

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核閱報告

民國 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
及民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 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、會計師核閱報告	3~4
四、合併資產負債表	5~6
五、合併綜合損益表	7
六、合併權益變動表	8
七、合併現金流量表	9
八、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	10
(二) 通過財務報告之日期及程序	10
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~12
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~14
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14
(六) 重要會計項目之說明	14~41
(七) 關係人交易	41~43
(八) 質押之資產	43
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	43~44
(十) 重大之災害損失	44
(十一) 重大之期後事項	44
(十二) 其他	45~56
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	56、58~60、62~63
2. 轉投資事業相關資訊	57、58~62、64
3. 大陸投資資訊	57、65
4. 主要股東資訊	57
(十四) 部門資訊	57

會計師核閱報告

基泰建設股份有限公司 公鑒：

前言

基泰建設股份有限公司及其子公司民國111年6月30日及民國110年6月30日之合併資產負債表，暨民國111年4月1日至6月30日及民國110年4月1日至6月30日與民國111年1月1日至6月30日及民國110年1月1日至6月30日之合併綜合損益表，暨民國111年1月1日至6月30日及民國110年1月1日至6月30日之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)，業經本會計師核閱竣事。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會計準則第34號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第65號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註六所述，基泰建設股份有限公司及其子公司民國111年6月30日及民國110年6月30日採用權益法之投資分別為689,411千元及662,785千元，民國111年4月1日至6月30日及民國110年4月1日至6月30日與民國111年1月1日至6月30日及民國110年1月1日至6月30日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為(6,739)千元、298千元、(6,696)千元及1,558千元，採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額分別為20,520千元、(14,537)千元、43,079千元及(6,805)千元，係以該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。另合併財務報表附註十三所述轉投資事業相關資訊及大陸投資資訊亦未經會計師核閱。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述採用權益法之被投資公司之財務報表及相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未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會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達基泰建設股份有限公司及其子公司民國111年6月30日及民國110年6月30日之合併財務狀況、民國111年4月1日至6月30日及民國110年4月1日至6月30日與民國111年1月1日至6月30日及民國110年1月1日至6月30日之合併財務績效，暨民國111年1月1日至6月30日及民國110年1月1日至6月30日之合併現金流量之情事。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

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111年8月4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6月30日、民國110年12月31日及民國110年6月30日
(民國111年及民國110年6月30日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代 碼	資 產 會 計 項 目	附 註	111年6月30日		110年12月31日		110年6月30日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	六	\$223,282	1	\$220,164	1	\$275,529	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六	85,792	0	56,244	0	56,070	0
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六、八	3,368,353	16	2,927,357	14	2,707,282	13
1150	應收票據淨額	六	86,765	0	55,104	0	56,731	0
1170	應收帳款淨額	六、七	2,410	0	8,399	0	2,987	0
130x	存貨	六、八	12,361,437	57	12,307,315	58	12,233,391	59
1460	待出售非流動資產	六、八	3,800,399	18	-	-	-	-
1470	其他流動資產	六	505,024	2	396,420	2	286,865	2
11xx	流動資產合計		<u>20,433,462</u>	<u>94</u>	<u>15,971,003</u>	<u>75</u>	<u>15,618,855</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	六	167,667	1	225,592	1	227,059	1
1550	採用權益法之投資	六	689,411	3	653,028	3	662,785	3
1600	不動產、廠房及設備	六	537	0	544	0	550	0
1755	使用權資產	六	6,901	0	8,367	0	12,658	0
1760	投資性不動產淨額	六、八	116,620	1	3,932,889	19	3,925,404	19
1990	其他非流動資產－其他	六、七	244,055	1	289,127	2	288,429	2
15xx	非流動資產合計		<u>1,225,191</u>	<u>6</u>	<u>5,109,547</u>	<u>25</u>	<u>5,116,885</u>	<u>25</u>
1xxx	資產總計		<u>\$21,658,653</u>	<u>100</u>	<u>\$21,080,550</u>	<u>100</u>	<u>\$20,735,740</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6月30日、民國110年12月31日及民國110年6月30日
(民國111年及民國110年6月30日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益			111年6月30日		110年12月31日		110年6月30日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
2100	流動負債							
2110	短期借款	六	\$7,740,200	36	\$7,141,200	34	\$6,858,000	33
2130	應付短期票券	六	1,545,500	7	1,971,200	10	1,903,000	9
2150	合約負債－流動	六	1,520,692	7	1,119,549	5	855,154	4
2170	應付票據		7,967	-	3,887	0	2,418	0
2200	應付帳款		1,018,587	5	1,056,025	5	1,128,854	6
2230	其他應付款	七	386,920	2	225,004	1	139,016	1
2280	本期所得稅負債		4,016	0	6,179	0	5,939	0
2310	租賃負債－流動	六	4,632	0	5,878	0	7,008	0
2399	預收款項	六	171,475	1	171,391	1	172,319	1
21xx	其他流動負債－其他		86,074	0	90,983	0	73,603	0
	流動負債合計		12,486,063	58	11,791,296	56	11,145,311	54
2540	非流動負債							
2580	長期借款	六	2,880,000	13	2,900,000	14	2,960,000	14
2640	租賃負債－非流動	六	2,414	0	2,837	0	6,182	0
2670	淨確定福利負債－非流動		18,758	0	18,755	0	18,467	0
25xx	其他非流動負債－其他		49,744	0	47,925	0	45,489	0
	非流動負債合計		2,950,916	13	2,969,517	14	3,030,138	14
2xxx	負債總計		15,436,979	71	14,760,813	70	14,175,449	68
31xx	歸屬於母公司業主之權益	六						
3100	股本							
3110	普通股股本		4,384,488	20	4,384,488	21	4,384,488	21
3200	資本公積		58,479	0	58,479	0	58,479	0
3300	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積		821,261	4	821,261	4	821,261	4
3320	特別盈餘公積		50,037	0	27,135	0	-	-
3350	未分配盈餘		560,167	3	669,137	3	932,649	5
	保留盈餘合計		1,431,465	7	1,517,533	7	1,753,910	9
3400	其他權益		(64,884)	0	(50,038)	0	(38,993)	0
31xx	歸屬於母公司業主之權益		5,809,548	27	5,910,462	28	6,157,884	30
36xx	非控制權益	六	412,126	2	409,275	2	402,407	2
3xxx	權益總計		6,221,674	29	6,319,737	30	6,560,291	32
	負債及權益總計		\$21,658,653	100	\$21,080,550	100	\$20,735,740	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年及民國110年4月1日至6月30日及民國110年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	項 目	附 註	111年4月1日 至6月30日		110年4月1日 至6月30日		111年1月1日 至6月30日		110年1月1日 至6月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	六、七	\$134,257	100	\$54,454	100	\$199,315	100	\$134,446	100
5000	營業成本	六	\$(55,596)	(41)	(16,543)	(30)	(69,500)	(35)	(65,782)	(49)
5900	營業毛利		78,661	59	37,911	70	129,815	65	68,664	51
	營業費用	六、七								
6100	推銷費用		(1,211)	(1)	(10,674)	(20)	(1,309)	(1)	(33,013)	(24)
6200	管理費用		(55,653)	(41)	(56,627)	(104)	(107,842)	(54)	(89,510)	(67)
6000	營業費用合計		(56,864)	(42)	(67,301)	(124)	(109,151)	(55)	(122,523)	(91)
6900	營業利益(損失)		21,797	17	(29,390)	(54)	20,664	10	(53,859)	(40)
	營業外收入及支出	六								
7100	利息收入		7,476	6	7,324	13	13,974	7	15,469	12
7010	其他收入		2,987	2	1,274	3	5,565	3	60,044	45
7020	其他利益及損失		99,197	74	(66,785)	(123)	198,516	99	(62,495)	(47)
7050	財務成本		(41,460)	(31)	(29,907)	(55)	(77,957)	(39)	(66,528)	(49)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		(6,739)	(5)	298	1	(6,696)	(3)	1,558	1
7000	營業外收入及支出合計		61,461	46	(87,796)	(161)	133,402	67	(51,952)	(38)
7900	稅前淨利(損)		83,258	63	(117,186)	(215)	154,066	77	(105,811)	(78)
7950	所得稅費用	六	(2,240)	(2)	(3,456)	(6)	(4,828)	(2)	(6,566)	(5)
8200	本期淨利(損)		81,018	61	(120,642)	(221)	149,238	75	(112,377)	(83)
	其他綜合損益	六								
8310	不重分類至損益之項目									
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)		(22,799)	(17)	(4,847)	(9)	(57,925)	(29)	(5,053)	(4)
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		20,520	15	(14,537)	(27)	43,079	22	(6,805)	(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)		(2,279)	(2)	(19,384)	(36)	(14,846)	(7)	(11,858)	(9)
8500	本期綜合損益總額		\$78,739	59	\$(140,026)	(257)	\$134,392	68	\$(124,235)	(92)
8600	淨利歸屬於：									
8610	母公司業主		\$69,330		\$(123,989)		\$133,157		\$(120,209)	
8620	非控制權益		11,688		3,347		16,081		7,832	
			\$81,018		\$(120,642)		\$149,238		\$(112,377)	
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$67,051		\$(143,373)		\$118,311		\$(132,067)	
8720	非控制權益		11,688		3,347		16,081		7,832	
			\$78,739		\$(140,026)		\$134,392		\$(124,235)	
	每股盈餘(元)	六								
9750	基本每股盈餘(虧損)									
	本期淨利		\$0.16		\$(0.28)		\$0.30		\$(0.27)	
9850	稀釋每股盈餘									
	本期淨利(損)		\$0.16		\$(0.28)		\$0.30		\$(0.27)	

