

2538

基泰建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國113年1月1日至12月31日
及民國 112 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

個體財務報告 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告書	3-7
四、個體資產負債表	8
五、個體綜合損益表	9
六、個體權益變動表	10
七、個體現金流量表	11
八、個體財務報表附註	
(一) 公司沿革	12
(二) 通過財務報告之日期及程序	12
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12-16
(四) 重大會計政策之彙總說明	16-32
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	33-35
(六) 重要會計項目之說明	35-63
(七) 關係人交易	64-67
(八) 質押之資產	67
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	67-71
(十) 重大之災害損失	71
(十一) 重大之期後事項	71
(十二) 其他	72-81
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	82、84-89
2. 轉投資事業相關資訊	82、84-85、87-90
3. 大陸投資資訊	83、91
4. 主要股東資訊	83
九、重要會計項目明細表	92-115

會計師查核報告

基泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

基泰建設股份有限公司民國113年12月31日及民國112年12月31日之個體資產負債表，暨民國113年1月1日至12月31日及民國112年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達基泰建設股份有限公司民國113年12月31日及民國112年12月31日之財務狀況，暨民國113年1月1日至12月31日及民國112年1月1日至12月31日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託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個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與基泰建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對基泰建設股份有限公司民國113年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

長期應收款之可回收性評估

截至民國113年12月31日止，基泰建設股份有限公司長期應收款淨額為213,301千元，該金額佔個體資產總額為2%，因長期應收款可回收性涉及管理階層主觀判斷及估計，評估結果影響長期應收款淨額，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)瞭解管理階層針對個別長期應收款評估可回收性之程序，取得管理階層相關評估文件以檢視其債權保全措施，並檢視管理階層取得債權保全之擔保品是否足額以評估管理階層對於長期應收款可回收性及備抵損失之合理性。本會計師亦考量個體財務報表附註五及附註六中有關長期應收款其債權保全措施及其相關揭露之適當性。

存貨之評價

基泰建設股份有限公司之存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國113年12月31日止，基泰建設股份有限公司存貨淨額為8,066,477千元，佔個體資產總額約62%，對於個體財務報表係屬重大。另由於不動產開發業易受政治、房地稅賦改制及市場景氣等多重因素影響，故管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，本會計師認為存貨之評價對個體財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)評估存貨評價會計政策之適當性；取得基泰建設股份有限公司之淨變現價值評估資料及個案投資報酬分析表，其中所取得之淨變現價值評估資料中包括專業機構提供之鑑價報告，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價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估備抵存貨跌價損失之合理性。另本會計師亦考量個體財務報表附註五及附註六中有關存貨評價揭露的適當性。

強調事項一基泰大直工安事件

如個體財務報表附註九所述，截至民國113年12月31日止，基泰建設股份有限公司評估基泰大直工安事件之或有責任之賠償範圍及賠償數額等，均尚待司法途徑或債權人與債務人協商釐清；另外，負責此工地施工事宜之相關人員亦於民國113年4月間遭檢察官依偽造文書及違背建築術成規等罪起訴，惟此事尚待法院審理之。遂基泰建設股份有限公司主張此或有事項之部分現時義務尚待證實，且該義務金額尚無法充分可靠估計。本會計師未因此而修正查核意見。

強調事項一與銀行法相關之訴訟

如個體財務報表附註九所述，基泰建設股份有限公司因前董事長及總經理違反銀行法，而使基泰建設股份有限公司於民國113年間遭檢查官提起公訴，請求依銀行法第127條之4第1項，對基泰建設股份有限公司科以罰金。截至民國113年12月31日止，基泰建設股份有限公司主張此案尚待法院審理，基泰建設股份有限公司與此案件相關之現時義務尚未能證實確定，且該義務之金額亦尚無法充分可靠估計。本會計師未因此而修正查核意見。

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個體財務報表之被投資公司中，有關部分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。部分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，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關部分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受託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113年12月31日及民國112年12月31日該等被投資公司採用權益法之投資分別為468,214千元及519,996千元，皆佔個體資產總額之4%，民國113年1月1日至12月31日及民國112年1月1日至12月31日相關之採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為(37,387)千元及(2,904)千元，分別佔個體稅前淨利(損)之(14)及(1)%，採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額分別為(6,590)千元及(3,768)千元，分別佔個體其他綜合損益淨額之21%及100%。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

基泰建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對基泰建設股份有限公司民國113年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

核准簽證文號： 金管證審六字第1000002854號
(92)台財證(六)第100592號

林素雯



會計師：

楊智惠



中華民國114年3月24日



基豐建設股份有限公司
 其他資產負債表
 民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

資 產		113年12月31日		112年12月31日		負 債 及 權 益		113年12月31日		112年12月31日				
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	
	流動資產							流動負債						
1100	現金及約當現金	四、六	\$681,900	5	\$985,589	7	2100	短期借款	四、六	\$4,028,000	31	\$4,661,800	32	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六	19,126	0	131,345	1	2110	應付短期票券	四、六	29,896	0	235,779	2	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	四、六、八	1,552,016	12	2,321,316	16	2130	合約負債－流動	四、六	1,192,312	9	1,424,117	10	
1150	應收票據淨額	四、六	17,272	0	10	0	2150	應付票據		9,137	0	16	0	
1170	應收帳款淨額	四、六、七	361	0	495	0	2170	應付帳款		261,133	2	393,004	3	
1200	其他應收款	四	54,139	1	119,782	1	2200	其他應付款		130,267	1	141,051	1	
1210	其他應收款－關係人	四、七	298,615	2	95,615	0	2220	其他應付款項－關係人	七	485,043	4	884,877	6	
130x	存貨	四、六、八	8,066,477	62	8,371,421	57	2250	負債準備－流動	四、六	92,291	1	74,893	0	
1470	其他流動資產	四、六	487,123	4	536,829	4	2280	租賃負債－流動	四、六	5,555	0	5,481	0	
11xx	流動資產合計		11,177,029	86	12,562,402	86	2310	預收款項	四、七	7,368	0	7,495	0	
	非流動資產						2399	其他流動負債－其他	六	747,997	6	744,345	5	
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	142,467	1	167,667	1	21xx	流動負債合計		6,988,999	54	8,572,858	59	
1550	採用權益法之投資	四、六	1,076,395	9	1,292,899	9		非流動負債						
1600	不動產、廠房及設備	四、六	506	0	518	0	2580	租賃負債－非流動	四、六	532	0	3,717	0	
1755	使用權資產	四、六	5,880	0	8,857	0	2640	淨確定福利負債－非流動	四、六	16,090	0	16,127	0	
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	9,767	0	112,971	1	2670	其他非流動負債－其他	七	1,168	0	3,276	0	
1990	其他非流動資產－其他	六、七	523,500	4	465,415	3	25xx	非流動負債合計		17,790	0	23,120	0	
15xx	非流動資產合計		1,758,515	14	2,048,327	14	2xxx	負債總計		7,006,789	54	8,595,978	59	
								權益	四、六					
								3100	股本					
								3110	普通股股本		4,450,255	35	4,384,488	30
								3200	資本公積		58,479	0	58,479	0
								3300	保留盈餘					
								3310	法定盈餘公積		881,508	7	840,379	6
								3220	特別盈餘公積		111,731	1	107,963	1
								3350	未分配盈餘		570,303	4	735,173	5
									保留盈餘合計		1,563,542	12	1,683,515	12
								3400	其他權益		(143,521)	(1)	(111,731)	(1)
								3xxx	權益總計		5,928,755	46	6,014,751	41
1xxx	資產總計		\$12,935,544	100	\$14,610,729	100		負債及權益總計		\$12,935,544	100	\$14,610,729	100	

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：楊儲明



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



基泰建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國113年及112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	113年度		112年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額	四、六、七	\$758,138	100	\$155,795	100
5000	營業成本	四、六	(637,990)	(84)	(95,896)	(62)
5900	營業毛利		120,148	16	59,899	38
	營業費用	四、六、七				
6100	推銷費用		(3,942)	(1)	(2,836)	(2)
6200	管理費用		(164,434)	(22)	(181,657)	(116)
6000	營業費用合計		(168,376)	(23)	(184,493)	(118)
6900	營業損失		(48,228)	(7)	(124,594)	(80)
	營業外收入及支出	四、六、七				
7100	利息收入		102,938	14	93,882	60
7010	其他收入		414,086	55	158,597	102
7020	其他利益及損失		77,205	10	(282,291)	(181)
7050	財務成本		(82,509)	(11)	(87,348)	(56)
7055	預期信用減損(損失)利益		-	-	(1,357)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(202,109)	(27)	655,889	421
7000	營業外收入及支出合計		309,611	41	537,372	345
7900	稅前淨利		261,383	34	412,778	265
7950	所得稅費用	四、六	(8,825)	(1)	(1,508)	(1)
8200	本期淨利		252,558	33	411,270	264
	其他綜合損益	四、六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		150	0	29	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)		(25,200)	(3)	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目					
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—可能重分類至損益之項目		(6,590)	(1)	(3,768)	(2)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(31,640)	(4)	(3,739)	(2)
8500	本期綜合損益總額		\$220,918	29	\$407,531	262
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘 本期淨利		\$0.57		\$0.93	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨利		\$0.57		\$0.92	

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：楊儲明



經理人：馮先勉



會計主管：林家正




 基泰建設股份有限公司
 個體權益變動表
 民國113年及112年1月1日至12月31日

單位：新臺幣千元

項目	股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目		權益總額
			法定盈餘公積	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 未實現(損)益	
民國112年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$821,261	\$50,037	\$620,143	\$(37,041)	\$(70,922)	\$5,826,445
民國111年度盈餘指撥及分配								
提列法定盈餘公積	-	-	19,118	-	(19,118)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	57,926	(57,926)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(219,225)	-	-	(219,225)
民國112年度淨利	-	-	-	-	411,270	-	-	411,270
民國112年度其他綜合損益	-	-	-	-	29	(3,768)	-	(3,739)
民國112年度綜合損益總額	-	-	-	-	411,299	(3,768)	-	407,531
民國112年12月31日餘額	<u>\$4,384,488</u>	<u>\$58,479</u>	<u>\$840,379</u>	<u>\$107,963</u>	<u>\$735,173</u>	<u>\$(40,809)</u>	<u>\$(70,922)</u>	<u>\$6,014,751</u>
民國113年1月1日餘額	\$4,384,488	\$58,479	\$840,379	\$107,963	\$735,173	\$(40,809)	\$(70,922)	\$6,014,751
民國112年度盈餘指撥及分配								
提列法定盈餘公積	-	-	41,129	-	(41,129)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	3,768	(3,768)	-	-	-
普通股股票股利	65,767	-	-	-	(65,767)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(306,914)	-	-	(306,914)
民國113年度淨利	-	-	-	-	252,558	-	-	252,558
民國113年度其他綜合損益	-	-	-	-	150	(6,590)	(25,200)	(31,640)
民國113年度綜合損益總額	-	-	-	-	252,708	(6,590)	(25,200)	220,918
民國113年12月31日餘額	<u>\$4,450,255</u>	<u>\$58,479</u>	<u>\$881,508</u>	<u>\$111,731</u>	<u>\$570,303</u>	<u>\$(47,399)</u>	<u>\$(96,122)</u>	<u>\$5,928,755</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：楊儲明



