度間簽訂補充協議書，增訂本集團亦有上述解約權、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日止，本集團已匯出321,600千元，將此投資款帳列「預付投資款—非流動」項下。

惟基於投資風險控管，本集團於民國107年6月間決定執行解約權並於同月間簽訂解約協議，就本集團已支付之價款扣除由賣方於民國105年度間暫付予本集團之54,269千元後之餘額，賣方將分三年無息攤還。另為保障公司權益，已將前述買賣標的交由履約保證人代管，並另訂擔保信託。本集團為收受賣方於中國大陸地區於民國108年2月間給付之50,000千元，係委託他人擔任本集團收款名義人，本集團為資產保全及保障公司權益，前述所委託收款之銀行帳戶及帳戶操作之必要資料係由本集團專人控管。另，本集團基於賣方還款計畫受到中國大陸經濟影響尚不明確下，本集團已於民國108年度對前述尚未收取款項217,331千元之損失提列全額之預期信用減損損失於營業外收入及支出項下。

(4) 本集團基於投資風險控管，於民國107年11月間與他人簽訂股權買賣契約，以285,200千元出售GE MEI 公司約8,800千股，惟截至民國111年12月31日止，買方業已支付61,689千元，因尚未完成股權過戶，故本公司將其帳列其他流動負債項下。

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)

- (5) 本集團對前述投資關聯企業於民國111年及110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形。
- (6) 本集團雖為小鹿基泰(股)公司之最大單一股東，持有40%有表決權股份，惟經綜合評估，因剩餘其他股東持股超過本集團，且股東間已約定該公司之重大營運及發展係由其他三大股東決定，顯示本集團並無實際能力主導攸關政策，故判斷對該公司未具控制力，僅具重大影響。

10. 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111年及110年度並無重大變動；而於民國111年及110年度提列之折舊費用皆為13千元。
- (2) 本集團之不動產、廠房及設備未有提供擔保之情形。

11. 投資性不動產

- (1) 本集團持有之投資性不動產係本集團自有之投資性不動產。本集團對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃剩餘年限介於2日至1年間，租賃合約訂有依據消費者物價指數調整租金之條款。
- (2) 本集團所持有之投資性不動產於資訊如下：

	土地	建築物	合計
成 本：			
111.1.1	\$3,323,414	\$814,297	\$4,137,711
處 分	(1,527)	(666)	(2,193)
重 分 類	(3,244,728)	(756,511)	(4,001,239)
111.12.31	<u>\$77,159</u>	<u>\$57,120</u>	<u>\$134,279</u>
110.1.1	\$3,323,414	\$814,297	\$4,137,711
處 分	-	-	-
重 分 類	-	-	-
110.12.31	<u>\$3,323,414</u>	<u>\$814,297</u>	<u>\$4,137,711</u>
折舊及減損：			
111.1.1	\$-	\$204,822	\$204,822
折 舊	-	16,441	16,441
處 分	-	(235)	(235)
重 分 類	-	(200,840)	(200,840)
111.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$20,188</u>	<u>\$20,188</u>
110.1.1	\$-	\$176,723	\$176,723
折 舊	-	28,099	28,099
110.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$204,822</u>	<u>\$204,822</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)

	土地	建築物	合計
淨帳面金額：			
111.12.31	\$77,159	\$36,932	\$114,091
110.12.31	\$3,323,414	\$609,475	\$3,932,889

如附註六.8所述，本集團對於原來帳列投資性不動產項下之座落於台北市大同區房地，將係以透過出售交易回收其帳面金額，且評估該交易高度很有可能於一年內完成，故依國際財務報導準則第5號，將該等房地自投資性不動產重分類至待出售非流動資產項下，並依該準則規定，轉列至待出售非流動資產項下後，停止提列折舊。

- (3) 本集團所持有之投資性不動產及自投資性不動產重分類至待出售非流動資產於民國111年及110年1月1日至12月31日所產生之租金收入分別為135,246千元及133,492千元；而本集團所持有之投資性不動產於民國111年及110年1月1日至12月31日除提列之折舊費用外，所產生之直接營運費用分別為5,965千元及6,435千元。
- (4) 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。
- (5) 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111年及110年12月31日估列之公允價值分別為222,300千元與5,901,610千元，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111年1月1日至12月31日及110年度間實際成交价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1.90%~2.00%及1.80%推算每坪價格。

12. 其他非流動資產－其他

	111.12.31	110.12.31
存出保證金	\$82,546	\$87,314
長期應收票據	-	46,000
長期應收款	142,752	144,302
其他非流動資產－其他	10,407	11,511
合 計	\$235,705	\$289,127

