

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 115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
及民國 114 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、會計師核閱報告書	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	10-13
(四) 重大會計政策之彙總說明	13-14
(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	14-43
(七) 關係人交易	43-45
(八) 質押之資產	45
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46-50
(十) 重大之災害損失	50
(十一) 重大之期後事項	50
(十二) 其他	50-62
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	62、64-68
2. 轉投資事業相關資訊	62、64-65、67、69
3. 大陸投資資訊	63、70
(十四) 部門資訊	63

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115年6月30日及民國114年6月30日之合併資產負債表，暨民國115年4月1日至6月30日及民國114年4月1日至6月30日與民國115年1月1日至6月30日及民國114年1月1日至6月30日之合併綜合損益表，暨民國115年1月1日至6月30日及民國114年1月1日至6月30日之合併權益變動表、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，本會計師係依照核閱準則2410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115年6月30日及民國114年6月30日採用權益法之投資分別為213,483千元及415,983千元，民國115年4月1日至6月30日及民國114年4月1日至6月30日與民國115年1月1日至6月30日及民國114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0千元、3,113千元、0千元及7,416千元，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0千元、(52,992)千元、0千元及(52,992)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。

強調事項—基泰大直工安事件

如合併財務報表附註九所述，截至民國115年6月30日止，基泰建設股份有限公司因基泰大直工安事件所衍生之民事及刑事案件陸續進入司法程序，惟相關案件目前仍在訴訟程序中。基泰建設股份有限公司評估該事件之賠償範圍及賠償數額等仍待司法途徑或債權人與債務人協商釐清，故主張部分現時義務尚待證實，且相關義務金額尚無法充分可靠估計。本會計師未因此而修正核閱結論。

強調事項—與銀行法相關之訴訟

如合併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年間遭檢察官提起公訴，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115年6月30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核閱結論。

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115年6月30日及民國114年6月30日之合併財務狀況、民國115年4月1日至6月30日及民國114年4月1日至6月30日與民國115年1月1日至6月30日及民國114年1月1日至6月30日之合併財務績效，暨民國115年1月1日至6月30日及民國114年1月1日至6月30日之合併現金流量之情事。

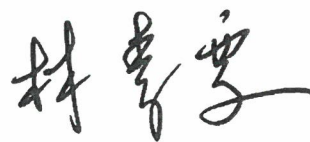
安永聯合會計師事務所

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

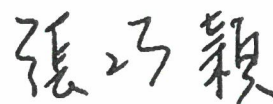
金管證審字第1100349497號

林素雯



會計師：

張巧穎



中華民國115年8月5日

基泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國115年6月30日暨民國114年12月31日及6月30日

單位：新臺幣千元

代 碼	資 產	附 註	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六	\$786,213	5	\$1,217,475	7	\$1,490,354	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四、六	17,870	0	18,593	0	18,702	0
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	四、六、八	955,768	5	924,225	5	940,348	6
1150	應收票據淨額	四、六	65	0	44	0	406	0
1170	應收帳款淨額	四、六	9,021	0	17,479	0	5,464	0
1181	應收帳款－關係人淨額	四、六、七	-	-	-	-	4,566	0
1200	其他應收款	四	35,557	0	37,652	0	34,303	0
130x	存貨	四、六、八	8,723,916	50	14,009,264	79	13,706,087	77
1410	預付款項		13,416	0	19,526	0	22,643	0
1470	其他流動資產	四、六	643,844	4	585,634	4	608,629	3
11xx	流動資產合計		11,185,670	64	16,829,892	95	16,831,502	94
	非流動資產							
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六	140,527	1	140,527	1	142,467	1
1550	採用權益法之投資	四、六	213,483	1	213,483	1	415,983	2
1600	不動產、廠房及設備	四、六	487	0	493	0	499	0
1755	使用權資產	四、六	20,189	0	23,028	0	6,361	0
1760	投資性不動產淨額	四、六	5,450,205	31	9,701	0	9,734	0
1990	其他非流動資產－其他	六、七	498,292	3	516,944	3	523,991	3
15xx	非流動資產合計		6,323,183	36	904,176	5	1,099,035	6
1xxx	資產總計		\$17,508,853	100	\$17,734,068	100	\$17,930,537	100

(請參閱合併財務報表附註)

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及子公司
合併資產負債表(續)

民國115年6月30日暨民國114年12月31日及6月30日

單位：新臺幣千元

代 碼	負 債 及 權 益		115年6月30日		114年12月31日		114年6月30日	
	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四、六	\$2,150,814	12	\$8,162,946	46	\$7,949,750	44
2110	應付短期票券	四、六	193,500	1	137,500	1	30,000	0
2130	合約負債－流動	四、六	1,730,076	10	1,748,475	10	2,367,599	13
2150	應付票據		-	-	4,366	0	10,450	0
2170	應付帳款		811,566	5	849,990	5	811,562	5
2200	其他應付款	四、六	374,653	2	188,122	1	444,602	3
2230	本期所得稅負債	四	13,111	0	52,395	0	-	-
2250	負債準備－流動	四、六	85,051	1	88,588	1	71,581	1
2280	租賃負債－流動	四、六	5,445	0	5,481	0	3,750	0
2310	預收款項	四	7,394	0	7,472	0	7,854	0
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六	2,468,930	14	-	-	-	-
2399	其他流動負債－其他	六	698,022	4	717,409	4	745,877	4
21xx	流動負債合計		8,538,562	49	11,962,744	68	12,443,025	70
	非流動負債							
2540	長期借款	四、六	3,432,000	20	-	-	-	-
2580	租賃負債－非流動	四、六	15,390	0	18,077	0	2,691	0
2640	淨確定福利負債－非流動	四、六	16,219	0	16,219	0	16,090	0
2670	其他非流動負債－其他	七	21,403	0	20,053	0	24,866	0
25xx	非流動負債合計		3,485,012	20	54,349	0	43,647	0
2xxx	負債總計		12,023,574	69	12,017,093	68	12,486,672	70
31xx	歸屬於母公司業主之權益	四、六						
3100	股本							
3110	普通股股本		4,450,255	26	4,450,255	25	4,450,255	25
3200	資本公積		58,597	0	58,597	0	58,597	0
3300	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積		922,234	5	906,779	5	906,779	5
3220	特別盈餘公積		198,453	1	143,521	1	143,521	1
3350	未分配盈餘		54,193	0	356,276	2	81,226	0
	保留盈餘合計		1,174,880	6	1,406,576	8	1,131,526	6
3400	其他權益		(198,453)	(1)	(198,453)	(1)	(196,513)	(1)
31xx	歸屬於母公司業主之權益		5,485,279	31	5,716,975	32	5,443,865	30
3xxx	權益總計		5,485,279	31	5,716,975	32	5,443,865	30
	負債及權益總計		\$17,508,853	100	\$17,734,068	100	\$17,930,537	100

(請參閱合併財務報表附註)

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及子公司

合併綜合損益表

民國115年及民國114年4月1日至6月30日及民國115年及民國114年1月1日至6月30日

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	項 目	附 註	115年4月1日 至6月30日		114年4月1日 至6月30日		115年1月1日 至6月30日		114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	四、六、七	\$73,608	100	\$58,713	100	\$156,160	100	\$143,546	100
5000	營業成本		(11,535)	(16)	(6,977)	(12)	(14,589)	(9)	(38,493)	(27)
5900	營業毛利		62,073	84	51,736	88	141,571	91	105,053	73
	營業費用	四、六、七								
6100	推銷費用		-	-	-	-	(73)	0	-	-
6200	管理費用		(49,499)	(67)	(59,143)	(101)	(90,428)	(58)	(98,589)	(69)
6000	營業費用合計		(49,499)	(67)	(59,143)	(101)	(90,501)	(58)	(98,589)	(69)
6900	營業利益(損失)		12,574	17	(7,407)	(13)	51,070	33	6,464	4
	營業外收入及支出	四、六								
7100	利息收入		11,107	15	14,935	25	18,452	12	25,677	18
7010	其他收入		10,457	14	13	0	12,132	8	191	0
7020	其他利益及損失		(17,157)	(23)	(88,787)	(151)	(4,390)	(3)	(71,380)	(50)
7050	財務成本		(43,515)	(59)	(45,439)	(77)	(86,854)	(56)	(88,865)	(62)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額		-	-	3,113	5	-	-	7,416	5
7000	營業外收入及支出合計		(39,108)	(53)	(116,165)	(198)	(60,660)	(39)	(126,961)	(89)
7900	稅前淨損	四、六	(26,534)	(36)	(123,572)	(211)	(9,590)	(6)	(120,497)	(85)
7950	所得稅利益		8,991	12	-	-	407	-	-	-
8200	本期淨損		(17,543)	(24)	(123,572)	(211)	(9,183)	(6)	(120,497)	(85)
	其他綜合損益	四、六								
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		-	-	(52,992)	(90)	-	-	(52,992)	(37)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)		-	-	(52,992)	(90)	-	-	(52,992)	(37)
8500	本期綜合損益總額		<u>\$ (17,543)</u>	<u>(24)</u>	<u>\$ (176,564)</u>	<u>(301)</u>	<u>\$ (9,183)</u>	<u>(6)</u>	<u>\$ (173,489)</u>	<u>(122)</u>
8600	淨(損)歸屬於：									
8610	母公司業主		<u>\$ (17,543)</u>		<u>\$ (123,572)</u>		<u>\$ (9,183)</u>		<u>\$ (120,497)</u>	
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		<u>\$ (17,543)</u>		<u>\$ (176,564)</u>		<u>\$ (9,183)</u>		<u>\$ (173,489)</u>	
	每股盈餘(元)	六								
9750	基本每股盈餘 本期淨(損)		<u>\$ (0.04)</u>		<u>\$ (0.28)</u>		<u>\$ (0.02)</u>		<u>\$ (0.27)</u>	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨(損)		<u>\$ (0.04)</u>		<u>\$ (0.28)</u>		<u>\$ (0.02)</u>		<u>\$ (0.27)</u>	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：楊儲明