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



項 目	113年度	112年度
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$261,383	\$412,778
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	7,385	9,567
預期信用減損損失(利益)數	-	1,357
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	1,059	32,677
利息費用	82,509	87,348
利息收入	(102,938)	(93,882)
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	202,109	(655,889)
處分投資性不動產利益	(98,697)	-
其他	(98,185)	123,344
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據(增加)減少	(17,262)	978
應收帳款(增加)減少	134	1,367
其他應收款(增加)減少	71,962	(86,304)
其他應收款—關係人(增加)減少	(203,000)	46,817
存貨(增加)減少	336,897	(1,193,765)
其他流動資產(增加)減少	71,060	(116,573)
合約負債增加(減少)	(231,805)	370,987
應付票據增加(減少)	9,121	(11,300)
應付帳款增加(減少)	24,570	4,084
其他應付款增加(減少)	(21,681)	21,955
負債準備增加(減少)	(58,429)	(48,451)
預收款項增加(減少)	(127)	(163,958)
其他流動負債—其他增加(減少)	3,652	652,777
淨確定福利負債—非流動增加(減少)	113	2,224
營運產生之現金流入(出)	239,830	(601,862)
收取之利息	1,725	4,320
(支付)收取之所得稅	(12,608)	(982)
營業活動之淨現金流入(出)	228,947	(598,524)
投資活動之現金流量：		
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	769,300	218,721
處分投資性不動產	201,572	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(110,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	111,160	-
處分採用權益法之投資	-	1,103,968
其他非流動資產—其他(增加)減少	(58,085)	(231,130)
收取之利息	94,894	85,009
收取之股利	7,805	-
其他投資活動	-	(785)
投資活動之淨現金流入(出)	1,126,646	1,065,783
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(633,800)	216,500
應付短期票券增加(減少)	(207,000)	(923,200)
其他應付款—關係人增加(減少)	(388,354)	538,354
租賃本金償還	(7,179)	(8,166)
其他非流動負債—其他增加(減少)	(2,108)	(72)
發放現金股利	(306,914)	(219,225)
支付之利息(含資本化利息)	(113,927)	(120,370)
籌資活動之淨現金流入(出)	(1,659,282)	(516,179)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(303,689)	(48,920)
期初現金及約當現金餘額	985,589	1,034,509
期末現金及約當現金餘額	\$681,900	\$985,589

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：楊儲明



經理人：馮先勉



會計主管：林家正



基泰建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國113年1月1日至12月31日及
民國112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

本公司民國113年及112年度之個體財務報告業經董事會於民國114年3月12日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國113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公司並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司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	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年1月1日

(1) 缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。

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

以上之修正自民國114年1月1日以後開始會計年度適用，本公司評估並無重大影響。

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

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	國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
4	揭露倡議—不具公共課責性之子公司：揭露(國際財務報導準則第19號)	民國116年1月1日
5	金融工具之分類與衡量之修正(國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國115年1月1日
6	國際財務報導準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日
7	與仰賴天然電力相關之合約(國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國115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。

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。

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

(2) 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) 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」

此準則將取代國際會計準則第1號「財務報表之表達」，主要改變如下：

(a) 提升損益表之可比性

於損益表中將收益及費損分類至營業、投資、籌資、所得稅或停業單位等五個種類，其中前三個是新的分類，以改善損益表之結構，並要求所有企業提供新定義之小計(包括營業損益)。藉由提升損益表之結構及新定義之小計，能讓投資者於分析企業間之財務績效時能有一致之起點，並更容易對企業進行比較。

(b) 增進管理績效衡量之透明度

要求企業揭露與損益表相關之企業特定指標(稱為管理階層績效衡量)之解釋。

(c) 財務報表資訊有用之彙總

對決定財務資訊之位置係於主要財務報表或附註建立應用指引，此項改變預計提供更詳細及有用之資訊。要求企業提供更透明之營業費用資訊，以協助投資者尋找及了解其所使用之資訊。

(4) 揭露倡議—不具公共課責性之子公司：揭露(國際財務報導準則第19號)

簡化不具公共課責性之子公司之揭露，並開放符合定義之子公司自行選擇適用此準則。

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

(5) 金融工具之分類與衡量之修正 (國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正包括：

- (a) 釐清金融負債係於交割日除列，並對於交割日前使用電子支付結清之金融負債說明會計處理。
- (b) 對具環境、社會及治理(ESG)相關連結特性或其他類似或有特性之金融資產，釐清如何評估其現金流量特性。
- (c) 釐清無追索權資產及合約連結工具之處理。
- (d) 對於條款與或有特性相關(包括與ESG連結)之金融資產或負債，以及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具，國際財務報導準則第7號要求額外揭露。

(6) 國際財務報導準則之年度改善－第11冊

- (a) 國際財務報導準則第1號之修正
主要係對首次採用者適用此準則之避險會計之說明修正為與國際財務報導準則第9號一致。
- (b) 國際財務報導準則第7號之修正
此修正係對除列利益或損失更新過時之交互索引。
- (c) 國際財務報導準則第7號施行指引之修正
此修正改善施行指引中之部分文字說明，包括前言、遞延公允價值及交易價格差異揭露，以及信用風險揭露。
- (d) 國際財務報導準則第9號之修正
此修正新增交互索引以解決承租人租賃負債除列疑義，以及釐清交易價格。
- (e) 國際財務報導準則第10號之修正
此修正消除準則中第B74段與第B73段間之不一致。
- (f) 國際會計準則第7號之修正
此修正刪除準則中第37段提及之成本法。

(7) 與仰賴天然電力相關之合約 (國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正包括：

- (a) 釐清適用「本身使用」之規定。
- (b) 當合約被用以作為避險工具時，允許適用避險會計。
- (c) 增加附註揭露之規定，以幫助投資人了解該等合約對企業財務績效及現金流量之影響。

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

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，本公司經評估新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國113年度及112年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

2. 編製基礎

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

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

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以本公司之功能性貨幣新臺幣表達。

外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以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。

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

- (2) 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。

4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後12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12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12個月內到期清償該負債。
- (4) 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少12個月之權利。

但本公司從事於委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出售業務部分，其營業週期均長於1年(通常約為3至4年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

5. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款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。

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

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第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

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司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：

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

- A. 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

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

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。

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

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

本公司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。

本公司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，本公司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，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

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

本公司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

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

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

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。

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。

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

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(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。

7. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是公司所能進入以進行交易者。

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

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

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

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

8. 存貨

本公司存貨係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法或依建坪比例法分攤房地待售及已售成本，並依國際會計準則第23號「借款成本」規定將興建中個案相關利息予以資本化。

期末存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

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

9. 採用權益法之投資

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

本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。合資係指本公司對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

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

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公司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。本公司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。

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公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業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公司相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司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，本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業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，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司所享有關聯企業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) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

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

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，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，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，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

10. 不動產、廠房及設備

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	50年
-------	-----

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

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

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

11. 投資性不動產

本公司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 50年

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

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

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，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

12. 租賃

本公司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，本公司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。

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

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司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，本公司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，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司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。

本公司於開始日，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，若本公司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。

開始日後，本公司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。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

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

- (1) 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。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，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，本公司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。

本公司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，本公司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。

本公司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。

公司為出租人

本公司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，本公司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。

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

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

本公司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。

13. 非金融資產之減損

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

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

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

14. 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

若義務事項係於一段期間發生，則公課支付負債係逐漸認列。

復原、修復及安置費用之負債準備

依據「臺北市政府都市發展局大直街九十四巷保管金專戶存款收支管理運用作業要點」所產生之工安事件救災修復安置負債準備。

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

15. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要包括銷售房地，會計處理說明如下：

本公司開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本公司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公司已無其他用途，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，本公司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。本公司因已自客戶收取(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公司重大財務利益，本公司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1年之銷售合約，本公司不調整承諾之對價金額。

本公司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1年以內者，本公司亦可於發生時認列為費用。

16. 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。

17. 退職後福利計畫

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

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

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%，所提撥之金額認列為當期費用。

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

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

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

18. 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。

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。

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

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之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (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，於很有可能未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (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。

依「國際租稅變革—支柱二規則範本(國際會計準則第12號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 判斷

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

(1) 投資性不動產

本公司短期出售及某些不動產持有之目的的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；另基於本公司行業特性，若持有某些不動產策略是在短期內作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—本公司為出租人

本公司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，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

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

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

(1) 應收款項及其他應收款(包括長期應收款)之備抵損失評估

本公司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。

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

(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詳細說明，請詳附註六。

(5) 負債準備

負債準備係過去事項而負有現時義務且很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務估列之。本公司在建房地工程別KT068「基泰大直」建案於民國112年9月間，因營造廠施工不慎，造成工安事件而衍生後續相關復原、修復及安置費用。本公司係依照「臺北市政府都市發展局大直街九十四巷保管金專戶存款收支管理運用作業要點」，及相關鄰損損賠資料等，對截至財務報導結束日已負有現時義務且很有可能需要流出具經濟效益之義務，進行估列相關負債準備。惟因該工安事件之侵權責任須經訴訟程序界定，最終結果或實際賠償金額可能與估計金額有所差異。

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

(6) 所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國113年12月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明，請詳附註六。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
庫存現金	\$175	\$175
活期及支票存款	167,084	302,264
定期存款	514,641	683,150
合計	<u>\$681,900</u>	<u>\$985,589</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－流動

	113.12.31	112.12.31
強制透過損益按公允價值衡量：		
開放型基金	<u>\$19,126</u>	<u>\$131,345</u>

本公司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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	113.12.31	112.12.31
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		
Horng Tay Investment Limited	\$142,467	\$167,667

本公司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

	113.12.31	112.12.31
活期存款	\$475,368	\$471,552
定期存款	1,076,648	1,849,764
減：備抵損失	-	-
合 計	\$1,552,016	\$2,321,316

(1) 與信用風險相關資訊，請詳附註十二。

(2) 本公司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(含關係人)

	113.12.31	112.12.31
應收票據	\$17,272	\$10
應收帳款	5,997	5,525
應收租賃款	1,833	2,324
減：備抵損失	(7,826)	(7,826)
小 計	17,276	33
應收帳款－關係人	357	472
合 計	\$17,633	\$505

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

- (1) 本公司之應收票據及應收帳款未有提供擔保之情形。
- (2) 本公司對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國113年及112年12月31日之總帳面金額分別為25,459千元及8,331千元，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. 存貨淨額

項 目	113.12.31	112.12.31
營建用地	\$2,919,445	\$2,892,595
待售房地	1,903,439	2,540,358
在建房地	3,129,781	2,852,078
其他存貨	9,000	9,000
預付土地款	104,812	77,390
合 計	<u>\$8,066,477</u>	<u>\$8,371,421</u>

(1) 營建用地

工程別	113.12.31	112.12.31
KT005	\$173,822	\$173,797
KT007	1,300,613	1,299,875
KT016	679,794	653,707
KT036	324,146	324,146
KT043	305,182	305,182
其 他(註)	135,888	135,888
合 計	<u>\$2,919,445</u>	<u>\$2,892,595</u>

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

本公司為利於建案之完整開發，截至民國113年12月31日止取得KT005、KT016、KT036、KT043及KT075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公司，以保障本公司之權益。

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

(2) 待售房地明細如下：

工程別	113.12.31	112.12.31
KT024	\$138,586	\$138,586
KT028	771,936	771,936
KT029	101,501	101,501
KT031	676,978	927,949
KT057	25,410	409,733
其他(註)	189,028	190,653
合 計	<u>\$1,903,439</u>	<u>\$2,540,358</u>