(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年及民國110年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新臺幣千元

項 目	歸屬於母公司業主之權益							非控制權益	權益總額	
	股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目				總計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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
民國110年1月1日至6月30日淨利	-	-	-	-	(120,209)	-	-	(120,209)	7,832	(112,377)
民國110年1月1日至6月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(6,805)	(5,053)	(11,858)	-	(11,858)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(120,209)	(6,805)	(5,053)	(132,067)	7,832	(124,235)
民國110年6月30日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$-	\$932,649	\$(27,463)	\$(11,530)	\$6,157,884	\$402,407	\$6,560,291
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1月1日至6月30日淨利	-	-	-	-	133,157	-	-	133,157	16,081	149,238
民國111年1月1日至6月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	43,079	(57,925)	(14,846)	-	(14,846)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	133,157	43,079	(57,925)	118,311	16,081	134,392
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,230)	(13,230)
民國111年6月30日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$50,037	\$560,167	\$6,038	\$(70,922)	\$5,809,548	\$412,126	\$6,221,674

(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年及民國110年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

項 目	111年1月1日 至6月30日	110年1月1日 至6月30日
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$154,066	\$(105,811)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	20,173	17,978
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	171	850
利息費用	77,957	66,528
利息收入	(13,974)	(15,469)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	6,696	(1,558)
處分投資損失(利益)	-	(25)
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	14,339	13,331
應收帳款淨額(增加)減少	5,989	2,128
存貨(增加)減少	(43,691)	23,359
其他流動資產(增加)減少	(113,878)	164
合約負債增加(減少)	401,143	2,026
應付票據增加(減少)	4,080	(3,159)
應付帳款增加(減少)	(37,438)	(194,582)
其他應付款增加(減少)	(71,179)	3,818
預收款項增加(減少)	84	816
其他流動負債－其他增加(減少)	(4,909)	(1,030)
淨確定福利負債－非流動增加(減少)	3	2
營運產生之現金流入(出)	368,138	(193,820)
收取之利息	8,175	8,412
支付之所得稅	(545)	1,215
營業活動之淨現金流入(出)	375,768	(184,193)
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(440,996)	-
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	29,317
其他非流動資產－其他(增加)減少	(928)	(3,507)
收取之利息	4,627	5,620
其他投資活動	1,775	-
投資活動之淨現金流入(出)	(435,522)	31,430
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	599,000	189,000
應付短期票券增加(減少)	(425,700)	74,000
償還長期借款	(20,000)	(20,000)
租賃本金償還	(4,578)	(4,517)
其他非流動負債－其他增加(減少)	1,819	1,919
支付之利息(含資本化利息)	(87,669)	(83,772)
籌資活動之淨現金流入(出)	62,872	156,630
本期現金及約當現金增加(減少)數	3,118	3,867
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	\$223,282	\$275,529

(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6月30日及
民國110年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