經理人：馮先勉



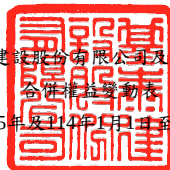
會計主管：林家正



基泰建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國115年及114年1月1日至6月30日



單位：新臺幣千元

項 目	歸屬於母公司業主之權益							權益總額
	股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目		
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 評價(損)益	
民國114年1月1日餘額	\$4,450,255	\$58,479	\$881,508	\$111,731	\$570,303	\$(47,399)	\$(96,122)	\$5,928,755
113年度盈餘指撥及分配								
提列法定盈餘公積	-	-	25,271	-	(25,271)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	31,790	(31,790)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(311,519)	-	-	(311,519)
其他資本公積變動								
其他資本公積變動數	-	118	-	-	-	-	-	118
民國114年1月1日至6月30日淨損	-	-	-	-	(120,497)	-	-	(120,497)
民國114年1月1日至6月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(52,992)	-	(52,992)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(120,497)	(52,992)	-	(173,489)
民國114年6月30日餘額	\$4,450,255	\$58,597	\$906,779	\$143,521	\$81,226	\$(100,391)	\$(96,122)	\$5,443,865
民國115年1月1日餘額	\$4,450,255	\$58,597	\$906,779	\$143,521	\$356,276	\$(100,391)	\$(98,062)	\$5,716,975
114年度盈餘指撥及分配								
提列法定盈餘公積	-	-	15,455	-	(15,455)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	54,932	(54,932)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(222,513)	-	-	(222,513)
民國115年1月1日至6月30日淨損	-	-	-	-	(9,183)	-	-	(9,183)
民國115年1月1日至6月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(9,183)	-	-	(9,183)
民國115年6月30日餘額	\$4,450,255	\$58,597	\$922,234	\$198,453	\$54,193	\$(100,391)	\$(98,062)	\$5,485,279

(請參閱合併財務報表附註)

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及子公司
合併現金流量表
民國115年及114年1月1日至6月30日

單位：新臺幣千元

項 目	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (9,590)	\$ (120,497)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	14,641	4,506
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	723	424
利息費用	86,854	88,865
利息收入	(18,452)	(25,677)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	-	(7,416)
其他	-	118
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據淨額(增加)減少	(21)	16,866
應收帳款淨額(含關係人)(增加)減少	8,458	11,857
其他應收款(增加)減少	2,738	8,466
存貨(增加)減少	(146,754)	(225,718)
預付款項(增加)減少	6,110	16,223
其他流動資產(增加)減少	(56,531)	(18,794)
合約負債增加(減少)	(18,399)	334,214
應付票據增加(減少)	(4,366)	1,313
應付帳款增加(減少)	(38,424)	(43,807)
其他應付款增加(減少)	(35,597)	(2,989)
負債準備增加(減少)	(3,537)	(20,710)
預收款項增加(減少)	(78)	605
其他流動負債－其他增加(減少)	(19,387)	(3,603)
營運產生之現金流入(出)	(231,612)	14,246
收取之利息	3,871	22,275
支付之所得稅	(40,556)	(1,832)
營業活動之淨現金流入(出)	(268,297)	34,689
投資活動之現金流量：		
處分(取得)按攤銷後成本衡量之金融資產	(31,543)	830,026
其他非流動資產－其他(增加)減少	18,652	(429)
收取之股利	-	6,655
收取之利息	13,938	15,899
投資活動之淨現金流入(出)	1,047	852,151
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(111,202)	(471,210)
應付短期票券增加(減少)	56,000	-
租賃本金償還	(3,020)	(4,687)
其他非流動負債－其他增加(減少)	1,350	2,980
支付之利息(含資本化利息)	(107,140)	(108,245)
籌資活動之淨現金流入(出)	(164,012)	(581,162)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(431,262)	305,678
期初現金及約當現金餘額	1,217,475	1,184,676
期末現金及約當現金餘額	\$786,213	\$1,490,354

(請參閱合併財務報表附註)

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及子公司
合併財務報表附註
民國115年1月1日至6月30日及
民國114年1月1日至6月30日
(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

基泰建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國68年11月，民國79年2月與基泰投資股份有限公司合併，本公司為存續公司，民國80年2月核准股票公開發行，並於民國85年8月核准股票上市，民國90年10月及民國94年8月分別與子公司三元開發股份有限公司、三吉開發股份有限公司、三祿開發股份有限公司合併，合併後本公司為存續公司繼續經營，同時概括承受消滅公司所有權利義務。本公司註冊地及主要營運據點皆位於臺北市中正區衡陽路51號10樓。

本公司主要從事委託營造廠興建國民住宅、出租、出售業務之經營、投資及廢棄土處理等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國115年及114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115年8月5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115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	國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日 (註)
2	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
3	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣(國際會計準則第21號及國際會計準則第29號之修正)	民國116年1月1日
4	對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正(國際會計準則第28號之修正)	民國116年1月1日 (註)

(註)金管會於民國114年9月25日發布新聞稿，我國於117會計年度接軌國際財務報導準則第18號，企業如有提前適用之需求，亦得於金管會認可後，選擇提前適用。

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

(1) 國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」

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。

(2) 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)

此新準則及其修正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。

(3) 換算為高度通貨膨脹之表達貨幣(國際會計準則第21號及國際會計準則第29號之修正)

此修正包括：

(a) 釐清當報導個體功能性貨幣非為高度通貨膨脹經濟下換算成高度通貨膨脹經濟下表達貨幣時，其經營結果及財務狀況應以最近期財務狀況表日之收盤匯率換算。

(b) 對於前述情況下，後續表達貨幣不再為高度通貨膨脹經濟下時，報導個體不應對前期報表金額重新進行換算。

(c) 當功能性貨幣與表達貨幣皆為高度通貨膨脹經濟下，報導個體應按國際會計準則第29號第34段進行相關之會計處理。

(4) 對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正(國際會計準則第28號之修正)

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

此修正係：

- (a) 釐清將投資於特定類型之資產(見國際財務報導準則第18號第49段(a))作為一主要經營活動之個體，係符合選擇國際會計準則第28號之公允價值選項之條件；及
- (b) 要求企業以其適用國際財務報導準則第18號之相同時間及相同基準，適用國際會計準則第28號之修正。

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116年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估除前述(1)將影響財務報表之表達及揭露外，其餘新公布或修正準則、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20號「管制資產及管制負債」	民國118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) 國際財務報導準則第 20 號「管制資產及管制負債」

此準則訂定管制資產、管制負債、管制收益及管制費損之認列、衡量、表達及揭露之規定，並將取代國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」。

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、重大會計政策資訊之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國115年及114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。

3. 合併概況

本集團合併財務報表編製原則與民國114年度合併財務報告相同，請參閱本集團民國114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		
			115.6.30	114.12.31	114.6.30
名稱	子公司名稱	主要業務			
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%

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. 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114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114年度之合併財務報告附註四。

(1) 期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。

(2) 期中期間之所得稅費用，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114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114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

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
庫存現金	\$194	\$220	\$225
活期及支票存款	724,819	789,232	815,547
定期存款(註)	61,200	428,023	674,582
合 計	<u>\$786,213</u>	<u>\$1,217,475</u>	<u>\$1,490,354</u>

(註)：係為合約期間3個月內到期，以及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小。

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. 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
強制透過損益按公允價值衡量：			
開放型基金	\$17,219	\$17,942	\$18,702
未上市(櫃)公司股票	651	651	-
合 計	<u>\$17,870</u>	<u>\$18,593</u>	<u>\$18,702</u>

本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動未有提供擔保之情形。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
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			
Horng Tay Investment Limited	<u>\$140,527</u>	<u>\$140,527</u>	<u>\$142,467</u>

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；另外，民國115年及114年1月1日至6月30日透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產並無增減變動及未收取股利。