(註)：個別待售房地金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

(3) 在建房地明細如下：

工 程 別	113.12.31	112.12.31	興建方式
KT025	\$1,166,651	\$1,041,635	自地自建
KT065	147,424	117,098	自地自建
KT068	618,628	616,147	自地自建
KT073	430,313	377,722	自地自建(地上權)
KT074	685,811	626,257	自地自建
其 他(註)	80,954	73,219	
合 計	<u>\$3,129,781</u>	<u>\$2,852,078</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. KT068「基泰大直」建案於民國112年9月間，因營造廠施工不慎，造成工安事件，導致本公司原已投入此建案之部分在建工程項目毀損，故於當年度認列減損損失59,733千元，並當年度帳列營業外收入及支出—其他損失項下。另，本公司因工安事件而估列之相關或有損失，請詳附註九之說明。

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

- C. 依本公司與各建案購屋者(或稱買方)簽訂之不動產預定買賣契約書，契約書均訂有本公司應於特定日前取得使用執照，然本公司因上述工安事件，而使得在建房地案曾被政府要求停工，請詳附註九之說明。
- D. 本公司於民國103年1月間與財政部國有財產署北區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，而本公司已於民國103年度間全數支付KT073該權利金價款，其契約書主要內容如下：
- a. 地上權存續期間：自民國103年1月15日起至民國173年1月14日，共計70年，前項地上權存續期間，買方不得以任何理由要求延長。
- b. 地上權權利金及地租之給付數額：
地上權權利金：270,000千元。
地租：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：本公司若將地上權、地上權及地上物之全部或區分所有建物之一部連同應有之地上權持分轉讓第三人須先徵得財政部國有財產署北區分署書面同意。
- E. 本公司在建房地利息資本化資訊如下：

	113年度	112年度
資本化利息之金額	<u>\$31,953</u>	<u>\$36,223</u>
資本化利率區間	<u>2.33%~2.59%</u>	<u>1.63%~2.85%</u>

- F. 本公司於民國101年10月間銷售KT006該房地予子公司君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司，該房地交易已於民國101年度間完成產權移轉及點交作業，截至民國113年12月31日止該等子公司間之利益991,313千元尚未實現，故帳列採用權益法之投資之減項。

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

(4) 預付土地款

	113.12.31	112.12.31
其他(註)	\$104,812	\$77,390

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

(5) 本公司各期間認列之存貨相關費損及營業成本如下：

	113年度	112年度
出售房地成本	\$636,919	\$93,717
租賃成本	1,071	2,179
合計	\$637,990	\$95,896

(6) 本公司於各財報報導結束日存貨提供作為借款之擔保情形，請詳附註八。

(7) 本公司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

	113.12.31	112.12.31
取得合約之增額成本	\$266,436	\$294,684
留抵稅額	46,147	36,288
其他金融資產—其他	29,518	51,549
應收所得稅退稅款	20,362	16,579
暫付款	19,672	17,694
其他	104,988	120,035
合計	\$487,123	\$536,829

(1) 取得合約之增額成本係本公司預期可透過房地銷售回收所支付之銷售佣金支出，並於認列銷售房地收入(或預期無法回收)時予以轉列費用(或損失)。本公司於民國113年度因「基泰大直」建案之承購戶取消合約而將其相關之取得合約之增額成本轉列損失金額為49,274千元。

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

- (2) 本公司因KT068「基泰大直」建案於民國112年9月間，因營造廠施工不慎，造成工安事件，而支付至臺北市政府都市發展局(下稱都發局)於台北富邦商業銀行股份有限公司開立之「臺北市政府都市發展局0908基泰大直工安意外救災修復安置專戶」計100,000千元，再由都發局依據「臺北市政府都市發展局大直街九十四巷保管金專戶存款收支管理運用作業要點」專款專用、管理及運用該專戶之金額。民國113年及112年12月31日該專戶餘額分別計29,518千元及51,549千元，帳列於其他流動資產－其他金融資產－其他項下。
- (3) 本公司以前年度部分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，由於本公司於中國大陸地區並無銀行帳戶，故本公司係委託他人擔任名義人代為收取此等款項。為資產保全及保障公司權益，前述所委託名義人代為收款之銀行帳戶及帳戶操作之必要資料係由本公司委由專人控管，截至民國113年及112年12月31日，前述存款換算新臺幣金額分別為80,123千元及87,823千元，帳列其他流動資產－其他項下。

8. 採用權益法之投資

- (1) 本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	113.12.31		112.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
君匯開發(股)公司	\$372,355	100.00%	\$412,800	100.00%
京匯開發(股)公司	228,230	100.00%	352,398	100.00%
鼎峰開發(股)公司	7,596	100.00%	7,705	100.00%
小計	608,181		772,903	
投資關聯企業：				
GE MEI INVESTMENT LIMITED	447,952	44.00%	499,324	44.00%
小鹿基泰(股)公司	20,262	40.00%	20,672	40.00%
小計	468,214		519,996	
合計	\$1,076,395		\$1,292,899	

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

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

(3) 投資關聯企業

A. 對本公司具重大性之關聯企業資訊如下：

公司名稱：GE MEI INVESTMENT LIMITED(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，本公司基於經由第三地轉投資大陸地區之考量投資該企業。

主要營業場所(註冊國家)：薩摩亞群島

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	113.12.31	112.12.31
流動資產	\$732,251	\$62,476
非流動資產	960,622	1,543,884
流動負債	(99,414)	(87,668)
非流動負債	(120,524)	(116,169)
權益	1,472,936	1,402,523
本期調整數	-	28,605
調整前權益	1,472,936	1,431,128
持股比例	44.00%	44.00%
小計	648,092	629,696
其他調整數(註)	(200,140)	(130,372)
投資之帳面金額	\$447,952	\$499,324
	113年度	112年度
營業收入	\$20,962	\$20,274
繼續營業單位本期淨損	(18,950)	(16,172)
其他綜合損益(稅後淨額)	(4,869)	(3,574)
本期綜合損益總額	(23,819)	(19,746)

(註)：本公司依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定，關聯企業評估認列之減值等調整數。

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

B.本公司雖為小鹿基泰(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公司，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，顯示本公司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。截至民國113年及112年12月31日止，本公司投資前述公司之彙總帳面金額分別為20,262千元及20,672千元，於民國113年及112年度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7,395千元及11,348千元。

另，本公司於民國113年5月20日收取小鹿基泰(股)公司發放之現金股利7,805千元。

(4) 本公司於民國104年8月6日經董事會決議擬新購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新購股權協議書，其協議主要內容如下：

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

B. 賣方得在本協議書簽訂後一年內，解除本協議。

本公司與賣方另於民國105年度間簽訂補充協議書，增訂本公司亦有上述解約權、並均得於一年到期時自動延長解約權一年；且雙方同意將買賣價金及買賣標的信託予履約保證人，由履約保證人以信託方式代雙方管理信託財產及履行本買賣交易等條款，截至民國106年12月31日止，本公司已匯出321,600千元。惟基於投資風險控管，本公司於民國107年6月間決定執行解約權並於同月間簽訂解約協議，就本公司已支付之價款扣除由賣方於民國105年度間暫付予本公司之54,269千元後之餘額計267,331千元，由賣方分三年無息攤還。

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。本公司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，係委託他人擔任本公司收款名義人，本公司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公司專人控管。惟，本公司基於賣方還款計畫受到中國大陸經濟影響尚不明確下，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支出項下。後續僅於民國109年收回10,000千元，截至民國113年12月31日止尚有207,331千元未收回。

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

另外，如附註六.16所述，由於前述賣方與本公司出售維勝公司20%股權之買方為同一人，截至民國113年12月31日止，本公司帳上尚有代賣方收取維勝公司股利、減資股款及清算款項等合計543,062千元，帳列其他流動負債－其他。由於本公司前董事長及總經理於民國113年間遭檢察官起訴違反銀行法之訴訟案中涉及賣方將其持有之維勝公司權利轉讓與他人，截至本財務報告日止，本公司尚未將此應收款項與前述負債進行互抵，或迴轉以前年度已認列之預期信用減損損失。

- (5) 本公司基於投資風險控管，於民國107年11月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113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－其他項下。
- (6) 本公司對前述投資關聯企業於民國113年及112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。

9. 不動產、廠房及設備

- (1) 本公司所持有之不動產、廠房及設備於民國113年及112年度並無重大變動；而於民國113年及112年度提列之折舊費用分別為12千元及13千元。
- (2) 本公司之不動產、廠房及設備未有提供擔保之情形。

10. 投資性不動產

- (1) 本公司持有之投資性不動產係本公司自有之投資性不動產。本公司對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃期間約1月至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) 本公司所持有之投資性不動產於資訊如下：

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

	土地	建築物	合計
成本：			
113.1.1	\$77,159	\$57,120	\$134,279
處分	(69,436)	(53,756)	(123,192)
113.12.31	\$7,723	\$3,364	\$11,087
112.1.1	\$77,159	\$57,120	\$134,279
處分	-	-	-
112.12.31	\$77,159	\$57,120	\$134,279
折舊：			
113.1.1	\$-	\$21,308	\$21,308
當期折舊	-	329	329
處分	-	(20,317)	(20,317)
113.12.31	\$-	\$1,320	\$1,320
112.1.1	\$-	\$20,188	\$20,188
當期折舊	-	1,120	1,120
處分	-	-	-
112.12.31	\$-	\$21,308	\$21,308
淨帳面金額：			
113.12.31	\$7,723	\$2,044	\$9,767
112.12.31	\$77,159	\$35,812	\$112,971

本公司因於民國113年3月18日與買方簽訂不動產買賣契約書，將所持有座落於台北市中正區城中段二小段246地號之部分土地及建物之所有權出售予A公司，雙方議定買賣總價款為新臺幣264,000千元，並依三期支付款項。第一期：簽約用印款計69,000千元、第二期：產權登記送件款計135,000千元、第三期：尾款計60,000千元。雙方對尾款之收付方式，另訂有協議書外(見下段說明)，本公司已於民國113年第1季收到銷售房地第二期款，惟簽約用印款，係以開立票據方式支付，截至民國113年12月31日已到期兌現計51,750千元，餘17,250千元因尚未到期兌現，而帳列應收票據項下；雖此買賣交易業已於民國113年3月31日前完成過戶及點交程序，惟尾款係以債權抵付，具收款不確定性，符合變動對價性質，本公司遂就合約價款扣除尾款部份，認列處分投資性不動產利益98,697千元。

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

本公司於民國113年及民國112年度分別出售KT031存貨之四戶及一戶房地，雖本公司已完成過戶交屋，惟截至民國113年12月31日止，尚有未收取之尾款(含稅)分別計105,660千元及39,450千元，此等未收尾款併計上述銷售投資性不動產之未收尾款，合計金額為205,110千元。本公司與該五筆房地交易之買方分別簽訂協議書，雙方協議約定以買方對Perry公司擁有之債權抵付前述買賣總價金之尾款。如後續結算確認其具體價值低於前述買賣房地總價金之尾款時，買方亦無需另外支付款項予本公司；若高於前述買賣房地總價金之尾款時，則本公司無需另外支付款項予買方。

雖本公司已分別於民國113年及112年度完成上述五筆存貨房地交易之過戶及點交程序，惟其中尾款係採抵付協議之交易模式且收款尚有不確定性，具變動對價之性質，故本公司未認列此部分尾款之銷售收入。是以，本公司於各該期間認列此五筆房地交易之毛利約計61,307千元及24,454千元。

