



欣巴巴事業股份有限公司
HSIN BA BA CORPORATION

股票代碼：9906

公開說明書

(發行國內第三次無擔保轉換公司債稿本)

一、公司名稱：欣巴巴事業股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：發行國內第三次無擔保轉換公司債

三、本次發行轉換公司債概要：

(一)發行種類：國內第三次無擔保轉換公司債。

(二)發行金額：發行總面額上限為新臺幣壹拾參億元整，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總數為壹萬參仟張，依票面金額之 100% 發行。

(三)發行利率：票面年利率為 0%。

(四)發行條件：發行期間為三年，自發行後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，可轉換為本公司普通股股票。

(五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，公開承銷比例 100%。

(六)承銷及配售方式：承銷方式為包銷，以詢價圈購方式對外公開承銷。

(七)發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件一。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 59 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣伍佰萬元整。

(二)其他費用：主要包括會計師、律師及印刷等其他費用約新臺幣貳拾參萬元整。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 4~7 頁。

九、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另公司法第 228 條之 1 已放寬公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。

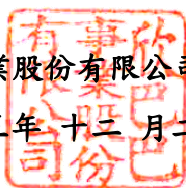
十、股票面額：每股新臺幣壹拾元整。

十一、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

本公司網址 <http://www.hsinbaba.com.tw>

欣巴巴事業股份有限公司 編製

中華民國一十三年十二月二十七日 刊印



一、本次發行前實收資本之來源

113 年 11 月 8 日

實收資本來源	金額(新臺幣元)	占實收資本額比率(%)
設立資本	300,000	0.03
現金增資	805,671,990	89.15
資本公積轉增資	577,682,270	63.92
盈餘轉增資	2,073,740,840	229.46
減資	(2,728,385,190)	(301.89)
私募	120,000,000	13.28
公司債轉換	52,153,670	5.77
其他	2,600,000	0.28
合計	903,763,580	100.00

二、公開說明書之分送計畫

- (一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。
(二)分送方式：依金融監督管理委員會證券期貨局規定之方式辦理。
(三)索取方法：請透過網路至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：國泰綜合證券股份有限公司
地址：臺北市敦化南路二段 333 號 20 樓
網址：www.cathaysec.com.tw
電話：(02)2326-9888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大商業銀行股份有限公司
地址：臺北市松山區敦化南路一段 66 號 7 樓
網址：<http://www.yuantabank.com.tw/bank>
電話：(02)2173-6699

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：本次採無實體發行。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台新綜合證券股份有限公司股務代理部
地址：台北市中山區建國北路一段 96 號 B1
網址：<https://www.tssco.com.tw>
電話：(02)2504-8125

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：無。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：安永聯合會計師事務所
會計師姓名：陳政初會計師、李芳文會計師
地址：臺北市基隆路一段 333 號 9 樓
網址：https://www.ey.com/zh_tw
電話：(02)2757-8888

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：翰辰法律事務所
律師姓名：邱雅文律師
地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓
網址：<http://www.fsi-law.com>
電話：(02)2345-0016

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：李鎮宇	代理發言人姓名：黃秀媚
職稱：財務長	職稱：副總經理
電話：(07)536-1624	電話：(07)536-1624
電子郵件信箱： hsinbabair@baba6688.com.tw	電子郵件信箱： hsinbabair@baba6688.com.tw

十三、公司網址：<http://www.hsinbaba.com.tw>

欣巴巴事業股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：903,763,580 元		公司地址：高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓		電話：(07)537-8899	
設立日期：56 年 1 月 16 日			網址：http://www.hsinbaba.com.tw		
上市日期：79 年 12 月 15 日		上櫃日期：無	公開發行日期：77 年 10 月 13 日		管理股票日期：無
負責人：董事長 黃炯輝 總經理 張宏圖			發 言 人：李鎮宇 代理發言人：黃秀媚		職稱：財務長 職稱：總管理處副總經理
股票過戶機構： 台新綜合證券股份有限公司股務代理部			電話：(02)2504-8125	網址：www.tssco.com.tw	
股票承銷機構： 國泰綜合證券股份有限公司			電話：(02)2326-9888	網址：www.cathaysec.com.tw	
最近年度簽證會計師： 安永聯合會計師事務所 陳政初會計師、李芳文會計師			電話：(02)2757-8888	網址：https://www.ey.com/zh_tw	
複核律師： 翰辰法律事務所 邱雅文律師			電話：(02)2345-0016	網址：http://www.fsi-law.com	
信用評等機構：無			電話：無	網址：無	
評等標的			發行公司：不適用	無	有
			本次發行公司債：不適用	無	有
董事選任日期：112 年 6 月 28 日，任期：3 年			監察人選任日期：成立審計委員會，不適用		
全體董事持股比例：54.82%（113 年 9 月 16 日）			全體監察人持比率：成立審計委員會，不適用		
董事、監察人及持股 10%以上股東及其持股比例：(113 年 9 月 16 日)					
職稱		姓名	持股比例	職稱	
董事長		辰龍投資(股)公司	43.23%	獨立董事	
董事長之代表人		黃炯輝	0.00%	獨立董事	
董事		捷偉投資有限公司	3.05%	獨立董事	
法人董事之代表人		黃湘允	7.10%	姓名	
董事		世京投資有限公司	1.44%	王秀蘭	
法人董事之代表人		曾韻梅	0.00%	張妍臻	
法人董事之代表人		林沛珍	0.00%	顏聰玲	
工廠地址：無				電話：無	
主要產品：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務				參閱本文之頁次	
市場結構(112 年度)：內銷 100.00%，外銷 0%				第 35 頁	
風險事項：請詳本公開說明書公司概況之風險事項說明				參閱本文之頁次	
				第 4~7 頁	
去(112)年度		合併營業收入：3,727,915 仟元 合併稅後純益：520,445 仟元 稅後基本每股盈餘：6.24 元		第 94 頁	
本次募集發行有價證券種類及金額			請參閱本公開說明書封面		
發行條件			請參閱本公開說明書封面		
募集資金用途及預計產生效益概述			請參閱本文第 59 頁		
本次公開說明書刊印日期：113 年 12 月 27 日			刊印目的：發行國內第三次無擔保轉換公司債稿本		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱公開說明書目錄					

欣巴巴事業股份有限公司
公 開 說 明 書
目 錄

	頁 次
壹、公司概況.....	1
一、公司簡介	1
(一)設立日期	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話	1
(三)公司沿革	1
二、風險事項	4
(一)風險因素	4
(二)訴訟或非訟事件	6
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至 公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司 財務狀況之影響	7
(四)其他重要事項	7
三、公司組織	8
(一)組織系統	8
(二)關係企業圖	10
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管	11
(四)董事及監察人	13
(五)發起人	21
(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	22
四、資本及股份	26
(一)股份種類	26
(二)股本形成經過	26
(三)最近股權分散情形	26
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	29
(五)公司股利政策及執行狀況	30
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	30
(七)員工、董事及監察人酬勞	30
(八)公司買回本公司股份情形	31
五、公司債(含海外公司債)辦理情形	31
六、特別股辦理情形	32
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形	32
八、員工認股權憑證辦理情形	32
九、限制員工權利新股辦理情形	32
十、併購辦理情形	32
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項	32
貳、營運概況	33

一、公司之經營	33
(一)業務內容	33
(二)市場及產銷概況	35
(三)最近二年度從業員工人數	44
(四)環保支出資訊	45
(五)勞資關係	46
(六)資通安全管理	47
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產	49
(一)自有資產	49
(二)使用權資產	49
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	49
三、轉投資事業	50
(一)轉投資事業概況	50
(二)綜合持股比例	50
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響	50
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱，及其與分公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	50
四、重要契約	50
參、發行計畫及執行情形	52
一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項	52
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項	59
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	92
四、本次併購發行新股應記載事項	92
肆、財務概況	93
一、最近五年度簡明財務資料	93
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	93
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響	96
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	96
(四)財務分析	97
(五)會計項目重大變動說明	100
二、財務報告應記載事項	102
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告	102

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表.....	102
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	102
三、財務概況其他重要事項應記載事項.....	102
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	102
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊.....	102
(三)期後事項.....	102
(四)其他.....	102
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....	103
(一)財務狀況.....	103
(二)財務績效.....	104
(三)現金流量.....	105
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	105
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	105
(六)其他重要事項.....	106
伍、特別記載事項.....	107
一、申報書件之重要內容.....	107
(一)內部控制制度執行狀況.....	107
(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....	107
(三)證券承銷商評估總結意見.....	107
(四)律師法律意見書.....	107
(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	107
(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形.....	107
(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經本會通知應補充揭露之事項.....	107
(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	107
(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	107
(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形.....	107
(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	107

(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書	107
(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見	107
(十四)其他必要補充說明事項	108
二、公司治理運作情形應記載事項	108
(一)董事會運作情形	108
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形	112
(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	115
(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形	123
(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因	125
(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	133
(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式	136
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總	136
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊	136
陸、重要決議	138

附件：

- 一、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法
- 二、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書
- 三、內部控制聲明書
- 四、證券承銷商評估總結意見
- 五、律師法律意見書
- 六、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
- 七、證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書
- 八、證券承銷商對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書
- 九、與本次發行有關之決議文
- 十、公司章程及新舊條文對照表
- 十一、盈餘分配表
- 十二、111 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 十三、112 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 十四、113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告
- 十五、111 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 十六、112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

壹、公司概况

一、公司簡介

(一)設立日期：民國 56 年 1 月 16 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

1.總公司地址及電話

地址：高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓 電話：(07)537-8899

2.分公司：無。

3.工廠：無。

(三)公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 1 月依公司法之規定組織並設立登記，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。主要營業項目原包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。自 100 年度起，新增代理衛浴設備進出口買賣業務，復於 101 年度出售中國大陸地區之製罐事業群，並於 101 年度中曾收購中國大陸地區之衛浴製造商，後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司，跨入建設業。本公司於 102 年 6 月 18 日經股東會決議變更公司名稱為欣巴巴事業股份有限公司，並已辦妥變更登記，全心投入不動產事業，並發展與不動產相關行業之經營。

茲將本公司最近年度重要記事陳述如下：

時間	重要記事
民國 97 年	●97 年 4 月 28 日經董事會決議通過送交股東會決議辦理減資，減資金額為 830,000 仟元，並辦理私募 200,000 仟元，以改善財務結構。
民國 99 年	●99 年 6 月與買方簽訂處分鋁罐機器設備價款為美金 550 萬元。為彌補虧損，提報股東會通過減資 750,000,000 元，減資後資本為 180,000,000 元，並決議辦理私募 3 億元，以改善財務結構。
民國 100 年	●8 月以私募方式增資 120,000 仟元，增資後資本為 300,000 仟元。 ●9 月處分新豐廠土地及廠房，處分總價款為 926,200 仟元。 ●10 月購買臺北市內湖區舊宗段 91-10 地號及其建物做為營運總部，總價款為 87,450 仟元。 ●12 月 15 日經臨時股東會全面改選董事、監察人，並經 12 月 15 日臨時董事會選任詹凱麟先生為董事長兼任總經理。 ●12 月 15 日經臨時股東會決議處分長期股權投資，本公司轉投資興達國際控股有限公司、興達國際投資有限公司、太倉興達製罐有限公司、太倉興達食品有限公司，計劃全部處分。
民國 101 年	●因業務所需，於 3 月以美金 50 仟元購入 Top Brilliant International Limited 之全數股權。 ●4 月完成處分 Corona International Holding Co., Ltd.及其轉投資公司，總出售價款為新臺幣 700,000 仟元。 ●為拓展衛浴設備業務，本公司於 6 月之董事會決議增資 Top Brilliant International Limited 美金 14,000 仟元，並透過該公司以美金 13,600 仟元收購 Top Beautiful Co., Limited 百分之五十一之股權。 ●Top Beautiful Co., Ltd.持有中國大陸衛浴製造商浙江比奇廚衛設備有限公司百

時間	重要記事
	分之百之股權，完成收購交易後，本公司得以間接控制浙江比奇廚衛有限公司，跨入衛浴生產製造業務。 ●六月份股東會通過盈餘轉增資，資本額成為 310,200,000 元。 ●因應未來業務發展改變所需，於 11 月處分 Top Beautiful Co., Limited 之全數股權，總出售價款為美金 14,250 仟元。 ●為拓展不動產業務，於 12 月以 250,000 仟元取得江城建設股份有限公司百分之百之股權。
民國 102 年	●1 月董事會選任黃秀媚小姐為董事長兼任總經理。 ●因業務所需，Top Brilliant International Limited 於 1 月辦理現金減資美金 14,049 仟元。 ●為拓展不動產業務，於 1 月簽訂臺北市北投區奇岩段一小段 191、191-2、192-2 等地號土地之合建契約。 ●為拓展不動產業務，於 6 月簽訂高雄市三民區獅頭段合建契約。 ●6 月股東會通過盈餘轉增資，資本額成為新臺幣 700,000 仟元。 ●6 月股東會通過本公司名稱由興達股份有限公司變更為欣巴巴事業股份有限公司。 ●6 月股東會通過修章遷址議案、董事會通過公司遷址至「高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓」。 ●為持續拓展不動產業務，7 月董事會通過臺北市北投區崇仰段的購地案。 ●為永續經營不動產業務，8 月董事會通過高雄市楠梓區援中段合建案。 ●子公司江城建設一品花園個案於 8 月完工，陸續貢獻營收及獲利。 ●9 月董事會決議通過辦理現金增資發行新股，預計發行總金額為新臺幣 500,000 仟元。 ●11 月董事會選任黃炯輝先生為董事長兼任總經理。 ●為提升公司經營不動產專業形象，12 月董事會通過承接子公司江城建設之清豐段合建權利移轉。
民國 103 年	●為永續經營不動產業務，7 月董事會通過台北市崇仰段二小段 544-1 地號等五筆土地合建案及台南市新南段 69-2 地號等三筆土地合建案。 ●因股價不理想，為維護公司及股東權益，取消辦理現金增資發行新股案。
民國 104 年	●董事會通過本公司 104 年 1 月 1 日聘任建設處總經理鄭建銘先生。 ●本公司臺北市北投區一豐洲個案順利完工入帳。 ●通過解除臺北市崇仰段二小段 544-1 地號等五筆土地合建案及權利移轉案。 ●本公司高雄市楠梓區豐花園個案順利完工，依銷售交屋情形，陸續認列營收及獲利。 ●本公司高雄市三民區戀戀 Life 個案順利完工，正式展開熱銷，逐步認列營收及獲利。
民國 105 年	●董事會通過建設處總經理張宏圖先生晉升案。 ●本公司高雄市三民區戀戀 Life 個案順利完銷，陸續交屋認列營收及獲利，順利協助社區成立管委會，完成公設移交。 ●本公司高雄市楠梓區戀戀 APP 個案順利完工，陸續舉辦熱銷及參訪活動，逐步貢獻營收及獲利。
民國 106 年	●本公司台南市安平區戀戀風格個案順利完工，來客參訪熱絡且回訪率高，配合行銷策略，陸續貢獻營收及獲利。 ●本公司為鞏固南部市場，陸續購入高雄市楠梓區援中段及台南市北區北元段土地。

時間	重要記事
	●完成盈餘轉增資發行新股 4,566,721 股。
民國 107 年	●為均衡南北平衡發展，簽約購買位於機場捷運重劃區桃園市龜山區善捷段土地。 ●本公司持續拓展北部事業版圖，陸續簽約購買新北市三重區仁信段四筆土地，及合建分屋一筆土地，以達整體規劃開發之經濟效益。 ●本公司發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債，順利募集新臺幣 700,000 仟元。 ●本公司再次購入台南市北區北元段土地，持續在台南推案，深耕台南市場。 ●完成盈餘轉增資發行新股 8,777,560 股。
民國 108 年	●本公司桃園市龜山區善捷段個案命名欣時代，展開預售規劃，正式開始熱銷中，市場反應熱烈。 ●本公司高雄市楠梓區援中段個案命名戀戀風尚，積極展開預售規劃。 ●本公司新北市三重區仁信段個案命名欣世代-國際館、欣世代-世紀館，積極展開預售規劃。 ●本公司台南市北區北元段個案命名文元及第-公園樓、文元及第-太學樓，積極展開預售規劃。 ●本公司台北市北投區崇仰段個案命名曉陽明，積極規劃成屋銷售中。 ●董事會通過開發處總經理陳顯宗先生聘任案。
民國 109 年	●董事會通過欣巴巴事業總經理張宏圖先生晉升案。 ●為增進南部業績動能，董事會通過授權購買農十六美術館住商精華地段高雄市鼓山區龍中段之土地。 ●本公司積極拓展南部市場，再次購入台南市北區小北段土地。
民國 110 年	●董事會通過欣巴巴事業財會部經理張晴雅小姐新任經理人案。 ●本公司台南市北區小北段個案命名欣府城-君子樓、欣府城-進士樓、欣府城-一品樓，積極展開預售規劃。 ●本公司簽約發行一一〇年度第一次私募有擔保普通公司債，金額新臺幣 1,000,000 仟元。 ●本公司台南市北區文元及第-公園樓取得使照，全數完工入帳。
民國 111 年	●本公司新北市三重區欣世代-國際館取得使照，全數完工入帳。 ●本公司高雄市楠梓區戀戀風尚取得使照，全數完工入帳。 ●本公司台南市北區文元及第-太學樓取得使照，11 月開始認列收入。 ●本公司新北市三重區欣世代-世紀館於 111 年 11 月取得使照。 ●為永續經營不動產業務，5 月董事會通過屏東縣長治鄉復興段 525 地號、542-8 地號及 524 等 12 筆地號之合建案。 ●本公司屏東縣長治鄉復興段 525 地號個案命名幸福欣印象-豐收區。
民國 112 年	●為永續經營不動產業務，1 月董事會通過高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號合建案。 ●本公司台南市北區文元及第-太學樓全數交屋入帳。 ●本公司新北市三重區欣世代-世紀館取得使照，4 月開始認列收入。 ●董事會通過欣巴巴事業總管理處財會部協理張晴雅小姐晉升案。 ●本公司發行國內第一次有擔保轉換公司債。 ●本公司 11 月董事會取消屏東縣長治鄉復興段 542-8 地號及 524 等 12 筆地號之合建案。 ●本公司桃園市龜山區欣時代於 112 年 12 月取得使照。

時間	重要記事
民國 113 年	●為永續經營不動產業務，3 月董事會通過北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號之合建案。 ●本公司發行國內第二次無擔保轉換公司債。 ●本公司桃園市龜山區欣時代，3 月開始認列收入。 ●為永續經營不動產業務，6 月董事會通過新北市三重區仁信段 128 地號之合建案。 ●本公司台南市北區欣府城-一品樓於 10 月取得使照。

二、風險事項

(一)風險因素

1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司從事之短期借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率波動將使短期借款之有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。本公司與往來銀行保持良好之授信往來關係，為因應利率之變動，未來本公司將密切注意利率走勢，並嚴控個案完工時程，適時調整借款結構，以規避利率上漲之風險。

(2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司主要營收來源為營建收入與租金收入，交易往來對象均為國內客戶，主係以新臺幣計價，故匯率變動對本公司尚無重大之影響。

(3)通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

由於國內通貨膨脹情形控制得宜，物價指數相對穩定，而民眾有購買房地產保值之做法，使本公司房地產銷售穩定，且若遇到高通膨時代，購屋可保值，有機會增加購屋需求，故通貨膨脹情形對本公司損益尚無重大影響。

2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

(1)本公司及子公司基於穩健原則及務實之經營理念，專注於經營本公司事業，並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易等交易活動。

(2)本公司及子公司已訂有「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等辦法，本公司均將依上開辦法辦理，故相關風險應屬有限。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司日常營運均遵照國內外相關法令規定辦理，並隨時注意國內

外政策發展趨勢及法規變動情形，蒐集相關資訊提供經營階層決策參考，以調整本公司相關營運策略。最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並未受國內外重要政策及法律變動而有影響公司財務業務之情形。

5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司隨時注意所處產業之科技變化及技術發展演變，並掌握市場脈動及同業訊息，本公司資通安全管理政策依內控作業循環之電腦化資訊作業管理辦法，針對設備管制依據資訊作業管理辦法之設備設定安全作業，並定期監控資訊設備產出報表進行資安監控，本公司亦將資通安全檢查之控制納入稽核計畫作業。本公司最近年度及截至本公開說明書刊印日止，尚無因科技改變及產業變化而對本公司財務業務產生重大影響之情事。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及子公司持續打造優質住宅，秉持誠信經營，在客戶服務方面，維持優良售後服務制度，專業客服人員搭配樓管人員即時服務，不斷提升客戶滿意度，建立公司品牌形象。最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無重大形象改變而影響企業危機管理之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司及子公司於最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無進行併購計畫。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司及子公司於最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無擴充廠房計畫。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨方面