4. 按攤銷後成本衡量之金融資產－流動

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
活期存款	\$246,163	\$302,464	\$351,774
定期存款	709,605	621,761	588,574
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$955,768</u>	<u>\$924,225</u>	<u>\$940,348</u>

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

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

5. 應收票據及應收帳款(含關係人)

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應收票據	\$65	\$44	\$406
應收帳款	14,813	23,438	11,460
應收租賃款	2,034	1,867	1,830
減：備抵損失	(7,826)	(7,826)	(7,826)
小計	9,086	17,523	5,870
應收帳款－關係人	-	-	4,566
減：備抵損失	-	-	-
小計	-	-	4,566
合計	\$9,086	\$17,523	\$10,436

(1) 本集團之應收票據及應收帳款未有提供擔保之情形。

(2) 本集團對客戶之授信期間通常為30天至365天。於民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日應收款項之總帳面金額分別為16,912千元、25,349千元及18,262千元，備抵損失相關資訊，請詳附註六.21，信用風險相關資訊請詳附註十二。

6. 存貨

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
營建用地	\$2,922,607	\$2,922,570	\$2,921,665
待售房地	1,875,010	7,329,394	7,275,048
在建房地	3,776,683	3,618,235	3,372,237
其他存貨	9,000	9,000	9,000
預付土地款	140,616	130,065	128,137
合計	\$8,723,916	\$14,009,264	\$13,706,087

(1) 營建用地明細如下：

工 程 別	115.6.30	114.12.31	114.6.30
KT005	\$174,504	\$174,504	\$173,822
KT007	1,300,686	1,300,686	1,300,613
KT016	682,201	682,164	682,014
KT036	324,146	324,146	324,146
KT043	305,182	305,182	305,182
其 他(註)	135,888	135,888	135,888
合計	\$2,922,607	\$2,922,570	\$2,921,665

(註)：個別建案金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

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

本集團為利於建案之完整開發，截至民國115年6月30日止取得KT005、KT016、KT036、KT043及KT075之營建用地，係委託他人出面代為購買，以前述之個人及法人名義登記土地所有權，並辦理信託，爾後簽訂信託受益權轉讓契約書，將此信託受益權轉予本集團，以保障本集團之權益。

(2) 待售房地明細如下：

工 程 別	115.6.30	114.12.31	114.6.30
KT006	\$-	\$5,452,300	\$5,397,018
KT024	138,586	138,586	138,586
KT028	771,936	771,936	771,936
KT029	101,501	101,501	101,501
KT031	675,328	676,978	676,978
其 他(註)	187,659	188,093	189,029
合 計	<u>\$1,875,010</u>	<u>\$7,329,394</u>	<u>\$7,275,048</u>

(註)：個別待售房地金額未達100,000千元者，予以合併揭露。

- A. 本集團於民國110年度7月間通過董事會同意以公開邀標、競價之方式出售子公司持有之KT006。惟針對此KT006不動產，本集團已於以前年度與部分投資方簽訂協議書，依該等協議書，投資方已預購本不動產部分坪數之房地權益，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集團(帳列合約負債項下)。後續，本集團預計將KT006以整棟方式予以出售(見下段B之說明)，本集團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，本集團於民國114年度估列後續支付該等投資人相關支出準備金，金額計23,943千元，帳列當年度之營業外支出項下，前述款項截至民國115年第2季止支付並沖轉計13,307千元，是以此KT006之實際出售利益結算數將受本集團與前述各投資方之協商結果影響。
- B. 君匯開發(股)公司(以下簡稱君匯公司)及京匯開發(股)公司(以下簡稱京匯公司)(以下以本集團統稱君匯公司及京匯公司)因於民國112年10月4日與買方簽訂《不動產買賣契約書》(下稱原契約)，將本集團持有座落於台北市中正區公園段二小段471地號土地及4037建號等260筆(即KT006之待售房地，台北市中正區忠孝西路一段78、80、82號全棟)之所有權出售予買方，雙方議定買賣總價款為新臺幣125億元(含稅)。買方預計依四期支付款項，第一期：簽約款5%，其中100,000千元於簽定本約時由買方以開立發票日為民國112年10月30日之支票支付予本集團；另525,000千元則以開立發票日為民國113年9月30日之支票支付予本集團，若買賣雙方對付款時程有疑義，可另行協議延長。第二期：用印完稅款10%。第三期：貸款75%，買賣雙方約定最遲應於民國113年12月30日前辦理完成。第四期：點交款10%，於地上物點交時支付，房地點交最遲應於買方簽收取得土地及建物所有權狀後30天內完成。

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)

截至民國113年9月30日止，買方已支付本集團200,000千元，並分別於民國113年12月底及民國114年第2季再支付50,000千元及275,000千元。截至民國114年12月31日止，本集團累計已收取買賣價款共計新台幣625,000千元。

依買賣雙方後續訂定之《買賣增補協議書二》約定，買方應於民國114年8月30日前補正第三期款之給付，若買方未能履行本增補協議書、原契約及系爭增補協議有關之付款義務，本集團即得沒收買方已給付之全部款項做為懲罰性違約金。因買方未於期限內履行付款義務，本集團遂依契約規定，於民國114年9月1日沒收買方已付價款共計625,000千元，並於民國114年第3季將前述款項之未稅金額部份計595,238千元自合約負債轉列為營業外收入－其他收入。惟截至民國115年6月30日止，買方因未依約履行付款義務，處於雙方有效契約下之違約狀態。

- C. 君匯公司及京匯公司因上述出售房地一案，與他公司簽訂不動產買賣交易顧問服務協議書(即委託銷售)，約定將超過底價包銷之價金作為服務報酬，且約定給付上限超出之部分不計入獎金及報酬。服務報酬於買方履約完成後一次請領，本集團預計未來支付此服務報酬金計500,000千元。惟截至民國115年6月30日止，買方未能履行契約完成交易，故本集團並未依約支付該筆顧問服務報酬，亦未就該項服務報酬費用進行估列。
- D. 小鹿基泰(股)公司於民國114年度辦理解散及註銷，因此本集團原與其簽訂、作為旅館營運用途之KT006租賃契約已提前終止，並改與小鹿文娛(股)公司簽訂委託經營管理合約，相關合約內容請詳見附註九.4。同時，本集團亦於當年度自小鹿基泰(股)公司購入其為營運KT006旅館業務所進行之裝潢及改良工程等資產，金額共計55,281千元，並增列KT006之帳面價值。
- E. 君匯公司及京匯公司於民國115年5月15日經董事會決議變更KT006之經營策略，由原預計出售之房地改為持有並出租，以賺取租金收益及資本增值，故依國際會計準則第40號規定，將該等房地由存貨重分類至投資性不動產。

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	115.6.30	114.12.31	114.6.30	興建方式
KT025	\$1,414,511	\$1,367,362	\$1,258,977	自地自建
KT065	323,217	249,430	198,603	自地自建
KT068	621,815	621,746	619,548	自地自建
KT073	514,506	501,813	463,179	自地自建(地上權)
KT074	809,628	787,369	747,448	自地自建
其 他(註)	93,006	90,515	84,482	
合 計	<u>\$3,776,683</u>	<u>\$3,618,235</u>	<u>\$3,372,237</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。另，本集團因工安事件而估列之相關或有損失，請詳附註九之說明。

C. 依本集團與各建案購屋者(或稱買方)簽訂之不動產預定買賣契約書，契約書均訂有本集團應於特定日前取得使用執照，然本集團因上述工安事件，而使得各在建房地案曾被政府要求停工，請詳附註九之說明。

D. 本集團於民國103年1月間與財政部國有財產署北區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，而本集團已於民國103年度間全數支付KT073該權利金價款，其契約書主要內容如下：

a. 地上權存續期間：自民國103年1月15日起至民國173年1月14日，共計70年，前項地上權存續期間，買方不得以任何理由要求延長。

b. 地上權權利金及地租之給付數額：

地上權權利金：270,000千元。

地租：本契約簽訂之日起，開始繳付每月地租；前項月地租係按每年1月土地申報地價3.5%計算年地租後，再以其十二分之一計算。

c. 地上權及地上物所有權轉讓：本集團若將地上權、地上權及地上物之全部或區分所有建物之一部連同應有之地上權持分轉讓第三人須先徵得財政部國有財產署北區分署書面同意。

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

E. 本集團在建房地利息資本化資訊如下：

	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
資本化利息之金額	\$20,198	\$16,873
資本化利率區間	2.74%~2.77%	2.55%~2.66%

(4) 預付土地款明細如下：

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
其 他(註)	\$140,616	\$130,065	\$128,137

(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：

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
出售房地成本	\$-	\$-	\$2,244	\$25,410
租賃成本	11,535	6,483	12,345	12,095
其他營業成本	-	494	-	988
合 計	\$11,535	\$6,977	\$14,589	\$38,493