- (1) 本集團截至民國111年及110年12月31日之長期應收票據分別有0千元及46,000千元係為應收出售KT017房地價款，相關說明請詳附註六.6。

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) 於民國107年度當時，本公司考量國內房地產渾沌未明，為靈活運用資金賺取投資報酬且讓投資有其保障，以降低投資風險，於民國107年3月間經董事會通過由本公司一名董事提供全額保證下，投資於境外經營婚紗攝影業控股之Fa Ti Company Limited美金5,000千元，並將其帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產。惟本公司考量該公司經營績效陸續受到美中貿易戰及新冠肺炎疫情衝擊影響，故於民國109年度向前述提供全額保證之董事要求其協助收回投資本金，並自民國109年12月31日將前述投資款142,752千元依其性質自透過損益按公允價值衡量之金融資產轉列至其他非流動資產項下之長期應收款。截至本財務報告日止，本公司除取得保證人足額之本票外，亦聲請本票准許強制執行，以保障本公司權益；同時，該董事於民國110年5月至12月間與Fa Ti Company Limited之實質負責人已簽訂承諾提供其他足額之股權設質並具有賣股財務否決權與擬以美金5,000千元買回本集團所持有股份之正式協議書及增補協議書。
- (3) 本公司之子公司基於經營需求，於民國110年5月間與非關係人簽訂欲以人民幣12,000千元購買大陸不動產欲作為投資性不動產之使用，並依該協議先行支付人民幣800千元(新臺幣3,480千元)，依其性質帳列其他非流動資產—其他項下。另，依該協議，預計民國110年底前完成該不動產產權移轉事宜。惟本公司之子公司基於投資風險控管，於民國110年12月間已通知該非關係人決定不購買該不動產，故本公司之子公司原依協議先行支付之人民幣800千元已於民國110年12月間收回該款項。
- (4) 本公司於民國96年間所發行之員工認股權憑證已於民國103年12月31日到期，而本公司員工於民國99年度間行使員工認股權計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111年及110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10,407千元及11,511千元。

13. 短期借款

	111.12.31	110.12.31
無擔保銀行借款	\$239,000	\$199,000
擔保銀行借款	8,507,300	6,942,200
合 計	<u>\$8,746,300</u>	<u>\$7,141,200</u>
未動用額度	<u>\$5,273,423</u>	<u>\$7,290,400</u>
利率區間	<u>1.50%~2.58%</u>	<u>0.75%~1.79%</u>

- (1) 本集團於各財務報導結束日短期借款擔保情形，請詳附註八。

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) 關於擔保銀行借款中，有部份金額係屬聯貸多年期借款，而本集團將其重分類至短期借款之說明如下：

本公司連同子公司君匯開發(股)公司與京匯開發(股)公司與臺灣銀行等7家銀行聯合貸款案，總額度為新臺幣76億元案，本公司授信期間為首次動用日起第5年，君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司授信期間為首次動用日起第10年；本集團於民國109年12月31日依其擔保之不動產完工後所決定之使用用途係分類至存貨項下，故將前述被擔保之聯合貸款於民國111年及110年12月31日重分類至短期借款項下，而民國109年12月31日完工前，係帳列長期借款項下，該短期借款項下之聯合貸款於民國111年及110年12月31日之明細分別如下：

債務人	111.12.31	利率	償還期間及辦法
本公司	\$2,180,000	1.9263%~ 2.1895%	本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
君匯開發(股)公司	2,191,000	2.2632%	自首次動用日起算滿三年之次日為第一期，以六個月為一期，分15期償還，第1~7期每期償還21,910千元，第8~14期每期償還65,730千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
京匯開發(股)公司	2,070,000	2.2632%	自首次動用日起算滿三年之次日為第一期，以六個月為一期，分15期償還，第1~7期每期償還20,700千元，第8~14期每期償還62,100千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
合 計	<u>\$6,441,000</u>		

債務人	110.12.31	利率	償還期間及辦法
本公司	\$780,000	1.7895%	本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
君匯開發(股)公司	2,109,000	1.7895%	自首次動用日起算滿三年之次日為第一期，以六個月為一期，分15期償還，第1~7期每期償還21,090千元，第8~14期每期償還63,270千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
京匯開發(股)公司	2,016,000	1.7895%	自首次動用日起算滿三年之次日為第一期，以六個月為一期，分15期償還，第1~7期每期償還20,160千元，第8~14期每期償還60,480千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
合 計	<u>\$4,905,000</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)

14. 應付短期票券

	保證或 承兌機構 金融機構	111.12.31	110.12.31
應付商業本票		\$1,265,700	\$1,971,200
減：應付短期票券折價		(4,197)	-
合 計		<u>\$1,261,503</u>	<u>\$1,971,200</u>
未動用額度		<u>\$439,300</u>	<u>\$1,212,900</u>
利率區間		<u>2.108%~2.488%</u>	<u>0.938%~1.368%</u>

本集團於各財務報導結束日應付短期票券擔保情形，請詳附註八。

15. 長期借款

- (1) 本集團之子公司維勝國際開發(股)公司(以下簡稱維勝公司)與兆豐銀行之長期借款，總額度為新臺幣32億元案，授信期間為首次動用日起算10年；維勝公司業已將本金及利息償還。該長期借款於民國110年12月31日之明細如下：

債權人	110.12.31	利率	償還期間及辦法
兆豐銀行擔保借款	\$2,900,000	1.237%	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，以三個月為一期，分33期償還，第1~32期每期償還10,000千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
減：一年內到期	-		
合 計	<u>\$2,900,000</u>		

- (2) 本集團民國111年及110年12月31日，未使用之長期借款額度皆為0千元。

- (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，本集團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。本集團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)

本集團民國111年及110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372千元及412千元。

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111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111年及110年12月31日，本公司之確定福利計畫皆預期於民國117年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	111年度	110年度
當期服務成本	\$-	\$-
淨確定福利負債(資產)之淨利息	79	77
合 計	<u>\$79</u>	<u>\$77</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
確定福利義務現值	\$16,032	\$20,633	\$20,245
計畫資產之公允價值	(2,100)	(1,878)	(1,780)
淨確定福利負債－非流動之帳列數	<u>\$13,932</u>	<u>\$18,755</u>	<u>\$18,465</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)