- (3) 本公司所持有之投資性不動產於民國113年及112年度所產生之租金收入為1,483千元及5,378千元，而本公司所持有之投資性不動產於民國113年及112年度除提列之折舊費用外，並無產生重大之直接營運費用。
- (4) 本公司於各財務報導結束日投資性不動產提供作為借款之擔保情形，請詳附註八。
- (5) 本公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國113年及112年12月31日之公允價值分別為18,000千元及131,220千元，前述各財務報導日之公允價值係參考民國113年及112年度間市場上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。

11. 其他非流動資產－其他

	113.12.31	112.12.31
存出保證金	\$299,861	\$310,265
長期應收款	213,301	142,752
其他非流動資產－其他	10,338	12,398
合計	<u>\$523,500</u>	<u>\$465,415</u>

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

- (1) 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。本公司除與取得保證人達成債務協商且取得足額之本票外，亦聲請本票准許強制執行並另對債務人進行相關法律程序以追索債權並保障本公司權益。
- (2) 本公司於民國107年度委託他人出面代為購買土地，並向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，截至民國111年5月11日該信託餘額計有70,449千元。惟地主眾多，尚未全數洽談完畢，又該土地於民國112年第2季遭法拍，除本公司尚與名義人、地主及銀行協商解除信託外，亦聲請強制執行狀以期透過法律程序收回此款項。截至民國113年12月31日止，考量解除信託時程未能評估，故自其他應收款轉列至其他非流動資產項下之長期應收款。
- (3) 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113年及112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7,910千元及9,303千元。

12. 短期借款

	113.12.31	112.12.31
無擔保銀行借款	\$-	\$223,800
擔保銀行借款	4,028,000	4,438,000
合 計	<u>\$4,028,000</u>	<u>\$4,661,800</u>
利率區間	<u>2.00%~2.83%</u>	<u>1.80%~2.66%</u>

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

(1) 本公司連同子公司君匯開發(股)公司及京匯開發(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，授信期間為首次動用日起第5年；其中本公司可使用額度為26億元，於民國113年及112年12月31日之借款餘額皆為2,600,000千元，於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息，而本公司依未來資金使用用途配合營業週期帳列短期借款。

(2) 本公司於各財務報導結束日短期借款擔保情形，請詳附註八。

13. 應付短期票券

	保證或承兌機構	113.12.31	112.12.31
應付商業本票	金融機構	\$30,000	\$237,000
減：應付短期票券折價		(104)	(1,221)
合 計		\$29,896	\$235,779
利率區間		2.308%	2.318%

本公司於各財務報導結束日應付短期票券擔保情形，請詳附註八。

14. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

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

本公司民國113年及112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376千元及109千元。

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

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。本公司於民國112年1月5日業已取得臺北市政府勞動局核准結清退休金帳戶，故本期無提撥確定福利計畫之費用於退休金帳戶。

本公司於民國112年度結清退休金帳戶後支付退休金5,126千元，並認列於損益項下；另下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	113年度	112年度
當期服務成本	\$-	\$-
淨確定福利負債(資產)之淨利息	113	124
合 計	<u>\$113</u>	<u>\$124</u>

本公司於民國113年及112年度之確定福利計畫成本係認列於薪資費用項下。

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
確定福利義務現值	\$16,090	\$16,127	\$16,032
計畫資產之公允價值	-	-	(2,100)
淨確定福利負債—非流動之帳列數	<u>\$16,090</u>	<u>\$16,127</u>	<u>\$13,932</u>

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

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)
112.1.1	\$16,032	\$(2,100)	\$13,932
當期服務成本	-	-	-
利息費用(收入)	124	-	124
小計	16,156	(2,100)	14,056
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	6	-	6
經驗調整	(35)	-	(35)
確定福利資產再衡量數	-	-	-
小計	(29)	-	(29)
支付之福利	-	-	-
雇主提撥數	-	-	-
現金領回	-	2,100	2,100
112.12.31	16,127	-	16,127
當期服務成本	-	-	-
利息費用(收入)	113	-	113
小計	113	-	113
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	(18)	-	(18)
經驗調整	(132)	-	(132)
確定福利資產再衡量數	-	-	-
小計	(150)	-	(150)
支付之福利	-	-	-
雇主提撥數	-	-	-
現金領回	-	-	-
113.12.31	\$16,090	\$-	\$16,090

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	113.12.31	112.12.31
折現率	1.75%	1.38%
預期薪資增加率	0.50%	0.50%

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

每一重大精算假設之敏感度分析：

	113年度		112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	\$-	\$14
折現率減少0.25%	12	-	14	-
預期薪資增加0.25%	12	-	14	-
預期薪資減少0.25%	-	11	-	13

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。

15. 負債準備

	復原、修復 及安置費用 負債準備
113.1.1	\$74,893
當期新增－其他	75,827
當期使用	(58,429)
113.12.31	\$92,291
流動－113.12.31	\$92,291
非流動－113.12.31	-
113.12.31	\$92,291
112.1.1	\$-
當期新增－其他	123,344
當期使用	(48,451)
112.12.31	\$74,893
流動－112.12.31	\$74,893
非流動－112.12.31	-
112.12.31	\$74,893

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

係本公司台北市中山區KT068「基泰大直」建案於民國112年9月間，由於營造廠施工不慎，造成工安事件，本公司所估列之負債準備，請詳附註九之說明。

16. 其他流動負債－其他

	113.12.31	112.12.31
代收子公司股東款項(註1)	\$543,062	\$543,062
暫收開發款(註2)	120,430	117,110
暫收出售股權款(註3)	61,689	61,689
代收地主款及其他	22,816	22,484
合 計	<u>\$747,997</u>	<u>\$744,345</u>

註1：本公司於民國104年9月間與Perry Limited(以下簡稱Perry公司，惟後續本公司接獲SCHREMP Limited通知，其已併購Perry公司)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款轉增資為股本，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%。雖買方已全數支付此買賣股權之價款計新臺幣163,900千元，但未能完成法規行政程序受理股權過戶，致本公司對所出售之20%股權未完成股權過戶交割，遂將前述已收取之價款帳列預收投資款項下。由於未完成交割過戶，本公司仍為維勝公司55%之記名股東，且評估對其仍具有控制力。

後續，維勝公司於民國112年4月間召開股東常會，決議辦理清算並訂定民國112年4月20日為清算基準日，選任本公司前董事長陳世銘為清算人辦理清算事宜，民國112年8月30日向國稅局申報清算(截至財務報告日尚未收到國稅局核定)，並於民國112年9月4日向法院聲報清算備查，截至民國113年9月30日止，該公司已解散，而清算中之公司，係屬法院監督範疇。另外，本公司考量基於買方已履行其支付價金之義務，且雙方合約仍屬有效，而維勝公司解散清算後，本公司無股權可供履約過戶，故履約義務改由交付已出售之20%股權之權益予對方，本公司除將前述預收投資款轉沖銷採權益法之投資外，亦將代收該權益之清算價金543,062千元，認列於其他流動負債－其他項下。另，關於違反銀行法之訴訟案中涉及Perry公司讓渡股權一事，請詳附註九。

註2：本公司於民國112年間方取得KT007產權，雖對該案尚未取得建照或規劃開發事宜，惟部分原地主欲參與共同開發，向本公司支付款項。

註3：係本公司出售GE MEI公司股權而預收之款項，請詳附註六.8(4)。

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

17. 權益

(1) 普通股

截至民國113年及112年12月31日止，本公司額定股本訂為5,000,000千元，每股面額10元，分為500,000千股；實收股本分別為4,450,255千元及4,384,488千元，每股票面金額10元，分別為445,026千股及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。

本公司於民國113年6月12日經股東常會決議，以盈餘轉增資發行新股6,577千股，每股面額新臺幣10元，每千股無償配發15股，計65,767千元。本案業經金融監督管理委員會證券期貨局於民國113年9月9日申報生效，擬定民國113年10月13日為盈餘轉增資發行新股基準日。盈餘轉增資股票於民國113年11月7日採新股權利證書掛牌。

(2) 資本公積

	113.12.31	112.12.31
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。

(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：

- 繳納所得稅。
- 彌補虧損。
- 提列10%為法定盈餘公積。
- 其他依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- 其餘額併同期初累積未分配盈餘，由董事會擬定股東紅利後提請股東會決議。

本公司未來營運穩健拓展，為持續擴充適當資本額，並考慮股東對現金之需求，公司於年度決算後如有可分配盈餘，若無法律之限制，每年發放之現金股利不低於當年度發放現金及股票股利合計數的10%。

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

- B. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額25%之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
- C. 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。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。
- D. 本公司於民國113年6月12日及民國112年6月13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3,768千元及57,926千元，且本公司民國113年及112年度並無使用、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113年及112年12月31日止，特別盈餘公積分別為111,731千元及107,963千元。
- E. 截至民國114年3月12日之董事會尚未決議民國113年度盈餘分配案；另本公司於民國113年6月12日及112年6月13日之股東常會，決議民國112年及111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)	
	112年度	111年度	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$41,129	\$19,118	\$-	\$-
特別盈餘公積	3,768	57,926	-	-
普通股股票股利	65,767	-	0.15	-
普通股現金股利	306,914	219,225	0.70	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。

18. 營業收入

	113年度	112年度
客戶合約之收入		
銷售房地收入	\$743,303	\$135,644
其他收入		
租賃收入	12,143	17,127
其他	2,692	3,024
合計	\$758,138	\$155,795

- (1) 本公司為單一營運部門，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。

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

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
銷售房地	\$1,192,312	\$1,424,117	\$1,053,130

前述合約負債主係銷售餘屋及預售屋所收取之款項等，本公司民國113年及112年度之合約負債－流動餘額之重大變動如下：

	113年度	112年度
期初餘額本期轉列收入	\$(400,895)	\$(3,638)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	220,682	463,642
解約退款	(50,115)	(89,017)
其他	(1,477)	-
合計	\$(231,805)	\$370,987

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產：本公司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)

	113年度	112年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
應收票據	\$-	\$-
應收帳款(含關係人部分)	-	-
合計	\$-	\$-

本公司民國113年及112年12月31日之應收票據主係出售投資性不動產及出租房地所收取之票據，而應收帳款(含關係人部分)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。本公司針對所有應收票據及應收帳款(含關係人部分)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(含關係人部分)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。本公司應收票據及應收帳款(含關係人部分)之預期信用損失分析如下：

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

113.12.31

	逾期365天		合 計
	未逾期(註)	以上	
總帳面金額	\$17,633	\$7,826	\$25,459
損失率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$17,633	\$-	\$17,633

112.12.31

	逾期365天		合 計
	未逾期(註)	以上	
總帳面金額	\$505	\$7,826	\$8,331
損失率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$505	\$-	\$505

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

本公司民國113年及112年度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
113.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
113.12.31	\$-	\$7,826
112.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
112.12.31	\$-	\$7,826

20. 租賃

(1) 本公司為承租人

本公司承租多項不同之資產，包括房屋及建築及運輸設備，各個合約之租賃期間介於1年至3年間。

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

租賃對本公司財務狀況、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

	113.12.31	112.12.31
房屋及建築	\$3,298	\$6,509
運輸設備	2,582	2,348
合 計	<u>\$5,880</u>	<u>\$8,857</u>

本公司民國113年及112年度間對使用權資產增添分別為4,067千元及3,521千元。

(b) 租賃負債

	113.12.31	112.12.31
租賃負債	<u>\$6,087</u>	<u>\$9,198</u>
流 動	\$5,555	\$5,481
非 流 動	532	3,717
合 計	<u>\$6,087</u>	<u>\$9,198</u>

本公司民國113年及112年度租賃負債之利息費用請詳附註六.22(4)財務成本；民國113年及112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