(6) 本集團於各財報報導結束日存貨提供作為借款之擔保情形，請詳附註八。

(7) 本集團於各財報報導結束日因預售房地而收取之預收款項，請詳附註六.20。

(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

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
取得合約之增額成本	\$251,804	\$251,756	\$251,756
暫 付 款	175,478	115,266	66,477
留抵稅額	143,866	143,300	165,297
應收所得稅退稅款	24,244	22,565	26,297
其他金融資產－其他	5,199	9,181	29,611
其 他	43,253	43,566	69,191
合 計	\$643,844	\$585,634	\$608,629

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) 取得合約之增額成本係本集團預期可透過房地銷售回收所支付之銷售佣金支出，將於認列銷售房地收入(或利益)時予以轉列費用(或損失)。本集團於民國115年前2季及民國114年度因「基泰大直」建案之承購戶取消合約而沖轉取得合約之增額成本金額分別為0千元及14,680千元。
- (2) 本集團因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115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日該專戶餘額分別計5,199千元、9,181千元及29,611千元，帳列於其他流動資產－其他金融資產－其他項下。
- (3) 如附註六.16所述，本集團因代子公司之非控制權益股東持有款項，截至民國115年6月30日止依該股東指示本集團支付款項予他人之金額計156,456千元，由於雙方因尚未進行債權債務互抵之法定程序作業，故將此金額帳列於其他流動資產－暫付款項下。
- (4) 本集團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，由於本集團於中國大陸地區並無銀行帳戶，故本集團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集團委由專人控管，截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日，前述存款換算新臺幣金額分別為43,189千元、43,524千元及68,338千元，帳列其他流動資產－其他項下。

8. 採用權益法之投資

- (1) 本集團採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	115.6.30		114.12.31		114.6.30	
	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	\$213,483	44.00%	\$213,483	44.00%	\$394,960	44.00%
小鹿基泰(股)公司	-	-	-	-	21,023	40.00%
合計	<u>\$213,483</u>		<u>\$213,483</u>		<u>\$415,983</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) 投資關聯企業

A. 對本集團具重大性之關聯企業資訊如下：

公司名稱：GE MEI INVESTMENT LIMITED(以下簡稱GE MEI公司)

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

主要營業場所(註冊國家)：薩摩亞群島

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
流動資產	\$169,749	\$442,026	\$250,923
非流動資產	752,924	438,577	1,271,286
流動負債	(110,913)	(229,463)	(96,827)
非流動負債	(125,949)	-	(109,715)
權益	685,811	651,140	1,315,667
持股比例	44.00%	44.00%	44.00%
小計	301,757	286,502	578,893
其他調整數(註)	(88,274)	(73,019)	(183,933)
投資之帳面金額	\$213,483	\$213,483	\$394,960

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
營業收入	\$6,250	\$703	\$4,420	\$1,101
繼續營業單位本期淨利(損)	12,361	(5,179)	14,304	(3,748)
其他綜合損益(稅後淨額)	3,254	1,892	11,495	3,009
本期綜合損益總額	15,614	(3,289)	25,798	(741)

(註)：包括本集團依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定，關聯企業評估認列之累計減損損失。

B. 本集團截至民國114年9月止雖為小鹿基泰(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。

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)

小鹿基泰(股)公司於民國114年9月3日董事會決議通過現金減資案，將實收資本額由30,000千元減至1,000千元，各股東出資額按比例調整，並已獲主管機關核准。減資後，各股東持股比例維持不變，本集團於民國114年9月5日收回投資股款11,600千元。

此外，該公司亦於同次董事會決議通過解散並辦理註銷，解散日為民國114年9月17日，並已選任清算人。惟本集團於被投資公司解散當日即喪失對其之重大影響力，故依據國際會計準則第28號規定，停止採用權益法，並將該投資重分類為「透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動」。截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日止，該項投資之帳面金額為651千元、651千元及0千元。

本集團於民國115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114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利益0千元、3,113千元、0千元及7,416千元。

另外，本集團於民國114年5月15日收取小鹿基泰(股)公司發放之現金股利6,655千元。

- (3) 本集團於民國104年8月間經董事會決議擬增加購買GE MEI公司約49%股權之投資案，並於民國104年8月間與賣方簽訂該購買股權協議書，其協議主要內容如下：

- A. 買賣總價款共計804,000千元，於簽訂後三十日內給付20%價款，80%餘款於股權過戶日後支付。
- B. 賣方得在本協議書簽訂後一年內，解除本協議。

本集團與賣方另於民國105年度間簽訂補充協議書，增訂本集團亦有上述解約權、並均得於一年到期時自動延長解約權一年；且雙方同意將買賣價金及買賣標的信託予履約保證人，由履約保證人以信託方式代雙方管理信託財產及履行本買賣交易等條款，截至民國106年12月31日止，本集團已匯出321,600千元。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54,269千元後之餘額計267,331千元，賣方將分三年無息攤還。

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)

另為保障公司權益，已將前述買賣標的交由履約保證人代管，並另訂擔保信託。本集團為收受賣方於中國大陸地區於民國108年2月間給付之50,000千元，係委託他人擔任本集團收款名義人，本集團為資產保全及保障公司權益，前述所委託收款之銀行帳戶及帳戶操作之必要資料係由本集團專人控管。惟，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，已於民國108年度對前述尚未收取款項217,331千元之損失提列全額之預期信用減損損失於營業外收入及支出項下。後續僅於民國109年收回10,000千元，截至民國115年6月30日止尚有207,331千元未收回。

另外，如附註六.16所述，由於前述賣方與本集團出售維勝國際開發(股)公司(以下簡稱維勝公司)20%股權之買方為同一人，截至民國115年6月30日止，本集團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－其他項下。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，本集團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。

- (4) 本集團基於投資風險控管，於民國107年11月間與他人簽訂股權買賣契約，以285,200千元出售GE MEI公司約8,800千股，惟截至民國115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－其他項下。
- (5) 本集團對前述投資關聯企業於民國115年6月30日、114年12月31日及114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。

9. 不動產、廠房及設備

- (1) 本集團所持有之不動產、廠房及設備於民國115年及114年1月1日至6月30日並無重大變動；而於民國115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114年1月1日至6月30日提列之折舊費用分別為3千元、4千元、6千元及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。

10. 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。

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資訊如下：

	土地	建築物	合計
成 本：			
115.1.1	\$7,723	\$3,364	\$11,087
自存貨轉入	1,803,416	3,648,884	5,452,300
處 分	-	-	-
115.6.30	<u>\$1,811,139</u>	<u>\$3,652,248</u>	<u>\$5,463,387</u>
114.1.1	\$7,723	\$3,364	\$11,087
處 分	-	-	-
114.6.30	<u>\$7,723</u>	<u>\$3,364</u>	<u>\$11,087</u>
折 舊：			
115.1.1	\$-	\$1,386	\$1,386
折 舊	-	11,796	11,796
115.6.30	<u>\$-</u>	<u>\$13,182</u>	<u>\$13,182</u>
114.1.1	\$-	\$1,320	\$1,320
折 舊	-	33	33
114.6.30	<u>\$-</u>	<u>\$1,353</u>	<u>\$1,353</u>
淨帳面金額：			
115.6.30	<u>\$1,811,139</u>	<u>\$3,639,066</u>	<u>\$5,450,205</u>
114.12.31	<u>\$7,723</u>	<u>\$1,978</u>	<u>\$9,701</u>
114.6.30	<u>\$7,723</u>	<u>\$2,011</u>	<u>\$9,734</u>

本集團因於民國113年3月18日與買方簽訂不動產買賣契約書，將其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(見下方說明)，本集團已於民國113年第2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115年6月30日已全數到期兌現，雖此買賣交易業已於民國113年6月30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，本集團遂就合約價款扣除尾款部份，於民國113年度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)

本集團於民國113年及112年度分別出售KT031存貨之四戶及一戶房地，雖本集團已完成過戶交屋，惟截至民國115年6月30日止，尚有未收取之尾款合計145,110千元(含稅)，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。本集團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 Limited(以下簡稱Perry公司，惟後續本集團接獲SCHREMPP Limited通知，其已併購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集團；若高於前述買賣房地總價金之尾款時，則本集團無需另外支付款項予買方。

雖本集團已分別於民國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，惟其中尾款係採債權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，故本集團未認列此部分尾款之銷售收入。是以，本集團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) 本集團所持有之投資性不動產於民國115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114年1月1日至6月30日所產生之租金收入分別為70,566千元、65千元、138,810千元及65千元；而本集團所持有之投資性不動產於民國115年及114年4月1日至6月30日及民國115年及114年1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9,935千元及13千元、20,329千元及13千元。

- (3) 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115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日之公允價值分別為13,074,459千元、18,090千元及16,110千元，前述各財務報導日之公允價值係參考民國114年委任獨立之外部鑑價專家評價並後續於民國115年及114年度間市場上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。