基泰建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國68年11月，民國79年2月與基泰投資股份有限公司合併，本公司為存續公司，民國80年2月核准股票公開發行，並於民國85年8月核准股票上市，民國90年10月及民國94年8月分別與子公司三元開發股份有限公司、三吉開發股份有限公司、三祿開發股份有限公司合併，合併後本公司為存續公司繼續經營，同時概括承受消滅公司所有權利義務。本公司註冊地及主要營運據點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1月1日至6月30日之合併財務報告業經董事會於民國111年8月4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

(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。

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) 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112年1月1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

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

基泰建設股份有限公司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。

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1月1日至6月30日之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

2. 編製基礎

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

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

3. 合併概況

本集團合併財務報表編製原則與民國110年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國110年度之合併財務報告。

合併財務報表編製主體如下：

投資公司			所持有權益百分比		
名稱	子公司名稱	主要業務	111.6.30	110.12.31	110.6.30
本公司	君匯開發(股)公司	住宅及大樓開發、租售業務	100%	100%	100%
本公司	京匯開發(股)公司	住宅及大樓開發、租售業務	100%	100%	100%
本公司	鼎峰開發(股)公司	住宅及大樓開發、租售業務	100%	100%	100%
本公司	維勝國際開發(股)公司(註)	住宅及大樓開發、租售業務	55%	55%	55%

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全數為維勝公司股權，且維持出售股權比例為20%。截止民國111年6月30日止，買方業已支付計新臺幣163,900千元，因尚未辦理股權過戶，故本公司將該收取之款項帳列預收款項項下。

4. 除下列會計政策外，本合併財務報告所採用之會計政策與民國110年度合併財務報告相同。重大會計政策之彙總說明請參閱本集團民國110年度之合併財務報告附註四。

(1) 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與處分群組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。

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) 期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。
- (3) 期中期間之所得稅費用，係以當年度預期總盈餘所適用之稅率予以應計及揭露，亦即將估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益。對年度平均有效稅率之估計僅包含當期所得稅費用，遞延所得稅則與年度財務報導一致，依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量。當期中發生稅率變動時，則將稅率變動對遞延所得稅之影響一次認列於損益、其他綜合損益或直接認列於權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與民國110年度合併財務報告相同。前述本集團之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源請參閱本集團民國110年度之合併財務報告附註五。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
庫存現金	\$215	\$215	\$215
活期及支票存款	82,991	81,729	100,175
定期存款	140,076	138,220	175,139
合 計	<u>\$223,282</u>	<u>\$220,164</u>	<u>\$275,529</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

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
強制透過損益按公允價值衡量—流動：			
開放型基金	\$56,072	\$56,244	\$56,070
固定收益證券	29,720	-	-
合 計	<u>\$85,792</u>	<u>\$56,244</u>	<u>\$56,070</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。

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. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
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	\$227,059

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

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
活期存款	\$564,410	\$315,746	\$75,358
定期存款	2,803,943	2,611,611	2,631,924
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$3,368,353	\$2,927,357	\$2,707,282

(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。

5. 應收票據及應收帳款

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
應收票據	\$86,765	\$55,104	\$56,731
應收帳款	5,997	10,597	6,667
應收租賃款	1,850	1,954	1,960
小 計	94,612	67,655	65,358
減：備抵損失	(7,826)	(7,826)	(7,826)
小 計	86,786	59,829	57,532
應收帳款－關係人	2,389	3,674	2,186
減：備抵損失	-	-	-
小 計	2,389	3,674	2,186
合 計	\$89,175	\$63,503	\$59,718

(1) 本集團之應收票據及應收帳款未有提供擔保之情形。

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

- (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6月30日、110年12月31日及110年6月30日之總帳面金額分別為97,001千元、71,329千元及10,813千元，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	111.6.30	110.12.31	110.6.30
營建用地	\$1,967,413	\$1,964,972	\$1,957,895
待售房地	7,631,520	7,672,645	7,673,433
在建房地	2,672,706	2,579,802	2,511,875
其他存貨	9,000	9,000	9,000
預付土地款	80,798	80,896	81,188
合 計	<u>\$12,361,437</u>	<u>\$12,307,315</u>	<u>\$12,233,391</u>

- (1) 營建用地明細如下：

工 程 別	111.6.30	110.12.31	110.6.30
KT005	\$173,797	\$173,797	\$173,790
KT007	321,643	321,643	321,603
KT016	634,653	634,653	634,653
KT036	324,146	324,146	323,274
KT043	305,182	305,182	305,182
其 他(註)	207,992	205,551	199,393
合 計	<u>\$1,967,413</u>	<u>\$1,964,972</u>	<u>\$1,957,895</u>

(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6月30日止取得KT005、KT016、KT036、KT043及KT065之營建用地，係委託非關係人出面代為購買，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	111.6.30			110.12.31			110.6.30		
	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計
KT006	\$1,803,416	\$3,593,602	\$5,397,018	\$1,803,416	\$3,593,602	\$5,397,018	\$1,803,416	\$3,593,603	\$5,397,019
KT024	58,105	80,481	138,586	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	186,133	585,803	771,936
KT029	95,537	5,964	101,501	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	693,529	307,883	1,001,412
KT033	37,937	41,424	79,361	54,527	59,539	114,066	54,527	59,539	114,066
其他(註)	112,321	32,728	145,049	114,212	34,701	148,913	114,213	34,700	148,913
合 計	<u>\$2,984,693</u>	<u>\$4,646,827</u>	<u>\$7,631,520</u>	<u>\$3,004,945</u>	<u>\$4,667,700</u>	<u>\$7,672,645</u>	<u>\$3,005,460</u>	<u>\$4,667,973</u>	<u>\$7,673,433</u>

(註)：個別待售房地金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

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

- A. 本集團於民國106年度與非關係人簽訂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264,790千元認列為銷貨收入，已完成產權移轉之存貨淨額及相關代墊工程款共計225,851千元轉列至銷貨成本。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。

另，本集團基於前述非關係人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6月30日，尚未收取之款項共計77,500千元，分別帳列應收票據77,500千元及長期應收票據0千元，皆為未逾期票據；而本集團基於資產保全及保障集團權益，買方已開立等額之支票及本票與經估價師估價約114,970千元之土地辦理他益信託登記予本集團之子公司，以保障本集團之債權，截至本財務報告日止，扣除期後已兌現票據，尚未收取款項為68,500千元。