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)
110.1.1	\$20,245	\$(1,780)	\$18,465
當期服務成本	-	-	-
利息費用(收入)	77	(8)	69
小 計	20,322	(1,788)	18,534
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	82	-	82
經驗調整	229	-	229
確定福利資產再衡量數	-	(24)	(24)
小 計	311	(24)	287
支付之福利	-	-	-
雇主提撥數	-	(66)	(66)
110.12.31	20,633	(1,878)	18,755
當期服務成本	-	-	-
利息費用(收入)	79	(7)	72
小 計	20,712	(1,885)	18,827
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	(48)	-	(48)
經驗調整	(387)	-	(387)
確定福利資產再衡量數	-	(149)	(149)
小 計	(435)	(149)	(584)
支付之福利	(4,245)	-	(4,245)
雇主提撥數	-	(66)	(66)
111.12.31	\$16,032	\$(2,100)	\$13,932

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	111.12.31	110.12.31
折 現 率	1.50%	0.50%
預期薪資增加率	0.50%	0.50%

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)

每一重大精算假設之敏感度分析：

	111年度		110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%	\$-	\$11	\$-	\$79
折現率減少0.25%	11	-	81	-
預期薪資增加0.25%	11	-	78	-
預期薪資減少0.25%	-	11	-	77

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111年及110年12月31日止，本公司額定股本皆訂為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

	111.12.31	110.12.31
庫藏股票交易	\$20,558	\$20,558
普通股股票溢價	8,527	8,527
認股權	28,426	28,426
其他	968	968
合計	<u>\$58,479</u>	<u>\$58,479</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。

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) 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實收資本額為止。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. 本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定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。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。
- D. 本公司截至民國103年1月1日止，因上述首次採用國際財務報導準則所產生之特別盈餘公積餘額為0千元。本公司於民國111年6月15日及民國110年7月29日之股東常會，分別依金管會相關函令將其他權益減項淨額提列特別盈餘公積22,902千元及27,135千元，且本公司民國111年及110年1月1日至12月31日並無使用、處分或重分類相關資產而迴轉特別盈餘公積至保留盈餘之情形，故截至民國111年及110年12月31日止，特別盈餘公積分別為50,037千元及27,135千元。
- E. 截至民國112年3月29日之董事會尚未擬議民國111年度盈餘分配案；另，本公司於民國111年6月15日及民國110年7月29日之股東常會，決議民國110年及109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)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
特別盈餘公積	\$22,902	\$27,135	\$-	\$-
普通股現金股利	219,225	219,225	\$0.50	\$0.50

有關員工酬勞及董事酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.21。

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) 非控制權益

	111年度	110年度
期初餘額	\$409,275	\$394,575
歸屬於非控制權益之本期淨利	(14,752)	14,700
子公司盈餘分配現金股利	(19,109)	-
期末餘額	<u>\$375,414</u>	<u>\$409,275</u>

18. 營業收入

	111年度	110年度
客戶合約之收入		
銷售房地收入	\$77,718	\$34,657
其他收入		
租賃收入	223,146	171,478
其 他	49,698	48,853
合 計	<u>\$350,562</u>	<u>\$254,988</u>

(1) 本集團為單一營運部門其與客戶合約之收入皆係銷售房地為主且皆於資產完成過戶及實際交屋時認列收入。

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	111.12.31	110.12.31	110.01.01
銷售房地	\$7,020,936	\$697,098	\$281,684
其 他	353,725	422,451	571,444
合 計	<u>\$7,374,661</u>	<u>\$1,119,549</u>	<u>\$853,128</u>

前述合約負債－其他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租金等款項；本集團民國111年及110年1月1日至12月31日之合約負債－流動餘額之重大變動如下：

	111年度	110年度
期初餘額本期轉列收入	\$(1,349)	\$(34,877)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	6,401,115	491,289
解約退款	(144,654)	(189,991)
合 計	<u>\$6,255,112</u>	<u>\$266,421</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)

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產：本集團取得合約之增額成本說明，請詳附註六.7。

19. 預期信用減損損失(利益)

	111年度	110年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收票據	\$-	\$-
應收帳款	-	-
合 計	\$-	\$-

本集團應收票據民國111年12月31日及民國110年12月31日分別主係出租房地與應收出售KT017房地價款所收取之票據，而應收帳款主要包括向銀行收取購屋客戶貸款或向購屋客戶直接收取之銷售房地款、出租大樓及停車位之應收租金等。本集團針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本集團應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

111.12.31

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$10,913	\$7,826	\$18,739
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	7,826	7,826
帳面金額	\$10,913	\$-	\$10,913

110.12.31

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$63,503	\$7,826	\$71,329
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$63,503	\$-	\$63,503

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

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)

本集團民國111年及110年1月1日至12月31日之應收票據及應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	應收票據	應收帳款
111.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
111.12.31	\$-	\$7,826
110.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
110.12.31	\$-	\$7,826

20. 租賃

(1) 本集團為承租人

本集團承租多項不同之資產，包括不動產(房屋及建築)及運輸設備，各個合約之租賃期間介於2年至5年間。

租賃對本集團財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	111.12.31	110.12.31
房屋及建築	\$10,975	\$3,156
運輸設備	3,656	5,211
合計	\$14,631	\$8,367

本集團民國111年及110年1月1日至12月31日對使用權資產增添分別為14,964千元及1,263千元。

(b) 租賃負債

	111.12.31	110.12.31
租賃負債	\$14,717	\$8,715
流動	\$7,443	\$5,878
非流動	7,274	2,837
合計	\$14,717	\$8,715