本公司及其子公司係屬建設業，進貨多為土地取得及營建工程發包，在土地取得方面視規劃推案地點而定，營建工程發包除有往來合作良好之主要結構營造廠外，再依不同工案地點及推案性質進行材料及工程承攬商選擇，亦隨工案樣態及工程進度而變動。此外，本公司為便於統籌規劃，原先供應商巴森營造負責土方、基礎工程及鋼構工程等前端工程，自 112 年起，包含「君子樓」、「進士樓」、「一品樓」及「豐收區」等建案之裝修工程、門窗工程、水電消防工程等後續工程亦委由巴森營造承攬，致對巴森營造進貨金額逐期增加，且 112 年度及 113 年前三季因無取得土地情形，使得對巴森營造進貨占整體進貨金額比率顯著提升分別達 60.14%及 99.20%，而有進貨集中情形。惟建設公司與營造公司屬同一集團或關係企業之合作模式可使建設公司專注項目開發和總體計畫，有效控制工程進度，屬於營建產業特性，巴森營造為本公司之實質關係人，施工品質為本公司認可且營造實績充足，雙方多年來已維持長久穩健的合作關係，因此進貨集中風險尚屬有限。

(2)銷貨方面

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並未有單一客戶占本公司營

業額超過 10%之情事，故本公司並未有對單一客戶銷貨顯著集中之風險。

10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司最近年度及本年度截至公開說明書刊印日止並無經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件		對公司之影響
		原由	案件進度	
發行人	欣巴巴事業股份有限公司	1.原安消防工程有限公司(下稱原安公司)前曾承攬本公司建築工程，因工程款事宜而發生糾紛，110年10月19日請求本公司支付工程款等共38,754,119元。惟本公司認為原安公司並未完成其所承攬之工程，也未完成驗收，且雙方就剩餘工程款項應結算金額未有共識，故駁回原安公司之請求。	本案目前臺灣高雄地方法院一審審理中。	本案對公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
		2.豐花園大樓管理委員會(下稱管委會)稱大樓交屋後，公設部分陸續發現重大瑕疵，經催告本公司修繕卻未受置理，請求賠償2,619,000元之損害。	本案目前臺灣高雄地方法院一審審理中。	本案對公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件		對公司之影響
		原由	案件進度	
董事長	黃烱輝	成君購買土地及房屋，與江城公司及黃烱輝簽立土地買賣契約及房屋買賣契約，因交屋消費爭議，108年11月26日請求江城公司及黃烱輝連帶給付違約金600萬元。	臺灣高雄地方法院 110年度重訴字第190號民事判決，原告成君之訴暨假執行之聲請均駁回。成君提起第二審上訴，臺灣高等法院高雄分院 111年度上字第134號駁回原告之上訴，未收到對方有提起	本案對公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件		對公司之影響
		原由	案件進度	
			上訴之通知。本案已過上訴期間，判決確定。	

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

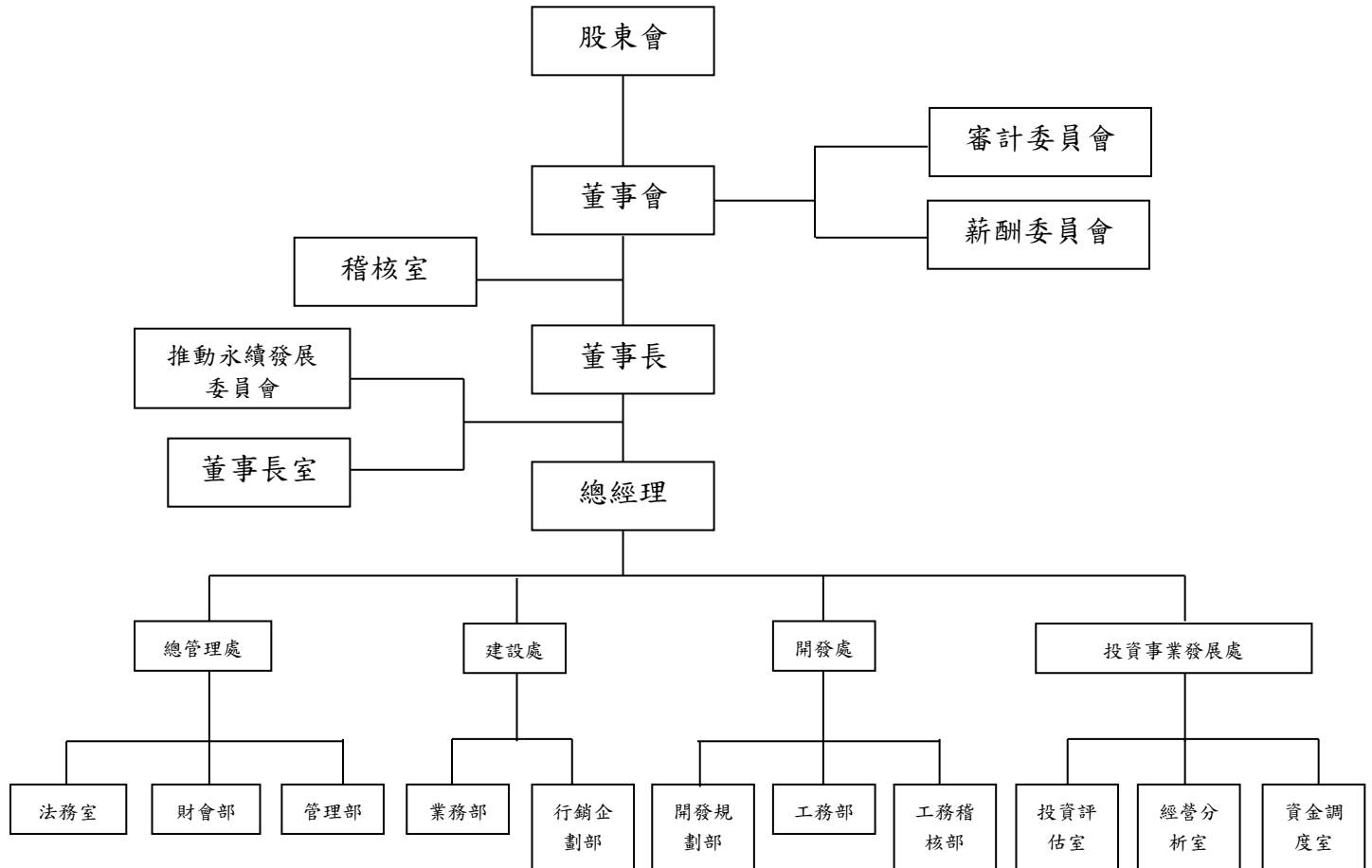
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



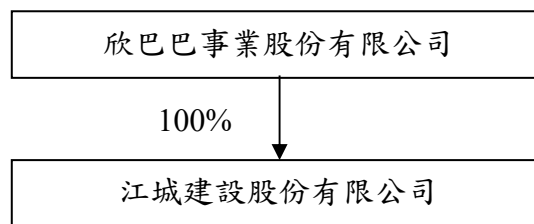
2.主要部門所營業務

部門	部門職掌
總管理處	彙整規章制度與規劃，整合管理部、財會部之作業。 公司文化及決策者經營管理理念之宣導，及對全體同仁之精神激勵。
建設處	年度預算及營收編列、新案評估及時程管控、產品定位與行銷監理、營運管理、銷售餘屋及協辦自營租賃。
開發處	營造成本估算、工程進度掌握、營造監理。
投資事業發展處	投資標的之評估、調查及分析評估其可行性、分析投資事業後之經營情形。 協助資金調度相關作業。
稽核室	內部控制作業之規範、整合、執行與檢討。 稽核作業執行、稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。 協助輔導各部室執行內控自評，內控、內稽知識之教育訓練。 定期向董事會及審計委員會提出稽核報告與說明執行成果。
法務室	各項合約協議內容、訴訟書狀及函文之處理。
財會部	收付款出納、資金調度作業、融資作業、處理各項會計帳務、稅務報表作業。
管理部	根據公司作業目標與方針，策劃單位業務，達成公司任務要求。 各部門事務之協調、各項作業方案之建議及簽核。 負責總務、庶務用品之採購與管理。 負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。 軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護。 各項電腦化進度與效果之協調、各項作業方案之建議及簽核。 公司治理相關制度推動及執行。
業務部	代銷公司評比、行銷市場研究、提報。 銷售目標之設定、案前作業與銷售、廣告策略之擬定。 顧客資料建立及維護、綜理銷售合約之簽訂、期款收取、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。 客訴問題處理、管委會召開成立大會、協助客戶辦理貸款、客戶服務品質維繫。
行銷企劃部	品牌經營、收集、分析消費者資料及通路市場情報。 網路行銷活動、廣告促銷、專案活動、媒體計劃、公關活動策略。 媒體關係維繫、相關廣宣製件規劃及文案撰寫。 籌辦建案行銷、公司品牌相關記者會、說明會及發表會。
開發規劃部	負責審核、檢討並管理建築圖說、結構圖、機電圖、室內公設、景觀等各類設計施工圖說。 土地開發策略建議及投資分析、大環境資訊收集。 綜理購地、合建土地案之簽約、付款、過戶、完稅等事宜。
工務部	施工品質、工程進度之督導管理，辦理外標工程之估算、有關工程驗收評估事項、各項工程之工料分析、工程、建材之採購發包作業。
工務稽核部	每月工地施工品質、成本控制、進度管理之稽核，並提出稽核報告及問題警示。 施工缺失研擬改善對策，並呈報追蹤改善成效。 主要施工計劃之審查並提出審查意見，配合採購單位對包商施工品質評鑑。 追蹤異常事項之改善進度、結果及協助推動改善。

部門	部門職掌
投資 評估室	投資事業調查及分析評估可行性、協助計畫的推動。
經營 分析室	協助進行投資事業經營分析及策略擬定、執行後財務規劃及稅務管理。
資金 調度室	協助進行資金籌措規劃、財會部資金調度相關作業。

(二)關係企業圖

1.關係企業組織架構(113/10/31)



2.關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113年9月30日；單位：新臺幣仟元；仟股；%

關係企業名稱	與本公司 之關係	該關係企業持有 本公司之股份		本公司持有 關係企業之股份		
		股數	持股 比例	股數	持股 比例	實際投 資金額
江城建設股份有限公司	子公司(註 1)	—	—	20,100	100%	250,000

註 1：本公司為擴展建設業務所需，於 101 年 12 月 28 日以新臺幣 250,000 仟元購入江城建設股份有限公司之全數股權。

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料

113 年 9 月 16 日；單位：股；%

職稱	姓名	性別	國籍	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
總經理兼建設處總經理	張宏圖	男	中華民國	104.07.20	—	—	—	—	—	—	國立中山大學社會科學院/ 高階公共政策碩士 上海巴巴房地產諮詢有限公司	江城建設(股)公司建設處總經理 江鎮廣告事業(股)公司董事長 樂成家服務有限公司董事長	無	無	無	無	
開發處總經理	陳顯宗	男	中華民國	108.04.10	—	—	—	—	—	—	中原大學建築系 大由開發(股)公司董事長	無	無	無	無	無	
開發處副總經理	黃湘允	男	中華民國	111.02.01	6,335,187	7.10	—	—	—	—	戴爾豪斯大學管理學學士畢業	江城建設(股)公司副總經理 巴森開發建設(股)公司董事 大由開發(股)公司董事 知本川(股)公司董事 江鎮廣告事業(股)公司董事 中山旺事業(股)公司董事 巴巴國際事業(股)公司董事	董事長	黃炯輝	一親等	無	
總管理處副總經理	黃秀媚	女	中華民國	102.11.08	1,020	—	—	—	—	—	國立豐原高級商業職業學校畢業 江城建設(股)公司董事長	欣巴巴事業(股)公司法人代表任職：江城建設(股)公司董事長 巴森營造(股)公司董事	董事長	黃炯輝	二親等	無	
財務長兼公司治理主管	李鎮宇	男	中華民國	103.03.24	—	—	—	—	—	—	英國劍橋大學土地經濟碩士 友訊科技處長暨副發言人	江城建設(股)公司總管理處副總經理	無	無	無	無	
業務部協理	王秉逸	男	中華民國	108.05.10	—	—	—	—	—	—	政治作戰學校政治科 志嘉建設(股)公司業務部經理	無	無	無	無	無	
財會部協理	張晴雅	女	中華民國	112.02.01	—	—	—	—	—	—	國立豐原高級商業職業學校畢業 欣巴巴事業股份有限公司財會部經理	知本川(股)公司監察人 辰龍投資(股)公司監察人 旭日欣有限公司董事長	無	無	無	無	

職稱	姓名	性別	國籍	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
稽核部主管	李其鴻	男	中華民國	108.10.01	—	—	—	—	—	—	高雄第一科技大學金融管理系畢業 力銘科技(股)份有限公司稽核經理 三芳化學工業(股)公司財會/稽核副主任	江城建設(股)公司稽核主管	無	無	無	無	
會計課主管	許宸如	女	中華民國	106.09.30	—	—	—	—	—	—	實踐大學國際企業學系畢業 欣巴巴事業(股)公司會計副理	江城建設(股)公司會計主管	無	無	無	無	

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人姓名、經(學)歷、持有股份及性質

113年9月16日；單位：股；%

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 及註冊地	初次選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司 之職務	具配偶或二親等以內關係 之其他主管、董事或監察 人			備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事長	辰龍投資 (股)公司	—	中華民國	100.12.15	112.06.28	3年	37,803,078	45.36	38,588,622	43.23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
董事長之代 表人	黃炯輝	男 (62)	中華民國	100.12.15	112.06.28	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中山大學管理學院 高階經營碩士 辰龍投資(股)公司董事長 高雄市不動產開發商業 同業公會理事長	欣巴巴事業(股)公司法人代表任 職：江城建設(股)公司董事 允達國際投資有限公司董事長 允達國際投資有限公司法人代表 任職：辰龍投資(股)公司董事長	總管理處 副總經理	黃秀媚	二親等	
																	開發處 副總經理	黃湘允	一親等	
董事	捷偉投資 有限公司	—	中華民國	100.12.15	112.06.28	3年	2,667,403	3.20	2,722,831	3.05	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
法人董事之 代表人	黃湘允	男 (35)	中華民國	100.12.15	112.06.28	3年	5,751,223	6.90	6,335,187	7.10	—	—	—	—	戴爾豪斯大學管理學學 士畢業	本公司開發處副總經理 江城建設(股)公司副總經理 巴森開發建設(股)公司董事 大由開發(股)公司董事 知本川(股)公司董事 江鎮廣告事業(股)公司董事 中山旺事業(股)公司董事 巴巴國際事業(股)公司董事	董事長	黃炯輝	一親等	
董事	世京投資 有限公司	—	中華民國	100.12.15	112.06.28	3年	1,255,714	1.51	1,281,807	1.44	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 及註冊地	初次選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司 之職務	具配偶或二親等以內關係 之其他主管、董事或監察 人			備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
法人董事之 代表人	曾韻梅	女 (58)	中華民國	100.12.15	112.06.28	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中山大學管理學院 高階經營碩士 渣打銀行南區主管暨副 總裁 匯豐銀行分行經理暨副 總裁	—	—	—	—	
法人董事之 代表人	林沛珍	女 (60)	中華民國	100.12.15	112.06.28	3 年	11,905	0.01	3,986	—	—	—	—	—	國立中山大學管理學院 高階經營碩士 台創整合行銷事業有限 公司董事長	永泰地產事業有限公司董事長	—	—	—	
獨立董事	王秀蘭	女 (55)	中華民國	108.06.19	112.06.28	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	中山大學高階經營碩士 學位 崑庭建設(股)公司財管部 經理	美商 ITW 電子包裝材料及零件 事業群美商安天德百電(股)公司 財務長	—	—	—	
獨立董事	張妍臻	女 (49)	中華民國	109.06.30	112.06.28	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中山大學管理學院 高階經營碩士班畢業	永丰成資源(股)公司負責人	—	—	—	
獨立董事	顏聰玲	女 (55)	中華民國	111.06.14	112.06.28	3 年	6,000	0.01	—	—	—	—	—	—	美國加州州立大學企業 管理研究所碩士 南良集團泉葉康養開發 (股)公司副總經理 嘉義市政府都市發展處 處長	崑山科技大學房地產開發與管理 系副教授 南良集團泉葉康養開發股份有限 公司顧問	—	—	—	

2.法人股東之主要股東：

113 年 9 月 16 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
辰龍投資股份有限公司	允達國際投資有限公司(33.30%)、元達國際投資有限公司(33.32%)、心達國際投資有限公司(33.38%)
捷偉投資有限公司	心達國際投資有限公司(32.00%)、允達國際投資有限公司(34.00%)、元達國際投資有限公司(34.00%)
世京投資有限公司	盧繼先(100%)

3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

113 年 9 月 16 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
允達國際投資有限公司	黃烱輝(94.90%)、黃湘允(3.96%)、黃子恬(0.57%)、黃湘元(0.57%)
心達國際投資有限公司	黃烱輝(94.34%)、黃子恬(3.96%)、黃淑芬(0.56%)、黃湘允(0.57%)、黃湘元(0.57%)
元達國際投資有限公司	黃烱輝(85.84%)、潘雅蓉(9.06%)、黃湘元(3.96%)、黃湘允(0.57%)、黃子恬(0.57%)

4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

條件/姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
辰龍投資(股)公司 代表人 黃烱輝	一、曾任以下職務，<u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u>。 • 自民國 85 年 6 月起擔任本公司董事長 • 中華民國不動產代銷公會全聯會理事長 • 高雄市不動產開發商業同業公會理事長	不適用	0

條件/姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	• 高雄市不動產代銷經紀商業同業公會理事長 • 高雄都會發展文教基金會董事長 • 辰龍投資(股)公司董事長 • 允達國際投資有限公司董事長 • 曾任本公司總經理 二、未有公司法第 30 條各款情事。		
捷偉投資有限公司 代表人 黃湘允	一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 江城建設(股)公司副總經理 • 巴森開發建設(股)公司董事 • 大由開發(股)公司董事 • 知本川(股)公司董事 • 江鎮廣告事業(股)公司董事 • 中山旺事業(股)公司董事 • 巴巴國際事業(股)公司董事 • 曾任本公司董事長特別助理 • 曾任兆發有限公司董事長 二、未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
世京投資有限公司 代表人 曾韻梅	一、曾任以下職務， <u>具備商務及財務等公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 渣打銀行南區主管暨副總裁 • 匯豐銀行分行經理暨副總裁 二、未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
世京投資有限公司	一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之</u>	不適用	0

條件/姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
代表人 林沛珍	<u>工作經驗。</u> • 民國 103 年 6 月起擔任本公司董事 • 永泰地產事業有限公司董事長 • 台創整合行銷事業有限公司董事長 二、未有公司法第 30 條各款情事。		
王秀蘭	一、曾任以下職務， <u>具備財務專長。</u> • 美商 ITW 電子包裝材料及零件事業群美商安天德百電(股)公司財務長 • 崑庭建設(股)公司財管部經理 二、擔任本公司審計委員會召集人。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	• 本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 • 是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 最近 2 年提供本公司或其關係企業商、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0
張妍臻	一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之工作經驗。</u> • 永丰成資源(股)公司負責人 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	• 本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 • 是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、	0

條件/姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	
顏聰玲	一、曾任以下職務，<u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u>。 • 崑山科技大學房地產開發與管理系副教授 • 嘉義市政府都市發展處處長 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	• 本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 • 是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0

5.董事會多元化政策及獨立性之情形：

(1)董事會多元化情形：

依本公司「公司治理實務守則」第二十條，董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- ①基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- ②專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- ①營運判斷能力。②會計及財務分析能力。③經營管理能力。④危機處理能力。
⑤產業知識。⑥國際市場觀。⑦領導能力。⑧決策能力。

本公司董事成員分別來自經營團隊、相關業界之管理者，以及具有商務、財務、業務等背景之專業人士。董事成員以不同領域的工作背景，可協助公司推動公司治理、強化經營管理、監督評估公司的經營政策與執行狀況，使公司在各層面都達一定水準並延續公司本身之企業價值。