11. 其他非流動資產－其他

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
存出保證金	\$304,451	\$312,873	\$300,873
長期應收款	186,099	195,807	213,301
其他非流動資產－其他	7,742	8,264	9,817
合 計	<u>\$498,292</u>	<u>\$516,944</u>	<u>\$523,991</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) 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。截至民國115年6月30日止，部分應收款項計10,000千元，係經保證人與第三人就其雙方既存之債權債務關係協議後，以債權債務相互抵付方式清償本公司之應收款項。
- (2) 本集團於民國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，帳列長期應收款。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，除本集團尚與名義人、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。鑒於解除信託之完成時程尚難評估，本集團於民國114年度依法院初步編製之分配表，按可分配金額與帳載金額之差額計算為17,766千元。然而，該分配表已遭異議人提出異議，相關結果尚待最終確定。本集團並考量前述出資之購地價金，以及法院拍賣後本集團可收回之處分價款差額，將該差額於當年度認列為損失。
- (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115年6月30日、114年12月31日及114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6,311千元、6,503千元及7,719千元。

12. 短期借款

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
無擔保銀行借款	\$300,000	\$300,000	\$-
擔保銀行借款	1,850,814	7,862,946	7,949,750
合 計	\$2,150,814	\$8,162,946	\$7,949,750
利率區間	2.05%~3.38%	2.05%~3.38%	2.03%~3.38%

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) 關於擔保銀行借款中，有部分金額係屬聯貸多年期借款，而本集團於民國115年5月15日以前將其重分類至短期借款之說明如下：

本公司連同子公司君匯公司與京匯公司與臺灣銀行等7家銀行聯合貸款案，總額度為新臺幣76億元，本公司所屬分項額度26億元於民國115年2月21日到期後展期，民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日授信期間分別為首次動用日起7年、6年及6年，君匯公司及京匯公司授信期間為首次動用日起10年；本集團於民國109年12月31日原依擔保不動產完工後所決定之使用用途，將其分類為存貨，並據以將前述聯合貸款列於短期借款項下。嗣因本集團於民國115年5月15日調整該不動產之持有及經營策略，將其由存貨重分類至投資性不動產，爰自民國115年6月30日起，相關聯合貸款改依各借款合同約定之到期日作為流動性分類之依據，分別列入短期借款及長期借款項下。該短期借款項下聯合貸款於民國114年12月31日及114年6月30日之明細如下：

債務人	114.12.31	利率	償還期間及辦法
本公司	\$2,070,250	3.04%	自首次動用日起算5年3個月為第1期，以3個月為1期，分4期償還，第1、2期每期償還本金4.5%，第3期每期償還本金6.5%，第4期每期償還本金84.5%，利息按月付息。 (註)
君匯公司	2,233,440	2.53%	自首次動用日起算滿3年之次日為第1期，以6個月為1期，分15期償還，第1~7期每期償還23,760千元，第8~14期每期償還71,280千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。第1期於民國112年2月22日始償還。
京匯公司	2,068,000	2.53%	自首次動用日起算滿3年之次日為第1期，以6個月為1期，分15期償還，第1~7期每期償還22,000千元，第8~14期每期償還66,000千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。第1期於民國112年2月22日始償還。
合 計	<u>\$6,371,690</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	114.6.30	利率	償還期間及辦法
本公司	\$2,339,750	2.99%	自首次動用日起算5年3個月為第1期，以3個月為1期，分4期償還，第1、2期每期償還本金4.5%，第3期每期償還本金6.5%，第4期每期償還本金84.5%，利息按月付息。 (註)
君匯公司	2,257,200	2.53%	自首次動用日起算滿3年之次日為第1期，以6個月為1期，分15期償還，第1~7期每期償還23,760千元，第8~14期每期償還71,280千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。第1期於民國112年2月22日始償還。
京匯公司	2,090,000	2.53%	自首次動用日起算滿3年之次日為第1期，以6個月為1期，分15期償還，第1~7期每期償還22,000千元，第8~14期每期償還66,000千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。第1期於民國112年2月22日始償還。
合 計	<u>\$6,686,950</u>		

(註)：本集團分別於民國115年2月13日及114年2月21日簽訂聯合授信第二次增補合約及聯合授信第一次增補合約，以展延本公司之授信期間並修訂還款方式。

(2) 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。

13. 應付短期票券

	保證或 承兌機構	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應付商業本票	金融機構	\$193,500	\$137,500	\$30,000
減：應付短期票券折價		-	-	-
合 計		<u>\$193,500</u>	<u>\$137,500</u>	<u>\$30,000</u>
利率區間		<u>2.33%~2.63%</u>	<u>2.31%~2.61%</u>	<u>2.31%</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。

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. 長期借款

(1) 如附註六.12(1)所述，相關聯合貸款依各借款合同約定之到期日作為流動性分類之依據，該長期借款項下聯合貸款於民國115年6月30日之明細如下：

債務人	115.6.30	利率	償還期間及辦法
本公司	\$1,645,250	3.20%	自首次動用日起算6年3個月為第1期，以3個月為1期，分4期償還，第1~3期每期償還125,000千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。(註)
君匯公司	2,209,680	2.53%	自首次動用日起算滿3年之次日為第1期，以6個月為1期，分15期償還，第1~7期每期償還23,760千元，第8~14期每期償還71,280千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。第1期於民國112年2月22日始償還。
京匯公司	2,046,000	2.53%	自首次動用日起算滿3年之次日為第1期，以6個月為1期，分15期償還，第1~7期每期償還22,000千元，第8~14期每期償還66,000千元，剩餘本金於授信期間屆滿一次償還，利息按月付息。第1期於民國112年2月22日始償還。
小計	5,900,930		
減：一年或一營業週期內到期	(2,468,930)		
合計	<u>\$3,432,000</u>		

民國114年12月31日及114年6月30日：無此事項。

(註)：本集團分別於民國115年2月13日及114年2月21日簽訂聯合授信第二次增補合約及聯合授信第一次增補合約，以展延本公司之授信期間並修訂還款方式。

(2) 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。

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)

15. 其他應付款

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應付股利	\$222,513	\$-	\$311,519
應付員工酬勞	110,045	111,399	99,850
應付董事酬勞	-	9,575	14,521
其他	42,095	67,148	18,712
合計	<u>\$374,653</u>	<u>\$188,122</u>	<u>\$444,602</u>

16. 其他流動負債－其他

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
代收子公司股東款項(註1)	\$543,062	\$543,062	\$543,062
暫收開發款(註2)	81,685	98,685	124,795
暫收出售股權款(註3)	61,689	61,689	61,689
代收地主款及其他	11,586	13,973	16,331
合計	<u>\$698,022</u>	<u>\$717,409</u>	<u>\$745,877</u>

註1：本公司於民國104年9月間與Perry公司簽訂出售維勝公司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，但買方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。公司於民國112年8月30日向國稅局申報清算，並於民國112年9月4日向法院聲報清算備查，截至民國112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，故本公司已於民國112年第3季除列該子公司。本公司已於民國114年5月8日收到國稅局清算核定通知書。

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，亦將代收該權益之價金543,062千元，認列於其他流動負債－其他項下。

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)

如附註六.7(3)、8(3)及10(2)內容所述，截至民國115年6月30日止，本集團因各項交易而對Perry公司所累積之應收債權為568,897千元。惟其中205,110千元係第三方買方以其對Perry公司之債權抵付房地價款尾款，本集團尚未與Perry公司完成相關權利確認或清償安排，且其可回收金額具重大不確定性，故未認列為資產。基此，本集團對Perry公司尚不具備可執行之法定抵銷權利，亦未達成債權債務抵銷協議，不符合國際會計準則第32號之抵銷條件，故截至民國115年6月30日止，未將相關債權與代收維勝公司權益價金543,062千元之債務進行互抵。

註2：本集團於民國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，向本集團支付款項。

註3：係本集團出售GE MEI公司股權而預收之款項，請詳附註六.8(4)。

17. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團民國115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114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127千元、187千元、170千元及317千元。

確定福利計畫

本集團於民國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。

18. 負債準備

	復原、修復及 安置費用負債 準備(註)	訴訟及其他 等負債準備	合計
115.1.1	\$49,600	\$38,988	\$88,588
當期新增－其他	-	-	-
當期使用	(1,030)	(2,507)	(3,537)
115.6.30	<u>\$48,570</u>	<u>\$36,481</u>	<u>\$85,051</u>
114.1.1	\$92,291	\$-	\$92,291
當期新增－其他	-	-	-
當期使用	(20,710)	-	(20,710)
114.6.30	<u>\$71,581</u>	<u>\$-</u>	<u>\$71,581</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)

	復原、修復及 安置費用負債 準備(註)	訴訟及其他 等負債準備	合計
流 動－115.6.30	\$48,570	\$36,481	\$85,051
非流動－115.6.30	-	-	-
115.6.30	<u>\$48,570</u>	<u>\$36,481</u>	<u>\$85,051</u>
流 動－114.12.31	\$49,600	\$38,988	\$88,588
非流動－114.12.31	-	-	-
114.12.31	<u>\$49,600</u>	<u>\$38,988</u>	<u>\$88,588</u>
流 動－114.6.30	\$71,581	\$-	\$71,581
非流動－114.6.30	-	-	-
114.6.30	<u>\$71,581</u>	<u>\$-</u>	<u>\$71,581</u>