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)

本集團民國111年及110年1月1日至12月31日租賃負債之利息費用請詳附註六、22(4)財務成本；民國111年及110年12月31日租賃負債之到期分析請詳附註十二、5流動性風險管理。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	111年度	110年度
房屋及建築	\$4,316	\$4,210
運輸設備	4,384	4,372
合 計	<u>\$8,700</u>	<u>\$8,582</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	111年度	110年度
短期租賃之費用(包括帳列在建工程—營建費用)	<u>\$2,362</u>	<u>\$2,403</u>

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國111年及110年1月1日至12月31日租賃之現金流出總額分別為11,529千元及11,487千元。

(2) 本集團為出租人—營業租賃

本集團對自有之投資性不動產相關揭露請詳附註六.11。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	111年度	110年度
營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動租賃		
給付之相關收益	<u>\$135,246</u>	<u>\$133,492</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)

本集團簽訂重大之營業租賃合約，將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	111.12.31	110.12.31
不超過一年	\$32,556	\$129,234
超過一年但不超過五年	-	340,803
超過五年	-	-
合 計	<u>\$32,556</u>	<u>\$470,037</u>

如附註六.8所述，本集團對於座落於台北市大同區之待出售非流動資產項下之房地，在未完成不動產所有權移轉前，仍擁有該房地之不動產權益，本集團尚可收取該房地之租賃收益。該房地預計於民國112年3月完成所有權移轉，因此此項揭露3個月之租賃收益。

21. 員工福利及折舊費用功能別彙總表如下：

性質別 功能別	111年度			110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	\$2,427	\$13,876	\$16,303	\$2,290	\$12,366	\$14,656
勞健保費用	189	570	759	187	726	913
退休金費用	96	347	443	95	387	482
其他員工福利費用(註)	50	24,107	24,157	50	4,665	4,715
折舊費用	16,441	8,713	25,154	28,099	8,595	36,694

註：其他員工福利費用係包括：職工福利、伙食費及董事酬金等。

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%為董事酬勞。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。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。有關董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

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111年1月1日至12月31日依獲利狀況，估列員工酬勞及董事酬勞金額為21,354千元，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。

本公司民國110年1月1日至12月31日係稅前虧損，故未估列員工酬勞及董事酬勞。

本公司民國109年度係稅前虧損，故未估列員工酬勞及董事酬勞，且本公司於民國110年度亦未有實際配發之情形。

22. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$4,435	\$2,037
攤銷後成本衡量之金融資產	35,823	17,372
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	2,460	421
利息收入		
其他利息收入	4,366	8,621
合 計	<u>\$47,084</u>	<u>\$28,451</u>

(2) 其他收入

	111年度	110年度
其他收入—其他	<u>\$31,998</u>	<u>\$100,797</u>

本集團民國111年及110年度分別計有0千元及94,703千元之帳列應付工程款，經評估無需支付故於當期轉列其他收入。

(3) 其他利益及損失

	111年度	110年度
處分投資利益(損失)	\$-	\$25
處分投資性不動產利益(損失)	730	-
淨外幣兌換利益(損失)	321,516	(78,151)
透過損益按公允價值衡量之金融資產/(負債)利	82	(677)
益(損失)		
其 他	(586)	-
合 計	<u>\$321,742</u>	<u>\$(78,803)</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)

(4) 財務成本

	111年度	110年度
銀行借款之利息	\$177,960	\$133,397
租賃負債之利息	205	216
其 他	380	365
合 計	<u>\$178,545</u>	<u>\$133,978</u>

23. 其他綜合損益組成部分

民國111年度：

	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
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$1,952	\$-	\$1,952	\$-	\$1,952
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	(57,925)	-	(57,925)	-	(57,925)
後續可能重分類至損益之項目：					
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	-	-	-	-	-
合 計	<u>\$(55,973)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(55,973)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(55,973)</u>

民國110年度：

	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
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(286)	\$-	\$(286)	\$-	\$(286)
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	(6,520)	-	(6,520)	-	(6,520)
後續可能重分類至損益之項目：					
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	(16,383)	-	(16,383)	-	(16,383)
合 計	<u>\$(23,189)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(23,189)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(23,189)</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。

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)

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

	111年度	110年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$11,177	\$9,748
土地增值稅	1,004	627
所得稅費用	12,181	10,375
遞延所得稅費用(利益)	-	-
預付所得稅費用	-	-
所得稅費用	<u>\$12,181</u>	<u>\$10,375</u>

(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：

	111年度	110年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利(損)	<u>\$188,610</u>	<u>\$(112,000)</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$38,700	\$(32,058)
免稅收益及土地免稅所得之所得稅影響數	1,729	406
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	3,518	2,574
報稅上調增收入之所得稅影響數	20,538	1,690
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(53,308)	35,856
未分配盈餘加徵稅額	-	1,280
以前年度之當期所得稅於本年度調整		
土地增值稅	1,004	627
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$12,181</u>	<u>\$10,375</u>

(3) 集團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
		111.12.31	110.12.31	
102年度	\$71	\$71	\$2,112	112年度
103年度	531,974	495,232	536,186	113年度
104年度	6,674	4,831	13,033	114年度
105年度	2,116	2,116	3,555	115年度
106年度	4,669	4,669	6,741	116年度
107年度	3,392	3,392	5,477	117年度
108年度	61,577	61,577	72,415	118年度
109年度	64,158	64,158	64,158	119年度
110年度(申報)	34,217	34,217	34,217	120年度
111年度(預計)	131	131	-	121年度
合計		<u>\$670,394</u>	<u>\$737,894</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)