◎董事會多元化政策之具體管理目標：

項次	多元化項目	具體管理目標
1	專業技能及產業經歷	董事成員應具豐富之產業經驗及專業技能，專業技能涵蓋法律、會計、產業、財務、行銷或科技等面向。且具有經營管理、危機處理及財務分析等能力，為公司之決策提供專業建議。
2	性別	本公司為營建業，具產業經驗者雖多以男性為主，但公司仍重視性別多元化，持續關注具產業知識之女性董事人選，並設有女性董事席次。
3	年齡	本公司董事年齡分布：31~40 歲 1 人、41~50 歲 1 人、51~60 歲 4 人及 61~70 歲 1 人，現未有年齡分布斷層，達成年齡層多元化。
4	國籍	本公司為國內營建業，現完全以台灣內需為主，故無外國籍董事。未來將持續關注熟悉臺灣營建業之外國董事人選，依公司需求延攬外國董事。
5	獨立董事人數及比重	本公司董事共 7 席，獨立董事為 3 席，佔董事席次 42.86%，未來會視公司發展需求及法令規範，調整獨立董事席次。
6	員工身分之董事比重	本公司董事兼任員工身分，目標設定為 1 席以下(含 1 席)，以增進公司治理及董事會獨立性。

◎董事會多元化目標及達成情形，說明如下：

項次	多元化項目	說明	多元化目標	多元化達成率(%)
1	產業經驗 (建設產業)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、張妍臻獨立董事及顏聰玲獨立董事，具有房地產及材料市場等專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	3 席	167
2	產業經驗 (會計)	王秀蘭獨立董事及曾韻梅董事，具會計之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	200
3	產業經驗 (財務)	王秀蘭獨立董事及曾韻梅董事，具有財務之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	200
4	產業經驗 (行銷)	黃烱輝董事長及林沛珍董事，具有行銷之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	2 席	100
5	專業能力 (經營管理)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、曾韻梅董事、王秀蘭獨立董事及張妍臻獨立董事，曾任職他公司之董事或高階經理人，具經營管理能力。	5 席	120
6	專業能力 (領導決策)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、曾韻梅董事及張妍臻獨立董事，曾任職他公司之董事或高階經理人，具領導決策能力。	3 席	167
7	專業能力 (危機處理)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、曾韻梅董事、王秀蘭獨立董事及張妍臻獨立董事，曾任職他公司之董事或高階經理人，具危機處理能力。	3 席	200
8	性別	本公司董事共 7 席，其中 2 席為男性，5 席為女性。	3 席	167
9	年齡	本公司董事年齡分布：31~40 歲 1 人、41~50 歲 1 人、51~60 歲 4 人及 61~70 歲 1 人。	分布各年齡層	100
10	國籍	董事全數為中華民國籍。	視公司未來需求增設外國董事席次	0
11	員工身分 董事佔比	黃湘允董事兼任本公司開發處副總經理。	1 席以下	100
12	獨立董事 佔比	本公司董事共 7 席，獨立董事為 3 席，佔董事席次 42.86%。	3 席 獨立董事	100

(2)董事會獨立性情形：

項次	獨立性面向	獨立性說明
1	獨立董事人數及比重	本公司董事共 7 席，獨立董事為 3 席，佔董事席次 42.86%，並由 3 席獨立董事組成審計委員會。由王秀蘭獨立董事、張妍臻獨立董事及顏聰玲獨立董事，組成薪酬委員會，並依法執行職務，使本公司之董事會具獨立性。
2	員工身分之董事比重	本公司黃湘允董事兼任本公司開發處副總經理，員工身分之董事比重為 14.29%。
3	獨立董事任期	1、王秀蘭獨立董事，擔任本公司第 19 屆、第 20 屆及第 21 屆獨立董事。 2、張妍臻獨立董事，擔任本公司第 20 屆及第 21 屆獨立董事。 3、顏聰玲獨立董事，擔任本公司第 20 屆及第 21 屆獨立董事。 上列獨立董事之連續任期，依法均未超過三屆，符合法令獨立性規定。
4	獨立董事兼任家數	王秀蘭獨立董事、張妍臻獨立董事及顏聰玲獨立董事，未兼任其他公開發行以上公司之獨立董事。 上列獨立董事之兼任家數，依法均未超過三家，符合法令獨立性規定。
5	證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事	1、本公司董事間，有超過半數之席次未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2、本公司已設置獨立董事，無監察人，故無監察人間或監察人與董事間具前述關係。 綜上所述，本公司董事會無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，符合法令獨立性規定。

(五)發起人：不適用。

(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1.最近年度（112 年度）給付董事、監察人、總經理等之酬金

(1)一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：新臺幣仟元；%

稱謂	姓名	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
董事長	辰龍投資(股)公司 代表人：黃炯輝	-	-	-	-	4,611	4,611	9,519	9,519	14,130 2.71%	14,130 2.71%	-	-	-	-	-	-	-	-	14,130 2.71%	14,130 2.71%	-
董 事	捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	-	-	-	-	4,611	4,611	-	-	4,611 0.89%	4,611 0.89%	2,123	2,123	-	-	73	-	73	-	6,807 1.31%	6,807 1.31%	-
董 事	世京投資有限公司 代表人：吳聲鈴 (註)	-	-	-	-	1,143	1,143	147	147	1,290 0.25%	1,290 0.25%	-	-	-	-	-	-	-	-	1,290 0.25%	1,290 0.25%	-
董 事	世京投資有限公司 代表人：林沛珍	-	-	-	-	1,143	1,143	300	300	1,443 0.28%	1,443 0.28%	-	-	-	-	-	-	-	-	1,443 0.28%	1,443 0.28%	-
董 事	世京投資有限公司 代表人：曾韻梅 (註)	-	-	-	-	-	-	153	153	153 0.03%	153 0.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	153 0.03%	153 0.03%	-
獨 立 董 事	王秀蘭	420	-	-	-	-	-	-	-	420 0.08%	420 0.08%	-	-	-	-	-	-	-	-	420 0.08%	420 0.08%	-
獨 立 董 事	張妍臻	420	-	-	-	-	-	-	-	420 0.08%	420 0.08%	-	-	-	-	-	-	-	-	420 0.08%	420 0.08%	-
獨 立 董 事	顏聰玲	420	-	-	-	-	-	-	-	420 0.08%	420 0.08%	-	-	-	-	-	-	-	-	420 0.08%	420 0.08%	-

註：112 年 6 月 28 日股東常會全面改選董事(含獨立董事)，法人董事世京投資有限公司原代表人吳聲鈴卸任，並改派代表人曾韻梅就任。

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，公司得支給報酬按月給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	世京投資有限公司 曾韻梅 王秀蘭 張妍臻 顏聰玲	世京投資有限公司 曾韻梅 王秀蘭 張妍臻 顏聰玲	世京投資有限公司 曾韻梅 王秀蘭 張妍臻 顏聰玲	世京投資有限公司 曾韻梅 王秀蘭 張妍臻 顏聰玲
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	世京投資有限公司 吳聲鈴 世京投資有限公司 林沛珍	世京投資有限公司 吳聲鈴 世京投資有限公司 林沛珍	世京投資有限公司 吳聲鈴 世京投資有限公司 林沛珍	世京投資有限公司 吳聲鈴 世京投資有限公司 林沛珍
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	—	—	—	—
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	捷偉投資有限公司 黃湘允	捷偉投資有限公司 黃湘允	—	—
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	—	—	捷偉投資有限公司 黃湘允	捷偉投資有限公司 黃湘允
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	辰龍投資(股)公司 黃烱輝	辰龍投資(股)公司 黃烱輝	辰龍投資(股)公司 黃烱輝	辰龍投資(股)公司 黃烱輝
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	—	—	—	—
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	—	—	—	—
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	—	—	—	—
100,000,000 元(含)以上	—	—	—	—
總計	8 人	8 人	8 人	8 人

(2)監察人之酬金：本公司已成立審計委員會替代監察人，故不適用。

(3)總經理及副總經理之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：新臺幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項 總額及占稅後純益之 比例（％）		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公司	財務報告內 所有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	張宏圖	2,370	2,370	-	-	6,553	6,553	73	-	73	-	8,996 1.73%	8,996 1.73%	-
開發處總經理	陳顯宗	1,953	1,953	-	-	2,379	2,379	73	-	73	-	4,405 0.85%	4,405 0.85%	-
開發處副總經理	黃湘允	1,241	1,241	-	-	882	882	73	-	73	-	2,196 0.42%	2,196 0.42%	-
總管理處副總經理	黃秀媚	1,051	1,051	-	-	419	419	73	-	73	-	1,543 0.30%	1,543 0.30%	-
財務長	李鎮宇	2,131	2,131	-	-	353	353	73	-	73	-	2,557 0.49%	2,557 0.49%	-

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	黃秀媚	黃秀媚
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	黃湘允、李鎮宇	黃湘允、李鎮宇
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	陳顯宗	陳顯宗
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	張宏圖	張宏圖
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	5 人	5 人

(4)最近年度(112 年度)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新臺幣仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占年度稅後純益之比例(%)
總經理	張宏圖	-	582	582	0.11
開發處總經理	陳顯宗				
開發處副總經理	黃湘允				
總管理處副總經理	黃秀媚				
財務長	李鎮宇				
業務部協理	王秉逸				
財會部經理	張晴雅				
會計主管	許宸如				

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占稅後純益比例：

單位：新臺幣仟元；%

職稱/項目	111 年度				112 年度			
	酬金總額		酬金總額占稅後純益比例(%)		酬金總額		酬金總額占稅後純益比例(%)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事(註)	23,607	23,607	5.58	5.58	25,083	25,083	4.82	4.82
監察人	—	—	—	—	—	—	—	—
總經理及副總經理	10,704	10,704	2.53	2.53	19,697	19,697	3.78	3.78

註：包含兼任經理人之酬金。

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

A.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序

(A)本公司董事之酬金，除依本公司「董事薪資酬勞辦法」規定，考量整體董事會表現、公司經營績效、公司未來營運及風險胃納，擬具分派建議，並由薪資報酬委員會及董事會決議後，再依個別董事對公司營運參與程度及貢獻之價值另行分派之，另依本公司章程第廿三條本公司年度決算如有獲利，董事酬勞不得高於百分之五。

(B)本公司總經理及副總經理之酬金、薪資將依個人專業經驗及參考同業通常水準支給之；另獎金則視各人之績效依其達成率及成長率、風險性、業績表現，定期評估並參考同業標準級距，公司亦有定期之員工考核，依考核結果給予合理報酬，由薪資報酬委員會提出建議案經董事會決議後執行。

B.與經營績效及未來風險之關聯性

本公司每年均定期針對董事成員進行自我評估，依照評估結果討論檢視董事成員之績效，並配合公司「董事薪資酬勞辦法」及公司章程之規定，給予合理報酬，由薪資報酬委員會審提出建議案經董事會決議後執行。

四、資本及股份

(一)股份種類

單位：股

股份種類	核定股本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	90,376,358	267,623,642	358,000,000	上市股票

(二)股本形成經過

1.公司最近五年度及截至公開說明書刊印日止，股本變動之情形：

單位：新臺幣元；股

年 月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (股)	金額 (元)	股數 (股)	金額 (元)	股本 來源	以現金以外之財 產抵充股款者	其 他
107.09	10	358,000,000	3,580,000,000	83,343,981	833,439,810	盈餘轉增資 87,775,600元	無	註 1
113.06	10	358,000,000	3,580,000,000	83,374,221	833,742,210	欣巴巴一(可轉換公 司債)轉換 302,400元	無	註 2
113.10	10	358,000,000	3,580,000,000	85,816,216	858,162,160	資本公積發行新股 18,170,100元 欣巴巴一(可轉換公 司債)轉換 6,249,850元	無	註 3
113.11	10	358,000,000	3,580,000,000	90,376,358	903,763,580	欣巴巴一(可轉換公 司債)轉換 34,160,370元 欣巴巴二(可轉換公 司債)轉換 11,441,050元	無	註 4

註 1：107 年 09 月 18 日經授商字第 10701120540 號函

註 2：113 年 06 月 05 日經授商字第 11330088810 號函

註 3：113 年 10 月 16 日經授商字第 11330176600 號函

註 4：113 年 11 月 08 日經授商字第 11330195910 號函

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形：無此情形。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：無此情形。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構表

113 年 9 月 16 日；單位：人；股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計

人數	1	4	27	11,962	32	12,026
持有股數	1,138	42,078	43,237,498	43,268,234	2,708,783	89,257,731
持有比率	0.00%	0.05%	48.44%	48.48%	3.03%	100.00%

2.股權分散情形

113 年 9 月 16 日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	7,736	1,351,601	1.51
1,000 至 5,000	3,316	5,945,896	6.66
5,001 至 10,000	536	3,446,725	3.86
10,001 至 15,000	174	2,021,750	2.27
15,001 至 20,000	77	1,327,195	1.49
20,001 至 30,000	81	1,915,063	2.15
30,001 至 40,000	24	808,857	0.91
40,001 至 50,000	16	713,438	0.80
50,001 至 100,000	30	2,096,630	2.35
100,001 至 200,000	14	1,918,790	2.15
200,001 至 400,000	11	2,934,174	3.29
400,001 至 600,000	2	988,565	1.11
600,001 至 800,000	2	1,216,264	1.36
800,001 至 1,000,000	0	0	0.00
1,000,001 股以上	7	62,572,783	70.10
合計	12,026	89,257,731	100.00

3.主要股東名單(持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例)

113 年 9 月 16 日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
辰龍投資股份有限公司		38,588,622	43.23
黃湘允		6,335,187	7.10
黃子恬		6,333,559	7.10
黃湘元		6,282,852	7.04
捷偉投資有限公司		2,722,831	3.05
世京投資有限公司		1,281,807	1.44
史勝彰		1,027,925	1.15
王治國		616,094	0.69
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管美林國際公司投資專戶		600,170	0.67
美商摩根大通銀行台北分行受託保管 JP 摩根證券有限公司投資專戶		552,242	0.62

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之股東，股權變動及質押情形

單位：股

職稱	姓名	111 年度		112 年度		113 年度截至 11 月 30 日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長及大股東	辰龍投資(股)公司	—	6,350,000	—	250,000	785,544	(1,450,000)
董事長之法人代表人	黃炯輝	—	—	—	—	—	—
董事	捷偉投資有限公司	—	—	—	—	55,428	—
董事之法人代表人	黃湘允	707,000	(1,158,223)	—	—	909,964	(1,315,000)
董事	世京投資有限公司	—	—	—	—	26,093	—
董事之法人代表人	吳聲鈴	—	—	—	—	—	—
董事之法人代表人	曾韻梅	—	—	—	—	—	—
董事之法人代表人	林沛珍	—	—	—	—	(7,919)	—
獨立董事	王秀蘭	—	—	—	—	—	—
獨立董事	張妍臻	—	—	—	—	—	—
獨立董事	顏聰玲(註)	—	—	(6,000)	—	—	—
總經理	張宏圖	—	—	—	—	—	—
開發處總經理	陳顯宗	—	—	—	—	—	—
總管理處副總經理	黃秀媚	—	—	1,000	—	(980)	—
財務長	李鎮宇	—	—	—	—	—	—
業務部協理	王秉逸	—	—	—	—	—	—
財會部經理	張晴雅	—	—	—	—	—	—
會計主管	許宸如	—	—	—	—	(2)	—

註：111 年 6 月 14 日新任。

(2)董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之股東股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

113 年 9 月 16 日；單位：股；%

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
辰龍投資股份有限公司 代表人：黃炯輝	38,588,622	43.23	—	—	—	—	捷偉投資有限公司；黃湘允；黃子恬；黃湘元	負責人為其二親等及一親等以內親屬	
黃湘允	6,335,187	7.10	—	—	—	—	辰龍投資股份有限公司；黃子恬；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
黃子恬	6,333,559	7.10	—	—	—	—	辰龍投資股份有限公司；捷偉投資有限公司；黃湘允；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
黃湘元	6,282,852	7.04	—	—	—	—	辰龍投資股份有限公司；捷偉投資有限公司；黃湘允；黃子恬	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	2,722,831 6,335,187	3.05 7.10	— —	— —	— —	— —	辰龍投資股份有限公司；黃子恬；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
世京投資有限公司 代表人：曾韻梅 代表人：林沛珍	1,281,807 — 3,986	1.44 — —	— — —	— — —	— — —	— — —	無	無	
史勝彰	1,027,925	1.15	—	—	—	—	無	無	
王治國	616,094	0.69	—	—	—	—	無	無	
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管美林國際公司投資專戶	600,170	0.67	—	—	—	—	無	無	
美商摩根大通銀行台北分行受託保管 JP 摩根證券有限公司投資專戶	552,242	0.62	—	—	—	—	無	無	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元；仟股

年度			111 年度	112 年度	113 年度截至 9 月 30 日
每股市價	最高		63.50	65.90	237.00
	最低		43.00	46.60	54.30
	平均		51.30	52.75	165.72
每股淨值	分配前		16.10	18.08	18.23
	分配後(註 1)		11.53	12.46	—
每股盈餘	加權平均股數		83,344	83,344	86,244
	每股盈餘 (註 2)	調整前	5.08	6.24	3.77
		調整後	4.98	6.12	—
每股股利	現金股利		4.57	5.36	不適用
	無償 配股	盈餘配股	—	—	不適用
		資本公積配股	—	0.21	不適用
	累積未付股利(註 3)		—	—	不適用
投資報酬分析	本益比(註 4)		10.10	8.45	不適用
	本利比(註 5)		11.23	9.84	不適用
	現金股利殖利率(註 6)		8.91	10.16	不適用

註 1：請依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 2：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 3：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 4：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 5：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 6：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所訂之股利政策

依本公司本次股東會修訂之最新公司章程規定，本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，分配如下：

(1)提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本額時，不在此限。

(2)公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。

(3)餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，考量永續經營及長遠發展並兼顧股東利益，本公司每年度股利分配總額不低於當年度可供分配盈餘之百分之五為原則，其中現金股利不低於全部股利之百分之五。董事會得依當時整體營運狀況調整該比例，並提請股東會決議之。

本公司授權董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

2.本年度擬(已)議股東股利分配之情形

本公司 112 年度稅後淨利新臺幣 520,445,510 元，提列法定盈餘公積新臺幣 52,044,551 元，當年度可供分配盈餘新臺幣 468,400,959 元，董事會已決議通過分派現金股利新臺幣 468,400,959 元，該分派金額已佔當年度可供分配盈餘為 100%。另分配資本公積發放股票股利新臺幣 18,170,100 元，上述現金股利已於 113 年 5 月 7 日董事會決議分配；股票股利已於 113 年 6 月 18 日股東常會決議，本公司近幾年的盈餘分配案皆已落實維護股東權益，將本公司營運利潤回饋股東。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 112 年度之盈餘分配案已於 113 年 5 月 7 日提報董事會決議分配；股票股利已於 113 年 6 月 18 日股東常會決議。

本公司可轉換公司債債權人陸續執行轉換權，本次股東會擬議之無償配股佔已發行股本比率隨著該項轉換權逐漸調降，本公司未來營業績效及每股盈餘均樂觀成長，故本公司預期此次無償配股對於營業績效及每股盈餘應無顯著影響。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.本公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度如有獲利，提撥員工酬勞不低於百分之一，董事酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比率提撥。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

年度終了後，財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動

時，該變動調整原提列年度費用，財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。本期之員工及董事酬勞實際配發金額若與估列數有差異時依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司 112 年度董事及員工酬勞分配案業經 113 年 3 月 13 日董事會決議通過，配發員工酬勞 6,916,992 元及董事酬勞 13,883,985 元，與 112 年度帳上估列金額無差異，如之後實際發放數有差異，差異數將列為 113 年度之損益。

(2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本年度之 112 年度盈餘分配未以股票分派員工酬勞，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司於 113 年 3 月 13 日經董事會決議通過分派 112 年度員工酬勞 6,916,992 元及董事酬勞 13,883,985 元，並於 113 年 6 月 18 日提報股東常會。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司於 112 年 3 月 28 日經董事會決議通過分派 111 年度員工酬勞 5,646,247 元及董事酬勞 11,124,788 元，經 112 年 6 月 28 日股東常會報告。111 年度帳上估列金額為員工酬勞 5,646,247 元及董事酬勞 11,124,788 元，並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)已發行而尚未償還公司債相關資料：

本公司於 112 年 6 月 9 日發行之國內第一次有擔保轉換公司債及 113 年 5 月 7 日發行之國內第二次無擔保轉換公司債，已於 113 年 10 月依照發行辦法辦理提前贖回，故無尚未償還之公司債。