- 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。

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) 在建房地明細如下：

工程別	摘要	111.6.30	110.12.31	110.6.30	興建方式
KT025	土地成本	\$613,247	\$613,247	\$610,379	自地自建
	工程成本	264,480	251,696	245,548	
KT057	土地成本	214,026	214,026	214,026	自地自建及
	工程成本	110,778	89,752	57,898	地主委建
KT068	土地成本	479,270	479,270	479,270	自地自建
	工程成本	121,643	117,818	113,511	
KT073	工程成本	300,363	297,447	295,320	自地自建 (地上權)
KT074	土地成本	347,803	347,803	347,803	自地自建
	工程成本	157,374	113,648	101,343	
其 他	工程成本	63,722	55,095	46,777	(註)
合 計		<u>\$2,672,706</u>	<u>\$2,579,802</u>	<u>\$2,511,875</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。

C. 本集團在建房地利息資本化資訊如下：

	111.1.1~	110.1.1~
	111.6.30	110.6.30
資本化利息之金額	<u>\$10,431</u>	<u>\$10,275</u>
資本化利率區間	<u>1.01%~2.29%</u>	<u>0.90%~1.79%</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) 預付土地款明細如下：

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
其 他(註)	\$80,798	\$80,896	\$81,188

(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：

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
出售房地成本	\$39,838	\$-	\$41,126	\$39,040
租賃成本	15,758	16,047	28,374	25,586
其他營業成本	-	496	-	1,156
合 計	\$55,596	\$16,543	\$69,500	\$65,782

(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) 與存貨相關之或有事項，請詳附註九。

7. 其他流動資產

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
其他應收款	\$23,189	\$24,082	\$19,034
應收所得稅退稅款	1,578	8,023	7,721
留抵稅額	163,831	155,570	157,670
取得合約之增額成本	208,878	102,174	-
暫付款、預付款項及其他	107,548	106,571	102,440
合 計	\$505,024	\$396,420	\$286,865

(1) 本集團於民國107年度間與非關係人簽訂委託由該非關係人為名義人，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6月30日、110年12月31日及110年6月30日止，買賣價金中皆有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。

(2) 本公司之子公司基於經營需求，於民國110年1月間與非關係人簽訂欲以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。

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) 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予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產，而於認列銷售房地收入時予以轉列費用。本集團於民國111年及110年4月1日至6月30日與民國111年及110年1月1日至6月30日所認列費用數皆為0千元。

8. 待出售非流動資產

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
土 地	\$3,244,728	\$-	\$-
建 築 物	555,671	-	-
合 計	<u>\$3,800,399</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

本集團之子公司維勝國際開發股份有限公司(以下簡稱維勝公司)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。截至本財務報告通過發布日止，前述款項已收至325,000仟元，帳列合約負債項下。

另，因本集團未完全持有維勝公司之全部股權，且如附註四.3所述，本集團另已出售維勝公司20%之股權，故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：

	111.6.30		110.12.31		110.6.30	
被投資公司名稱	金 額	持股 比例	金 額	持股 比例	金 額	持股 比例
投資關聯企業：						
GE MEI INVESTMENT LIMITED	\$679,116	44.00%	\$643,714	44.00%	\$651,424	44.00%
小鹿基泰(股)公司	10,295	40.00%	9,314	40.00%	11,361	40.00%
合 計	<u>\$689,411</u>		<u>\$653,028</u>		<u>\$662,785</u>	

- (2) 投資關聯企業

對本集團具重大性之關聯企業資訊如下：

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)

公司名稱：GE MEI INVESTMENT LIMITED

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

主要營業場所(註冊國家)：薩摩亞群島

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
流動資產	\$1,078,664	\$1,023,114	\$605,599
非流動資產	620,493	599,741	1,028,500
流動負債	(43,524)	(22,007)	(21,047)
非流動負債	(119,122)	(133,165)	(132,546)
權益	1,536,511	1,467,683	1,480,506
持股比例	44.00%	44.00%	44.00%
小計	676,065	645,781	651,423
其他調整數	3,051	(2,067)	1
投資之帳面金額	<u>\$679,116</u>	<u>\$643,714</u>	<u>\$651,424</u>

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
營業收入	\$(31,407)	\$2,711	\$-	\$2,711
繼續營業單位本期淨利(損)	(31,407)	835	(29,079)	3,100
其他綜合損益(稅後淨額)	46,636	(33,040)	97,907	(15,467)
本期綜合損益總額	15,229	(29,494)	68,828	(9,656)

本集團對小鹿基泰(股)公司之投資並非重大。截至民國111年6月30日、110年12月31日及110年6月30日止，本集團投資前述公司之彙總帳面金額分別為10,295千元、9,314千元及11,361千元，於民國111年及110年4月1日至6月30日與民國111年及110年1月1日至6月30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(損失)利益1,552千元及(70)千元與981千元及194千元。

- (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 INVESTMENT LIMITED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。

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，係委託非關係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年度認列前述款項217,331千元之預期信用減損損失於營業外收入及支出項下。截至民國111年6月30日止，尚未返還之價金尚餘207,331千元，該等價金全數帳列長期應收款項下，且如前述已全數認列備抵損失。

- (4) 本集團基於投資風險控管，於民國107年11月間與非關係人簽訂預計以285,200千元出售GE MEI INVESTMENT LIMITED約8,800千股之股權買賣契約，截至民國111年6月30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。
- (5) 本集團對前述投資關聯企業於民國111年6月30日、110年12月31日及110年6月30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1月1日至6月30日並無重大變動；而於民國111年及110年4月1日至6月30日提列之折舊費用皆為3千元，民國111年及110年1月1日至6月30日提列之折舊費用皆為7千元。
- (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3年間，租賃合約訂有依據消費者物價指數調整租金之條款。

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)

(2) 本集團所持有之投資性不動產於資訊如下：

A. 淨帳面金額：

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
土 地	\$78,686	\$3,323,414	\$3,323,414
建 築 物	37,934	609,475	601,990
合 計	<u>\$116,620</u>	<u>\$3,932,889</u>	<u>\$3,925,404</u>

B. 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6月30日該期間變動僅係提列之折舊費用所致；而於民國111年及110年4月1日至6月30日提列之折舊費用分別為7,937千元及6,841千元，民國111年及110年1月1日至6月30日提列之折舊費用分別為15,870千元及13,680千元。