上列民國111年及110年12月31日各年度之尚未使用餘額其差異係申報數與核定數及預計申報數與實際申報數所產生之差異。

(4) 未認列之遞延所得稅資產

截至民國111年及110年12月31日止，本集團未認列之暫時性差異及未使用課稅損失金額合計分別為1,079,119千元及1,478,502千元。

(5) 所得稅申報核定情形

截至民國111年12月31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109年度
子公司－君匯開發(股)公司	核定至民國109年度
子公司－京匯開發(股)公司	核定至民國109年度
子公司－鼎峰開發(股)公司	核定至民國109年度
子公司－維勝國際開發(股)公司	核定至民國109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)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。

	111年度	110年度
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(損)(千元)	\$191,181	\$(137,075)
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)	\$0.44	\$(0.31)
稀釋每股盈餘		
員工酬勞	878	-
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	439,327	438,449
稀釋每股盈餘(元)	\$0.44	\$(0.31)

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)

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。

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	111.12.31	110.12.31
維勝國際開發(股)公司	臺灣	45% (註)	45% (註)

(註)：另關於本公司已預售此子公司之20%股權乙事，請見附註四.3之說明。由於此項股權交易未完成，是以本公司仍持有該等股權之股東權，並對維勝公司具有控制力。若將該預售股權交易履約完成時，非控制權益所持有之權益比例將為65%。由於維勝公司於民國111年間簽訂銷售房地契約，預期買賣雙方完成交割履約程度高，故本公司於民國111年對維勝公司權益之認列係已扣除前述已出售之20%股權部份加計已取得之出售股權價金。

	111.12.31	110.12.31
重大非控制權益之累積餘額：		
維勝國際開發(股)公司	\$375,414	\$409,275
	111年度	110年度
分攤予重大非控制權益之(損)益：		
維勝國際開發(股)公司	\$(14,752)	\$14,700

民國111年及110年1月1日至12月31日支付予重大非控制權益之股利分別為19,109千元與0千元。

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。

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)

損益彙總性資訊：

	111年度	110年度
營業收入	\$130,059	\$128,956
繼續營業單位本期淨利(損)	\$(50,387)	\$32,666
本期綜合損益總額	\$(50,387)	\$32,666

資產負債彙總性資訊：

	111.12.31	110.12.31
流動資產	\$6,816,531	\$62,169
非流動資產	-	3,815,707
流動負債	(5,953,200)	(34,761)
非流動負債	(33,616)	(2,933,616)

現金流量彙總性資訊：

	111年度	110年度
營運活動	\$5,718,620	\$116,998
投資活動	(2,558,883)	(18,616)
籌資活動	(2,973,909)	(116,863)
現金及約當現金淨增加(減少)	185,828	(18,481)

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名稱及關係如下：

關係人名稱	與本集團之關係
小鹿基泰(股)公司	本公司之關聯企業
盧君	本公司之董事

2. 與關係人間之交易事項

(1) 營業收入

	111年度	110年度
關聯企業－		
小鹿基泰(股)公司	\$71,088	\$47,892

本集團對小鹿基泰(股)公司產生之營業收入主係本集團委託該公司經營管理KT006部分樓層之經營管理收入及依合約約定按月收取之租賃收入，收款條件係依一般交易條件，而前述經營合約相關說明請詳附註九。

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)

(2) 應收帳款－關係人

	111.12.31	110.12.31
關聯企業－		
小鹿基泰(股)公司	\$8,148	\$3,674

(3) 為他人提供背書保證金額明細如下：

111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－				
小鹿基泰(股)公司	金融機構	\$32,000	\$32,000	取得借款額度

110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－				
小鹿基泰(股)公司	金融機構	\$32,000	\$32,000	取得借款額度

(4) 本集團主要管理人員之獎酬

	111年度	110年度
短期員工福利	\$7,265	\$9,084

(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。

(6) 截止民國111年12月31日及110年12月31日止，本集團長期應收款皆計有142,752千元係取具本公司其中一名董事之本票作為收回本金之保證，該相關說明請詳附註六.12。

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)

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
	111.12.31	110.12.31	
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$2,159,651	\$2,611,612	法院提存、短期借款
存 貨	8,446,697	8,492,140	短期借款、應付短期票券
投資性不動產淨額	116,049	3,906,337	短期借款
合 計	<u>\$10,722,397</u>	<u>\$15,010,089</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國111年12月31日止，本集團計有下列重大承諾及或有事項：

1. 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。

2. 本集團與營造廠就尚未完工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
KT057	\$151,557	\$102,363	\$49,194
KT074	264,980	87,925	177,055

3. 本集團與他人合建房地，截至民國111年12月31日止已支付合建保證金72,376千元。

4. 本集團於民國109年8月間與小鹿基泰(股)公司簽訂委託經營KT006之部分樓層之管理合約，合約期間為2年至民國111年8月止，雙方約定委管標的營運範圍內之所有費用係由本集團支付，本集團於經營管理期間定期將依合約約定之計算方式給付人事費用及激勵獎金，惟受到新冠肺炎衝擊影響國際觀光旅遊市場，前述委託經營之部分樓層係民國109年10月底始營運。