(二)一年內到期之公司債：無。

(三)轉換公司債資料：無。

(四)已發行交換公司債：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無。

(六)已發行附認股權公司債：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形

項目	一一〇年度第一次私募有擔保普通公司債
公司債種類(註 2)	普通公司債

項目	一一〇年度第一次私募有擔保普通公司債				
公司債種類(註 2)	普通公司債				
股東會(或董事會)通過日期與數額(註 3)	董事會通過日期：110 年 3 月 23 日 新臺幣 1,200,000 仟元為上限，得採一次或分次發行。				
價格訂定之依據及合理性	依票面金額十足發行				
特定人選擇之方式(註 4)	私募對象 (註 5)	資格條件 (註 6)	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	中租迪和股份有限公司	證券交易法第四十三條之六規定之特定人為限	10,000 張	無	無
辦理私募之必要理由	私募資金擬用於充實營運資金				
價款繳納完成日期	110 年 5 月 26 日				
應募人資料	中租迪和股份有限公司/英商 Chailease International Company(UK)Limited				
實際認購(或轉換)價格(註 7)	每張 100,000 元				
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異(註 7)	無				
辦理私募對股東權益影響	無				
私募資金運用情形及計畫執行進度	充實營運資金				
私募效益顯現情形	可為公司創造經營目標之利潤，對公司未來營運及獲利成長應有相當程度之貢獻，挹注整體獲利及提升營運績效以提升市場競爭力。				

註 1：欄位多寡視實際發行次數調整，若有分次辦理私募公司債者應分別列示。

註 2：係填列普通公司債、交換公司債、轉換公司債、附認股權公司債或海外轉換公司債。

註 3：屬私募公司債而無需股東會通過者，應填列董事會通過日期與數額。

註 4：辦理中之私募案件，若已洽定應募人者，並將應募人名稱或姓名及與公司之關係予以列明。

註 5：欄位多寡視實際數調整

註 6：係填列證券交易法第四十三條之六第一項第一款、第二款或第三款。

註 7：實際認購(或轉換)價格，係指實際辦理私募公司債發行時，所訂之認購(或轉換)價格。

註 8：本公司債已於 111 年 9 月贖回。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務之主要內容

①營建收入：合建、購地自建住宅大樓出租出售、不動產開發等等相關業務。

②租金收入：出租投資性不動產。

(2)所營業務之營業比重

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	111 年度		112 年度		113 年前三季	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)
銷售房地收入	2,973,687	99.99	3,727,750	100.00	2,942,622	100.00
租金收入	164	0.01	165	0.00	128	0.00
合計	2,973,851	100.00	3,727,915	100.00	2,942,750	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目:集合式住宅及店鋪大樓等。

本公司主要商品為集合式住宅及店鋪大樓，112 年度除有舊案「一豐洲」、「曉陽明」、「文元及第-公園樓」及「文元及第-太學樓」持續過戶外，尚有「欣世代-世紀館」交屋並開始認列收入，使得 112 年度營業收入較去年同期成長 25.36%。113 年前三季除有「一豐洲」、「恋恋風尚」建案銷售完畢，舊案「曉陽明」、「欣世代-國際館」及「欣世代-世紀館」持續銷售外，另「欣時代」亦開始交屋過戶並認列收入。

(4)計劃開發之新商品(服務)

近年來政府不斷限縮土建融額度，利率走勢也朝升息方向移動，故公司整體推案及購地策略，因應政府政策，除以六都重劃區土地且就業需求強勁之區域外，也開始考量其他縣市精華區域開發。不僅考量購地自建，也同時推動合建案或危老重建案，以最有效率的資金運用方式，來推動公司的業績及產品規劃。

整體市場仍為首購及首換的剛性需求，故公司主流產品仍以三加一房或三房或二加一房為主推格局，並採用雙衛浴設計，增加購屋者在生活上之便利性及實用性。未來也考量精華商業區地段，推出住商混合式大樓或純商辦大樓之產品，利用良好的區位及完善規畫設計格局，加上住商進出動線區隔的方式，讓相關產品更升級，增加市場接受度。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

近年來國內房市所面臨的總體經營環境及政府政策面影響，主要是經濟成長率未如預期、房貸利率逐漸攀升、各部會打炒房力道尚未趨緩所致；惟高通膨下國內民眾仍將不動產視為避險投資標的，以及科技業者自用設廠需求仍在，加上國內房價維持易漲難跌的格局，讓房市表現不至於出現明顯修正。因時代及產業

變遷，新經濟學理論中，過度升息抑制投資，也可能造成就業機會縮減，故如何在升息及經濟成長中，找到一個均衡點，為政府正在思考的問題。

(2) 產業上、中、下游之關聯性

房地產市場上游主要為土地和建材，土地供應來源主要為私有地之地主透過出售或合建方式釋出，另亦透過都市更新重新開發老舊地區的土地。建材部份除鋼筋混凝土外，隨新科技研發，如環保科技綠建材等運用比例亦逐漸提高。下游主要為代銷及仲介商等，近幾年數位行銷也逐漸躍升為主要媒體通路。



資料來源：產業價值鏈資訊平台

(3) 產品之各種發展趨勢

①不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，除以自建或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、參與都市更新計劃政策、土地信託、委建、並積極與同業採取策略聯盟開發，取得所需儲備土地等方式籌劃進行。

②隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求不僅只著重實用性、安全性，對居住環境、地區生活機能、外觀設計、格局、建材設備品質等方面日趨講究，故智慧建築、低碳建築、休閒住宅、銀髮住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品應運而生，以滿足不同階層客戶之需求，未來建築品牌及客戶滿意度也成為衡量競爭力的重要指標，產品之規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。

(4) 競爭情形

房地產屬於在地市場，故相較其他產業，建設公司在整體市場中互相競爭情形並不明顯，主係因房地產依照產品類型、消費者需求偏好、座落區位等因素劃分成不同市場，亦有不同之目標客群，雖同區域內建案具有競爭性質，然各建商爰依照自身評估規劃與優勢，依照不同建材、坪數及地點等因素，選擇目標市場與客群，故無法有效區分產品之競爭性，且不因公司營收或市占率多寡而對市場造成影響。

3. 技術及研發概況

以建設公司來說，本公司在規劃、設計及建材設備等領域，投入大量人力、財

力及物力，將使本公司個案能獲得更多客戶青睞，使產品在市場更具競爭力。惟建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法令規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營造工程之建造，故於組織架構中並未設有建設業之研發部門。

4.長、短期業務發展計畫

本公司目前在高雄、台北、新北、桃園及台南等五都不動產市場，皆已建立非常良好的口碑。未來公司將繼續朝全國性建設公司方向邁進，讓公司有溫度的建築理念，推廣至全台灣。目前直轄市僅台中尚未進駐，不過前進中台灣，一定是公司未來推案之目標。本公司經營團隊持續以穩健務實精神，不斷強化軟硬體，注重質與量的提升，不論在規劃設計或售服客服，都以客戶需求為出發點。公司董事、管理團隊及全體員工一直朝著提供更優質服務的方向邁進，讓公司成為國家及消費者共同認證之全國性優質企業。

(1)短期發展計畫

嚴格控管工期及成本，解決市場缺工缺料問題，積極銷售成屋及預售個案，持續推出優質預售個案，增加消費者認同度。

(2)長期計畫

- ①公司品牌方面：貫徹公司「專業、快樂、幸福」之經營理念，創造出「聰明設計、傑出工藝、幸福生活」的最佳產品。
- ②土地開發方面：針對買斷、合建、危老重建、聯合開發、BOT、都市更新等各種不同方式進行評估開發，並審慎評估投入觀光飯店、商辦大樓等等的可行性，以維持穩定獲利。
- ③產品規劃方面：強化產品規劃設計能力，以人性化為考量，讓使用者達最大需求滿足為目的。
- ④行銷策略方面：採取傳統口碑行銷及網路科技行銷並重策略，強化企劃文宣深度與廣度，以確實掌握市場脈動，達成銷售目標，借用客戶口碑行銷，增加市場認同度及品牌價值。
- ⑤客戶服務方面：維持優良售後服務制度，專業客服人員搭配樓管人員即時服務，不斷提升客戶滿意度，建立公司品牌形象。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新臺幣仟元

年度 項目	111 年度		112 年度		113 年前三季	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	比率(%)
內銷	2,973,851	100.00	3,727,915	100.00	2,942,750	100.00

本公司近年以南部及大台北地區不動產開發銷售為主。

(2)市場占有率

房地產市場屬於在地市場，較其他行業而言，建設公司在整體市場中競爭關係並不明顯，主要競爭行為為相同區位之建案間，而各建案間之商品規劃及客群考量不盡相同，難以區分產品競爭性且不因公司市占率多寡對市場造成太大的影響。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

房地主要目的為居住使用，而家戶則為住宅之基本單位，故家戶之變化將反映未來需求及供給之增減，而房地成交金額多仰賴金融機構融資，新承做購屋放款及利率之變動亦引導購屋者之需求意願，此外，購屋者之決策直接影響房市發展，若看好未來房市，將使購屋者釋放需求；反之，若看壞房市，則降低購買需求或延後消費。

台灣整體房市剛性需求持續湧現，南北市場首購族及換屋族的產品，不論成屋或預售個案皆出現看屋人潮。在產品設計及坪數規劃，符合市場需求，且價格達到民眾購買力所能負擔。因首購及產品定位正確之下，首購及換屋產品在一年至兩年內個案都可順利完銷。不論成屋或預售個案，可見不動產除了是生活所必需，也是消費者心中最具保值性的資產。

建設產業面臨嚴重缺工缺料，土地價格又不斷上漲，政府應該針對工料及土地價格做出有效的應對政策，以穩定物價及房價，而非一味以限縮及抽銀根方式，來限制新屋市場供給。如真能杜絕土地投機炒作，工料供給無虞，不動產開發商都非常樂意，以相對優質的品質，提出合理價格讓消費者能安心置產，使房地產業更健全發展，讓認真經營之業者創造更好的口碑，回饋市場及消費者。

目前政府採取之打房政策，已造成國內房市產生疑慮，全國同業聯合向政府建言，打投機炒作必須對症下藥，千萬別重傷產業，誤傷火車頭工業之不動產相關業者或限制實質購屋需求者。不動產一直是消費者最渴望的需求，生活必需之居住實質需求，且兼具資產保值效用，讓全民實現有土斯有財的願望。

(4)競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①競爭利基

- A.充實之營運資金及靈活籌資工具運用。
- B.具前瞻優越之土地開發能力。
- C.嚴謹的設計規劃產品並符合市場需求。
- D.高品質之工程保障。
- E.專業的經營團隊。
- F.完善的客戶服務。
- G.卓越的執行力。

②發展遠景之有利因素、不利因素與因應對策

有利因素：

- A.以家戶單位平均人口數而言，實質購屋需求強烈。

B.高通膨低利率的總體環境，突顯房地產保值效果。

C.科技大廠回台擴廠，帶動就業市場，房市需求強勁。

不利因素：

A.央行採取限縮政策，限制不動產開發商融資額度，預計央行將數次升息，增加購屋負擔。

因應對策：

多元財務規劃，增加融資管道，嚴格控管資金運用，提升資金調度效率。審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價，加強內部管理，以節省支出，嚴格控管工班品質，確保如期完工。輔以創新行銷方式，提升銷售率，縮短銷售期間，增加營運資金周轉率。

B.精華土地取得不易，地主不願讓利出售。

因應對策：

土地為建設業最主要且基本之生產原料，而土地具有不增性及不移性。台灣地區地狹人稠且相對密集於六都當中，在各建商積極開發下，精華與有價值地區已趨近飽和，再者近年因政府政策大面積國有地不再釋出，造成一地難求之困境，故土地稀少價高造成公司成本提高。本公司將持續培養敏銳之土地開發能力，除自行開發土地亦有合建方式取得具競爭之土地，加速市場行銷結果回報，充分分析土地價值，以作為土地開發政策的依據。

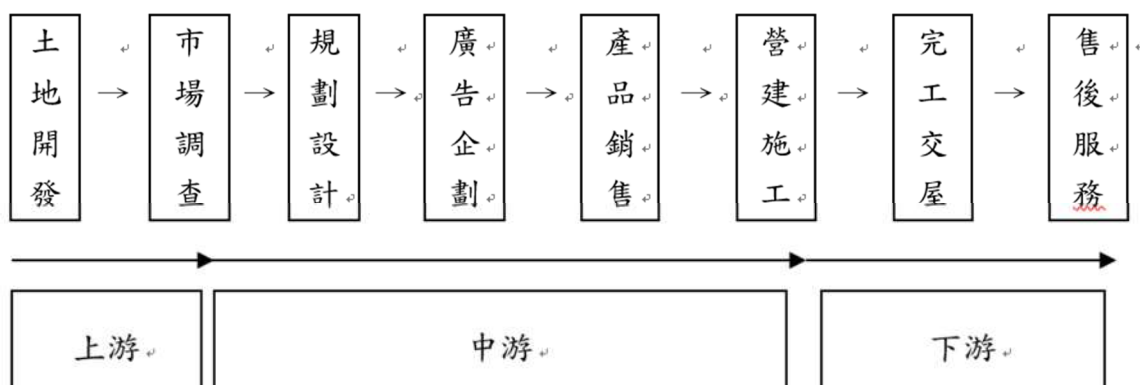
2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之重要用途

主要產品項目	重要用途
營建收入	興建透天、大樓住宅、辦公室大樓出租及出售

(2)主要產品之產製過程：

本公司目前主要以興建住宅為主，未來不排除興建辦公大樓或觀光商務飯店，以興建住宅及銷售來看，產銷過程如下：



3.主要原料之供應狀況

因為建設公司本身委由營造公司來興建，主要為規劃設計個案，發包給營造相關廠商，故以產業上下游所接觸到的關聯廠商及原料(土地)相關情形列示如下。

項目	供應來源	貨源狀況
土地(上游)	國內	整體穩定
營造廠(中游)	國內	穩定
建築師(中游)	國內	穩定
水保技師(中游)	國內	穩定
土木技師(中游)	國內	穩定
代銷公司(中游)	國內	穩定
物管公司(下游)	國內	穩定

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明(毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響)

(1)最近二年度主要銷貨毛利率分析

單位：新臺幣仟元；%

項目	111 年度			112 年度			毛 利 率 變 動(%)
	營業收入	營業毛利	毛 利 率 (%)	營業收入	營業毛利	毛 利 率 (%)	
銷售房地收入	2,973,687	876,585	29.48	3,727,750	1,079,438	28.96	(1.76)
租金收入	164	111	67.68	165	112	67.88	0.30
合計	2,973,851	876,696	29.48	3,727,915	1,079,550	28.96	(1.76)

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

本公司為建設業，主要係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等相關業務，在房屋銷售或租賃上因市場區隔性，產品區位不同，銷售價格亦不相同，且並非每年皆在同一區域推案，故無價格差異比較基礎，非屬大量連續性生產作業，故無法做價量差異分析。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

①興建營建個案分析表

113 年 10 月 31 日；單位：新臺幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積	承 包 性 質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計工程 成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個 案毛利 及毛利 率	帳上 收入 認列 方法	年 度	已售戶 數(銷 售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日	累積 工程 進度	樓 層 數	戶 數	總地板 面積							當 年 度 %(註)	年 底 累 計	當 年 度 %(註)	年 底 累 計 (預)計	當 年 度 %(註)	年 底 累 計
一品花園	高雄市前 鎮區獅甲 段二小段 583 地號	1406.81 坪	包 工 包 料	合建 分售	99.9	102.6	已 完 工	28/B3	108	10,491.83 坪	—	—	—	全部 完工 法	112	102 戶 (94%)	94%	1,068,881	94%	185,891	94%	1,068,881
															113	102 戶 (94%)	94%	1,068,881	94%	185,891	94%	1,068,881
文元及第- 公園樓 (108 年)	台南市北 區北元段 612 地號	925.03 坪	包 工 包 料	自地 自建	108.7	110.6	已 完 工	14/B2	113 戶	4,738.41 坪	826,979	1,268,780	441,801 /34.82%	全部 完工 法	112	113 戶 (100%)	100%	1,270,573	100%	446,035	100%	1,270,573
															113	—	—	—	—	—	—	—
恋恋風尚 (108 年)	高雄市楠 梓區援中 段一小段 284 地號	466.73 坪	包 工 包 料	自地 自建	108.6	111.1	已 完 工	15/B5	158 戶	5,508.59 坪	677,038	885,143	208,105 /23.51%	全部 完工 法	112	157 戶 (99%)	99%	875,517	99%	204,009	99%	875,517
															113	158 戶 (100%)	100%	885,200	100%	208,802	100%	885,200
欣世代- 國際館 (108 年)	新北市三 重區仁信 段 12 地號	660.34 坪	包 工 包 料	合建 分屋	108.7	111.1	已 完 工	14/B4	125 戶	4,683.69 坪	1,172,344	1,750,813	578,469 /33.04%	全部 完工 法	112	119 戶 (95%)	95%	1,527,087	95%	541,512	95%	1,527,087
															113	125 戶 (100%)	99%	1,672,340	99%	584,416	99%	1,690,292
文元及第- 太學樓 (108 年)	台南市北 區北元段 747-1 地號	603.15 坪	包 工 包 料	自地 自建	109.2	111. 10	已 完 工	13/B2	98 戶	3,169.91 坪	580,407	818,838	238,431 /29.12%	全部 完工 法	112	98 戶 (100%)	100%	817,569	100%	209,587	100%	817,569
															113	—	—	—	—	—	—	—

註：當年度止累計認列百分比。

推案名稱 及日期	座落地 點及地 號	基地 面積	承 包 性 質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計工程 成本	預計可售 總額(未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上 收入 認列 方法	年度	已售戶 數(銷售 率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日	累積 工程 進度	樓 層 數	戶數	總地板 面積							當年度 %(註)	年底累(預) 計	當年 度 %(註)	年底累 (預)計	當年 度 %(註)	年底累(預) 計
曉陽明 (109 年)	台北市 北投區 崇仰段 499 地 號	2,923.47 坪	包 工 包 料	自地 自建	106	108	已 完 工	5/B2	75 戶	5,098.72 坪	49,196	—	—	全部 完工 法	112	19 戶 (25%)	25%	755,595	25%	142,817	25%	755,595
															113	22 戶 (29%)	29%	874,740	29%	158,759	29%	874,740
一豐洲	北投區 奇岩段 一小段 191 地 號	1,087 坪	包 工 包 料	合建 分售	101	103	已 完 工	5/B2	59 戶	1,991.77 坪	315,059	—	—	全部 完工 法	112	58 戶 (98%)	98%	360,544	98%	51,080	98%	360,544
															113	59 戶 (100%)	100%	367,573	100%	52,514	100%	367,573
欣世代- 世紀館 (109 年)	新北市 三重區 仁信段 76 地號	1,182 坪	包 工 包 料	自地 自建	108 .9	111. 10	已 完 工	14/B 3	184 戶	6,732.69 坪	2,262,028	3,363,750	1,101,772 /32.75%	全部 完工 法	112	175 戶 (95%)	95%	2,926,456	95%	871,085	95%	2,926,456
															113	182 戶 (99%)	99%	3,203,282	99%	964,257	99%	3,203,282
欣時代 (108 年)	桃園市 龜山區 善捷段 13 地號	713 坪	包 工 包 料	自地 自建	109 .5	112. 10	已 完 工	30/B 6	258 戶	9,629.13 坪	1,839,227	2,445,000	605,773 /24.78%	全部 完工 法	112	—	—	—	—	—	—	—
															113	258 戶 (100%)	100%	2,590,238	100%	745,630	100%	2,590,238
欣府城- 進士樓 (112 年)	台南市 北區小 北段 2015 等 3 筆地 號	620.39 坪	包 工 包 料	合建 分售	111. 8	114. 8	興建 中	15/B 4	148 戶	5,308.77 坪	1,163,685	2,371,929	1,208,244 /50.94%	全部 完工 法	112	83 戶 (56%)	—	—	—	—	5%	114,680
															113	122 戶 (82%)	—	—	—	—	10%	223,567