註：係本集團台北市中山區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，本集團所估列之負債準備，請詳附註九之說明。

19. 權益

(1) 普通股

截至民國115年6月30日、114年12月31日及114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；實收股本實收股本皆為4,450,255千元，每股票面金額10元，皆為445,026千股，均為普通股，每股均享有一表決權及收取股利之權利。

(2) 資本公積

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
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	1,086	1,086	1,086
合 計	<u>\$58,597</u>	<u>\$58,597</u>	<u>\$58,597</u>

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

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

(3) 盈餘分派及股利政策

A. 依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

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

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

B. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達實收資本額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額25%之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

C. 本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。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115年6月16日及114年6月17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54,932千元及31,790千元，且本公司民國114年度及113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。

E. 本公司於民國115年6月16日及民國114年6月17日之股東常會，決議民國114年及113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)	
	114年度	113年度	114年度	113年度
法定盈餘公積	\$15,455	\$25,271	\$-	\$-
特別盈餘公積	54,932	31,790	-	-
普通股現金股利(註)	222,513	311,519	0.50	0.70

註：截至民國115年及114年6月30日止，尚未發放之普通股現金股利已列於應付股利項下。

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六.23。

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)

20. 營業收入

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
客戶合約之收入				
銷售房地收入	\$-	\$-	\$9,388	\$26,126
其他收入				
固定租賃收入	31,567	40,011	61,259	79,954
變動租賃收入	41,426	17,574	82,369	35,931
其 他	615	1,128	3,144	1,535
合 計	<u>\$73,608</u>	<u>\$58,713</u>	<u>\$156,160</u>	<u>\$143,546</u>

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

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	115.6.30	114.12.31	114.6.30	114.1.1
銷售房地	\$1,428,632	\$1,424,629	\$2,043,980	\$1,698,845
其 他	301,444	323,846	323,619	334,540
合 計	<u>\$1,730,076</u>	<u>\$1,748,475</u>	<u>\$2,367,599</u>	<u>\$2,033,385</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115年及114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：

	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
期初餘額本期轉列收入	\$(3,365)	\$(30,754)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	13,622	421,176
解約退款	(28,656)	(56,254)
其 他	-	46
合 計	<u>\$(18,399)</u>	<u>\$334,214</u>

(3) 分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

本集團截至民國115年6月30日止，尚未滿足(包括部分未滿足)之履約義務分攤之交易價格共計5,238,819千元，預期將於民國115年至民國119年度認列收入。

(4) 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。

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

21. 預期信用減損損失

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
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	\$-	\$-	\$-	\$-

本集團民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30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。本集團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。本集團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：

115.6.30

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$9,086	\$7,826	\$16,912
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$9,086	\$-	\$9,086

114.12.31

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$17,523	\$7,826	\$25,349
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$17,523	\$-	\$17,523

114.6.30

	未逾期(註)	逾期365天 以上	合 計
總帳面金額	\$10,436	\$7,826	\$18,262
損 失 率	-	100%	
存續期間預期信用損失	-	(7,826)	(7,826)
帳面金額	\$10,436	\$-	\$10,436

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115年及114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
115.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
115.6.30	\$-	\$7,826
114.1.1	\$-	\$7,826
增加(迴轉)金額	-	-
114.6.30	\$-	\$7,826

另外，本集團於察覺其他應收款(含長期)相關權利對象的違約風險上升時，進行催收程序及進行個別信用風險評估，並依評估結果提列預期信用損失準備。

22. 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3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

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
房屋及建築	\$17,854	\$20,210	\$1,769
運輸設備	2,335	2,818	4,592
合計	\$20,189	\$23,028	\$6,361

本集團民國115年及114年1月1日至6月30日對使用權資產增添分別為0千元及3,542千元。

(b) 租賃負債

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
租賃負債	\$20,835	\$23,558	\$6,441
流動	\$5,445	\$5,481	\$3,750
非流動	15,390	18,077	2,691
合計	\$20,835	\$23,558	\$6,441

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115年及114年1月1日至6月30日租賃負債之利息費用請詳附註六.24(4)財務成本；民國115年6月30日、114年12月31日及114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

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
房屋及建築	\$1,178	\$1,116	\$2,356	\$2,231
運輸設備	241	1,238	483	2,235
合計	<u>\$1,419</u>	<u>\$2,354</u>	<u>\$2,839</u>	<u>\$4,466</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
短期租賃之費用(包括帳列在建工程—營建費用)	<u>\$2,071</u>	<u>\$706</u>	<u>\$3,555</u>	<u>\$1,235</u>

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114年1月1日至6月30日租賃之現金流出總額分別為3,581千元及3,176千元與6,575千元及5,922千元。

(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六.10。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。

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
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>\$72,993</u>	<u>\$57,585</u>	<u>\$143,628</u>	<u>\$115,885</u>

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

23. 員工福利及折舊費用功能別彙總表如下

性質別 功能別	115.4.1~115.6.30			114.4.1~114.6.30		
	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(註1)	\$403	\$3,023	\$3,426	\$430	\$2,641	\$3,071
勞健保費用	-	395	395	30	235	265
退休金費用	-	217	217	25	162	187
其他員工福利費用(註2)	12	2,155	2,167	14	2,744	2,758
折舊費用	11,780	1,422	13,202	17	2,358	2,375

性質別 功能別	115.1.1~115.6.30			114.1.1~114.6.30		
	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(註1)	\$826	\$6,086	\$6,912	\$905	\$6,311	\$7,216
勞健保費用	-	596	596	69	610	679
退休金費用	-	317	317	45	272	317
其他員工福利費用(註2)	26	3,946	3,972	29	3,723	3,752
折舊費用	11,796	2,845	14,641	33	4,473	4,506

註1：不包含派遣員工部分。另，本公司民國115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114年1月1日至6月30日支付予派遣員工相關之用人費用分別為6,773千元及6,770千元與13,051千元及13,534千元。

註2：其他員工福利費用係包括：職工福利、伙食費、員工酬勞及董事酬金等。

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞，提撥金額中至少10%做為基層員工酬勞分派之用，提撥不高於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。

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

本公司民國115年及114年1月1日至6月30日係稅前淨損，並未估列員工酬勞及董事酬勞。

本公司於民國115年5月6日董事會決議提撥民國114年度員工酬勞及董事酬勞皆為9,575千元，其與民國114年度財務報告所估列之金額並無重大差異。

截至民國115年6月30日止本公司累積應付之董事及員工酬勞餘額，請詳附註六.15。

24. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
銀行存款利息	\$4,443	\$6,278	\$5,606	\$10,217
攤銷後成本衡量之金融資產	5,884	7,927	12,061	14,725
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	570	552	570	552
其他利息收入	210	178	215	183
合 計	<u>\$11,107</u>	<u>\$14,935</u>	<u>\$18,452</u>	<u>\$25,677</u>

(2) 其他收入

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
其他收入－其他	<u>\$10,457</u>	<u>\$13</u>	<u>\$12,132</u>	<u>\$191</u>

(3) 其他利益及損失

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
淨外幣兌換利益(損失)	\$(2,487)	\$(88,775)	\$10,529	\$(70,309)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	(474)	(12)	(723)	(423)
工安事件相關之費損等(註)	(503)	-	(503)	(648)
其 他	(13,693)	-	(13,693)	-
合 計	<u>\$(17,157)</u>	<u>\$(88,787)</u>	<u>\$(4,390)</u>	<u>\$(71,380)</u>

註：包括工安事件相關損失，請詳附註九之說明。

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

(4) 財務成本

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
銀行借款之利息	\$53,574	\$53,214	\$106,592	\$105,470
租賃負債之利息	144	44	297	77
利息資本化	(10,366)	(8,010)	(20,198)	(16,873)
其 他	163	191	163	191
合 計	<u>\$43,515</u>	<u>\$45,439</u>	<u>\$86,854</u>	<u>\$88,865</u>

25. 其他綜合損益組成部分

民國115年4月1日至6月30日：無

民國114年4月1日至6月30日：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
後續可能重分類至損益之項目：					
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	<u>\$(52,992)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(52,992)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(52,992)</u>

民國115年1月1日至6月30日：無

民國114年1月1日至6月30日：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅費用	稅後金額
後續可能重分類至損益之項目：					
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	<u>\$(52,992)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(52,992)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(52,992)</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)

26. 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

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$4,752	\$-	\$13,256	\$-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(13,743)	-	(13,743)	-
土地增值稅	-	-	80	-
遞延所得稅費用	-	-	-	-
所得稅費用(利益)	<u>\$ (8,991)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (407)</u>	<u>\$-</u>