C. 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。

(3) 本集團所持有之投資性不動產於民國111年及110年4月1日至6月30日所產生之租金收入分別為33,769千元及34,472千元；民國111年及110年1月1日至6月30日所產生之租金收入分別為67,416千元及67,643千元；而本集團所持有之投資性不動產於民國111年及110年4月1日至6月30日除提列之折舊費用外，所產生之直接營運費用分別為1,096千元及1,607千元；民國111年及110年1月1日至6月30日所產生之直接營運費用分別為2,710千元及3,207千元。

(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6月30日、110年12月31日及110年6月30日之公允價值分別為218,300千元、5,901,610千元及4,234,334千元，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6月30日及110年度間實際成交價格與相關資產臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)評估而得。上列所述有經委任獨立外部鑑價，其所提供之公允價值決定係採用比較法及收益法，並考量標的不動產之性質、使用狀態、基準資料可信程度，依照聯合貢獻原則按土地及建物之成本價值比例，分別予以推定土地及建物貢獻價值。其中比較法所使用之主要評價參數為勘估標的附近案例；收益資本化率法之主要參數則為依市場調查年淨租金額後，再分別以收益資本化率1.90%~2.00%及1.80%推算每坪價格。

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. 其他非流動資產－其他

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
存出保證金	\$87,433	\$87,314	\$75,223
長期應收票據	-	46,000	52,000
長期應收款	145,302	144,302	145,302
其他非流動資產－其他	11,320	11,511	15,904
合 計	<u>\$244,055</u>	<u>\$289,127</u>	<u>\$288,429</u>

- (1) 本集團截至民國111年6月30日、110年12月31日及110年6月30日之長期應收票據分別有0千元、46,000千元及52,000千元係為應收出售KT017房地價款，詳細說明請詳附註六.6。
- (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，亦評估保證人之財力狀況，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6月30日、110年12月31日及110年6月30日止尚未償還之員工借支(帳列其他非流動資產－其他)分別為11,320千元、11,511千元及15,904千元。

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)

13. 短期借款

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
無擔保銀行借款	\$149,000	\$199,000	\$-
擔保銀行借款	7,591,200	6,942,200	6,858,000
合 計	<u>\$7,740,200</u>	<u>\$7,141,200</u>	<u>\$6,858,000</u>
未動用額度	<u>\$7,157,723</u>	<u>\$7,290,400</u>	<u>\$6,831,300</u>
利率區間	<u>1.010%~2.285%</u>	<u>0.75%~1.79%</u>	<u>0.895%~1.7895%</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。

(2) 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，授信期間分別自本公司及子公司首次動用日起算5年及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6月30日、110年12月31日及110年6月30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6月30日、110年12月31日及110年6月30日之明細分別如下：

債務人	111.6.30	利率	償還期間及辦法
本公司	\$780,000	1.7947%	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	2,169,000	1.8684%	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21,690千元，第8~14期每期償還65,070千元，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	2,058,000	1.8684%	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20,580千元，第8~14期每期償還61,740千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。
合 計	<u>\$5,007,000</u>		

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

債務人	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>		

債務人	110.6.30	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	2,064,000	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20,640千元，第8~14期每期償還61,920千元，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>\$4,860,000</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	111.6.30	110.12.31	110.6.30
應付商業本票	金融機構	\$1,545,500	\$1,971,200	\$1,903,000
減：應付短期票券折價		-	-	-
合 計		<u>\$1,545,500</u>	<u>\$1,971,200</u>	<u>\$1,903,000</u>
未動用額度		<u>\$500,600</u>	<u>\$1,212,900</u>	<u>\$1,330,300</u>
利率區間		<u>1.558~2.088%</u>	<u>0.938%~1.368%</u>	<u>0.828%~1.238%</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) 長期借款明細如下：

債權人	111.6.30	利率	償還期間及辦法
兆豐銀行擔保借款	\$2,880,000	1.632%	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>\$2,880,000</u>		

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>		

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

債權人	110.6.30	利率	償還期間及辦法
兆豐銀行擔保借款	\$2,960,000	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>\$2,960,000</u>		

(2) 本集團民國111年6月30日、110年12月31日及110年6月30日，未使用之長期借款額度分別為320,000千元、0千元及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

本集團民國111年及110年4月1日至6月30日認列確定提撥計畫之費用金額(包括本期營建費用而結轉至在建工程之支出)分別為99千元及106千元；民國111年及110年1月1日至6月30日認列確定提撥計畫之費用金額(包括本期營建費用而結轉至在建工程之支出)分別為199千元及224千元。

確定福利計畫

本集團民國111年及110年4月1日至6月30日認列確定福利計畫之費用金額皆為18千元；本集團民國111年及110年1月1日至6月30日認列確定福利計畫之費用金額皆為35千元。

17. 權益

(1) 普通股

截至民國111年6月30日、110年12月31日及110年6月30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。

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) 資本公積

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
庫藏股票交易	\$20,558	\$20,558	\$20,558
普通股股票溢價	8,527	8,527	8,527
認股權	28,426	28,426	28,426
其他	968	968	968
合計	<u>\$58,479</u>	<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。

(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。

D. 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。

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)

E. 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6月30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6月30日、110年12月31日及110年6月30日止，特別盈餘公積分別為50,037千元、27,135千元及0千元。

E. 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六.20。

(4) 非控制權益

	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
期初餘額	\$409,275	\$394,575
歸屬於非控制權益之本期淨利	16,081	7,832
子公司盈餘分配現金股利	(13,230)	-
期末餘額	<u>\$412,126</u>	<u>\$402,407</u>

18. 營業收入

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
客戶合約之收入				
銷售房地收入	\$70,782	\$-	\$72,369	\$33,182
其他收入				
租賃收入	54,759	41,609	106,431	82,775
其他	8,716	12,845	20,515	18,489
合 計	<u>\$134,257</u>	<u>\$54,454</u>	<u>199,315</u>	<u>\$134,446</u>

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

(1) 本集團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

	111.6.30	110.12.31	110.6.30	110.1.1
銷售房地	\$1,098,186	\$697,098	\$349,946	\$281,684
其 他	422,506	422,451	505,208	571,444
合 計	<u>\$1,520,692</u>	<u>\$1,119,549</u>	<u>\$855,154</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6月30日之合約負債－流動餘額之重大變動如下：