推案名稱 及日期	座落地 點及地 號	基地 面積	承 包 性 質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計工程 成本	預計可售 總額(未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上 收入 認列 方法	年度	已售戶 數(銷售 率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日	累積 工程 進度	樓 層 數	戶數	總地板 面積							當年度 %(註)	年底累(預) 計	當年 度 %(註)	年底累 (預)計	當年 度 %(註)	年底累(預) 計
欣府城- 一品樓 (111 年)	台南市 北區小 北段 1050 等 2 筆地 號	608.92 坪	包 工 包 料	合建 分售	111. 4	113. 10	已完 工	13/B 2	90 戶	3,145.44 坪	859,548	1,310,971	451,423/ 34.43%	全部 完工 法	112	62 戶 (69%)	—	—	—	—	7%	95,238
															113	89 戶 (99%)	—	—	—	—	16%	215,839
幸福欣印 象- 豐收區 (112 年)	屏東縣 長治鄉 復興段 525 地 號	1,380.96 坪	包 工 包 料	合建 分售	111. 11	114. 6	興建 中	8/B1	187 戶	6,045.46 坪	770,730	974,433	203,703/ 20.90%	全部 完工 法	112	53 戶 (28%)	—	—	—	—	4%	42,705
															113	114 戶 (61%)	—	—	—	—	10%	100,775
欣府城- 君子樓(A 基地) (114 年)	台南市 北區小 北段 2000- 2010 地 號	2603.55 坪	包 工 包 料	自地 自建	113. 3	115. 9	興建 中	23/B 3	509 戶	19,179.8 7 坪	6,203,284	11,037,450	4,834,166 /43.80%	全部 完工 法	112	—	—	—	—	—	—	—
															113	—	—	—	—	—	—	—
龍中段 (114 年)	高雄市 鼓山區 龍中段 67 地號	644.04 坪	包 工 包 料	自地 自建	113. 11	117. 12	興建 中	35/B 7	296 戶	13,157.3 3 坪	5,406,937	8,551,480	3,144,543 /36.77%	全部 完工 法	112	—	—	—	—	—	—	—
															113	—	—	—	—	—	—	—

註：當年度止累計認列百分比。

②申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113 年 10 月 31 日；單位：新臺幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點及地 號	基地面 積	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程 成本	預計可售 總額(未 稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公 告現值	目前用途
					開工 日	完工 日	樓層數	戶數	總樓地板 面積						
龍華段 (114 年)	高雄市鼓山區 龍華段一小段	1,075.39 坪	包工 包料	合建 分售	114.3	117.12	31、 14/B6	391 戶	14,776.27 坪	3,622,160	4,799,358	1,177,198/ 24.53%	全部完 工法	—	住宅大樓
崇仰段	北投區崇仰段 二小段 544-1、 545、 546、547、 548、548-1、 548-2 地號	605.58 坪	包工 包料	合建 分售	規劃 中	規劃 中	5	7 戶	546.40 坪	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	透天
仁信段	新北市三重區 仁信段 128 地 號	287.1542 坪	包工 包料	合建 分屋	規劃 中	規劃 中	10F/B4	46 戶	1,804.62 坪	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	住宅大樓

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱及其進貨金額與比例，並說明增減變動原因

單位：新臺幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年前三季			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 (%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 (%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 (%)	與發行人之關係
1	巴森營造	196,190	18.81	關係人	巴森營造	399,388	60.14	關係人	巴森營造	894,048	99.20	關係人
2	高雄市政府	127,607	12.23	無								
3	總豐工程	110,828	10.62	無								
	其他	608,602	58.34	—	其他	264,670	39.86	—	其他	7,215	0.80	—
	進貨淨額	1,043,227	100.00	—	進貨淨額	664,058	100.00	—	進貨淨額	901,263	100.00	—

增減變動原因：111年度巴森營造主係承攬本公司建案之主要營造工程。111年度向高雄市政府繳納環狀輕軌增額容積價金用以取得高雄市鼓山區龍中段建案之增額容積。111年度總豐工程主係承攬建案「欣時代」之水電工程。112年度巴森營造主係承攬本公司建案之主要營造工程。自113年起，因本公司及其子公司政策轉為由巴森營造統籌及發包，包含水電消防工程等項目，致對於巴森營造之採購金額及比重大幅增加。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明增減變動原因

單位：新臺幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年前三季			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 (%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 (%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 (%)	與發行人之關係
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	2,973,851	100.00	-	其他	3,727,915	100.00	-	其他	2,942,750	100.00	-
	銷貨淨額	2,973,851	100.00	-	銷貨淨額	3,727,915	100.00	-	銷貨淨額	2,942,750	100.00	-

增減變動原因：本公司為建設業，銷售客戶為個人，故無特定銷售對象。111年度主係「恋恋風尚」及「欣世代-國際館」建案完工認列，使得銷貨金額增加。112年度主係台南「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」交屋認列所致。113年前三季除前述建案餘屋銷售外，主係「欣時代」建案交屋認列所致。

6.最近二年度生產量值

單位：戶；新臺幣仟元

年 度 生產量值 主要商品	111年年度			112年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	-	552	4,623,165	-	258	1,839,227
其他	-	-	-	-	-	-
合計	-	552	4,623,165	-	258	1,839,227

註1：產量係於完工年度認列總建戶數。

註2：產值係於完工年度計入個案之總成本。

註3：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

增減變動原因：111年度主係「恋恋風尚」、「欣世代-國際館」、「文元及第-太學樓」、「欣世代-世紀館」建案完工。112年度主係「欣時代」建案完工。

7.最近二年度銷售量值

單位：戶；新臺幣仟元

年 度 銷售量值 主要商品	111年度				112年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房屋	307	2,973,687	-	-	247	3,727,750	-	-
其他	-	164	-	-	-	165	-	-
合計	307	2,973,851	-	-	247	3,727,915	-	-

註：銷值係以各該年度認列之營業收入計

增減變動原因：111年度主係「恋恋風尚」、「欣世代-國際館」、「文元及第-太學樓」個案順利完工入帳所致。112年度主係「文元及第-太學樓」、「欣世代-世紀館」個案順利交屋入帳所致。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

單位：人；年；%

年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 10 月 31 日
員工人數	管理人員	20	23	21
	技術人員	8	4	3
	作業人員	37	68	66
	合計	65	95	90
平均年齡		36.45	37.26	40.9
平均服務年資		4.51	3.61	4.16
學歷分布比率(%)	博士	-	-	-
	碩士	6	6	8
	大專院校	83	81	85
	高中	11	13	7

	高中以下	-	-	-

(四)環保支出資訊

1. 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
2. 列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
3. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情形。
4. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)，處分之總額，並揭露其未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實)：

本公司目前所營業務為建設事業，個案興建委託營造公司以包工包料或包工不包料方式承攬，除施工環境及廢棄物由承包商負責外，建築營建工程均由專業營造公司監造管理，本公司負監督之責。

廠商若有違反主管機關相關規定，概由廠商負責。本公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受損失及處分之情事，而為減少環境污染，本公司要求工程營造期間專責營造公司應符合環保規範，並要求進行相關防範措施，列舉如下：

①噪音防治：

- (1) 要求施作廠商使用低噪音工法。
- (2) 要求承包商整修舊機具、定期保養機具。
- (3) 要求作業人員於裝卸材料及工具時，控制撞擊噪音。
- (4) 高噪音機具之使用時間及地點進行管理。

②空氣汙染防治：

- (1) 廢棄物定點置放並定期運棄。
- (2) 建物四周搭設防護網，防止塵土飛揚及沙石墜落。
- (3) 僱工清理基地排水溝，並於工程車輛出場時，進行路面清潔作業，保持水溝順暢維護四周環境衛生。
- (4) 工地物料堆置、裸露地表及營建工地結構體施工架(鷹架)外緣，採行有效抑制粉塵之防制設施如覆蓋防塵布、防塵網等。
- (5) 營建工程進行期間，於營建工地內之車行路徑，採行下列有效抑制粉塵防制設施如鋪設鋼板、鋪設混凝土、鋪設瀝青混凝土、鋪設粗級配等。

③水汙染防治：

- (1) 於施工前，檢具削減計畫，報經當地環保機關核准。
- (2) 於開挖面或堆置場所，鋪設足以防止雨水進入之遮雨、擋雨及導雨設施。
- (3) 設置沉砂池，收集及處理初期降雨及洗車平臺之廢水。

(4) 採用雨、汙水分流系統，減少汙水量、回收雨水收集再回收利用。

④廢棄物防治：

- (1) 開工前提報廢棄物清運計畫，報經當地環保機關核准。
- (2) 依規定清運所有剩餘土石方、廢棄物，並於完工後申請解除列管。
- (3) 隨時維持工地清潔，將一般廢棄物存放置指定地方統一清運。

⑤其他：

依規定於工區設置安全圍籬、標示牌(營建工程空氣污染防制費徵收管制編號、工地負責人姓名、電話及當地環保機關公害檢舉電話號)。

5. 說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

1. 公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施、進修、訓練：

本公司及子公司為營造和諧勞資關係、照顧員工身心健康、利潤分享及凝聚員工向心力，致力於健全各項員工福利措施，其實施狀況說明如下：

- ①依法成立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，由福委會每年訂定福利工作計劃及不定期辦理各項活動，如國內外旅遊活動、三節禮品、年終聚餐、年中聚餐、生日禮金、婚喪喜慶等各項福利補助。
- ②員工專業訓練、進修補助公司之員工福利措施：年節獎金、個案獎金、員工分紅、勞健保、團體保險、員工健檢、員工購屋優惠、婚喪喜慶補助等福利措施。另依勞基法制定給薪之年假、病假、產假、陪產假、生理假、家庭照顧假等。
- ③進修、訓練與其實施狀況：本公司為提昇人力資源素質與發展優勢，於新進員工到職時即實施新進人員職前引導教育訓練；另不定期指派相關員工參加外部教育訓練或利用月會針對全體員工實施內部教育訓練，針對員工生涯規劃及專業技能作完整培訓計劃，以期達到培訓專業人才，進而提高管理績效並有效開發及利用人才。本公司 112 年度派員外訓之進修、訓練情形如下：

教育訓練類別	內部教育訓練		外部教育訓練	
	人次	時數	人次	時數
內部控制制度相關訓練	101	267	2	12
財稅制度相關訓練	0	0	7	24.5
資訊系統教育訓練	65	130	2	2
法令制度相關訓練	883	4,415	8	36
工作改善教育訓練	901	6,235	1	2.5
公司治理及永續發展	883	5,298	12	83
其他	883	14,128	0	0
誠信經營之教育訓練	0	0	0	0
合計	3,716	30,473	32	160

(2)退休制度與其實施情形

本公司配合法令規定，按月為民國 94 年 7 月以後新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工提繳每月工資 6%至勞保局退休金個人帳戶，同時繼續為選擇適用舊制退休金辦法之原有員工及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，按原員工退休辦法退休金給付標準計算提撥適額之退休準備金至銀行專戶。

(3)勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施情形：

- ①本公司均依勞基法及各項勞動法規執行員工管理政策，並隨時依據法令更新內部管理規定，以確保員工權益。
- ②建立各項員工定期溝通機制，確保員工瞭解公司各項營運方針：本公司利用每月月會，報告公司營運近況與相關措施，並利用電子公告即時傳達各項事務，以利員工瞭解公司狀況。
- ③本公司另設立員工申訴信箱，以維護員工權益。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

- (1)本公司無勞資糾紛訴訟，故無損失。
- (2)本公司提供舒適安全之工作環境，相關福利制度、員工溝通管道均為完善，且本公司勞資關係一向和諧，皆無勞資糾紛訴訟之產生，故估計目前及未來應無發生勞資糾紛訴訟而有損失之虞。

(六)資通安全管理

1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

(1)資通安全風險管理架構

為提升資通安全管理，已設置資安專責主管，督導由資訊部門主管及同仁執行「資通安全管理單位」相關業務，定期評估資通安全風險、檢討資通安全

政策及落實宣導。

- ① 遵循法令訂定相關資通安全管理規章，對本公司資訊資產提供適當的保護措施，以確保其機密性、完整性、可用性及法律遵循性。
- ② 定期評估各種人為及天然災害對本公司資訊資產之影響，並訂定重要資訊資產及關鍵性業務之防災對策及災變復原計畫，以確保本公司業務持續運作。
- ③ 督導本公司同仁落實資通安全防護工作，建立資訊安全人人有責的觀念，提升各部門及人員對資通安全之認知。

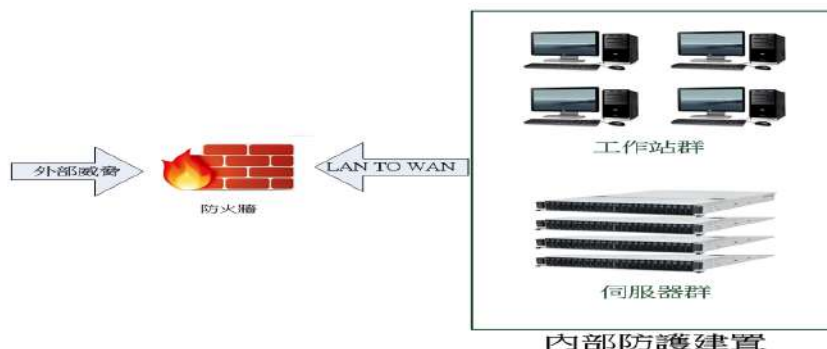
(2) 資通安全管理政策

資訊安全管理機制以我國制定相關資訊法令為依規，進行制定內部資訊管理修正辦法，本公司將分為三部份進行管理。

資安管理政策		
人員管理	依內控作業循環之電腦化資訊作業管理辦法	針對使用使用公司系統及資訊資源進行資訊安全審核及權限管理。
設備管制	依資訊作業管理辦法之設備設定安全作業	資訊設備需先進行掃毒及防毒安裝，並設權限開放外接設備。
資安監控	定期監控資訊設備產出報表	依產出報表監控目前公司被攻擊情況進行防護設定修正。

(3) 具體管理方案

全球資訊網路相互連結，使各項業務推動更加靈活與快速，但資安攻擊事件層出不窮，這些攻擊可能藉由大量連線癱瘓網路服務、使用電腦病毒或惡意程式影響資訊系統服務或窺探機密資料、透過社交工程竊取機密資料，也可能企業內部人員資安警覺不足，導致機密資料外洩。考量相關風險，本公司計劃性的更新伺服器機群，並於定期檢討並調整更新細項。防護軟體採用雲端管理，可使地端被攻擊時，不受影響。不定期審視企業內、外環境可能產生之營運風險，並及早因應以降低風險及減輕損失，若是被攻破時，可於雲端重新建立地端防護點。



(4) 投入資通安全管理之資源

本公司將提升伺服器底層作業系統安全性，防止底層系統破壞全部作業系統故障，並強化備份機制及災難演練。配合中華電信加強源頭防護，並定期檢討實事安全事件，進行提早因應。

①伺服器底層作業系統更新，提升底層安全性，避免底層故障使全作業系統無法運行。

②於 IPS 機房源頭防護，防止大量封包攻擊癱瘓網路連線。

③制定年度資訊安全災難演練，確認備份機制的完整性，並熟練被攻擊時如果快速重新建立。

2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止無重大資安事件導致營業損害之情事。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無此情事。

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：

113 年 9 月 30 日；單位：新臺幣仟元

不動產 名稱	單 位	面積	座落 地點	取得年月	取得 成本	重估 增值	未折 減餘 額	公告現 值、評 定價值 或公允 價值(註)	未來處 分或開 發計畫
投資性 不動產- 大樓店 鋪	坪	建物：30.40 土地：4.3768	高雄市海明 街 71 號	103.11.21	4,538	4,221	4,012	8,233	-

註：112 年 12 月 31 日之公允價值，係委任獨立之外部鑑價專家評價。

(二)使用權資產

列明金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無此情事。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

113 年 9 月 30 日；單位：新臺幣仟元；仟股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度 (112) 投資報酬		持有公司 股份數額
				股數	股權比例				投資 損益	分配 股利	
江城建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	250,000	187,636	20,100	100%	187,636	註	權益法	1,980	-	-

註：非上市櫃，故無市價

(二)綜合持股比例

113 年 9 月 30 日；單位：仟股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例
江城建設股份有限公司	20,100	100.00	-	-	20,100	100.00

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情事。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：

最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司未發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司之情形。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	屏東縣長治鄉復興段 525 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008 及 2008-1 地號等 5 筆	無
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	高雄市鼓山區龍中段 67 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號	無
子公司營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
合建分售	江城建設	111.02.07~個案完銷日	台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號(欣府城-進士樓)	無
合建分售	江城建設	111.02.07~個案完銷日	台南市北區小北段 1050 及 2012 地號(欣府城-一品樓)	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
合建分售	李○和(非本公司關係人)	111.05.23~個案完銷日	屏東縣長治鄉復興段 525 地號(幸福欣印象-豐收區)	無
合建分售	潘雅蓉	112.06.28~個案完銷日	高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98 及 103 地號	無
合建分售	潘雅蓉	113.03.13~個案完銷日	台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1、548-2 地號	無
合建分屋	葉○○等 7 人 (非本公司關係人)	113.06.18~個案完銷日	新北市三重區仁信段 128 地號	無
長期借款 契約	中租迪和股份有限公司	111.08.26~115.08.15	土地融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008 及 2008-1 地號等 5 筆	無
長期借款 契約	中租迪和股份有限公司	113.08.09~115.08.09	建築融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008 及 2008-1 地號等 5 筆	無
長期借款 契約	中租迪和股份有限公司	111.07.04~115.09.15	土地融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
子公司長期 借款契約	中租迪和股份有限公司	111.08.04~115.09.15	建築融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
長期借款 契約	臺灣土地銀行 前鎮分行	113.05.14~118.05.14	土地融資額度抵押或擔保：龍中段土地	無
長期借款 契約	台北富邦銀行	113.01.16~115.01.22	餘屋融資抵押或擔保：曉陽明餘屋	無
長期借款 契約	高雄銀行屏東 分行	112.05.31~115.05.31	建築融資額度抵押或擔保：屏東縣長治鄉復興段 525 地號	無

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

本公司截至公開說明書刊印日止，前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫實際完成日距本案申報時未逾三年者，計有 112 年度發行之第一次有擔保轉換公司債及 113 年度發行之第二次無擔保轉換公司債，茲就其計畫內容、進度執行情形及產生效益說明如下：

(一)112 年度第一次有擔保轉換公司債

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 112 年 5 月 17 日金管證發字第 1120340227 號。
- (2)計畫所需資金總額：新臺幣 220,007 仟元。
- (3)資金來源：發行國內第一次有擔保轉換公司債 2,000 張，每張面額新臺幣 10 萬元，依面額十足發行，發行期間為 3 年，票面年利率 0%，採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫定底標以不低於面額之 101%為限，實際發行總金額為新臺幣 220,007 仟元。
- (4)計畫項目及預計執行進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			112 年度第二季
償還銀行借款	112 年第二季	220,007	220,007

資料來源：本公司提供。

(5)預計可能產生效益

本公司 112 年度發行之國內第一次有擔保轉換公司債用以償還銀行借款，除可減省利息支出、健全財務結構外，並可降低對銀行借款之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若以本公司擬償還之銀行借款利率 2.10%及預計償還日期設算，預計 112 年度可節省利息支出 2,695 仟元，之後每年度可節省之利息支出約 4,620 仟元，將可適度減輕本公司財務負擔及健全財務結構，有利於整體營運發展。

2.執行情形

單位：新臺幣仟元

項目	執行狀況		112 年度 第二季	進度超前或落後之 原因及改進計畫
償還銀行借款	支用 金額	預定	220,007	已依原預計資金運用進度於 112 年第二季執行完畢。
		實際	220,007	
	執行 進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

資料來源：本公司提供及公開資訊觀測站。

本公司 112 年度辦理之第一次有擔保轉換公司債，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 101%為限，已於 112 年 6 月 7 日收足債券款項，總計募得資金 220,007 仟元，並將全數款項依計畫項目用於償還銀行借款，本公司已依原預計資金運用進度於 112 年第二季執行完畢，並依規定於 112 年 7 月 6 日將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3.計畫效益之評估

(1)節省利息支出

單位：新臺幣仟元

貸款機構	契約期間	原貸款 用途	原貸款 金額	利率	還款 金額	節省利息金額	
						112 年度	以後 年度
新光銀行	111.06.20~112.06.20	營運週轉	250,000	2.100%	220,007	2,695	4,620

資料來源：本公司提供

公司於該次資金募集完成後，旋即於 112 年 6 月 8 日依原計畫全數償還銀行借款 220,007 仟元，以減少利息支出負擔，並增加財務調度彈性及提升企業競爭力，依償還之借款金額與其借款利率設算，本公司 112 年度可節省利息支出 2,695 仟元，往後每年可節省利息支出 4,620 仟元，故其效益尚屬顯現，並已達成原預計效益。

(2)改善財務結構

項目年度		募資前	募資後
		112 年 3 月 31 日	112 年 6 月 30 日
財務結構	負債占資產比率(%)	90.67	84.16
	長期資金占不動產廠房及設備比率(%)	81,461.91	78,777.41
償債能力	流動比率(%)	118.96	131.07
	速動比率(%)	7.52	8.32