5. 本公司董事長、總經理及相關業務人員於民國109年度間因房地銷售案，遭投資人提起刑事詐欺之自訴案件，茲因該投資人並未明確指明本公司所屬人員涉及之詐欺具體事實，法院持續請自訴人補正說明。截至本財務報告日止，該案已於民國112年3月10日經臺灣臺北地方法院一審判決均無罪。

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. 本公司總經理因本公司一件房地銷售案，遭買方提告詐欺，該案地方法院已於民國111年2月24日宣判本公司之總經理無罪，惟因檢方提起上訴。截至本財務報告日止，該訴訟對本公司並無重大影響。
7. 本公司於民國109年度間因房地銷售案，遭代銷公司提告妨礙銷售。截至本財務報告日止，該案於民國111年11月21日經臺灣高等法院判決本公司二審勝訴確定，僅需支付代銷公司代墊款101千元。
8. 本集團於民國110年度7月間通過董事會同意以公開邀標、競價之方式出售KT006，而依據以前年度本公司與部分投資方簽訂建案KT006選屋權益之協議書，投資方依協議需配合本公司整體出售。此外，公開競標部分，相關交易對象、價格及條件均尚待確定。
9. 本公司因房地售後噪音問題，遭買方提出民事訴訟，該案已於民國111年7月15日經臺灣臺北地方法院判決一審敗訴，本公司業已預供擔保金8,620千元帳列於存出保證金項下。本公司已提起上訴，截至本財務報告日止，該案尚在高等法院審理中。
10. 本集團因出售房地與其他公司委託開發出售契約書，產生之相關應付他公司報酬及獎金一事，請詳附註六.7。
11. 本公司與子公司維勝公司簽訂委託本公司開發出售不動產之契約書，維勝公司委由本公司進行開發鄰地合作、爭取容積最大化、規劃國產實業大樓出售事宜、行銷評估與協助相關必要之授權程序等。雙方議定縱國產實業大樓後續出售事宜因故中止、解約或有一切不能成就之情事，維勝公司仍應給付顧問費用。截至民國111年12月31日止，本公司已完成開發鄰地合作及爭取容積最大化等服務，並依約收取顧問費用新臺幣95,238千元(未稅)，惟因編制製合併財務報表而沖銷本公司認列之相關收入。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

1. 關於待出售非流動資產出售乙事，於期後收取之款項請詳附註六.8之說明。

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

	111.12.31	110.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
強制透過損益按公允價值衡量	\$87,035	\$56,244
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	167,667	225,592
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,289,420	219,949
按攤銷後成本衡量之金融資產	5,464,274	2,927,357
應收款項(含關係人)	10,913	63,503
其他應收款(含關係人)	31,237	24,082
長期應收款項(含關係人)(註1)	142,752	190,302
小計	6,938,596	3,425,193
合計	\$7,193,298	\$3,707,029

金融負債

	111.12.31	110.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$8,746,300	\$7,141,200
應付短期票券	1,261,503	1,971,200
應付款項	1,032,879	1,059,912
其他應付款(含關係人)	159,670	225,004
長期借款(含一年內到期)	-	2,900,000
租賃負債	14,717	8,715
合計	\$11,215,069	\$13,306,031

註1：長期應收款帳列其他非流動資產項下。

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)

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及審計委員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，市場風險主要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，請詳附註十二.10。

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，對本集團於民國111年及110年1月1日至12月31日之淨損將分別減少5,373千元及5,469千元。

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透過其他綜合損益按公允價值衡量。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十二.9。

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，故無重大之信用風險。

本集團採用國際財務報導準則第9號規定評估預期信用損失，應收款項係以存續期間預期信用損失衡量備抵損失，其餘非屬透過損益按公允價值衡量之債務工具投資，其原始購入係以信用風險低者為前提，於每一資產負債表日評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，以決定衡量備抵損失之方法及其損失率。

另本集團於評估無法合理預期將收回金融資產時(例如發行人或債務人之重大財務困難，或已破產)，則予以沖銷。

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

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金與銀行借款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。

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	三至五年	五年以上	合計
111.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$6,391,549	\$2,509,332	\$81,650	-	\$8,982,531
應付短期票券	1,261,503	-	-	-	1,261,503
應付款項	1,032,879	-	-	-	1,032,879
其他應付款(含關係人)	159,670	-	-	-	159,670
租賃負債(註)	9,546	7,374	-	-	16,920
110.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$1,557,100	\$5,386,508	\$790,382	\$-	\$7,733,990
應付短期票券	1,971,200	-	-	-	1,971,200
應付款項	1,059,912	-	-	-	1,059,912
其他應付款(含關係人)	225,004	-	-	-	225,004
租賃負債(註)	7,794	2,759	-	-	10,553
長期借款(含預計支付利息)	35,868	2,935,868	-	-	2,971,736

註：包括短期租賃及低價值標的資產之租賃合約之現金流量。

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國111年1月1日至12月31日：

	短期借款	應付短期票券	長期借款	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
111.1.1	\$7,141,200	\$1,971,200	\$2,900,000	\$8,715	\$12,021,115
現金流量	1,605,100	(705,500)	(2,900,000)	(9,167)	(2,009,567)
非現金之變動	-	(4,197)	-	15,169	10,972
111.12.31	\$8,746,300	\$1,261,503	\$-	\$14,717	\$10,022,520

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110年1月1日至12月31日：

	短期借款	應付短期票券	長期借款	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
110.1.1	\$6,669,000	\$1,828,289	\$2,980,000	\$16,320	\$11,493,609
現金流量	472,200	142,200	(80,000)	(9,084)	525,316
非現金之變動	-	711	-	1,479	2,190
110.12.31	<u>\$7,141,200</u>	<u>\$1,971,200</u>	<u>\$2,900,000</u>	<u>\$8,715</u>	<u>\$12,021,115</u>