	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
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)	411,414	142,070
解約退款	(8,922)	(105,167)
合 計	<u>\$401,143</u>	<u>\$2,026</u>

(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)

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
營業費用－預期信用減損 損失(利益)				
應收票據	\$-	\$-	\$-	\$-
應收帳款	-	-	-	-
合 計	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</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)

本集團應收票據主係應收出售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：

111.6.30

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$89,175	\$7,826	\$97,001
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$89,175	\$-	\$89,175

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

110.6.30

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$59,718	\$7,826	\$67,544
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$59,718	\$-	\$59,718

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6月30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	-	-
111.6.30	\$-	\$7,826
110.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
110.6.30	\$-	\$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1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

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
房屋及建築	\$1,052	\$3,156	\$5,260
運輸設備	5,849	5,211	7,398
合 計	\$6,901	\$8,367	\$12,658

本集團民國111年及110年1月1日至6月30日對使用權資產增添分別為2,830千元及1,263千元。

(b) 租賃負債

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
租賃負債	\$7,046	\$8,715	\$13,190
流 動	\$4,632	\$5,878	\$7,008
非 流 動	2,414	2,837	6,182
合 計	\$7,046	\$8,715	\$13,190

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6月30日租賃負債之利息費用請詳附註六、21(4)財務成本；民國111年6月30日、110年12月31日及110年6月30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

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
房屋及建築	\$1,052	\$1,053	2,104	\$2,105
運輸設備	1,096	1,093	2,192	2,186
合 計	<u>\$2,148</u>	<u>\$2,146</u>	<u>4,296</u>	<u>\$4,291</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
短期租賃之費用(包 括帳列在建工程— 營建費用)	<u>\$550</u>	<u>\$805</u>	<u>\$1,181</u>	<u>\$1,507</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4月1日至6月30日與民國111年及110年1月1日至6月30日租賃之現金流出總額分別為2,839千元及3,069千元與5,759千元及6,024千元。

(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。

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
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>\$33,769</u>	<u>\$34,472</u>	<u>\$67,416</u>	<u>\$67,643</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：

	111.6.30 (註)	110.12.31	110.6.30
不超過一年	\$130,224	\$470,037	\$129,234
超過一年但不超過五年	-	-	373,112
超過五年	-	-	-
合 計	<u>\$130,224</u>	<u>\$470,037</u>	<u>\$502,346</u>

註：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。雖該房地所有權移轉完成時點不易預估，本集團評估高度很有可能於一年內完成，因此此項揭露一年以上之租賃收益。

21. 費用性質之額外資訊

(1) 員工福利費用、折舊費用及其他成本與費用依功能別彙總如下：

性質別 功能別	111.4.1~111.6.30			110.4.1~110.6.30		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$627	\$7,389	\$8,016	\$576	\$3,123	\$3,699
勞健保費用	49	143	192	46	266	312
退休金費用	25	92	117	23	101	124
其他員工福利費用	13	6,277	6,290	12	603	615
折舊費用	7,936	2,152	10,088	6,837	2,153	8,990

性質別 功能別	111.1.1~111.6.30			110.1.1~110.6.30		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	1,222	10,691	11,913	\$1,134	\$6,187	\$7,321
勞健保費用	97	372	469	95	462	557
退休金費用	49	185	234	48	211	259
其他員工福利費用	26	14,490	14,516	25	2,131	2,156
折舊費用	15,870	4,303	20,173	13,680	4,298	17,978

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。

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。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。

民國111年4月1日至6月30日依獲利狀況，估列員工酬勞及董事酬勞金額為3,844千元，民國111年1月1日至6月30日依獲利狀況，估列員工酬勞及董事酬勞金額為7,398千元，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6月30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

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
銀行存款利息	\$676	\$544	\$1,153	\$974
攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	3,592	3,476	6,941	8,151
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	1,057	421	1,226	421
其他利息收入	2,151	2,883	4,654	5,923
合計	<u>\$7,476</u>	<u>\$7,324</u>	<u>\$13,974</u>	<u>\$15,469</u>

(2) 其他收入

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
其他收入—其他	<u>\$2,987</u>	<u>\$1,274</u>	<u>\$5,565</u>	<u>\$60,044</u>

本集團民國111年及110年1月1日至6月30日分別計有0千元及57,369千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。

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) 其他利益及損失

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
處分投資利益(損失)	\$-	\$-	\$-	\$25
淨外幣兌換利益(損失)	100,704	(65,962)	198,781	(61,670)
透過損益按公允價值衡 量之金融資產/(負債) 利益(損失)	(1,507)	(823)	(171)	(850)
其 他	-	-	(94)	-
合 計	<u>\$99,197</u>	<u>\$(66,785)</u>	<u>\$198,516</u>	<u>\$(62,495)</u>

(4) 財務成本

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
銀行借款之利息	\$41,320	\$29,747	\$77,708	\$66,239
租賃負債之利息	35	60	79	124
其 他	105	100	170	165
合 計	<u>\$41,460</u>	<u>\$29,907</u>	<u>\$77,957</u>	<u>\$66,528</u>

23. 其他綜合損益組成部分

民國111年4月1日至6月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	\$ (22,799)	\$-	\$ (22,799)	\$-	\$ (22,799)
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	20,520	-	20,520	-	20,520
合 計	<u>\$ (2,279)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (2,279)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (2,279)</u>

民國110年4月1日至6月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	\$ (4,847)	\$-	\$ (4,847)	\$-	\$ (4,847)
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	(14,537)	-	(14,537)	-	(14,537)
合 計	<u>\$ (19,384)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (19,384)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (19,384)</u>

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

民國111年1月1日至6月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
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	43,079	-	43,079	-	43,079
合 計	<u>\$(14,846)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(14,846)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(14,846)</u>

民國110年1月1日至6月30日：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	\$(5,053)	\$-	\$(5,053)	\$-	\$(5,053)
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	(6,805)	-	(6,805)	-	(6,805)
合 計	<u>\$(11,858)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(11,858)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(11,858)</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。