資料來源：本公司自結之個體財務資料。

本公司收足公司債款後，隨即依原定計畫用於償還銀行借款，且依計畫全數執行完畢。募資後之負債比率由 90.67% 下將至 84.16%、長期資金占不動產、廠房及設備比率係因公司增添電腦設備及升級軟硬體設備等生財器具增加致該比率由 81,461.91% 略降為 78,777.41%、流動比率由 118.96% 上升至 131.07% 及速動比率由 7.52% 上升至 8.32%，顯示本公司於辦理該次籌資計畫後之財務結構及償債能力已獲得顯著改善，有助於強化本公司營運發展。

(3) 原借款用途效益評估

本公司 112 年度辦理國內第一次有擔保轉換公司債，所募資金用於償還 107 年與新光銀行簽訂循環動用型借款契約。本公司該筆銀行借款用途係用於日常營運週轉金及支應 108 年度開工的「欣世代-國際館」建案營建工程款。

A. 營運週轉金

該借款首次動撥時間為 107 年 5 月 29 日，故以此作為營運週轉支出始點。茲就本公司自 106 年以來營收、毛利及稅前淨利之變動情形說明如下：

單位：新臺幣仟元；%

年度 項目	106 年度	107 年度		108 年度		109 年度		110 年度		111 年度		112 年度		112 年度 前三季	113 年度前三季	
	金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率	金額	金額	成長率
營業收入	989,504	298,384	(69.85)	16,875	(94.34)	167,828	894.54	1,415,168	743.23	2,973,851	110.14	3,716,883	24.99	3,605,490	2,942,750	(18.38)
營業毛利	231,479	71,867	(68.95)	3,404	(95.26)	40,206	1,081.14	461,709	1,048.36	871,187	188.69	1,070,485	22.88	1,038,609	823,800	(20.68)
毛利率 (%)	23.39	24.09	2.99	20.17	(16.27)	23.96	18.79	32.63	36.19	29.29	(10.24)	28.80	(1.67)	28.81	27.99	(2.85)
稅前淨利 (損)	97,528	(30,233)	(131.00)	(81,580)	(169.84)	(88,994)	(9.09)	246,792	377.31	547,854	121.99	670,948	22.47	693,222	414,879	(40.15)

資料來源：106~112 年度為經會計師查核簽證之個體財務報告；112 年度前三季及 113 年度前三季為個體自結報表。

本公司動撥前 106 年度及動撥後 107 年度~113 年前三季營業收入分別為 989,504 仟元、298,384 仟元、16,875 仟元、167,828 仟元、1,415,168 仟元、2,973,851 仟元、3,716,883 仟元及 2,942,750 仟元。本公司採全部完工法認列收入，106 年度營業收入主係認列舊案「豐花園」、「戀戀 APP」、「戀戀風格」、「戀戀 LIFE」之銷售房地收入；107 年度營業收入主係認列舊案「戀戀 APP」、「戀戀風格」之房地收入；108 年度營業收入僅舊案「戀戀風格」之銷售房地收入共 2 戶，使得本公司 106~108 年度營業收入成長率呈逐年衰退趨勢；109 年度因「曉陽明」建案完工並開始陸續交屋，加上「戀戀風格」之餘屋銷售，致 109 年度營業收入較 108 年度成長 894.54%；110 年度除舊案「曉陽明」餘屋之持續銷售，尚有「文元及第-公園樓」交屋並認列收入，且「文元及第-公園樓」建案交屋 112 戶，故該案為當年度挹注較多營業收入，使得 110 年度營業收入較 109 年度成長 743.23%；111 年度除有舊案「一豐洲」、「曉陽明」及「戀戀風尚」持續過戶外，尚有「欣世代-國際館」及「文元及第-太學樓」陸續交屋並開始認列收入；112 年度除有舊案「文元及第-太學樓」及「曉陽明」持續交屋外，「欣世代-世紀館」亦開始交屋過戶並認列收入，使得 112 年度營業收入較 111 年度成長 24.99%；113 年度前三季除舊案持續銷售外，「欣時代」建案於 112 年底完工後，113 年度陸續開始交屋過戶並認列收入，因「欣時代」整體建案規模及總價款不及 112 年度之「欣

世代-世紀館」案，使得 113 年前三季營業收入成長率較去年同期呈現衰退現象，惟本公司「欣府城-一品樓」建案已於 113 年 10 月完工，待交屋過戶後將可挹注公司營收成長。

在營業毛利率方面，本公司 106 年度~ 113 年前三季毛利率分別為 23.39%、24.09%、20.17%、23.96%、32.63、29.29%、28.80%及 27.99%，銷售房地之毛利率變動主係受推案規模大小、施工工期長短、座落區段、產品區位、土地取得方式及推案時點景氣狀況等因素影響，且並非每年皆在同一區域推案，致營業毛利均有不同。

在營業淨利方面，本公司 106 年度~ 113 年前三季稅前淨利(損)分別為 97,528 仟元、(30,233)仟元、(81,580) 仟元、(88,994)仟元、246,792 仟元、547,854 仟元、670,948 仟元及 414,879 仟元，107~109 年度因建案營收規模尚不足以支應成本費用而呈現稅前淨損故獲利下滑，而自 109 年起陸續有新建案「文元及第-公園樓」、「欣世代-國際館」、「文元及第-太學樓」及「新時代」完工過戶，故 109 年起稅前淨利持續增加。

B. 支應「欣世代-國際館」建案工程款

單位：新臺幣仟元；%

項目	111 年度	112 年度(註)	113 年前三季
營業收入	1,527,087	-	145,253
營業成本	985,575	-	102,349
營業毛利	541,512	-	42,904
毛利率(%)	35.46	-	29.54

資料來源：本公司提供。

註:112 年該建案無交易。

「欣世代-國際館」基地面積約 660.34 坪，樓層規劃地上 14 層及地下 4 層，共有 125 戶住家(含 6 戶店面)，該建案於 108 年度開工，111 年第一季完工並開始交屋，111 年度已銷售 119 戶並認列收入，銷售率達 95%，貢獻營業收入為 1,527,087 仟元，營業毛利為 541,512 仟元，毛利率為 35.46%；113 年度前三季銷售 5 戶，貢獻營業收入為 145,253 仟元，營業毛利為 42,904 仟元，毛利率為 29.54%，因銷售多戶為實品裝潢屋，另含裝潢成本，故成本增加，致 113 年前三季該個案毛利率較低，截至 113 年 9 月底止，「欣世代-國際館」銷售率僅剩 1 戶餘屋，銷售率已達 99%，經評估「欣世代-國際館」案已為本公司之營收及獲利帶來顯著之貢獻。

綜上所述，本公司 112 年度辦理國內第一次有擔保轉換公司債償還之銀行借款，其原借款效益應屬顯現。

(二)113 年度第二次無擔保轉換公司債

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 113 年 4 月 16 日金管證發字第 1130338333 號。
- (2)計畫所需資金總額：新臺幣 100,000 仟元。
- (3)資金來源：發行國內第二次無擔保轉換公司債 1,000 張，每張面額新臺幣 10 萬元，依面額十足發行，發行期間為 3 年，票面年利率 0%，採詢價圈購方式辦理公開承銷，發行總金額為新臺幣 100,000 仟元。
- (4)計畫項目及預計執行進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年度第二季
償還銀行借款	113 年第二季	100,000	100,000

資料來源：本公司提供。

(5)預計可能產生效益

本公司發行 113 年度國內第二次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款，除可減省利息支出、健全財務結構外，並可降低對銀行借款之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若以本公司擬償還之銀行借款利率 2.25%及預計償還日期設算，預計 113 年度可節省利息支出 1,313 仟元，之後每年度可節省之利息支出約 2,250 仟元，將可適度減輕本公司財務負擔及健全財務結構，有利於整體營運發展。

2.執行情形

單位：新臺幣仟元

項目	執行狀況		113 年度 第二季	進度超前或落後之原因 及改進計畫
償還銀行借款	支用 金額	預定	100,000	已依原預計資金運用進度於 113 年第二季執行完畢。
		實際	100,000	
	執行 進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

資料來源：本公司提供及公開資訊觀測站。

本公司發行 113 年度國內第二次無擔保普通公司債，實際募集金額 100,000 仟元，於 113 年第二季全數用於償還銀行借款，故本公司該次募資計畫已依原計畫項目及進度執行完畢，並依規定於 113 年 7 月 3 日將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3.計畫效益之評估

(1)節省利息支出

單位：新臺幣仟元

貸款機構	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	利率	還款金額	節省利息金額	
						113年度	以後年度
新光銀行	112.07.21~113.07.21	營運週轉	177,500	2.25%	100,000	1,313	2,250

資料來源：本公司提供

本公司於該次資金募集完成後，旋即於 113 年 5 月 6 日依原計畫全數償還銀行借款 100,000 仟元，以減少利息支出負擔，並增加財務調度彈性及提升企業競爭力，依償還之借款金額與其借款利率設算，本公司 113 年度可節省利息支出 1,313 仟元，往後每年可節省利息支出 2,250 仟元。經檢視本公司經會計師核閱之財務報告，113 年前三季整體利息支出金額為 148,617 仟元，已較 112 年度同期之 154,603 仟元減少，整體而言其效益應屬顯現。

(2)改善財務結構

項目年度		募資前	募資後	
		113 年 3 月 31 日	113 年 6 月 30 日	113 年 9 月 30 日
財務結構	負債占資產比率(%)	84.17	88.33	80.38
	長期資金占不動產廠房及設備比率(%)	64,867.81	38,089.86	48,182.14
償債能力	流動比率(%)	125.67	123.28	139.05
	速動比率(%)	7.06	9.93	22.20

資料來源：本公司提供自結之個體財務資料。

本公司收足公司債款後，隨即依原定計畫用於償還銀行借款，且依計畫全數執行完畢。113 年 6 月底募資後負債比率 88.33%較募資前增加，主要係因應營建工程所需資金之長期借款增加所致，惟檢視 113 年 9 月底負債比率已由募資前 84.17%下將至 80.38%；籌資後長期資金占不動產、廠房及設備比率均較籌資前下降，係因本公司陸續增添電腦設備、冷氣裝修工程等生財器具增加致該比率由 113 年 3 月底之 64,867.81%降為籌資後之 38,089.86%及 48,182.14%；而 113 年 6 月底募資後流動比率 123.28%略較募資前下降，係因房屋陸續銷售，預收房屋款項增加，使流動負債增加所致，惟檢視 113 年 9 月底流動比率已由募資前 125.67%提升至 139.05%；另速動比率由籌資前 7.06%分別上升至籌資後 9.93%及 22.20%，顯示本公司於辦理該次籌資計畫後之財務結構及償債能力已獲得顯著改善，有助於強化本公司營運發展。

(3)原借款用途效益評估

本公司 113 年度辦理國內第二次無擔保轉換公司債，所募資金用於償還 107 年與新光銀行簽訂循環動用型借款契約。本公司該筆銀行借款用途係用於日常營運週轉金及支應 108 年度開工的「欣世代-國際館」建案營建工程款。其原借款效益之說明詳上述「參、一、(一)、3、(3)」之說明。

綜上所述，本公司 113 年度辦理國內第二次無擔保轉換公司債償還之銀行借款，其原借款效益應屬顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)本次計畫、預計進度及預計可能產生效益

1.計畫所需資金總額：新臺幣 17,557,063 仟元。

2.資金來源：

- (1)發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為 13,000 張，每張面額新臺幣 10 萬元，發行總面額上限為新臺幣 1,300,000 仟元，發行期間三年，票面年利率 0%，採詢價圈購方式辦理公開承銷。
- (2)如本次發行之無擔保轉換公司債未足額發行，導致資金不足時，其差額以自有資金或銀行借款支應。
- (3)其餘本計畫所需資金 16,257,063 仟元將以自有資金或銀行借款支應。

3.計畫項目及資金運用進度

(1)本次計畫之總資金運用計畫

單位:新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度																	
			113 年度		114 年度				115 年度				116 年度				117 年度			
			第三季(含)以前	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
高雄「龍中段」案	117 年第四季	5,949,027	1,614,280	25,500	51,050	80,220	80,220	91,220	147,000	151,000	159,000	167,000	270,262	291,264	353,258	399,908	408,258	414,860	624,865	619,862
高雄「龍華段」案	117 年第四季	3,872,090	21,213	8,316	51,050	42,250	62,250	95,250	145,000	145,000	152,000	158,000	268,000	290,755	304,875	343,875	405,875	438,875	480,310	459,196
台南「欣府城-君子樓」案	115 年第三季	6,902,534	4,306,534	180,000	300,000	300,000	300,000	270,000	306,000	466,000	474,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
屏東「幸福欣印象-豐收區」案	114 年第二季	833,412	521,007	104,102	98,402	109,901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計		17,557,063	6,463,034	317,918	500,502	532,371	442,470	456,470	598,000	762,000	785,000	325,000	538,262	582,019	658,133	743,783	814,133	853,735	1,105,175	1,079,058

資料來源：本公司提供

(2) 本次籌資之資金運用計畫

單位:新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度						
			114 年度				115 年度		
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
支付營建工程款-「龍中段」案	115 年第三季	241,400	23,000	23,000	23,000	32,000	46,800	46,800	46,800
支付營建工程款-「龍華段」案	115 年第三季	221,400	20,000	16,000	37,000	32,000	38,000	38,000	40,400
支付營建工程款-「欣府城-君子樓」案	115 年第三季	779,600	103,200	103,200	103,200	120,000	100,000	100,000	150,000
支付營建工程款-「幸福欣印象-豐收區」案	114 年第二季	57,600	-	57,600	-	-	-	-	-
合計		1,300,000	146,200	199,800	163,200	184,000	184,800	184,800	237,200

資料來源：本公司提供

4. 預計可能產生之效益

本公司本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債，預估募集資金上限為新臺幣 1,300,000 仟元，所募集資金擬全數於 113 年第四季募集完成後，並於 114 年~115 年間依工程進度陸續支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」案及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」等建案之營建工程款，其預計分別將於 117 年第 4 季、117 年第 4 季、115 年第 3 季及 114 年第 2 季完工交屋，採全部完工法認列收入，預計於個案完工後可分別挹注營業收入 8,551,480 仟元、4,799,358 仟元、11,037,450 仟元及 974,433 仟元暨個案營業毛利分別為 3,144,543 仟元、1,177,198 仟元、4,834,166 仟元及 203,703 仟元。此外，本次透過募集資金用以支應營建個案之款項，有助於提升本公司資金來源之穩定性及降低營運風險，並可避免增加銀行借款致獲利遭到侵蝕，以本公司目前建築融資借款利率 4.42% 估算，每年將可節省利息費用 57,460 仟元，對公司整體營運發展應有正面助益。

(二) 本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響。

1. 參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法

項目	國內第三次無擔保轉換公司債
公司名稱	欣巴巴事業股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	發行總面額上限：新臺幣 1,300,000 仟元。 每張面額：新臺幣 100 仟元。
公司債之利率	票面利率為 0%

項目	國內第三次無擔保轉換公司債
公司債償還方法及期限	1.發行期間：三年 2.償還方法：除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之104.5678%(實質收益率 1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌資計畫： (1)償還資金預計由本公司營業活動或融資活動及資本市場工具項下支應。 (2)並於債券還本付息日或到期日前一個營業日交付還本付息代理機構備付到期本息。 (3)本公司將依規定持續於公開資訊觀測站辦理相關資訊之公開。 2.保管方式：本公司債因未設立償債基金，故無保管方式。
公司債募得價款之用途及運用計畫	詳見本公開說明書「參、二」之說明。
前已募集公司債者，其未償還之數額	無。
公司債發行價格或最低價格	每張面額新臺幣 100 仟元整，依票面金額發行
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	1.股份總數：358,000 仟股，每股金額：10 元。 2.已發行股份總數：90,376 仟股。 3.已發行股份金額：903,764 仟元。
公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額	依 113 年度第三季經會計師核閱之合併財務報告計算之餘額為 1,645,113 仟元。
證券管理機關規定之財務報表	詳見本公開說明書「肆、二」之財務報告。
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1.債權人之受託人名稱：元大商業銀行股份有限公司。 2.約定事項：主係約定本次發行國內第三次無擔保轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。
代收款項之銀行或郵局名稱及地址	1.代收款項銀行名稱：國泰世華商業銀行股份有限公司敦化分行。 2.代收款項銀行地址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號。
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	1.承銷機構名稱：國泰綜合證券股份有限公司。 2.約定事項：主係約定申報生效後由之相關對外公開銷售事務之權利及義務。
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	不適用
有發行保證人者，其名稱及證明文件	不適用
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。
可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本公開說明書附件一
附認股權者，其認購辦法	不適用。
董事會之議事錄	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」。
公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項	無。

2.委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，應揭露事項：無。

3.發行及轉換辦法：請詳附件一。

4.如附有轉換、交換或認股權利者，應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：參閱公開說明書「參、二、(八)、2.分析比較各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響」

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1.本次計畫之可行性、必要性及合理性

(1)本次計畫之可行性

① 於法定程序上之可行性

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之議案，業經 113 年 11 月 5 日董事會決議通過，經查本公司本次募集與發行有價證券之發行計畫內容及決議程序，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令之規定，且參酌律師對本次募資計畫內容出具適法性之法律意見書，顯示該計畫內容合乎法令之規定，故本公司本次募資計畫於法定程序上應屬適法可行。

② 資金募集完成之可行性

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債之承銷方式係採詢價圈購，本次國內轉換公司債全數對外公開銷售並由承銷團負責包銷，應可確保完成本次資金之募集，故本公司本次募集與發行轉換公司債計畫資金募集完成，應具可行性。

③ 資金運用計畫項目之可行性

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，預估募集總金額上限為新臺幣 1,300,000 仟元，係用於支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」建案之營建工程款所需資金，以降低建築融資所產生之利息支出，進而提升公司之獲利。以下茲就資金運用計畫可行性評估說明如下：

I. 總體經濟指標及房地產市況具可行性

A. 總體經濟指標持續復甦

110 年全球經濟步入「後疫情時代」，在全球經濟復甦及數位經濟需求持續加溫的推動之下，貿易大幅擴張帶動國內投資成長，使 110 年國內經濟成長突破 6%，後續因受全球政經情勢影響，包括產業鏈持續調整庫存、烏俄戰爭爆發能源及糧食危機、美中持續對抗以及貨幣政策等影響，111 及 112 年國內經濟成長趨緩，113 年全球經濟雖因地緣政治持續干擾而震盪，然隨供應鏈庫存去化進入尾聲，全球通膨趨緩，全球景氣逐漸復甦，由於多數國家股市高漲帶動財富效果、刺激需求，民間消費持續擴張，由下表可知，每年經濟成長率雖有波動但皆為正成長，預期未來經濟成長將逐季回溫並維持在 2~3% 以上水準，可望帶動國內消費者買房意願。

國內主要機構對我國經濟成長率預估

單位：%

年別 預測機構	110	111	112	113(f)	114(f)
行政院主計總處	6.62	2.59	1.28	3.90	3.26
中華經濟研究院	6.53	2.35	1.28	3.81	2.89

資料來源：各研究機構

B. 各項房地產指標觀之，房地產市況走穩

代表市場未來新增供給的住宅建造數量，住宅建造執照核發情形統計，依據內政部統計 112 年度全國核發建照戶數平均較上年度衰退 19.13%，主要受到全球經濟能見度尚不明朗、升息壓力仍未趨緩且缺工缺料的情況持續蔓延，造成營建成本上漲幅度顯著，因此不動產開發商投資力道轉為趨緩，而 113 年國內經濟逐步恢復動能、「新青年安心成家房貸」刺激剛性需求浮現、貨幣政策緊縮有機會逐步告一段落等，將是未來半年房市的有利因素，雖房市調控政策恐仍無鬆綁的空間，惟助於平抑房市過熱，促進房市的健康發展。

112 年下半年度及 113 年高雄市建照數量呈現大幅回升，主要受到科技公司設廠影響，產業題材顯現，吸引許多建商進駐，未來房市需求有望攀升，使建照數今年有明顯回升，高雄市 113 年前三季累計核發建照數量 13,629 戶，較去年同期成長 30.20%；台南市前三季累計核發建照數量分別

為 7,129 戶與去年同期約當；屏東市前三季累計核發建照數量 1,738 戶，略較去年同期衰退 11.01%，反觀雙北市 113 年度前三季累計核發建照量為 26,904 戶，較去年同期衰退 13.92%，顯示開發商推案態度逐漸往南部地區佈局。