	113年度	112年度
房屋及建築	\$4,462	\$4,466
運輸設備	2,582	3,968
合 計	<u>\$7,044</u>	<u>\$8,434</u>

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

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	113年度	112年度
短期租賃之費用(包括帳列在建工程－營建費用)	\$2,593	\$2,296

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國113年及112年度租賃之現金流出總額分別為9,946千元及10,686千元。

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	113年度			112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(註1)	\$1,535	\$6,254	\$7,789	\$2,075	\$8,299	\$10,374
勞健保費用	140	505	645	204	247	451
退休金費用	71	3,043	3,114	104	5,131	5,235
董事酬金	-	16,723	16,723	-	25,010	25,010
其他員工福利費用(註2)	49	15,560	15,609	47	23,379	23,426
折舊費用	329	7,056	7,385	1,120	8,447	9,567

註1：不包含派遣員工部分。另，本公司民國113年及112年度支付予派遣員工相關之用人費用分別為35,644千元及42,684千元。

註2：其他員工福利費用係包括職工福利及伙食費等。

(2) 本年度及前一年度之員工及董事總人數分別為18人及16人，其中未兼任員工之董事人數分別為10人及9人。

(3) 本公司民國113年及112年度員工福利費用及薪資費用相關資訊：

	113年度	112年度
平均員工福利費用(註1)	\$3,395	\$5,641
平均員工薪資費用(註2)	974	1,482
平均員工薪資費用調整變動情形(註3)	(34.28)%	(8.46)%

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

- 註1：(當年度員工福利費用合計數—當年度董事酬金合計數)／(當年度員工人數—未兼任員工之董事人數)。
- 註2：當年度薪資費用合計數／(當年度員工人數—未兼任員工之董事人數)。
- 註3：(本年度平均員工薪資費用—前一年度平均員工薪資費用)／前一年度平均員工薪資費用。
- 註4：本公司已設置審計委員會取代監察人，故本公司民國113年與112年度之皆無監察人酬金。

- (4) 本公司之薪資報酬係依據本公司之薪資作業辦法及薪資報酬委員會組織規程規範。本公司員工薪資以員工所任職務之重要性、工作環境、學、經歷等，並考量內部公平性與外部競爭性的基本前提下，規劃公司之整體薪資作業，同時考量員工對內在酬賞與外在酬賞之需求，以組合觀點規劃薪資結構；薪資調整則由夥伴服務部提供物價指數、同業產值、勞動供需、營業狀況、軍公教調薪幅度等資料，不定期呈報總經理決定調薪幅度之參考。

本公司之董事及經理人之酬金政策，係由薪資報酬委員會參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，由薪資報酬委員會提出建議案經董事會通過後執行。

- (5) 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。

本公司民國113年及112年度依獲利狀況，分別皆以5%估列員工酬勞及董事酬勞。民國113年度認列員工酬勞及董事酬勞金額皆為14,521千元；民國112年度認列員工酬勞及董事酬勞金額皆為22,932千元，前述金額帳列於其他員工福利費用項下。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。

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

本公司於民國113年5月2日董事會決議提撥民國112年度員工酬勞及董事酬勞皆為22,932千元，其與民國112年度財務報告書以費用列帳之金額並無重大差異。本公司已於民國113年實際支付前述董事酬勞，惟尚未支付員工酬勞；截至民國113年12月31日止，本公司累積應付員工酬勞為103,009千元。

22. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
銀行存款利息	\$21,381	\$14,766
攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	81,146	78,004
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	392	1,095
其他利息收入	19	17
合 計	<u>\$102,938</u>	<u>\$93,882</u>

(2) 其他收入

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
其他收入—其他	\$414,086	\$158,597

註：本公司於民國113年及112年度上述金額中分別計有156,441千元及15,290千元係迴轉餘屋之保修準備，經評估無需支付於當期轉列其他收入。

(3) 其他利益及損失

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
處分投資性不動產利益	\$98,697	\$-
淨外幣兌換利益(損失)	134,891	(834)
透過損益按公允價值衡量之金融資產/(負債) 利益(損失)	(1,059)	(32,677)
工安事件相關之費損(註)	(155,324)	(227,727)
其 他	-	(21,053)
合 計	<u>\$77,205</u>	<u>\$(282,291)</u>

註：工安事件相關損失，請詳附註九之說明。

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

(4) 財務成本

	113年度	112年度
銀行借款之利息	\$75,659	\$81,719
租賃負債之利息	175	224
資金貸與利息	6,649	5,341
其他	26	64
合計	\$82,509	\$87,348

23. 其他綜合損益組成部分

民國113年度：

	當期		其他		稅後金額
	當期產生	重分類調整	綜合損益	所得稅費用	
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$150	\$-	\$150	\$-	\$150
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資	(25,200)	-	(25,200)	-	(25,200)
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損 益之份額	(6,590)	-	(6,590)	-	(6,590)
合計	\$ (31,640)	\$-	\$ (31,640)	\$-	\$ (31,640)

民國112年度：

	當期		其他		稅後金額
	當期產生	重分類調整	綜合損益	所得稅費用	
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$29	\$-	\$29	\$-	\$29
後續可能重分類至損益之項目：					
採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損 益之份額	(3,768)	-	(3,768)	-	(3,768)
合計	\$ (3,739)	\$-	\$ (3,739)	\$-	\$ (3,739)

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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

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

	113年度	112年度
當期所得稅費用：		
土地增值稅	\$8,825	\$1,508
遞延所得稅費用	-	-
所得稅費用	<u>\$8,825</u>	<u>\$1,508</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：

	113年度	112年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$261,383</u>	<u>\$412,778</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$52,277	\$82,556
免稅收益及土地免稅所得之所得稅影響數	(8,303)	12,737
報稅上應予加回之營建利益其所得稅影響數	(8,459)	9,210
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	222	994
報稅上調增收入之所得稅影響數	54	56
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(35,791)	(105,553)
土地增值稅	8,825	1,508
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$8,825</u>	<u>\$1,508</u>

(3) 本公司內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減 年度
		113.12.31	112.12.31	
103年度	\$527,916	\$186,300	\$431,165	113年度
108年度	18,945	18,945	18,945	118年度
109年度	32,578	32,578	32,578	119年度
合計		<u>\$237,823</u>	<u>\$482,688</u>	

上列民國113年及112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113年及112年12月31日止，本公司未認列之暫時性差異及未使用課稅損失金額合計分別為668,705千元及815,229千元。

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

(5) 所得稅申報核定情形

截至民國113年12月31日，本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111年度

25. 每股盈餘

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

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利(損)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。

	113年度	112年度
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$252,558	\$411,270
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)(追溯調整)	445,026	445,026
基本每股盈餘(元)	\$0.57	\$0.93
	113年度	112年度
稀釋每股盈餘		
員工酬勞	1,433	1,727
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	446,459	446,753
稀釋每股盈餘(元)	\$0.57	\$0.92

本公司於民國113年6月12日股東會決議以盈餘轉增資發行新股資訊請詳附註六.17。

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

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

七、關係人交易

1. 於財務報導期間內與本公司有交易之關係人名稱及關係如下：

關係人名稱	與本公司之關係
君匯開發(股)公司	本公司之子公司
京匯開發(股)公司	本公司之子公司
鼎峰開發(股)公司	本公司之子公司
維勝國際開發(股)公司	本公司之子公司
小鹿基泰(股)公司	本公司之關聯企業
盧○充	本公司之董事
中融開發(股)公司	其他關係人

2. 與關係人間之重大交易事項

(1) 營業收入：

關係人名稱	113年度	112年度
本公司之子公司	\$344	\$342

本公司對本公司之子公司產生之營業收入主係本公司出租辦公室並按合約收取之租賃收入，收款條件係依一般交易條件。

(2) 應收帳款：

關係人名稱	113.12.31	112.12.31
子公司－鼎峰開發(股)公司	\$357	\$472

(3) 其他應收款(不包括資金融通款)：

關係人名稱	113.12.31	112.12.31
子公司－君匯開發(股)公司	\$148,615	\$95,615
子公司－京匯開發(股)公司	150,000	-
	\$298,615	\$95,615

(4) 存出保證金

	113.12.31	112.12.31
關聯企業－中融開發(股)公司	\$5,200	\$5,200

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

(5) 其他應付款(不包括資金融通款)：

關係人名稱	113.12.31	112.12.31
子公司－君匯開發(股)公司	\$335,043	\$346,523

(6) 預收款項：

關係人名稱	113.12.31	112.12.31
子公司－君匯開發(股)公司	\$40	\$40
子公司－京匯開發(股)公司	40	40
子公司－鼎峰開發(股)公司	40	40
	\$120	\$120

(7) 其他收入：

關係人名稱	113年度	112年度
子公司－君匯開發(股)公司	\$95,238	\$47,619
子公司－京匯開發(股)公司	142,857	-
子公司－維勝國際開發(股)公司	-	95,238
	\$238,095	\$142,857

上表收入內容，係子公司委任本公司提供不動產管理服務及出售顧問等服務，而分別於民國113年及112年度認列之勞務收入。

(8) 本公司主要管理人員之獎酬：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$3,966	\$4,747

(9) 截至民國113年12月31日止，子公司－君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司為本公司提供背書保證之最高及期末金額分別皆為1,300,000千元。

(10) 為他人提供背書保證金額明細如下：

113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

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

112年12月31日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背書	期末背書	保證目的
		保證餘額	保證餘額	
關聯企業一				
小鹿基泰(股)公司	金融機構	\$32,000	\$32,000	取得借款額度

上述實際動支金額請詳本財務報告附註之附表二。

(11) 資金融通情形如下：

113年12月31日：

關係人名稱	最高餘額	期末金額			
		(註)	年利率%	利息費用	應付利息
子公司一君匯開發(股)公司	\$590,000	\$90,000	2.5%~3.1%	\$3,798	\$-
子公司一京匯開發(股)公司	600,000	60,000	2.5%~3.1%	2,851	-
合 計		\$150,000		\$6,649	\$-

112年12月31日：

關係人名稱	最高餘額	期末金額			
		(註)	年利率%	利息費用	應付利息
子公司一君匯開發(股)公司	\$300,000	\$294,525	2.5%	\$3,533	\$-
子公司一京匯開發(股)公司	300,000	243,829	2.5%	1,808	-
合 計		\$538,354		\$5,341	\$-

註：係未結清餘額，帳列其他應付款一關係人項下。

(12) 本公司之短期借款係由本公司之董事長及總經理擔任連帶保證人。

(13) 截止民國113年及112年12月31日止，本公司長期應收款皆計有142,752千元係取具本公司盧○充董事之本票作為收回本金之保證，該相關說明請詳附註六.11。

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

(14) 本公司於民國113年度接獲臺灣臺北地方檢察署檢察官起訴書，依該起訴書內容提及本公司前董事長陳世銘及本公司總經理馮先勉對境外公司 GE MEI公司、Horng Tay公司、Perry公司、Tyan Tyan公司具有實質掌控力。由於起訴書內容尚待司法程序釐清，惟本公司與上述提及之公司有往來之交易已於附註六及七中揭露。

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

項 目	帳面金額		擔保債務內容
	113.12.31	112.12.31	
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$795,676	\$1,849,764	法院提存、短期借款
存 貨	2,992,088	2,588,322	短期借款、應付短期票券
投資性不動產淨額	-	103,137	短期借款
合 計	<u>\$3,787,764</u>	<u>\$4,541,223</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國113年12月31日止，本公司計有下列重大承諾及或有事項：