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

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$1,579	\$3,456	\$4,016	\$5,939
土地增值稅	661	-	812	627
所得稅費用	2,240	3,456	4,828	6,566
遞延所得稅費用(利益)	-	-	-	-
所得稅費用	<u>\$2,240</u>	<u>\$3,456</u>	<u>\$4,828</u>	<u>\$6,566</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)

(2) 所得稅申報核定情形

截至民國111年6月30日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國109年度
子公司－君匯開發(股)公司	核定至民國108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。

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
基本每股盈餘 歸屬於母公司普通股持有 人之淨利(千元)	<u>\$69,330</u>	<u>\$(123,989)</u>	<u>\$133,157</u>	<u>\$(120,209)</u>
基本每股盈餘之普通股加 權平均股數(千股)	<u>438,449</u>	<u>438,449</u>	<u>438,449</u>	<u>438,449</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$0.16</u>	<u>\$(0.28)</u>	<u>\$0.30</u>	<u>\$(0.27)</u>

註：經考慮該潛在普通股(員工酬勞)如全數轉換成普通股後未造成重大稀釋作用，致稀釋後每股盈餘與基本每股盈餘相當，另，前述期間為稅後淨損者，潛在普通股具反稀釋作用，綜上所述，前述期間僅列示基本每股盈餘計算。

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

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

26. 具重大非控制權益之子公司

具重大非控制權益之子公司財務資訊列示如下：

非控制權益所持有之權益比例：

子公司名稱	公司及營運 所在國家	111.6.30	110.12.31	110.6.30
維勝國際開發(股)公司	臺灣	45% (註)	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。
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%。

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
重大非控制權益之累積餘額：			
維勝國際開發(股)公司	\$412,126	\$409,275	\$402,407
	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30
分攤予重大非控制權益之利益：			
維勝國際開發(股)公司	\$11,688	\$3,347	\$16,081

民國111年及110年4月1日至6月30日與民國111年及110年1月1日至6月30日支付予重大非控制權益之股利分別為13,230千元及0千元與13,230千元及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。

損益彙總性資訊：

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
營業收入	\$32,472	\$32,193	\$64,822	\$64,255
繼續營業單位本期淨利	\$6,319	\$7,438	\$16,081	\$17,405
本期綜合損益總額	\$6,319	\$7,438	\$16,081	\$17,405

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)

資產負債彙總性資訊：

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
流動資產	\$3,858,042	\$62,169	\$93,890
非流動資產	-	3,815,707	3,807,651
流動負債	(48,245)	(34,761)	(13,686)
非流動負債	(2,913,616)	(2,933,616)	(2,993,616)

現金流量彙總性資訊：

	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
營運活動	\$(2,065)	\$49,376
投資活動	-	-
籌資活動	(2,053)	(38,479)
現金及約當現金淨增加	(4,118)	10,897

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

2. 與關係人間之交易事項

(1) 營業收入

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
關聯企業－				
小鹿基泰(股)公司	\$14,321	\$13,054	\$31,560	\$19,076

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

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
關聯企業－			
小鹿基泰(股)公司	\$2,389	\$3,674	\$2,186

(3) 為他人提供背書保證金額明細如下：

111年6月30日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	保證目的
關聯企業－				
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

110年6月30日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	保證目的
關聯企業－				
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

	111.4.1~ 111.6.30	110.4.1~ 110.6.30	111.1.1~ 111.6.30	110.1.1~ 110.6.30
短期員工福利	\$2,268	\$2,241	\$4,599	\$4,572

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) 本集團之短期借款及長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6月30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。

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
	111.6.30	110.12.31	110.6.30	
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$2,639,103	\$2,611,612	\$2,631,924	法院提存、短期借款
存 貨	9,115,367	8,492,140	4,419,268	短期借款、應付短期票券
投資性不動產淨額	104,986	3,906,337	3,913,427	短期借款
待出售非流動資產	3,800,399	-	-	短期借款
合 計	<u>\$15,659,855</u>	<u>\$15,010,089</u>	<u>\$10,964,619</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國111年6月30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	\$81,870	\$69,687
KT074	264,980	47,950	217,030

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. 本集團與他人合建房地，截至民國111年6月30日止已支付合建保證金85,903千元。
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，該案仍由一審法院審理中，經評估前述訴訟，尚不致對本公司有重大影響。
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，該案已於民國109年3月間經臺灣台北地方法院判決本公司一審勝訴，惟因代銷公司不服提起上訴。截至本財務報告日止，該案尚在高等法院審理中。
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。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

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

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
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	85,792	\$56,244	\$56,070
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	167,667	225,592	227,059
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)	223,067	219,949	275,314
按攤銷後成本衡量之金融資產	3,368,353	2,927,357	2,707,282
應收款項(含關係人)	89,175	63,503	59,718
其他應收款(含關係人)(註1)	23,189	24,082	19,034
長期應收款項(含關係人)(註2)	145,302	190,302	197,302
小計	3,849,086	3,425,193	3,258,650
合計	\$4,102,545	\$3,707,029	\$3,541,779

金融負債

	111.6.30	110.12.31	110.6.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$7,740,200	\$7,141,200	\$6,858,000
應付短期票券	1,545,500	1,971,200	1,903,000
應付款項	1,026,554	1,059,912	1,131,272
其他應付款(含關係人)	386,920	225,004	139,016
長期借款(含一年內到期)	2,880,000	2,900,000	2,960,000
租賃負債	7,046	8,715	13,190
合計	\$13,586,220	\$13,306,031	\$13,004,478

註1：其他應收款帳列其他流動資產項下。

註2：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6月30日之淨損將分別減少3,838千元及3,505千元。

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。

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。

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
111.6.30					
短期借款(含預計支付利息)	\$1,583,054	\$6,322,081	\$61,023	\$-	\$7,966,158
應付短期票券	1,545,500	-	-	-	1,545,500
應付款項	1,026,554	-	-	-	1,026,554
其他應付款(含關係人)	386,920	-	-	-	386,920
租賃負債(註)	6,620	2,321	-	-	8,941
長期借款(含預計支付利息)	43,200	2,923,200	-	-	2,966,400
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
	短於一年	二至三年	三至五年	五年以上	合計
110.6.30					
短期借款(含預計支付利息)	\$1,333,190	\$4,917,905	\$790,897	\$-	\$7,041,992
應付短期票券	1,903,000	-	-	-	1,903,000
應付款項	1,131,272	-	-	-	1,131,272
其他應付款	139,016	-	-	-	139,016
租賃負債(註)	10,417	4,645	222	-	15,284
長期借款(含預計支付利息)	36,615	106,610	2,925,745	-	3,068,970