(2) 所得稅申報核定情形

截至民國115年6月30日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國111年度
子公司－君匯開發(股)公司	核定至民國112年度
子公司－京匯開發(股)公司	核定至民國112年度
子公司－鼎峰開發(股)公司	核定至民國113年度

27. 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。

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)

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
基本每股盈餘				
歸屬於母公司普通股持有人				
之淨利(淨損)(千元)	<u>\$ (17,543)</u>	<u>\$ (123,572)</u>	<u>\$ (9,183)</u>	<u>\$ (120,497)</u>
基本每股盈餘之普通股加權				
平均股數(千股)	<u>445,026</u>	<u>445,026</u>	<u>445,026</u>	<u>445,026</u>
基本每股盈餘(元)	<u><u>\$ (0.04)</u></u>	<u><u>\$ (0.28)</u></u>	<u><u>\$ (0.02)</u></u>	<u><u>\$ (0.27)</u></u>
	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
稀釋每股盈餘				
基本每股盈餘之普通股加權				
平均股數(千股)	445,026	445,026	445,026	445,026
員工酬勞	-(註)	-(註)	-(註)	-(註)
經調整稀釋效果後之普通股				
加權平均股數(千股)	<u>445,026</u>	<u>445,026</u>	<u>445,026</u>	<u>445,026</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u><u>\$ (0.04)</u></u>	<u><u>\$ (0.28)</u></u>	<u><u>\$ (0.02)</u></u>	<u><u>\$ (0.27)</u></u>

註：因具反稀釋作用，故僅列示基本每股盈餘。

於報導期間後至財務報表通過發佈前，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。

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(註)	本公司之投資關聯企業
盧○充	本公司之董事
中融開發(股)公司	其他關係人

註：該公司於民國114年9月間解散。

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. 與關係人間之重大交易事項

(1) 營業收入

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
關聯企業－				
小鹿基泰(股)公司	\$-	\$13,053	\$-	\$26,120

本集團對小鹿基泰(股)公司產生之營業收入主係本集團出租臨停車位並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。

(2) 應收帳款－關係人

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
關聯企業－			
小鹿基泰(股)公司	\$-	\$-	\$4,566

(3) 存出保證金

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
其他關係人－			
中融開發(股)公司	\$5,200	\$5,200	\$5,200

(4) 存入保證金

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
關聯企業－			
小鹿基泰(股)公司	\$-	\$-	\$4,566

(5) 為他人提供背書保證金額明細如下：

115年6月30日：無

114年12月31日：

	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	\$-	取得借款額度

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)

114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

(6) 本集團主要管理人員之獎酬

	115.4.1~ 115.6.30	114.4.1~ 114.6.30	115.1.1~ 115.6.30	114.1.1~ 114.6.30
短期員工福利	\$2,892	\$1,300	\$3,369	\$2,527

(7) 本集團之短期借款係由本公司之董事長及子公司之董事長擔任連帶保證人。

(8) 截止民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日止，本集團長期應收款分別計有132,752千元、142,752千元及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。

(9) 本集團於民國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公司及相關自然人等具有實質掌控力。雖然起訴書內容尚待司法程序釐清，惟本集團與前述主體間之交易往來，均已於附註六及附註九中揭露。

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
	115.6.30	114.12.31	114.6.30	
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$647,170	\$609,450	\$573,858	短期借款、應付短期票券
存 貨	3,780,917	9,214,555	9,074,507	短期借款、應付短期票券
投資性不動產資產	5,440,537	-	-	短期借款、長期借款
合 計	\$9,868,624	\$9,824,005	\$9,648,365	

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)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國115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. 本集團已簽訂之重大工程合約，合約總價為1,712,663千元，已付金額793,168千元。
3. 本集團與他人合建房地，截至民國115年6月30日止已支付合建保證金297,743千元。
4. 本集團於民國109年8月間與小鹿基泰(股)公司簽訂KT006之部分樓層(作為經營旅館使用)之委託經營管理合約，合約期間為2年續簽至民國113年8月止，雙方約定委管標的營運範圍內之所有費用(包含建置費用)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核銷及激勵獎金，惟本集團享有託管標的營業收入扣除營業成本及人事費用後之剩餘利潤，並此等剩餘利潤扣除激勵獎金認列營業收入。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。

自民國112年8月1日起，該委託經營管理合約由簽約人小鹿基泰(股)公司轉由小鹿忠孝有限公司作為簽約人主體，並完全承擔原合約之權利義務。

本集團分別於民國113年8月30日及民國114年9月1日與小鹿文娛(股)公司簽訂KT006部分樓層(作為旅館經營使用)之委託經營管理合約，合約期間分別至民國115年8月止及民國121年8月止，惟合約屆滿前三個月可洽商續約。依雙方約定，該公司擁有營運管理之最終決策權，本集團於經營管理期間依合約約定之計算方式給付委託經營管理費用及激勵獎金。本集團享有託管標的營業收入扣除相關成本及費用之剩餘利潤，本集團並將該利潤認列為租賃收入—變動租賃收入。

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均無罪。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。

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

6. 本公司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。本公司不服一審判決提起上訴，惟於民國115年2月10日經臺灣高等法院判決二審部分勝訴部分敗訴，判決本公司應賠償約新臺幣14,065千元，並另計法定利息，惟判決結果中，命上訴人修繕部分及假執行宣告部分予以廢棄，擔保金已無假執行之基礎，故予以返還。本公司已就敗訴部分提出上訴，截至本財務報告日止，該案尚在最高法院審理中。
7. 本集團因出售房地與其他公司委託開發出售契約書，產生之相關應付他公司報酬及獎金一事，請詳附註六.6。
8. 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。

於民國112年間，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。

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。

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)

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115年6月30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。惟，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。截至民國115年6月30日止，本公司已就該專戶實際運用支出計95,085千元。

本公司截至民國115年6月30日止，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)，及其他相關支出(如解約補償金及鄰房修繕費用等)，業已估列相關負債準備。

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115年6月30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26,902千元。

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115年前2季及114年度認列503千元及668千元之損失，帳列於營業外收入及支出－其他損失項下。

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)

9. 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115年6月30日止，本公司已預收上述受影響建案房地款973,092千元，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。惟於民國114年間，仍有部分承購戶就前述事項提起民事訴訟。部分訴訟已於民國115年第2季經臺灣臺北地方法院作成一審判決，本公司一審敗訴。該判決認為原告得解除買賣契約，並判令本公司返還價金本息及給付違約金；本公司不服一審判決，業已聲明上訴。截至本財務報告日止，該等案件尚在法院審理中。本公司已就可合理估計之金額提列相關負債準備。

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115年6月30日止，本公司累計已退回解約者之預收房地款約175,177千元。

10. 本集團於以前年度與部分投資方簽訂建案KT006選屋權益協議書及出售事宜，請詳附註六.6。
11. 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。截至民國115年6月30日止，該案尚在地方法院第一審準備程序進行中，故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。

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. 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115年6月30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。
13. 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115年前2季及114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2,865千元、22,892千元、1,130千元及2,874千元、36,742千元及10,185千元。

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。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
透過損益按公允價值衡量之金資 產：			
強制透過損益按公允價值衡量	\$17,870	\$18,593	\$18,702
透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	140,527	140,527	142,467
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	786,213	1,217,475	1,490,354
按攤銷後成本衡量之金融資產	955,768	924,225	940,348
應收款項(含關係人)	9,086	17,523	10,436
其他應收款(含關係人)	35,557	37,652	34,303
長期應收款項(含關係人)(註)	186,099	195,807	213,301
存出保證金(註)	304,451	312,873	300,873
小計	2,277,174	2,705,555	2,989,615
合計	\$2,435,571	\$2,864,675	\$3,150,784

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

金融負債

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$2,150,814	\$8,162,946	\$7,949,750
應付短期票券	193,500	137,500	30,000
應付款項	811,566	854,356	822,012
其他應付款(含關係人)	374,653	188,122	444,602
租賃負債	20,835	23,558	6,441
長期借款(含一年或一營業週 期內到期)	5,900,930	-	-
合 計	<u>\$9,452,298</u>	<u>\$9,366,482</u>	<u>\$9,252,805</u>

註：長期應收款及存出保證金帳列其他非流動資產項下。

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、利率風險及其他權益價格風險。

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。

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115年及114年1月1日至6月30日之淨利將分別減少/增加3,619千元及3,309千元。

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。

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)

財務活動相關之信用風險

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

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

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

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
115.6.30					
短期借款(含預計支付利息)	\$1,986,136	\$148,388	\$2,041	\$80,230	\$2,216,795
應付短期票券	193,500	-	-	-	193,500
應付款項	811,566	-	-	-	811,566
其他應付款(含關係人)	374,653	-	-	-	374,653
租賃負債(註1)	13,194	10,890	5,129	-	29,213
長期借款(含預計支付利息)	2,070,262	649,695	3,518,703	-	6,238,660
(註2)					

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)