1. 本公司因購置營建用地、合建及售屋等而開立之存出保證票據共計為600,780千元。
2. 本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價為1,455,563千元，已付金額為436,284千元。
3. 本公司與他人合建房地，截至民國113年12月31日止已支付合建保證金285,743千元。

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

4. 本公司於以前年度與部分投資方簽訂協議書，依該等協議書，投資方已預購子公司君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司共同持有坐落於台北市中正區公園段二小段之不動產部份坪數之房地權益，或取得選屋權益及所選得房屋應有之土地持分權益，投資方並依協議條件支付款項予本公司(帳列合約負債項下)。後續，子公司君匯開發(股)公司及京匯開發(股)公司將KT006以整棟方式予以出售，本公司因此須與前述各投資方分別協商其已取得權益之後續處理方式，且本公司及子公司未來結算此不動產之出售利益時，其實際結算數將受本公司與前述各投資方之協商結果影響。
5. 本公司前董事長、總經理及相關業務人員於民國109年度間因房地銷售案，遭投資方提起刑事詐欺之自訴案件，該案於民國112年3月10日經臺灣臺北地方法院一審判決無罪。對方已提起上訴，截至本財務報告日止，該案尚在高等法院審理中。
6. 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。
7. 本公司KT068「基泰大直」建案於民國112年9月間，因營造廠施工不慎，導致因施工造成鄰房中山區大直街九十四巷一弄一、三、五、七、九號建築物塌陷，同時預防性撤離大直街九十四巷三弄(雙)十二至三十號、大直街九十四巷一弄(單)一至二十九號、(雙)二至二十六號及大直街一百二十四巷十六至十八號建築物住戶之工安事件。對於此建案本公司係以定作人身份與承攬人福益營造有限公司簽訂工程合約，委由營造廠施作工程。

由於截至民國113年12月31日止，本工安事件之鄰損部分，業經臺北市土木技師公會、臺北市結構工程工業技師及臺北市建築公會鑑定完成，依鑑定結果研判標的物之損害與本公司工地有關；對於建物倒塌而遭拆除部分，則尚未經專業單位就發生原因進行鑑定或判斷；另民國113年4月間台北地檢署偵辦後依偽造文書及違背建築術成規等罪，起訴負責「基泰大直」工地施工事宜之相關人員一事，其尚待法院審理中，惟刑事判決所為事實之認定，民事法院並不當然受其拘束，本公司是否應負擔相關賠償責任，仍需尚待民事訴訟法院審理確定，本公司爰委任律師協助本公司就相關法令及契約關係，評估此工安事件可能產生之法律風險。

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

依本公司與營造廠雙方簽訂之工程合約第十五條約定：「乙方(即承攬人)對於工地附近人民生命身體及財產之安全，必須預為防範，倘因疏忽而發生傷亡或其他之損害，亦由乙方自行負責。」又，依民法第189條規定：「承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。」，然而定作人於何種情形下將被認定其定作或指示有過失，依過往法院判例顯示，將於訴訟過程由法院視個案情形進行判斷。此外，國內法令中關於構成一般侵權或特殊侵權行為之認定，均有其各自之構成要件，且該等侵權行為亦須與損害間具有相當因果關係。本公司具起造人及定作人身份，本公司對此或有事項之賠償範圍及賠償數額等，均尚待司法途徑或債權人與債務人協商釐清。未來若本工安事件進入訴訟程序，本公司之責任範圍及賠償之具體金額則須俟法院判決而定。

由於依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」第13段規定，若企業有將導致具經濟效益之資源流出之現時義務尚待證實；或該義務之金額無法充分可靠估計時，係屬或有負債；且依第27段規定，企業不得認列或有負債。如上述，此工安事件發生原因或責任歸屬尚須專業鑑定調查以釐清外，依本公司與營造廠之合約或國內相關法規，本公司對此或有事項之賠償範圍及賠償數額等，均尚待司法途徑或債權人與債務人協商釐清。是以截至民國113年12月31日止，除下列所述外，本公司之其他現時義務尚待證實，且該義務之金額尚無法充分可靠估計，符合或有負債之定義。

本公司基於身為KT068「基泰大直」建案之起造人，於事發後支付100,000千元(帳列其他流動資產－其他)至都發局於台北富邦商業銀行股份有限公司開立之「臺北市政府都市發展局0908基泰大直工安意外救災修復安置專戶」，再由都發局依據「臺北市政府都市發展局大直街九十四巷保管金專戶存款收支管理運用作業要點」專款專用、管理及運用該專戶之金額。依該作業要點載明，當發生(一)該專戶之設立原因消滅，或(二)該專戶中已無存款可供管理、運用時，都發局應辦理該專戶之銷戶，如專戶有賸餘存款，應返還本公司。

由於該專戶金額之運用係由都發局管理及運用，除非該專戶尚有賸餘存款退回予本公司，本公司對存於該專戶之金額並無支配權。本公司於民國112年間，就該條例中具體載明支付之項目(如三年租金費用及物品回復原狀費等)，及未載明但實際已支出部分(如旅館住宿費用等)，估列負債準備計89,237千元。截至民國113年12月31日止，本公司已就該專戶實際運用支出計70,596千元，分別沖減其他流動資產－其他與負債準備。

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

除上述因作業要點而估列之負債準備外，本公司於民國112年間亦依相關鄰損損失鑑定報告所列示之損失金額予以估列1.2倍之賠償損失、相關土地修繕費及鑑定費用等，總計估列負債準備為34,107千元。截至民國113年12月31日止，本公司已與部分鄰損之建物所有權人達成和解，實際已支付和解金額計23,123千元。

綜上述，本公司由於此工安事件直接與間接產生之工安損失已分別於民國113年及112年度認列155,324千元及227,727千元之損失，帳列於營業外收入及支出—其他損失項下。

8. 本公司因上述工安事件使得本公司本建案及其他正在興建中之建案處於停工狀態，依本公司與各建案購屋者(或稱買方)簽訂之不動產預定買賣契約書，契約書均訂有本公司應於特定日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照。除有不可抗力事由、或因法令，或非可歸責於本公司之事由得順延期間外，若發生本公司逾期限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同本公司違約，雙方同意依違約之處罰規定處理，即買方得解除本契約，及解約時本公司除應將買方已繳之房地價款退還外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

本公司已評估各建案之工程進度及契約約定應取得使用執照之期限，截至民國113年12月31日止，本公司已預收上述受影響建案房地款880,322千元，截至目前除大直案外，其餘建案已獲台北市都發局同意復工，惟之前停工狀態可能影響本公司建案完工交屋工期，本公司於民國113年7月24日爰委任律師協助本公司評估是此等遭政府停工而可能引發逾期交屋，是否核屬違反合約義務，依評估結果本公司尚無具經濟效益之資源流出之現時義務而需估列或有負債之情事。

由於本公司先前已對外推案預售KT068「基泰大直」建案，並與購屋者(或稱買方)簽訂「基泰大直」不動產預定買賣契約書。此建案工安事件發生後，陸續有部分購屋者與本公司解除預售合約，截至民國113年12月31日止，本公司已全數退回解約者之預收房地款約130,294千元。

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

9. 本公司前董事長及總經理於民國113年第1季間遭檢察官起訴違反銀行法，據臺灣臺北地方檢察署檢察官起訴書內容提及本公司前董事長及總經理與其餘被告等，涉有違法收受款項及資金之行為，而犯銀行法第125條第3項、第1項後段罪嫌；本公司則因其行為負責人即被告本公司前董事長及總經理執行業務違反銀行法第125條第1項後段規定，請求依銀行法第127條之4第1項，對本公司科以罰金。依銀行法第125條第1項後段規定罰金為新臺幣25,000千元至500,000千元以下。由於本案尚待法院審理，故截至民國113年12月31日止，本公司之現時義務尚未能證實確定，且該義務之金額亦尚無法充分可靠估計。
10. 依上述銀行法案之起訴書內容提及，部份投資人持有之蓋有本公司大小印章之「通知函」，該「通知函」載有依據Perry公司指示書辦理及茲證明某投資人持有「基泰台北」股權比率等文意。本公司認為該「通知函」之效力及價值，仍需待Perry公司與投資人雙方合意後指示，或法院判決方可得知。如附註六.8、10及.16所述，本公司與Perry公司間核有應收債權及應付債務尚未抵付或清償，且「通知函」對各主體間所造成債權債務關係之法律效力均待釐清下，本公司評估截至民國113年12月31日止，尚無具體明確有額外具經濟效益資源流出之現時義務。
11. 依上述銀行法案之起訴書內容提及，本公司前董事長陳世銘及本公司總經理馮先勉指示部份自然人共同招攬投資人而涉嫌違反銀行法，起訴書所指稱該等涉案主體間之關係尚待司法程序釐清。本公司民國113年間因與部份該等自然人或其擔任董(監)事公司之進行交易往來，產生於本財務報導期間結束日止與資產、負債與成本及費損相關之金額分別為3,059元、13千元與21,402千元。

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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	113.12.31	112.12.31
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	\$19,126	\$131,345
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：		
資產：	142,467	167,667
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金	681,900	985,589
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,552,016	2,321,316
應收款項(含關係人)	17,633	505
其他應收款(含關係人)	352,754	215,397
長期應收款項(含關係人)(註)	213,301	142,752
小計	<u>2,817,604</u>	<u>3,665,559</u>
合計	<u>\$2,979,197</u>	<u>\$3,964,571</u>

金融負債

	113.12.31	112.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$4,028,000	\$4,661,800
應付短期票券	29,896	235,779
應付款項	270,270	393,020
其他應付款(含關係人)	615,310	1,025,928
租賃負債	6,087	9,198
合計	<u>\$4,949,563</u>	<u>\$6,325,725</u>

註：長期應收款帳列其他非流動資產項下。

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

本公司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，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

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

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

匯率風險

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

本公司匯率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本公司損益之影響。本公司之匯率風險主要受人民幣及美金匯率波動影響，敏感度分析資訊，請詳附註十二.10。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於浮動利率投資及浮動利率借款。

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，包括浮動利率投資及浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本公司於民國113年及112年度之淨利將分別減少/增加2,357千元及2,041千元。

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

權益價格風險

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

其他權益工具或與權益工具連結之衍生工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二.9。

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。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收款項)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

營業活動相關之信用風險

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

財務活動相關之信用風險

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

本公司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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

另本公司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

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

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
<u>113.12.31</u>					
短期借款(含預計支付利息)	\$3,431,523	\$618,806	\$2,176	\$92,976	\$4,145,481
應付短期票券	29,896	-	-	-	29,896
應付款項	270,270	-	-	-	270,270
其他應付款(含關係人)	615,310	-	-	-	615,310
租賃負債(註)	8,189	540	-	-	8,729
<u>112.12.31</u>					
短期借款(含預計支付利息)	\$2,087,700	\$2,660,880	\$81,817	\$-	\$4,830,397
應付短期票券	235,779	-	-	-	235,779
應付款項	393,020	-	-	-	393,020
其他應付款(含關係人)	1,029,829	-	-	-	1,029,829
租賃負債(註)	7,515	3,741	-	-	11,256

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113年1月1日至12月31日：

	短期借款	應付短期票券	租賃負債	其他應付款 —關係人	來自籌資活動 之負債總額
113.1.1	\$4,661,800	\$235,779	\$9,198	\$538,354	\$5,445,131
現金流量	(633,800)	(207,000)	(7,354)	(388,354)	(1,236,508)
非現金之變動	-	1,117	4,243	-	5,360
113.12.31	\$4,028,000	\$29,896	\$6,087	\$150,000	\$4,213,983