住宅建造執照核發情形統計

單位:戶數

區域	全國				
季別	111 年度	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)
Q1	39,220	35,256	(10.11)	26,023	(26.19)
Q2	46,505	36,003	(22.58)	38,939	8.15
Q3	48,021	38,248	(20.35)	46,598	21.83
Q4	46,928	36,611	(21.98)	-	-
合計	180,674	146,118	(19.13)	-	-

資料來源:內政部國土管理署

區域	高雄市					台南市				
季別	111 年	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)	111 年	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)
Q1	5,300	3,414	(35.58)	3,030	(11.25)	5,093	3,469	(31.89)	1,669	(51.89)
Q2	3,601	1,761	(51.10)	7,626	333.05	6,008	1,551	(74.18)	1,686	8.70
Q3	4,841	5,293	9.34	2,973	(43.83)	4,899	2,170	(55.71)	3,774	73.92
Q4	5,247	7,385	40.75	-	-	3,888	1,647	(57.64)	-	-
合計	18,989	17,853	(5.98)	-	-	19,888	8,837	(55.57)	-	-

資料來源:內政部國土管理署

單位:戶數

區域	屏東縣				
季別	111 年度	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)
Q1	546	519	(4.95)	550	5.97
Q2	709	857	20.87	560	(34.66)
Q3	724	577	(20.30)	628	8.84
Q4	789	849	7.60	-	-
合計	2,768	2,802	1.23	-	-

資料來源:內政部國土管理署

為防止房市遭過度炒作，我國政府打炒房政策及中央銀行之選擇性信用管制措施，對房市推出一系列政策，包括央行數次調高不動產信用管制、管制土建融利率、實價登錄系統 2.0 及房地合一稅 2.0 等，在種種因素增添住宅交易市場不確定因素下，根據內政部統計處最新買賣移轉棟數，112 年前二季

全國、高雄市、台南市及屏東縣住宅市場交易量均呈現衰退的態勢，而 112 年度第三季起「新青年安心成家房貸」政策發酵，讓原本就有意購屋的首購族或符合資格的自住族群，購屋決策時間縮短，加快腳步進場購屋，使全台移轉棟數持續成長。由最近兩年度及 113 年前三季全國、高雄市、台南市及屏東縣住宅買賣移轉棟數觀之，113 年度前三季房市交易量均呈現大幅成長趨勢，房市交易熱絡。

住宅買賣移轉情形統計

單位:棟數

區域	全國				
季別	111 年	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)
Q1	84,776	64,291	(24.16)	81,013	26.01
Q2	86,026	74,651	(13.22)	95,765	28.28
Q3	73,129	79,812	9.14	141,837	77.71
Q4	74,170	88,217	18.94	-	-
合計	318,101	306,971	(3.50)	-	-

資料來源:內政部國土管理署

單位:棟數

區域	高雄市					台南市				
季別	111 年	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)	111 年	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)
Q1	10,323	8,025	(22.26)	10,435	30.03	6,091	4,932	(19.03)	6,865	39.19
Q2	10,395	9,258	(10.94)	13,444	45.21	6,410	5,414	(15.54)	7,670	41.67
Q3	8,367	8,974	7.25	16,186	80.37	5,610	6,302	12.34	9,941	57.74
Q4	8,032	10,009	24.61	-	-	4,980	8,300	66.67	-	-
合計	37,117	36,266	(2.29)	-	-	23,091	24,948	8.04	-	-

資料來源:內政部國土管理署

單位:棟數

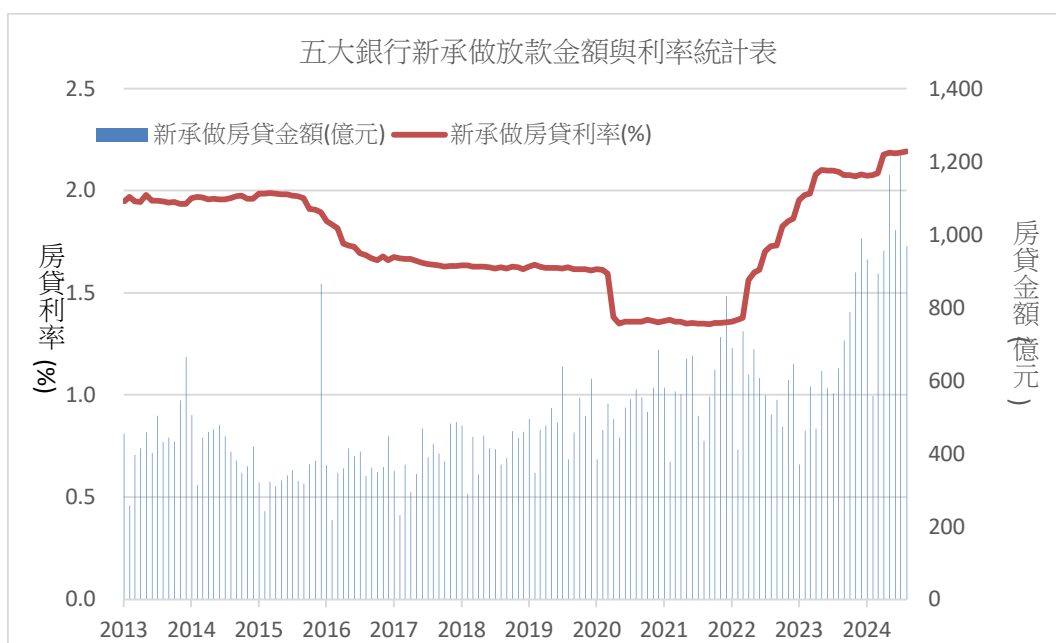
區域	屏東縣				
季別	111 年	112 年	112 年較去年同期成長率(%)	113 年	113 年較去年同期成長率(%)
Q1	1,841	1,358	(26.24)	2,947	117.01
Q2	1,773	1,711	(3.50)	3,301	92.93
Q3	1,589	1,462	(7.99)	2,848	94.80
Q4	1,587	1,658	4.47	-	-
合計	6,790	6,189	(8.85)	-	-

資料來源:內政部國土管理署

依據前十年五大行庫(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)承做房貸金額與利率顯示，排除 109 年起受到受到新冠肺炎疫情爆發且於全球迅速擴散，導致世界各國經濟活動均受嚴重衝擊，主要國家央行紛紛採行降息、量化寬鬆等貨幣政策因應，新承做房貸利率從 102 年 1 月的 1.947% 來到 110 年 9 月歷史低點 1.346%，而後隨景氣復甦抑制通膨，111 年下半年起逐步回升至 2% 左右之水平，根據中央銀行召開 113 年第 3 季理監事會議結果，維持政策利率不變，重貼現率利維持 2%，利率政策趨於穩定，113 年 9 月底五大行庫承做房貸利率為 2.19% 較上月微幅調降。

另就五大行庫承做房貸金額依據統計顯示，新青安政策 112 年 8 月上路前五大銀行 12 個月平均月房貸金額為 546 億元，最近 3 個月平均五大銀行房貸為 1,098 億元，顯示新青安申請狀況熱絡，加上市場買氣暢旺與交屋等需求，帶動五大銀行的房貸金額增加。新青安政策的推行將促進首次購房者和自住需求，推升房市的剛性需求，提升房市的支撐力度，保持房市的穩定性，預期房市可維持一定量能。

近十年五大行庫承做房貸變動走勢



資料來源:中央銀行

II. 工程發包施工工具可行性

本公司於 109 年間向個人取得高雄市龍中段 67 地號、109~110 年間向個人及政府投標取得台南小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 等地號，作為高雄市鼓山區「龍中段」案及台南市北區「欣府城-君子樓」之建造基地，而高雄市鼓山區「龍華段」案及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」係採合建分售興建，由地土提供土地作為建案之建造基地，「龍中段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」均已取得建造執照，「龍華段」案建築執照 113 年 11 月底完成都審報告書核定後，發照流程約 2 個月，預計 114 年 1 月可取得建造執照，上述建案並已就結構體工程及裝修工程簽訂發包給

營造廠，茲將各建案之相關資料彙總如下表：

建案名稱	龍中段	龍華段	欣府城-君子樓	幸福欣印象-豐收區
興建方式	自地自建	合建分售	自地自建	合建分售
建照取得日期	113 年 8 月 16 日	114 年 1 月(註)	113 年 2 月 29 日	110 年 9 月 17 日
規劃用途	店舖住宅大樓	集合住宅	店舖住宅大樓	集合住宅
預計興建樓層數	地上 35 層/ 地下 7 層	地上 31、14 層/ 地下 6 層	地上 23 層/ 地下 3 層	地上 8 層/ 地下 1 層
(預計)開工日	113 年 11 月	114 年 3 月	113 年 3 月	111 年 11 月
預計完工日	117 年第四季	117 年第四季	115 年第三季	114 年第二季

資料來源:本公司提供

註:本公司 113 年 11 月底完成都審報告書核定後，發照流程約 2 個月，預計 114 年 1 月可取得建造執照

綜上所述，本公司本次籌資計畫支應於「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」等建案在工程發包施工方面應具可行性。

III. 建案銷售具可行性

建案名稱	龍中段	龍華段	欣府城-君子樓	幸福欣印象-豐收區
推案日期	114 年 2 月	114 年 4 月	114 年 2 月	112 年 9 月
推案方式	預售	預售	預售	預售
基地地號	高雄市鼓山區 龍中段 67 地號	高雄市鼓山區 龍華段一小段 50、51、98、 103 地號	台南市北區小北段 2000、2000-1、 2000-2、2008、 2008-1 地號	屏東縣長治鄉復興 段 525 地號
總樓地板面積(坪)	13,157.33	14,776.27	19,179.87	6,045.46
總銷售面積(坪)	14,228.05	15,440.38	20,352.90	6,421.06
興建方式	自地自建	合建分售 (地主 40%:建方 60%)	自地自建	合建分售 (地主 28%:建方 72%)
承包性質	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料
預計興建	樓層數	地上 35 層/ 地下 7 層	地上 23 層/ 地下 3 層	地上 8 層/ 地下 1 層
	戶數	292	484	187
	店面數	4	25	-
	車位數	287	513	193
預估平均銷售 單價 (仟元)	房屋/坪	580~650	520~560	210~250
	店面/坪	1,100~1,250	1,000~1,200	-
	車位/個	2,300~2,600	1,200~1,600	980~1,100

資料來源:本公司提供

「龍中段」建案位於高雄市鼓山區明誠三路與龍德路交叉口，規劃地上 35 層/地下 7 層之店舖住宅大樓，總戶數 296 戶，住家 292 戶、店面 4 戶，坪數規劃 35 坪~53 坪，基地位於凹子底森林公園旁，綠地密集環境優美，

周邊環境鄰近學區龍華國小及明華國中，距高雄市立美術館、內惟埤文化園區、好市多 Costco 及漢神巨蛋購物廣場約 10 分鐘車程，交通方面，鄰近凹子底捷運站、輕軌 C23 龍華國小站，生活機能方便，此區兼具文化、藝術、教育、與綠地，為居家首選的優質地段，未來仍有穩定成長的潛力，故銷售無虞。

「龍華段」建案位於高雄市鼓山區中華一路 19 巷，地上 2 棟，地上 31 層、地上 14 層/地下 6 層之住宅大樓，總戶數住家 391 戶，坪數規劃 23 坪~42 坪，該區鄰近果貿市場及美術園區生活圈，該生活圈坐擁美術公園與中都溼地公園休閒綠地，學區包括中山國小、七賢國中及明誠中學等，對外交通鄰近內惟車站，約 10 分鐘車程通往高鐵左營站區，對外交通相當便利，鄰近中都願景橋，其連結美術館、愛河流域兩岸的景觀綠帶與中都生態園區，休閒與交通機能提昇，有利本公司建案之銷售。

「欣府城-君子樓」建案位於台南市北區海安路三段 520 巷、育德二路口，規劃地上 23 層/地下 3 層之店舖住宅大樓，總戶數 509 戶，住家 484 戶、店面 25 戶，坪數規劃 26 坪~45 坪，該區位於鄭子寮生活圈，為台南北區的精華地段，區內主打高綠覆蓋率和低密度住宅的重劃區，多座公園環繞，鄰近學校包括知名的明星雙語學區文元國小、文賢國中及民德國中，西門小北、和緯及文賢三大商圈環繞，生活機能便利，交通方面，為了快速串聯南科、永康、北區及安南區，台南市政府積極推動北外環道路開通，該基地距離北外環四期海安路匝道，僅約 5 分鐘可抵達，待 115 年完工後，未來從市區到南科約僅 15 分鐘，該區域建案保值性強，未來仍有穩定成長的潛力，故銷售無虞。

「幸福欣印象-豐收區」建案位於屏東縣長治鄉復興段 525 地號，規劃地上 8 層/地下 1 層之住宅大樓，總戶數 187 戶住家，坪數規劃 23~34 坪，該區鄰近屏東農業科技園區，學區包括德協國小、長興國小及長治國中等學校，而屏東農業科技園區是台灣第一座以農業生技為主軸的產業園區，目的為發展農業科技，引進生技、科技人才，形成農業科技產業群聚，目前進駐廠商愈 115 間，該園區周鄰近國道三號長治及鹽埔雙交流道之便捷交通，屏東縣長治鄉距離屏東市車程約 10 分鐘，到國道三號長治交流道、麟洛交流道、鹽埔交流道也都在 10 分鐘車程內，約 30~35 分鐘可達高鐵左營站、高雄小港機場以及高雄港，聯外交通相當便利，屏東農業科技園區吸引國際大廠進駐，產業帶動人口發展，經評估將有利於建案之銷售。

本公司高雄「龍中案」、「龍華案」、台南「欣府城-君子樓」案預計分別於 114 年 2 月、114 年 4 月及 114 年 2 月推案，因尚未推案，故未有成交戶數，而「幸福欣印象-豐收區」案已於 112 年 9 月推案，採預售方式銷售，截至 113 年 10 月已銷售 114 戶，銷售率達 61%，近幾年隨著雙北市地區房地價格已大幅上漲，且中南部的可開發土相對較多，加上科技大廠往南部進駐發展趨勢下，帶動居住型消費者看屋逐漸轉向中南部地區置產，故本公司高

雄「龍中案」、「龍華案」、台南「欣府城-君子樓」及屏東「幸福欣印象-豐收區」等建案交通及生活機能便利，業務銷售方面應具可行性。

綜上所述，本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故整體而言，本次籌資計畫應屬可行。

(2) 本次計畫之必要性

本公司本次募資計畫預計可募集資金為新臺幣 1,300,000 仟元，將用以支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」建案之營建工程款項，其籌資計劃之必要性評估如下：

① 因應建設業之產業特性

本公司為建設業，主係從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出售，經營模式由購地、投入營建工程至完工交屋，每一階段皆須投入大筆資金支應，係屬資本密集產業。而營建個案從土地取得、規劃設計、興建工程、銷售至過戶交屋，期間通常需要 3~4 年，建案完工前，各階段均需先行投入大筆資金，而消費者購置房產之自備款僅佔總價款之 20~30% 不等，餘款待完工交屋後並經銀行核貸後始能進行撥付，明顯不足以支應整體工程所需資金。因本公司所屬產業有建案資金投入回收時間長及資本密集之特性，故常需仰賴金融機構之土地及建築融資借款始能因應營運資金所需，惟過度依賴金融機構借款，將使公司長期發展受到限制，並且提高營運及財務風險，故為使公司業務發展具穩定性及資金來源具多元性，因此本公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債以支應營建工程款，應有其必要性。

② 降低銀行融資使用額度，節省利息支出

因建設業之產業特性，本公司常需透過申請土地融資或建築融資來籌措資金，對銀行融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使長期資金之取得財務風險高及不確定性高。為維持公司長期資金來源穩定性及降低對銀行融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金實有其必要性。本次預計辦理國內第三次無擔保轉換公司債計劃，總募集資金以新臺幣 1,300,000 仟元為上限，用以支應營建個案工程款，預期將可減少本公司向銀行融資之依存度，以本公司目前建融平均借款利 4.42% 估算，預計未來每年可節省利息支出約 57,460 仟元，故本公司本次募資計畫以支應營建工程款，實有其必要性。

③ 因應營建個案持續開發及長期經營

本公司於 102 年 6 月正式跨足房地產業，陸續推出「豐花園」、「戀戀 APP」、「戀戀風格」、「戀戀 LIFE」、「曉陽明」、「戀戀風尚」、「文元及第」、「欣世代」、「欣時代」、「欣府城」及「幸福欣印象」等建案，並尚有其他規劃中之建案，以增加往後年度之營收來源，而在積極拓展業務下資金需求越趨殷切，本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債計劃，除有利於高雄市鼓山區「龍中段」、

「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」建案之順利推展外，對於公司營運亦有正面助益，且有效提升股東權益，故本次資金募集計畫實屬必要。

④因應建案進度支付營建工程款所需資金

本公司「龍中段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」已分別於113年11月、113年3月及111年11月開工，「龍華段」案規劃於114年3月開工，本公司將依上述建案之工程進度適時投入營建工程款，高雄「龍中段」、「龍華段」案、台南「欣府城-君子樓」及屏東「幸福欣印象-豐收區」預估總資金需求17,557,063仟元，其資金來源規劃以金融機構融資6,683,014仟元、自有資金9,574,049仟元及本次募資計畫以1,300,000仟元為上限籌措，若本次計畫募集不足部分，將以金融機構融資或自有資金補足。

以資金需求觀之，截至113年第三季止，高雄「龍中段」、「龍華段」案、台南「欣府城-君子樓」及屏東「幸福欣印象-豐收區」建案已支應土地款、初期營建工程款、營建費用及管銷費用合計分別為1,614,280仟元、21,213仟元、4,306,534仟元及521,007仟元，其中高雄「龍中段」、「龍華段」案預計117年第四季完工止，分別尚需投入4,334,747仟元及3,850,877元之營建工程款、營建費用及管銷費用等資金需求；台南「欣府城-君子樓」案預計115年第三季完工止，尚需投入2,596,000仟元之營建工程款、營建費用及管銷費用等資金需求；屏東「幸福欣印象-豐收區」案預計114年第二季完工止，尚需投入312,405仟元之營建工程款、營建費用及管銷費用等資金需求。

而分析各建案自113年第四季至完工止之資金來源，高雄「龍中段」預計資金來源包括銀行融資款1,955,000仟元及自有資金2,138,347仟元，資金尚不足241,400仟元；高雄「龍華段」案預計資金來源包括銀行融資款1,285,508仟元及自有資金2,343,969仟元，資金尚不足221,400仟元；台南「欣府城-君子樓」案預計資金來源包括銀行融資款1,127,680仟元及自有資金688,720仟元，資金尚不足779,600仟元；屏東「幸福欣印象-豐收區」案預計資金來源包括銀行融資款70,028仟元及自有資金184,777仟元，資金尚不足57,600仟元。整體而言，高雄「龍中段」、「龍華段」案、台南「欣府城-君子樓」及屏東「幸福欣印象-豐收區」案自113年第四季至各建案完工止，資金尚不足1,300,000仟元，因此本公司擬以募集與發行國內第三次無擔保可轉換公司債1,300,000仟元，用於支應各建案之營建工程款及營建費用之相關資金缺口實屬必要。

綜上所述，本公司為因應產業特性、金融環境變化、避免過度依賴銀行融資、減少利息支出、持續開發建案，並支應建案所需之營建工程款，本公司本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債計劃，用以支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」建案之營建工程款，應有其必要性。

(3)本次計畫之合理性

① 資金運用計畫及預計進度之合理性

本公司本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債計畫，預計以募集資金1,300,000 仟元為上限，將全數用於支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」建案之營建工程款，各案各季資金運用計畫係依據本公司推估之工程進度及預計付款時程編制，經考量主管機關審查時間及資金募集相關作業，預計於113年第四季募集資金到位後，即可依建案之工程進度動撥所需款項，故本次資金運用計畫及預計進度應屬合理。

② 預計可能產生效益之合理性

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫募集資金1,300,000 仟元，係支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」等建案之營建工程款所需資金，募集資金分別各投入241,400 仟元、221,400 仟元、779,600 仟元及57,600 仟元，共計1,300,000 仟元。上述建案均委託代銷公司以預售方式銷售，預計高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案將於117年四季完工，預計各案將可各別挹注本公司之營業收入分別為8,551,480 仟元及4,799,358 仟元，營業毛利3,144,543 仟元及1,177,198 仟元，營業利益2,602,453 仟元及927,268 仟元；而台南「欣府城-君子樓」案預計將於115年第三季完工，預計將可挹注本公司營業收入11,037,450 仟元、營業毛利4,834,166 仟元及營業利益4,134,916 仟元；屏東「幸福欣印象-豐收區」案預計將於114年第二季完工，預計將可挹注本公司營業收入974,433 仟元、營業毛利203,703 仟元及營業利益141,021 仟元。