	短於一年	二至三年	三至五年	五年以上	合計
114.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$8,236,817	\$50,898	\$2,186	\$87,942	\$8,377,843
應付短期票券	137,500	-	-	-	137,500
應付款項	854,356	-	-	-	854,356
其他應付款(含關係人)	188,122	-	-	-	188,122
租賃負債(註1)	8,811	11,434	7,496	-	27,741

	短於一年	二至三年	三至五年	五年以上	合計
114.6.30					
短期借款(含預計支付利息)	\$7,639,035	\$412,798	\$22,776	\$93,075	\$8,167,684
應付短期票券	30,000	-	-	-	30,000
應付款項	822,012	-	-	-	822,012
其他應付款(含關係人)	444,602	-	-	-	444,602
租賃負債(註1)	6,285	2,347	421	-	9,053

註1：包括短期租賃及低價值標的資產之租賃合約之現金流量。

註2：包括一年或一營業週期內到期之長期借款之現金流量。

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國115年1月1日至6月30日：

	短期借款	應付短期票券	長期借款(含 一年或一營業 週期內到期)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
115.1.1	\$8,162,946	\$137,500	\$-	\$23,558	\$8,324,004
現金流量	(111,202)	56,000	-	(3,020)	(58,222)
非現金之變動	(5,900,930)	-	5,900,930	297	297
115.6.30	\$2,150,814	\$193,500	\$5,900,930	\$20,835	\$8,266,079

民國114年1月1日至6月30日：

	短期借款	應付短期票券	長期借款(含 一年或一營業 週期內到期)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
114.1.1	\$8,420,960	\$29,896	\$-	\$7,509	\$8,458,365
現金流量	(471,210)	-	-	(4,687)	(475,897)
非現金之變動	-	104	-	3,619	3,723
114.6.30	\$7,949,750	\$30,000	\$-	\$6,441	\$7,986,191

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)

7. 金融工具之公允價值

(1) 公允價值所採用之評價技術及假設

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本集團衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項及其他流動負債之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。
- B. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- C. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。
- D. 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款及其他非流動負債，公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

(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其帳面金額均為公允價值之合理近似值。

(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。

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

9. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級：於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

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

民國115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	\$17,219	\$-	\$-	\$17,219
非上市(櫃)公司股票	-	-	651	651
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	-	-	140,527	140,527

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114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	\$17,942	\$-	\$-	\$17,942
非上市(櫃)公司股票	-	-	651	651
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	-	-	140,527	140,527

民國114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	\$18,702	\$-	\$-	\$18,702
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

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國115年及114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	
	透過損益按公允價值衡量 股票	透過其他綜合損益按公允價值衡量 股票
115.1.1	\$651	\$140,527
115.1.1~115.6.30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」)	-	-
轉入第三等級	-	-
115.6.30	\$651	\$140,527

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

	資產	
	透過損益按公允價值衡量	透過其他綜合損益按公允價值衡量
	股票	股票
114.1.1	\$-	\$142,467
114.1.1~114.6.30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」)	-	-
轉入第三等級	-	-
114.6.30	\$-	\$142,467

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示：

民國115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%，對本集團損益將減少/增加7千元
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1,405元

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

民國114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%，對本集團損 益將減少/增加7千元
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1,405千元

民國114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1,425千元

第三等級公允價值衡量之評價流程

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

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) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國115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)	\$-	-	\$13,074,459	\$13,074,459

民國114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)	\$-	\$-	\$18,090	\$18,090

民國114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)	\$-	\$-	\$16,110	\$16,110

10. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

					金額單位：千元
					115.6.30
					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	\$9,293	4.69	\$43,584	1%	\$436
美 金	21,009	31.85	669,137	1%	6,691
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	6,703	31.85	213,483	1%	2,135

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					
114.12.31					
	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	\$9,765	4.50	\$43,943	1%	\$439
美 金	20,853	31.43	655,410	1%	6,554
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	6,792	31.43	213,483	1%	2,135

金額單位：千元					
114.6.30					
	外幣	匯率	新臺幣	敏感度分析	
				變動幅度	損益(權益)影響
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
人 民 幣	\$17,844	4.09	\$72,982	1%	\$730
美 金	20,531	29.30	601,558	1%	6,016
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金	13,480	29.30	394,960	1%	3,950

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115年及114年4月1日至6月30日與民國115年及114年1月1日至6月30日所產生淨外幣兌換(損)益分別為(2,487)千元及(88,775)千元與10,529千元及(70,309)千元。

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。

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. 本集團截至民國115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	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

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	期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)	附表三
4	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
5	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
6	其他：母子公司及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額	附表五

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	期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)	無
4	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
5	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上	附表四
6	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	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)

3. 大陸投資資訊：請詳附表七。

十四、部門資訊

本集團均專注於興建國民住宅及商業大樓之銷售及出租業務，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	本期最高餘額 (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	\$310,000	\$310,000	\$310,000	2.60%	有短期融通 資金之必要	\$-	營運週轉	\$-	無	-	\$405,845	\$405,845
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	應收關係人款項	是	260,000	260,000	70,000	2.60%	有短期融通 資金之必要	-	營運週轉	-	無	-	357,363	357,363

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)	背書保證以財產 設定擔保金額	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)										
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	\$3,043,836	\$1,300,000	\$1,300,000	\$822,625	\$1,300,000	128.13%	\$3,043,836	N	Y	N
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	3	2,680,224	1,300,000	1,300,000	822,625	1,300,000	145.51%	2,680,224	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150%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150%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12條第8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：期末持有之重大價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

單位：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1)	與有價證券 發行人之關係 (註2)	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	\$17,219	-	\$17,219	
基泰建設(股)公司	未上市(櫃)公司股票	小鹿基泰(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	40	651	40.00%	651	
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	140,527	18.93%	140,527	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第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。

註5：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表四：應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額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 \$310,000 (註3)	-	\$-	-	\$-	\$-
君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	母子公司	長期應收款 301,083 (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10元者，有關實收資本額20%交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益10%計算之。

註3：因編製合併財務報表而沖銷。

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

附表五：母子公司間業務關係及重大交易往來情形

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	其他應收款	\$310,000	(註5)	1.77%
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	其他應收款	3,852	(註6)	0.02%
1	君匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	長期應收款	301,083	(註4)	1.72%
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	其他應收款	70,000	(註5)	0.40%
2	京匯開發(股)公司	基泰建設(股)公司	2	其他應收款	1,115	(註6)	0.01%

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：主係資金貸與。

註6：主係資金貸與利息。

基泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表六：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)

單位：外幣千元/新臺幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司	本期認列	備註
				本期期末	去年年底	千股數	比率	帳面金額	本期(損)益	之投資損益	
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%	\$213,483	\$14,304	\$-	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	400	400	40	40.00%	651	-	-	註3、註6
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%	518,956	11,454	11,454	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%	397,751	9,851	9,851	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%	7,458	(34)	(34)	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：係依據未經會計師核閱之自結財務報表認列。

註4：係依據經會計師核閱之財務報表認列。

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。

註6：小鹿基泰(股)公司於民國114年9月3日董事會決議通過現金減資案，擬將實收資本額由30,000千元減少至1,000千元，各股東出資額同比例減少，業已取得其主管機關批准。減資後各股東出資比例不變，此外，該公司亦於同次董事會決議通過解散並辦理註銷，解散日為民國114年9月17日，並已選任清算人。惟本公司於被投資公司解散當日即喪失對其之重大影響力，故依據國際會計準則第28號規定，停止採用權益法，並將該投資重分類為「透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動」。

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

附表七：大陸投資資訊

單位：外幣千元/新臺幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營 業項目	實 收 資本額	投 資 方式	本期期初自 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	\$222,950 (USD 7,000)	註一、(二)	\$98,831 (USD 3,103)	\$-	\$-	98,831 (USD 3,103)	\$8,616 (CNY 1,876)	44.00%	\$- (USD 0) 註二、(二).3	\$56,088 (USD 1,761)	-
河南省佛光房地產開發有限公司	房地產開發	272,020 (CNY 58,000)	註一、(二)	111,475 (USD 3,500)	-	-	111,475 (USD 3,500)	-	-	-	111,475 (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	1,407,000 (CNY 300,000)	註一、(二)	80,236 (CNY 17,108)	-	-	80,236 (CNY 17,108)	-	-	-	80,236 (CNY 17,108) 註(四)	-
七彩玫瑰(上海)實業有限公司	婚慶禮儀業務	318,500 (USD 10,000)	註一、(三)	16,976 (USD 533)	-	-	16,976 (USD 533)	-	-	-	16,976 (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
\$307,518 (USD 7,136及CNY 17,108)	\$307,518 (USD 7,136及 CNY 17,108)	\$3,291,167

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核閱之財務報表。
 - 2、經臺灣母公司簽證會計師核閱之財務報表。
 - 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：31.85，平均美金匯率：31.64

期末人民幣匯率：4.69，平均人民幣匯率：4.59

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截至民國115年第2季止之未經會計師核閱之自結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。