7. 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

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資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本集團衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、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，主要係因此類工具之到期期間短。
- 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. 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款及其他非流動負債，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)。

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) 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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
租賃負債	\$14,717	\$8,715	\$14,717	\$8,715

(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十二.9。

8. 衍生工具

無此事項。

9. 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。

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) 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111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	\$56,325	\$-	\$-	\$56,325
固定收益證券	30,710	-	-	30,710
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市(櫃)公司股票	-	-	167,667	167,667

民國110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	\$56,244	\$-	\$-	\$56,244
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市(櫃)公司股票	-	-	225,592	225,592

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國111年及110年1月1日至12月31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及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：

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)

	資產
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
	股票
111.1.1	\$225,592
111.1.1~111.12.31認列總利益(損失)：	
認列於其他綜合損益(列報於「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益」)	(57,925)
111.12.31	\$167,667
	資產
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
	股票
110.1.1	\$232,112
110.1.1~110.12.31認列總利益(損失)：	
認列於其他綜合損益(列報於「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益」)	(6,520)
110.12.31	\$225,592

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，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111年12月31日：

	重大				
	評價	不可觀察	量化	輸入值與	輸入值與公允價值關係之
	技術	輸入值	資訊	公允價值關係	敏感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益					
按公允價值衡量					
之金融資產					
股票	市場法	缺乏流通	-%	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1,677千元

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)

民國110年12月31日：

	重大				
	評價技術	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：					
透過其他綜合損益					
按公允價值衡量之金融資產					
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2,256千元

第三等級公允價值衡量之評價流程

本集團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集團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111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(請詳附註六.11)	\$-	\$-	\$222,300	\$222,300

民國110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(請詳附註六.11)	\$-	\$-	\$5,901,610	\$5,901,610

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. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

金額單位：千元					
111.12.31					
			敏感度分析		
			損益(權益)		
外幣	匯率	新臺幣	變動幅度	影響	
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人 民 幣	\$1,146	4.41	\$5,052	1%	\$51
美 金	73,697	30.71	2,263,235	1%	22,632
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	16,846	30.71	517,344	1%	5,173

金額單位：千元					
	110.12.31				
	敏感度分析				
	損益(權益)				
	外幣	匯率	新臺幣	變動幅度	影響
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人 民 幣	\$26,405	4.34	\$114,703	1%	\$1,147
美 金	95,200	27.68	2,635,136	1%	26,351
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	23,256	27.68	643,714	1%	6,437

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111年及110年1月1日至12月31日所產生之外幣兌換(損)益分別為321,516千元及(78,151)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)

11. 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。

12. 本集團截至民國111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
KT052	956	都更
KT060	1,007	都更
KT063	2,278	都更
KT066	1,212	都更
KC	1,255	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	附表四
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	附表五
9	從事衍生性商品交易	無
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	附表六

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	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	附表四
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	附表五
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	附表七

3. 大陸投資資訊：請詳附表八。

4. 主要股東資訊：本期並無單一股東持股達5%以上，故不予揭露。

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及出租業務，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 (註2)	是否為 關係人	本期最高金額 (註3)	期末餘額 (註8)	實際動支 金額	利率區間	資金貸與 性質(註4)	業務往來 金額(註5)	有短期融通資金 必要之原因(註6)	提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象資金 貸與限額(註7)	資金貸與 總限額(註7)
													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	\$300,000	\$-	\$-	1.80%	有短期融通 資金之必要	\$-	營運週轉	\$-	無	-	\$1,165,289	\$1,747,934
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	應收關係人款項	是	300,000	-	-	1.80%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	1,165,289	1,747,934

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：帳列之應收關係企業款項、應收關係人款項、股東往來、預付款、暫付款...等項目，如屬資金貸與性質者均須填入此欄位。

註3：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4：資金貸與性質應填列屬業務往來者或屬有短期融通資金之必要者。

註5：資金貸與性質屬業務往來者，應填列業務往來金額，業務往來金額係指貸出資金之公司與貸與對象最近一年度之業務往來金額。

註6：資金貸與性質屬有短期融通資金之必要者，應具體說明必要貸與資金之原因及貸與對象之資金用途，例如：償還借款、購置設備、營業週轉...等。

註7：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20%為限。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30%為限。

註8：若公開發行公司依據公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第14條第1項將資金貸與逐筆提董事會決議，雖尚未撥款，仍應將董事會決議金額列入公告餘額，以揭露其承擔風險；惟嗣後資金償還，則應揭露其償還後餘額，以反應風險之調整。若公開發行公司依據處理準則第14條第2項經董事會決議授權董事長於一定額度及一年期間內分次撥貸或循環動用，仍應以董事會通過之資金貸與額度作為公告申報之餘額，雖嗣後資金償還，惟考量仍可能再次撥貸，故仍應以董事會通過之資金貸與額度作為公告申報之餘額。

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 (註4)	期末背書保證 餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證(註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	基泰建設(股)公司	維勝國際開發(股)公司	2	\$2,330,578	\$1,760,000	\$1,760,000	\$-	無	30.21%	\$5,826,445	Y	N	N
0	基泰建設(股)公司	小鹿基泰(股)公司	6	2,330,578	32,000	32,000	14,156	無	0.55%	5,826,445	N	N	N
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,719,473	1,300,000	1,300,000	1,090,000	1,300,000	143.41%	2,719,473	N	Y	N
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,523,480	1,300,000	1,300,000	1,090,000	1,300,000	154.55%	2,523,480	N	Y	N