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

民國112年1月1日至12月31日：

	短期借款	應付短期票券	租賃負債	其他應付款 —關係人	來自籌資活動 之負債總額
112.1.1	\$4,445,300	\$1,156,003	\$13,841	\$-	\$5,615,144
現金流量	216,500	(923,200)	(8,390)	538,354	(176,734)
非現金之變動	-	2,976	3,747	-	6,721
112.12.31	\$4,661,800	\$235,779	\$9,198	\$538,354	\$5,445,131

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。本公司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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融工具中，除現金及約當現金、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	
	113.12.31	112.12.31	113.12.31	112.12.31
租賃負債	\$6,087	\$9,198	\$6,087	\$9,198

(3) 金融工具公允價值層級相關資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二.9。

8. 衍生金融工具

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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 公允價值衡量之層級資訊

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

民國113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	\$19,126	\$-	\$-	\$19,126
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	-	-	142,467	142,467

民國112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	\$131,345	\$-	\$-	\$131,345
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

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國113年及112年度間，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

重複性公允價值層級第三等級之變動明細

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

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

	資產
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
	股票
113.1.1	\$167,667
113.1.1~113.12.31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」)	(25,200)
113.12.31	\$142,467

	資產
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
	股票
112.1.1	\$167,667
112.1.1~112.12.31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」)	-
112.12.31	\$167,667

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

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

民國113年12月31日：

	評價 技術	重大不可 觀察輸入值	量 化 資 訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係之 敏感度分析價值關係
金融資產：					
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%，對本公司權 益將減少/增加1,425千元

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

民國112年12月31日：

	評價 技術	重大不可 觀察輸入值	量化 資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係之 敏感度分析價值關係
金融資產：					
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%，對本公司權 益將減少/增加1,677千元

第三等級公允價值衡量之評價流程

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

(3) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國113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)	\$-	\$-	\$18,000	\$18,000

民國112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)	\$-	\$-	\$131,220	\$131,220

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

10. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

金額單位：千元

	113.12.31				
	外幣	匯率	新臺幣	敏感度分析	
				變動幅度	損益(權益)影響
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人民幣	\$18,789	4.48	\$84,137	1%	\$841
美金	44,118	32.79	1,446,632	1%	14,466
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	13,663	32.79	447,952	1%	4,480

金額單位：千元

	112.12.31				
	外幣	匯率	新臺幣	敏感度分析	
				變動幅度	損益(權益)影響
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人民幣	\$21,344	4.33	\$92,356	1%	\$924
美金	57,840	30.71	1,775,962	1%	17,760
<u>非貨幣性項目</u>					
美金	16,262	30.71	499,324	1%	4,993

本公司持有之重大貨幣性資產依以人民幣及美金為主，前述貨幣於民國113年及112年度所產生之外幣兌換(損)益分別為134,891千元及(834)千元。

11. 資本管理

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

12. 本公司截至民國113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	911.43	買賣
KT052	956	都更
KT060	1,007	都更
KT063	2,550	都更
KT066	1,212	都更
KC	1,558	都更

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

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	附表一
2	為他人背書保證	附表二
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	附表三
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表五
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

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)	無
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

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

3. 大陸投資資訊：詳附表八。

4. 主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	普通股股數	特別股股數	持有總股股數	持股比例 (%)
林聖智		25,882,500	-	25,882,500	5.81%

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

附表一：資金貸與他人

單位：外幣千元/新臺幣千元

編號 (註1)	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目 (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		
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	\$100,000	\$-	\$-	2.50%	有短期融通 資金之必要	\$-	營運週轉	\$-	無	-	\$347,205	\$347,205
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	200,000	-	-	2.50%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	347,205	347,205
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	90,000	90,000	90,000	3.12%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	347,205	347,205
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	200,000	200,000	-	3.12%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	347,205	347,205
1	君匯開發(股)公司	京匯開發(股)公司	應收關係人款項	是	70,000	70,000	-	3.12%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	347,205	347,205
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	100,000	-	-	2.50%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	289,554	289,554
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	200,000	-	-	2.50%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	289,554	289,554
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	100,000	100,000	60,000	3.12%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	289,554	289,554
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	200,000	200,000	-	3.12%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	289,554	289,554

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：當年度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。

君匯開發(股)公司：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40%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40%為限。

京匯開發(股)公司：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40%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40%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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表二：為他人背書保證

單位：外幣千元/新臺幣千元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證餘額 (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	小鹿基泰(股)公司	6	\$2,371,502	\$32,000	\$32,000	\$4,556	無	0.54%	\$5,928,755	N	N	N
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,604,036	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	149.77%	2,604,036	N	Y	N
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,171,658	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	179.59%	2,171,658	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個體財務報表附註(續)
 (金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表三：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

單位：外幣千元/新臺幣千元

持有之公司	有價證券種類 (註1)	有價證券名稱 (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	\$19,126	-	\$19,126	
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	142,467	18.93%	188,625	

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：所持有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個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表四：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
君匯開發(股)公司	存貨—待售房地	112.10.4	係出售存貨，不適用	\$3,267,217	\$6,250,000	截至本財務報告日止，共計312,500千元。	註4	李姓自然人	非關係人	獲取利益	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12,361,967千元。 寶源不動產估價師事務所估價金額為新臺幣11,867,489千元。	無
京匯開發(股)公司	存貨—待售房地	112.10.4	係出售存貨，不適用	3,267,217	6,250,000	截至本財務報告日止，共計312,500千元。	註4	李姓自然人	非關係人	獲取利益		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：此係座落於台北市中正區之存貨項下之房地，由於尚未完成點交等事宜故尚未能計算處分損益。

基泰建設股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另予註明者外，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	其他應收款 \$425,043	-	\$-	-	\$-	\$-
基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	母子公司	其他應收款 148,615	-	-	-	-	-
基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	母子公司	其他應收款 150,000	-	-	-	-	-

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。

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

附表六：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或合併總資產之比率 (註3)
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	1	其他收入	\$95,238	(註5)	9.68%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	其他收入	95,238	(註5)	9.68%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	其他收入	47,619	(註6)	4.84%
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	1	其他應收款	100,000	(註5)	0.55%
0	基泰建設(股)公司	君匯開發(股)公司	1	其他應收款	48,615	(註7)	0.27%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	其他應收款	100,000	(註5)	0.55%
0	基泰建設(股)公司	京匯開發(股)公司	1	其他應收款	50,000	(註6)	0.27%
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	其他應收款	335,043	(註4)	1.83%
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	其他應收款	90,000	(註8)	0.49%
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	其他應收款	60,000	(註8)	0.33%

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：主係委由本公司進行管理服務事宜所產生之其他收入，另相關說明請詳附註九。

註6：主係委由本公司進行不動產買賣交易所產生之其他收入，另相關說明請詳附註九。

註7：主係本公司先行支付建案KT006之解約補償金後再向子公司請款之其他應收款項。

註8：主係資金貸與。

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

附表七：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%	\$447,952	\$(14,759)	\$(44,782)	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%	20,262	18,486	7,395	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%	372,355	(40,445)	(40,445)	註4、註5
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%	228,230	(124,168)	(124,168)	註4、註5
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%	7,596	(109)	(109)	註4

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：係依據其他會計師查核之財務報表認列。

註4：係依據經會計師查核之財務報表認列。

註5：本公司依母子公司間未實現損益而帳列之遞延貸項－聯屬公司間利益，為配合財團法人中華民國會計研究發展基金會所公布之國際會計準則第28號之個案釋例，將該遞延貸項－聯屬公司間利益調整至採用權益法之投資項下，以致本公司持有君匯開發(股)公司與京匯開發(股)公司其帳面金額分別皆調減495,656千元。

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

附表八：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 臺灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本期期末自 臺灣匯出累 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 已匯回臺灣 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	\$229,530 (USD 7,000)	註一、(二)	\$101,747 (USD 3,103)	\$-	\$-	\$101,747 (USD 3,103)	\$(4,022) ((CNY 912))	44.00%	\$(1,778) ((USD 56)) 註二、(二).3	\$74,958 (USD 2,286)	-
河南省佛光房地產開發有限公司	房地產開發	259,840 (CNY 58,000)	註一、(二)	114,765 (USD 3,500)	-	-	114,765 (USD 3,500)	-	-	-	114,765 (USD 3,500) 註(四)	-
平頂山鷹城商務中心房地產 開發有限公司	房地產開發	1,344,000 (CNY 300,000)	註一、(二)	76,644 (CNY 17,108)	-	-	76,644 (CNY 17,108)	-	-	-	76,644 (CNY 17,108) 註(四)	-
七彩玫瑰(上海)實業有限公司	婚慶禮儀業務	327,900 (USD 10,000)	註一、(三)	17,477 (USD 533)	-	-	17,477 (USD 533)	-	-	-	17,477 (USD 533) 註(五)	-

本期期末累計自臺灣匯出 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
\$310,633 (USD 7,136及CNY 17,108)	\$310,633 (USD 7,136及 CNY 17,108)	\$3,557,253

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、經臺灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - 3、其他(係依據其他會計師查核之自結財務報表認列)。

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：32.79，平均美金匯率：31.75
期末人民幣匯率：4.48，平均人民幣匯率：4.41

註四：係透過第三地區之投資公司GE MEI INVESTMENT LIMITED以金融工具再投資大陸，惟前述之金融工具於GE MEI INVESTMENT LIMITED民國113年度經會計師查核之財務報表未認列減損損失，故此項以本期期末來自臺灣匯出累積投資金額做為期末投資帳面價值。

註五：係透過第三地區之投資公司FA TI COMPANY LIMITED再投資大陸，惟本公司將FA TI COMPANY LIMITED之轉投資款轉列長期應收款，且未認列減損損失，故此項以本期期末來自臺灣匯出累積投資金額做為期末投資帳面價值。

重要會計項目明細表目錄

	編號/索引
資產、負債及權益項目明細表：	
現金及約當現金明細表	1
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表	2
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動明細表	3
應收票據明細表	4
應收帳款淨額(含關係人)明細表	5
其他應收款(含關係人)明細表	6
存貨明細表	7
在建房地明細表	8
其他流動資產明細表	附註六.7
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動明細表	9
採用權益法之投資變動明細表	10
不動產、廠房及設備成本及累計折舊明細表	附註六.9
使用權資產成本及累計折舊明細表	11
投資性不動產成本及累計折舊明細表	附註六.10
其他非流動資產－其他明細表	12
短期借款明細表	13
應付短期票券明細表	14
合約負債－流動明細表	附註六.18
應付票據明細表	15
應付帳款明細表	16
其他應付款項(含關係人)明細表	17
負債準備－流動明細表	附註六.15
預收款項明細表	18
其他流動負債－其他明細表	附註六.16
租賃負債明細表	19
淨確定福利負債－非流動明細表	附註六.14
其他非流動負債－其他明細表	20
損益項目明細表：	
營業收入明細表	21
營業成本明細表	22
營業費用明細表	23
營業外收入及支出明細表	附註六.22
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表	附註六.21

基泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額
零用金		\$175
銀行存款		
支票存款		40
活期存款		167,044
定期存款		140,000
外幣定期存款	<u>USD11,427,200@32.785</u>	374,641
合 計		<u><u>\$681,900</u></u>

基泰建設股份有限公司

2.透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

民國113年12月31日

單位：千股/新臺幣千元/外幣千元

金融商品名稱	摘要	千股數/ 千單位數/張數	面值(元)	總額	利率	取得成本	公允價值		歸屬於信用風險變 動之公允價值變動	備註
							單價(元)	總額		
國泰一號不動產投資信託基金	受益憑證	1,246	\$10	\$1,246	-	\$22,630	\$15.35	\$19,126	-	
加(減)：短投評價調整						(3,504)				
淨 額						<u>\$19,126</u>				