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。

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. 來自籌資活動之負債之調節

民國111年1月1日至6月30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	599,000	(425,700)	(20,000)	(4,578)	148,722
非現金之變動	-	-	-	2,909	2,909
111.6.30	<u>\$7,740,200</u>	<u>\$1,545,500</u>	<u>\$2,880,000</u>	<u>\$7,046</u>	<u>\$12,172,746</u>

民國110年1月1日至6月30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	189,000	74,000	(20,000)	(4,517)	238,483
非現金之變動	-	711	-	1,387	2,098
110.6.30	<u>\$6,858,000</u>	<u>\$1,903,000</u>	<u>\$2,960,000</u>	<u>\$13,190</u>	<u>\$11,734,190</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。

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)

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)。

(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		
	111.6.30	110.12.31	110.6.30	111.6.30	110.12.31	110.6.30
租賃負債	\$7,046	\$8,715	\$13,190	\$7,046	\$8,715	\$13,190

(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6月30日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
開放型基金	\$56,072	\$-	\$-	\$56,072
固定收益證券	29,720	-	-	29,720
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

民國110年6月30日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
開放型基金	\$56,070	\$-	\$-	\$56,070
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	-	-	227,059	227,059

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

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6月30日間，本集團重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級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：

	資產
	透過其他綜合損益
	按公允價值衡量
	股票
111.1.1	\$225,592
111.1.1~111.6.30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)
111.6.30	\$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
110.1.1~110.6.30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」)	(5,053)
110.6.30	\$227,059

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：

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6月30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1,677千元

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

民國110年6月30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2,271千元

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

第三等級公允價值衡量之評價流程

本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6月30日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(請詳附註六.10)	\$-	\$-	\$218,300	\$218,300

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(請詳附註六.10)	\$-	\$-	\$5,901,610	\$5,901,610

民國110年6月30日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(請詳附註六.10)	\$-	\$-	\$4,234,334	\$4,234,334

10. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

					金額單位：千元
					111.6.30
					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	\$25,905	4.44	\$114,992	1%	\$1,150
美 金	95,189	29.72	2,829,017	1%	28,290
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	22,850	29.72	679,089	1%	6,791

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

金額單位：千元

	110.6.30				
	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	\$28,670	4.31	\$123,539	1%	\$1,235
美 金	96,200	27.86	2,680,132	1%	26,801
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	23,382	27.86	651,424	1%	6,514

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4月1日至6月30日與民國111年及110年1月1日至6月30日所產生之外幣兌換(損)益分別為100,704千元及(65,962)千元(人民幣及美金匯率區間分別為4.344~4.444及28.08~29.72)與198,782千元及(61,670)千元(人民幣及美金匯率區間分別4.309~4.377及27.86~28.48)。。

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6月30日止，處於積極開發階段之個案情形如下：

個案名稱	基地面積(坪)	開發方式
KT007	466	買賣
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	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表五
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	-	\$1,161,910	\$1,742,864
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	-	1,161,910	1,742,864

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百分之二十為限。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百分之三十為限。

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	\$2,323,819	\$1,760,000	\$1,760,000	\$1,584,000	無	30.29%	\$5,809,548	Y	N	N
0	基泰建設(股)公司	小鹿基泰(股)公司	6	2,323,819	32,000	32,000	16,156	無	0.55%	5,809,548	N	N	N
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,649,951	1,300,000	1,300,000	390,000	1,300,000	147.17%	2,649,951	N	Y	N
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,497,005	1,300,000	1,300,000	390,000	1,300,000	156.19%	2,497,005	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百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 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	\$22,403	-	\$22,403	
基泰建設(股)公司	固定收益證券	CCAGSFXSO-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	29,720	-	29,720	
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%	167,667	
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	33,669	-	33,669	

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百分之二十以上：

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5%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十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，
以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

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，故尚未能計算處分損益。

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百分之二十以上

單位：新臺幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關 係	應收關係人 款項餘額(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	\$424,461 (註3)	-	\$-	-	\$-	\$-

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十元者，有關實收資本額百分之二十交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

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	\$424,461	(註4)	1.96%

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。

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%	\$679,116	\$(29,079)	\$(7,677)	註1
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%	10,295	2,453	981	註1
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%	387,661	12,619	12,619	註2、註3
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%	336,678	(4,707)	(4,707)	註2、註3
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%	7,204	378	378	註2、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%	484,055	16,081	-	註2、註3

註1：係依據未經會計師核閱之自結財務報表認列。

註2：係依據會計師核閱之財務報表認列。

註3：因編製合併財務報表而沖銷。

註4：本公司依母子公司間未實現損益而帳列之遞延貸項－聯屬公司間利益，為配合財團法人中華民國會計研究發展基金會所公布之國際會計準則第28號之個案釋例，將該遞延貸項－聯屬公司間利益調整至採用權益法之投資項下，以致本公司持有君匯開發(股)公司與京匯開發(股)公司其帳面金額分別皆調減498,852千元。

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

附表八：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	\$208,040 (USD7,000)	註一、(二)	\$92,221 (USD3,103)	\$-	\$-	\$92,221 (USD3,103)	\$861 (CNY196)	44.00%	\$(3,584) ((USD124)) 註二、(二).3	\$86,604 (USD2,914)	-
河南省佛光房地產開發有限公司	房地產開發	257,462 (CNY58,000)	註一、(二)	104,020 (USD3,500)	-	-	104,020 (USD3,500)	-	-	-	104,020 (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	1,331,700 (CNY300,000)	註一、(二)	75,942 (CNY17,108)	-	-	75,942 (CNY17,108)	-	-	-	75,942 (CNY17,108)	-
七彩玫瑰(上海)實業有限公司	婚慶禮儀業務	297,200 (USD10,000)	註一、(三)	15,841 (USD533)	-	-	15,841 (USD533)	-	-	-	15,841 (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
\$288,024 (USD7,136千元及CNY17,108千元)	\$288,024 (USD7,136千元及 CNY17,108千元)	\$3,485,729

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：29.720，平均美金匯率：28.9
期末人民幣匯率：4.439，平均人民幣匯率：4.392