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7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過50%公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達90%以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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。

君匯開發(股)公司：該公司對母公司之保證額度，以不超過該公司該年度淨值300%為限。

京匯開發(股)公司：該公司對母公司之保證額度，以不超過該公司該年度淨值300%為限。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：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。

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 (註2)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註 (註4)
					千股數／ 千單位數	帳面金額 (註3)	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	\$22,528	-	\$22,528	
基泰建設(股)公司	固定收益證券	CCAGSFXXSO-穩健型外幣套利票券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,000	30,710	-	30,710	
基泰建設(股)公司	股票	HORNG TAY INVESTMENT LIMITED	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	8,150	167,667	18.93%	172,943	
維勝國際開發(股)公司	受益憑證	復華貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,311	33,797	-	33,797	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第9號「金融工具」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：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註3：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4：所列有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表四：處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
維勝國際開發(股)公司	投資性不動產	111.6.30	103.11	\$3,800,399	\$6,500,000	已取得90%合約價款	註4	李姓自然人	非關係人	節省管理成本及資產活化	參考誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所與寶源不動產估價師事務所估價，估價結果列示如下： 誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所，估價金額為新臺幣6,115,855千元。 寶源不動產估價師事務所估價金額為新臺幣6,140,425千元。	無

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣10元者，有關實收資本額20%之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益10%計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

註4：此係座落於台北市大同區之待出售非流動資產項下之房地，本集團評估高度很有可能於一年內完成，故依國際報導準則第5號，將該等房地自投資性不動產科目重分類至待出售非流動資產項下。重分類金額係以帳面金額與公允價值減出售成本衡量孰低者，由於尚未完成點交等事宜故尚未能計算處分損益。另相關說明見附註六.8。

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：應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%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(註1)	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 損失金額
					金 額	處理方式		
君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	母子公司	\$355,123 (註3)	-	\$-	-	\$-	\$-
基泰建設(股)公司	維勝國際開發(股)公司	母子公司	100,000 (註3)	-	-	-	100,000	-

註1：請依應收關係人帳款、票據、其他應收款...等分別填列。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非數新台幣10元者，有關實收資本額20%交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益10%計算之。

註3：因編製合併財務報表而沖銷。

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

附表六：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)
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	應收關係人款項	\$355,123	(註4)	1.41%
2	維勝國際開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	應付關係人款項	100,000	(註5)	0.40%

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：主係本公司於民國101年度間銷售KT006該房地之其他應付款項。

註5：截至民國111年12月31日止，委由本公司進行開發鄰地合作等所產生之其他應收款項。

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

附表七：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%	\$517,344	\$(50,904)	\$(126,370)	註3
基泰建設(股)公司	小鹿基泰(股)公司	臺灣	旅館及大樓開發	12,000	12,000	1,200	40.00%	9,324	(636)	10	註3
基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	臺灣	住宅及大樓開發、租售業務	1,000,000	1,000,000	100,000	100.00%	410,835	35,793	35,793	註3、註4
基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	臺灣	住宅及大樓開發、租售業務	1,000,000	1,000,000	100,000	100.00%	345,504	4,119	4,119	註3、註4
基泰建設(股)公司	鼎峰開發(股)公司	臺灣	住宅及大樓開發、租售業務	10,000	10,000	1,000	100.00%	7,440	614	614	註3
基泰建設(股)公司	維勝國際開發(股)公司	臺灣	住宅及大樓開發、租售業務	450,725	450,725	45,073	55.00%	454,299	(50,387)	(35,635)	註3、註5

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本(公開發行)公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本(公開發行)公司之關係(如係屬子公司或孫公司)。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本(公開發行)公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

註3：係依據經會計師查核之財務報表認列。

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)公司及京匯開發(股)公司其帳面金額分別皆調減495,656千元。

註5：本公司之子公司維勝國際開發(股)公司於民國111年6月30日與非關係人簽訂房地出售合約，評估此交易高度很有可能於一年內完成，本公司預售此子公司之20%股權乙事極有可能於該房地出售後履約，故本公司增加認列損失金額至35,635千元，見附註六.26之說明。

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)

附表八：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	\$214,970 (USD7,000)	註一、(二)	\$95,293 (USD3,103)	\$-	\$-	\$95,293 (USD3,103)	\$(22,497) ((CNY5,141))	44.00%	\$(9,906) ((USD337)) 註二、(二).3	\$77,266 (USD2,516)	-
河南省佛光房地產開發有限公司	房地產開發	255,664 (CNY58,000)	註一、(二)	107,485 (USD3,500)	-	-	107,485 (USD3,500)	-	-	-	107,485 (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	1,322,400 (CNY300,000)	註一、(二)	75,412 (CNY17,108)	-	-	75,412 (CNY17,108)	-	-	-	75,412 (CNY17,108)	-
七彩玫瑰(上海)實業有限公司	婚慶禮儀業務	307,100 (USD10,000)	註一、(三)	16,368 (USD533)	-	-	16,368 (USD533)	-	-	-	16,368 (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
\$294,559 (USD7,136千元及CNY17,108千元)	\$294,559 (USD7,136千元及 CNY17,108千元)	\$3,495,867

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：30.71，平均美金匯率：29.395
期末人民幣匯率：4.408，平均人民幣匯率：4.376