基泰建設股份有限公司
3.按攤銷後成本衡量之金融資產—流動明細表
民國113年12月31日

單位：千元

名稱	摘要	張數	面值	總額	利率	匯率	帳面金額 (新臺幣)	備註
人民幣：								
定期存款	三個月以上定存			\$757	1.40%~1.75%	4.478	\$3,388	
質押定存	-			332	1.40%	"	1,489	
美金：								
定期存款	三個月以上定存			8,467	4.38%~5.30%	32.785	277,584	
質押定存	-			24,224	4.60%~5.27%	"	794,187	
新臺幣：								
信託專戶	-			475,368	-	-	475,368	
合計							<u>\$1,552,016</u>	

基泰建設股份有限公司

4.應收票據明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
應收票據：			
A 客 戶		\$17,250	
其 他		22	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$17,272</u>	

基泰建設股份有限公司

5. 應收帳款淨額(含關係人)明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

客戶名稱	摘要	金額	備註
應收帳款：			
A 客戶	應收房地款	\$3,333	
B 客戶	應收租金	1,829	
C 客戶	應收房地款	861	
D 客戶	應收房地款	520	
E 客戶	應收房地款	466	
其他	應收房地款及租金	<u>1,178</u>	(金額小於該科目5%以下)
小計		8,187	
減：備抵損失		<u>(7,826)</u>	
淨額		<u><u>\$361</u></u>	

基泰建設股份有限公司

6.其他應收款(含關係人)明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

客戶名稱	摘要	金額	備註
其他應收帳款：			
A 客戶	應收地價稅	\$6,128	
B 客戶	應收工持款	4,243	
C 客戶	應收房地款	3,408	
D 客戶	應收租金	2,826	
其他	其他	37,534	(金額小於該科目5%以下)
合計		<u>\$54,139</u>	
其他應收款項－關係人	應收補償金及顧問費	<u>\$298,615</u>	

基泰建設股份有限公司

7.存貨明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	金 額		備 註
	小 計	淨變現價值	
營建用地	\$2,959,168	\$2,959,168 (註2)	1. 淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費後之餘額。 2. 由於建設公司之行業特性，其營建用地及在建房地之市價不易決定，故以成本列示，惟本公司預售房價均大於預估房地成本。 3. 左列資產提供擔保情形，請參閱財務報表附註八。
待售房地	1,956,404	1,956,404	
在建房地	3,129,781	3,129,781 (註2)	
其他存貨	9,000	9,000	
預付土地款	104,812	104,812	
小 計	8,159,165		
減：備抵跌價損失	(92,688)		
淨 額	<u>\$8,066,477</u>		

基泰建設股份有限公司

8.在建房地明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新臺幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數			期末餘額
		土地及工程成本	利息資本化	出售轉房地成本	提列減損損失	轉出至待售房地	
KT025	\$1,041,635	\$109,085	\$15,931	\$-	\$-	\$-	\$1,166,651
KT065	117,098	30,326	-	-	-	-	147,424
KT068	616,147	2,481	-	-	-	-	618,628
KT073	377,722	46,535	6,056	-	-	-	430,313
KT074	626,257	49,588	9,966	-	-	-	685,811
其他	73,219	7,735	-	-	-	-	80,954
合 計	\$2,852,078	\$245,750	\$31,953	\$-	\$-	\$-	\$3,129,781

基泰建設股份有限公司

9.透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：千股/新臺幣千元

名 稱	期初		本期增加		本期減少		期末		提供擔保或 質押情形	備註
	股數	公平價值	股數	金 額	股數	金 額	股數	公平價值		
未上市櫃股票：										
HORNG TAY INVESTMENT LIMITED	8,150	\$167,667	-	\$-	-	\$(25,200)	8,150	\$142,467	無	
合 計		<u>\$167,667</u>		<u>\$-</u>		<u>\$(25,200)</u>		<u>\$142,467</u>		

基泰建設股份有限公司
10.採用權益法之投資變動明細表
民國113年1月1日至12月31日

單位：千股/新臺幣千元

名 稱	期初餘額			本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或	備註
	股數	持股比例	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比率	金額	單價	總價	質押情形	
GE MEI INVESTMENT LIMITED	22,000	44.00%	\$499,324	-	\$-	-	\$(44,782)	22,000		\$447,952	-	\$447,952	無	
							(註1)							
							(6,590)							
							(註2)							
君匯開發(股)公司	100,000	100.00%	412,800	-	-	-	(40,445)	100,000		372,355	-	372,355	無	
							(註1)			(註3)				
京匯開發(股)公司	100,000	100.00%	352,398	-	-	-	(124,168)	100,000		228,230	-	228,230	無	
							(註1)			(註3)				
鼎峰開發(股)公司	1,000	100.00%	7,705	-	-	-	(109)	1,000		7,596	-	7,596	無	
							(註1)							
小鹿基泰(股)公司	1,200	40.00%	20,672	-	-	-	(410)	1,200		20,262	-	20,262	無	
							(註1)							
合 計			<u>\$1,292,899</u>		<u>\$-</u>		<u>\$(216,504)</u>			<u>\$1,076,395</u>		<u>\$1,076,395</u>		

註1：係依權益法認列之投資損益。

註2：係依權益法調整換算調整數。

註3：本公司依母子公司間未實現損益而帳列之遞延貸項－聯屬公司間利益，為配合財團法人中華民國會計研究發展基金會所公布之國際會計準則第28號之個案釋例，將該遞延貸項－聯屬公司間利益調整至採用權益法之投資項下，以致本公司持有君匯開發(股)公司與京匯開發(股)公司其帳面金額分別皆調減495,656千元。

基泰建設股份有限公司

11.使用權資產成本、累計折舊及減損明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 餘 額	備 註
成 本					
房屋及建築	\$13,397	\$1,251	\$(1,263)	\$13,385	
運輸設備	<u>13,249</u>	<u>2,816</u>	<u>(9,727)</u>	<u>6,338</u>	
小 計	<u>26,646</u>	<u>4,067</u>	<u>(10,990)</u>	<u>19,723</u>	
累計折舊及減損					
房屋及建築	(6,888)	(4,462)	1,263	(10,087)	
運輸設備	<u>(10,901)</u>	<u>(2,582)</u>	<u>9,727</u>	<u>(3,756)</u>	
小 計	<u>(17,789)</u>	<u>(7,044)</u>	<u>10,990</u>	<u>(13,843)</u>	
帳面淨額	<u><u>\$8,857</u></u>	<u><u>\$(2,977)</u></u>	<u><u>\$-</u></u>	<u><u>\$5,880</u></u>	

基泰建設股份有限公司

12.其他非流動資產－其他明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		小 計	合 計	
存出保證金	合建保證金	\$285,743		(金額小於該科目5%以下)
	其 他	<u>14,118</u>	\$299,861	
長期應收款			213,301	
其 他			<u>10,338</u>	
合 計			<u><u>\$523,500</u></u>	

基泰建設股份有限公司

13.短期借款明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間(%)	抵押或擔保	備註
擔保借款	20,000	113.08.21~120.08.21	註2	抵押	
擔保借款	157,000	113.04.07~115.04.07	"	抵押	
擔保借款	40,000	113.11.07~114.11.07	"	擔保	
擔保借款	55,000	113.06.24~114.06.23	"	擔保	
擔保借款	64,000	113.10.30~114.10.30	"	擔保	
擔保借款	400,000	113.07.30~115.07.30	"	抵押	
擔保借款	283,000	107.11.19~114.11.19	"	擔保	
擔保借款	2,600,000	109.02.21~114.02.21	"	抵押	聯合貸款
擔保借款	45,200	111.01.22~115.01.22	"	抵押	
擔保借款	70,800	113.08.21~120.08.21	"	抵押	
擔保借款	163,000	113.04.03~114.03.31	"	擔保	
擔保借款	40,000	113.03.29~114.03.29	"	抵押	
擔保借款	90,000	113.03.29~114.03.29	"	抵押	
合 計	<u>\$4,028,000</u>				

註1：聯合貸款相關說明請詳附註六.12。

註2：利率區間為2%~2.83%。

基泰建設股份有限公司

14.應付短期票券明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間(%)	抵押或擔保	備註
擔保短票	台中商銀－三重	\$30,000	113.08.06~114.08.06	2.31%	美金定期存款	
減：未攤銷短票折價		(104)				
合 計		<u>\$29,896</u>				

基泰建設股份有限公司

15.應付票據明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
KT074	應付工程款	\$4,975	
KT073	應付工程款	2,483	
KT025	應付工程款	1,663	
其 他		16	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$9,137</u>	

基泰建設股份有限公司

16.應付帳款明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
KT028	應付工程款	\$81,723	
KT024	應付工程款	50,484	
KT031	應付工程款	31,050	
KT033	應付工程款	30,006	
KT057	應付工程款	22,411	
KT025	應付工程款	20,472	
其 他		24,987	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$261,133</u>	

基泰建設股份有限公司

17.其他應付款項(含關係人)明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他應付款項：			
應付員工酬勞		\$103,009	
應付董事監酬勞		14,521	
其 他	暫估其他應付費用等其他	12,737	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$130,267</u>	
其他應付款項－關係人		<u>\$485,043</u>	請詳附註七。

基泰建設股份有限公司

18.預收款項明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他預收款	預收租金	\$999	(金額小於該科目5%以下)
	會員預收款	1,767	
	預收權利金	2,857	
	其他	1,746	
合 計		<u><u>\$7,369</u></u>	

基泰建設股份有限公司

19.租賃負債明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	租賃期間	折現率	摘 要	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	111年8月至116年3月	1.70%	流 動	\$2,941	
		1.70%	非流動	532	
			小 計	<u>\$3,473</u>	
運輸設備	112年1月至115年1月	1.44%	流 動	\$2,614	
			小 計	<u>\$2,614</u>	
			合 計	<u><u>\$6,087</u></u>	

基泰建設股份有限公司

20.其他非流動負債－其他明細表

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存入保證金	停車位保證金	\$905	
	房地保證金	263	
合 計		<u>\$1,168</u>	

基泰建設股份有限公司

21.營業收入明細表

民國113年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
出售土地收入	KT031	\$255,726	
	KT057	302,714	
	其 他	1,511	
出售房屋收入	KT031	59,175	
	KT057	123,711	
	其 他	466	
租賃收入	出租資產	12,143	
其他收入	其 他	2,692	
小 計		758,138	
銷貨折讓		-	
營業收入淨額		<u>\$758,138</u>	

基泰建設股份有限公司

22.營業成本明細表

民國113年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
出售土地成本	KT031	\$173,810	
	KT057	200,753	
	其 他	880	
出售房屋成本	KT031	77,161	
	KT057	183,570	
	其 他	745	
租賃成本	出租資產	1,071	
合 計		<u>\$637,990</u>	

基泰建設股份有限公司

23.營業費用明細表

民國113年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用	房地銷售費用	<u>\$3,942</u>	
管理及總務費用	其他勞務費	\$36,687	
	員工及董監酬勞	29,042	
	人力服務費	23,926	
	稅捐	16,145	
	薪資支出—薪資	8,419	
	雜費及其他費用	<u>50,215</u>	(金額小於該科目5%以下)
	小 計	<u>\$164,434</u>	
合 計		<u>\$168,376</u>	