本公司「龍中段」、案、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」案分別已於113年8月、113年2月及110年9月取得建照，並陸續發包營造及動工，「龍華段」案預計於114年1月取得建照後動工。「龍中段」案預計113年11月開工，117年第四季完工，施工期約4年2個月；「龍華段」案預計114年3月開工，預計117年第四季完工，施工期約3年9個月；台南「欣府城-君子樓」案已於113年3月開工，預計115年第三季可完工，施工期約2年6個月；而屏東「幸福欣印象-豐收區」案已於111年11月開工，預計於114年第二季完工，施工期約2年7個月，除了「龍中段」、「龍華段」因整體建案規模較大，且其地下樓層分別開挖至7層及6層，故評估施工期約為4年外，其餘建案施工期間與本公司過去已完工建案從開工日至完工日係介於2年~3年5個月相較，並無重大異常。以下茲就高雄「龍中段」、「龍華段」案、台南「欣府城-君子樓」及屏東「幸福欣印象-豐收區」之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：新臺幣仟元

建案	龍中段	龍華段 (合建分售)	欣府城-君子樓	幸福欣印象- 豐收區 (合建分售)
年度(預計完工 可開始認列收 入年度)	117 年第四季	117 年第四季	115 年第三季	114 年第二季
個案收入	8,551,480	4,799,358(註 1)	11,037,450	974,433(註 2)
個案成本	5,406,937	3,622,160	6,203,284	770,730
個案毛利	3,144,543	1,177,198	4,834,166	203,703
個案管銷費用	542,090	249,930	699,250	62,682
個案利益	2,602,453	927,268	4,134,916	141,021
個案管銷費用 佔營收比例	6.34%	5.21%	6.34%	6.43%

資料來源：本公司提供

註 1:係依合建分售比例認列收入，本公司為建方，分配比率地主 40%:建方 60%

註 2:係依合建分售比例認列收入，本公司為建方，分配比率地主 28%:建方 72%

I. 預估收入合理性

A. 龍中段及龍華段

單位：新臺幣仟元

項目	龍中段				龍華段			
	戶數/ 車位	可銷售總 坪數	仟元/坪、個	銷售總價	戶數/車 位	可銷售總 坪數	仟元/坪、 個	銷售總價 (註)
一樓店面	4	424.55	1,200	509,460	-	-	-	-
二樓以上住宅	292	12,207.54	600	7,324,520	391	13,880.61	522	4,349,358
平面車位	287	1,595.96	2,500	717,500	375	1,559.77	2,000	450,000
合計	-	14,228.05	-	8,551,480	-	15,440.38	-	4,799,358

資料來源：本公司提供

註：係依合建分售比例(地主 40%:建方 60%)認列收入

本公司規劃高雄市鼓山區「龍中段」係屬店舖住宅大樓，採自地自建方式興建，規劃於 114 年 2 月開始推案並採預售方式銷售，該建案預估總銷售坪數為 14,228.05 坪，預計興建住宅 292 戶、店面 4 戶及停車位 287 個，銷售總額約為 8,551,480 仟元，換算平均銷售單價約每坪 60 萬元，預計於 117 年第四季完工，採全部完工法認列營建收入，故預計 117 年方能開始認列營建收入。

本公司規劃高雄市鼓山區「龍華段」係屬住宅大樓，採合建分售(地主 40%:建方 60%)方式興建，規劃於 114 年 4 月開始推案並採預售方式銷售，該建案預估總銷售坪數為 15,440.38 坪，預計興建住宅 391 戶及停車位 375 個，本公司依合建比例可銷售總額約為 4,799,358 仟元，換算平均銷售單價約每坪 52 萬元，預計於 117 年第四季完工，採全部完工法認列營建收入，故預計 117 年方能開始認列營建收入。

【高雄市鼓山區推案情形】

單位:新臺幣仟元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	格局規劃(坪)	住宅單價(坪)	車位單價
遠雄 Park16	遠雄建設	住宅大樓	高雄市中華一路 978 號	20~41	488~578	2,370 起
雄崗信義美術館	雄崗建設	住宅大樓	高雄市富農路 328 號	118~230	338~632	3,100 起
京城天贊	京城建設	住店大樓	高雄市神農路 83 號	100	642~732	3,790 起
城揚 J-Modern	城揚建設	住店大樓	高雄市明華路 348 號	21~46	529~574	1,700 起
美術白天鵝	鉅富開發	住店大樓	高雄市美術東四路 690 號	21~48	423~502	2,200 起
美廳苑	城揚建設	住宅大樓	高雄市美術東六街 153 號	28~64	500~582	2,100 起

資料來源:樂居網

預估個案收入總額方面，本公司銷售總價係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。根據樂居網資料顯示與高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案鄰近區域，建案性質相仿及規模相似之新推建案有遠雄 Park16、雄崗信義美術館、京城天贊、城揚 J-Modern、美術白天鵝及美廳苑，經比較其銷售價格，住宅單價每坪為 338 仟元起至 732 仟元起不等，店面則依地段差異介於 680 仟元~1400 仟元不等，而車位依大小不同，單價約介於 1,700~3,790 仟元間。本公司「龍中段」、「龍華段」住宅擬分別以每坪平均單價 600 仟及 522 仟元，「龍中段」店面單價擬以每坪約 1,200 仟元，「龍中段」、「龍華段」車位平均單價分別以每個 2,500 仟元及 2,000 仟元銷售推估，其建案開價與該區域價格貼近，經評估「龍中段」、「龍華段」案之銷售總價預估，尚屬合理。

B.台南市北區「欣府城-君子樓」

單位：新臺幣仟元

項目	欣府城-君子樓			
	戶數/車位	可銷售總坪數	仟元/坪、個	銷售總價
一樓店面	25	593.69	1,100	653,060
二樓以上住宅	484	17,481.61	550	9,614,890
平面車位	513	2,277.60	1,500	769,500
合計	-	20,352.90	-	11,037,450

資料來源:本公司提供

本公司規劃台南市北區「欣府城-君子樓」係屬店舖住宅大樓，採自地自建方式興建，規劃於 114 年 2 月開始推案並採預售方式銷售，該建案預估總銷售坪數為 20,352.90 坪，預計興建住宅 484 戶、店面 25 戶及停車位 513 個，銷售總額約為 11,037,450 仟元，換算平均銷售單價約每坪 54 萬元，預計於 115 年第三季完工，採全部完工法認列營建收入，故預計 115 年方能開始認列營建收入。

【台南市北區/東區推案情形】

單位:新臺幣仟元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	格局規劃(坪)	住宅單價	車位單價
藏美表參道	藏信建設	住店大樓	台南市北區西門路四段271號	21~44	449~501	1,650起
浩瀚無極	浩瀚開發建設	住宅大樓	台南市東區中華東路一段	33~63	555~571	2,100起
欣府城進士樓	江城建設	住宅大樓	台南市北區和緯路二段、海安路	23~44	459~481	1,800起
國泰文海硯	國泰建設	住店大樓	台南市北區海安路三段800號	76~104	477~503	1,300起

資料來源:樂居網

根據樂居網資料顯示與台南市北區「欣府城-君子樓」案鄰近區域，建案性質相仿及規模相似之新推建案有藏美表參道、浩瀚無極、欣府城進士樓及國泰文海硯，經比較其銷售價格，住宅單價每坪為 449 仟元起至 571 仟元起不等，店面則依地段差異介於 600 仟元~1,000 仟元不等，而車位依大小不同，單價約介於 1,300~2,100 仟元間。本公司住宅擬以每坪平均單價 550 仟元、店面單價擬以每坪約 1,100 仟元及車位平均單價以每個約 1,500 仟元銷售推估，其建案開價與該區域價格貼近，故經評估「欣府城-君子樓」案之銷售總價預估，尚屬合理。

C. 屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」

單位：新臺幣仟元

項目	幸福欣印象-豐收區			
	戶數/車位	可銷售總坪數	仟元/坪、個	銷售總價(註)
一樓店面	-	-	-	-
二樓以上住宅	187	4,974.24	230	823,738
平面車位	193	1,446.82	1,084	150,695
合計	-	6,421.06	-	974,433

資料來源:本公司提供

註:係依合建分售比例(地主 28%:建方 72%)認列收入

本公司規劃屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」係屬大樓住宅，採合建分售(地主 28%:建方 72%)方式興建，於 112 年 9 月開始推案並採預售方式銷售，截至 113 年 10 月已銷售 114 戶，該建案預估總銷售坪數為 6,421.06 坪，預計興建住宅 187 戶及停車位 193 個，本公司依合建比例可銷售總額約為 974,433 仟元，換算平均銷售單價約每坪 21 萬元，預計於 114 年第二季完工，採全部完工法認列營建收入，故預計 114 年方能開始認列營建收入。

【屏東縣長治鄉推案情形】

單位:新臺幣仟元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	格局規劃 (坪)	住宅單價	車位單價
澤曜幸福律	澤曜建設	住宅大樓	屏東縣長治鄉瑞源路 122 號	18~49	245~277	1,300 起
禾硯	禾硯建設	住宅大樓	屏東縣長治鄉長興路 11 號	20~45	238~278	1,300 起
恆美白上白	恆美地產	住宅大樓	屏東縣長治鄉潭頭 路、崑崙路 19 巷	25~40	244~277	1,400 起
全祐白上白 2	全祐建設	住宅大樓	屏東縣長治鄉潭頭 路、崑崙路 19 巷	26~33	245~255	1,400 起

資料來源:樂居網

根據樂居網資料顯示與屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」案鄰近區域，建案性質相仿及規模相似之新推建案有澤曜幸福律、禾硯、恆美白上白及全祐白上白 2，經比較其銷售價格，住宅單價每坪為 238 仟元起至 278 仟元起不等，車位依大小不同，單價約介於 1,300~1,400 仟元間。本公司住宅擬以每坪平均單價 230 仟元及車位平均單價以每個約 1,084 仟元銷售推估，其建案開價與該區域價格貼近，故經評估「幸福欣印象-豐收區」案之銷售總價預估，尚屬合理。

預估年度營業收入方面，本公司「龍中段」於 113 年 11 月正式開工，「龍華段」案建照預計於 114 年 1 月取得後，於 114 年 3 月開工，二案分別規劃於 114 年 2 月及 114 年 4 月開始採預售方式銷售，待 117 年第四季完工及房屋過戶後，建案即可認列營建收入；台南「欣府城-君子樓」113 年 3 月正式開工，規劃於 114 年 2 月開始採預售方式銷售，待 115 年第三季完工及房屋過戶後，建案即可認列營建收入；屏東「幸福欣印象-豐收區」案已於 111 年 11 月正式開工，已於 112 年 9 月開始採預售方式銷售，截至 113 年 10 月已銷售 114 戶，銷售率達 61%，待 114 年第二季完工及房屋過戶後，建案即可認列營建收入。本公司上述建案基地周圍生活機能及交通便利且公園綠地密集環境優美，在既有生活圈及商業機能支撐下，投資或自住均具增值潛力，預期上述建案應可順利銷售無虞。

綜上所述，本公司預估高雄「龍中案」、「龍華案」案於 117 年度完工，台南「欣府城-君子樓」案預估於 115 年度完工，屏東「幸福欣印象-豐收區」案預計 114 年完工，四建案均應可順利銷售認列營建收入分別為 8,551,480 仟元、4,799,358 仟元、11,037,450 仟元及 974,433 仟元應屬合理。

II. 預計個案成本及毛利合理性

A. 高雄「龍中段」案

本公司「龍中段」案預估完工後可認列銷售總金額為 8,551,480 仟元，個案營業成本為 5,406,937 仟元，個案營業毛利為 3,144,543 仟元，個案營業毛利率為 36.77%，其中營業成本包含購地款、營建工程款、後段材料費、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	龍中段	
	估列金額	說明
營造工程款	2,551,489	總樓地板面積：13,157.33 坪
購地成本	1,471,607	高雄市鼓山區龍中段 67 地號
後段材料費	711,619	含電梯、廚具、衛浴、門窗及綠化植栽等
設計費	50,642	由張文明建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等
其他費用	621,580	含土地及建築融資之財務費及建經費用等。
合計	5,406,937	

資料來源：本公司提供

該建案係採自地自建方式興建，上述所列之各項營建成本及費用，除購地成本、營造工程款及設計費係依據已簽訂之土地買賣合約、建築工程合約及設計委任合約等相關費用估列外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用，因此本公司「龍中段」案之個案營業成本為 5,406,937 仟元，可認列之個案營業毛利為 3,144,543 仟元，其個案營業成本及個案營業毛利預估應屬合理。

B. 高雄「龍華段」案

本公司「龍華段」案預估完工後可認列銷售總金額為 4,799,358 仟元，個案營業成本為 3,622,160 仟元，個案營業毛利為 1,177,198 仟元，個案營業毛利率為 24.53%，其中營業成本包含營建工程款、後段材料費、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	龍華段(合建分售)	
	估列金額	說明
營造工程款	2,732,673	總樓地板面積：14,776.27 坪
購地成本	-	高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號
後段材料費	791,261	含電梯、廚具、衛浴、門窗及綠化植栽等
設計費	45,586	由尤炯仁建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等
其他費用	52,640	含建築融資之財務費及建經費用等。
合計	3,622,160	

資料來源：本公司提供

該建案主要採合建方式興建，經檢視合建契約，該合建案係由地土提

供土地，本公司負責興建並負擔個案營建成本，而房屋銷售收入及銷售費用則依房地比例(地主 40%:建方 60%)分擔，故本公司上述所列之各項營建成本及費用，除土地係由地主提供外，本公司營造工程款及設計費係依據已簽訂之建築工程合約及設計委任合約等相關費用估列外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用，因此本公司「龍華段」案之個案營業成本為 3,622,160 仟元，可認列之個案營業毛利為 1,177,198 仟元，其個案營業成本及個案營業毛利預估應屬合理。

C. 台南「欣府城-君子樓」案

本公司「欣府城-君子樓」案預估完工後可認列銷售總金額為 11,037,450 仟元，個案營業成本為 6,203,284 仟元，個案營業毛利為 4,834,166 仟元，個案營業毛利率為 43.80%，其中營業成本包含購地款、營建工程款、後段材料費、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	欣府城-君子樓	
	估列金額	說明
營建工程款	2,926,596	總樓地板面積: 19,179.87 坪
購地成本	1,472,609	台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號
後段材料費	731,649	含電梯、廚具、衛浴、門窗及綠化植栽等
建築師費	194,480	由陳鵬宇、呂秩姍建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等
其他費用	877,950	含土地及建築融資之財務費及建經費用等。
合計	6,203,284	

資料來源：本公司提供

該建案係採自地自建方式興建，上述所列之各項營建成本及費用，除購地成本、營造工程款及設計費係依據已簽訂之土地買賣合約、建築工程合約及設計委任合約等相關費用估列外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用，因此本公司「欣府城-君子樓」案之個案營業成本為 6,203,284 仟元，可認列之個案營業毛利為 4,834,166 仟元，其個案營業成本及個案營業毛利預估應屬合理。

D. 屏東「幸福欣印象-豐收區」案

本公司「幸福欣印象-豐收區」案預估完工後可認列銷售總金額為 974,433 仟元，個案營業成本為 770,730 仟元，個案營業毛利為 203,703 仟元，個案營業毛利率為 20.90%，其中營業成本包含營建工程款、後段材料費、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	幸福欣印象-豐收區(合建分售)	
	估列金額	說明
營建工程款	598,933	總樓地板面積: 6,045.46 坪
購地成本	-	屏東縣長治鄉復興段 525 地號
後段材料費	159,927	含電梯、廚具、衛浴、門窗及綠化植栽等
建築師費	5,860	由郭炳宏建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等
其他費用	6,010	建築融資之財務費及建經費用等。
合計	770,730	

資料來源：本公司提供

該建案主要採合建方式興建，經檢視合建契約，該合建案係由地土提供土地，本公司負責興建並負擔個案營建成本，而房屋銷售收入及銷售費用則依房地比例(地主 28%:建方 72%)分擔，故本公司上述所列之各項營建成本及費用，除土地係由地主提供外，本公司營造工程款及設計費係依據已簽訂之建築工程合約及設計委任合約等相關費用估列外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用，因此本公司「幸福欣印象-豐收區」案之個案營業成本為 770,730 仟元，可認列之個案營業毛利為 203,703 仟元，其個案營業成本及個案營業毛利預估應屬合理。

III. 預計費用及利益合理性

本公司營建個案之個案費用包括銷售人員薪資、行銷廣告費及銷售接待中心租金支出及廣告看板租金支出等推銷及建案管理人員之薪資及雜項費用，根據本公司過去營運經驗預估，營建個案之個案費用約占營業收入 6% 左右，本公司「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」案預估之個案費用金額分別為 542,090 仟元、249,930 仟元、699,250 仟元及 62,682 仟元，分別占營業收入之 6.34%、5.21%、6.34% 及 6.43%，尚處合理區間 6% 左右，與同業慣例預估個案管銷費用占個案總營業收入之 5~7% 間亦無重大異常。整體而言，本公司預估「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」建案之營業利益分別為 2,602,453 仟元、927,268 仟元、4,134,916 仟元及 141,021 仟元應屬合理。

綜上所述，本公司本次募資用以支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」建案之營建工程款，不僅可降低對金融機構借款之依存度，資金更能有效運用，提升公司市場競爭力；且本公司在收入、成本與費用等基本假設合理估列下，其運用計畫、預計進度及預期可產生效益應尚屬合理可期。

2. 分析比較各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

綜觀上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

各種籌資工具籌資成本與有利不利因素比較表

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資發行新股	1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提昇競爭力。 2.目前投資者接受程度最高之金融商品，資金募集計劃較易順利完成。 3.員工依法得優先認購 10%~15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。	1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中公司，其經營權易受威脅。 3.原股東有認股資金需求之壓力。
	海外存託憑證	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本率，改善財務結構。	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣受限，致流通性不高。 3.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 4.因股本膨脹而產生每股盈餘稀釋效果。
債權	轉換公司債	1.因其附有轉換權，票面利率與殖利率皆可較發行公司債為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 3.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 4.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 5.轉換公司債轉換價格，一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。	1.轉換公司債未全數轉換前，公司仍需支付利息或提列利息補償金，對財務結構之改善仍屬有限。 2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 3.債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。 4.增加發行公司股務及帳務處理的困難。
	普通公司債	1.每股盈餘無被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.可取得中、長期穩定資金。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。

各種籌資工具籌資成本與有利不利因素比較表

項目	有利因素	不利因素
	4. 債息可產生節稅效果。	4. 因國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全，資金募集較為不利。
銀行借款或發行承兌匯票	1. 資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2. 程序簡便，資金額度運用彈性較大。 3. 資金籌措因不須主管機關審核，故取得資金最迅速。 4. 若能有效運用財務槓桿，利用較低成本，促創造較高利潤。 5. 利息可產生節稅效果。	1. 利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利能力。 2. 財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3. 融通期限一般較短，限制條款較多且嚴格及需提供擔保品。 4. 長期投資及或固定資產購置不宜以銀行短期借款支應。

(2) 各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

上市(櫃)公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行普通公司債及發行轉換公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，又存在著資金匯兌的風險，不符合經濟效益，故不擬列入分析比較項目，另發行普通公司債與銀行借款之效果差異不大，故以下僅就銀行借款、現金增資及國內轉換公司債等籌資方式，比較其對當年度每股盈餘、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響。

位：新臺幣仟元；仟股

項目	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			未轉換	全數轉換
籌資金額(註 1)	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
資金成本(註 2)	57,460	—	36,140	—
籌資前流通在外股數(註 3)	90,376	90,376	90,376	90,376
預計增加發行股數(註 4)	—	14,739	—	9,789
籌資後流通在外股數(註 4)	90,376	105,115	90,376	100,165
資金成本對每股盈餘影響(元)(註 5)	0.64	—	0.40	—
每股盈餘稀釋影響(註 6)	—	14.02%	—	9.77%

註1：本籌資計畫募集金額為1,300,000仟元。

註2：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：銀行借款約為4.42%(公司目前平均建築融資借款利率)；現金增資為0%；而轉換公司債之有效利率為2.7800%，另為有效推算各項財務工具稀釋情形，減少期中發行對加權平均流通在外股數之干擾，因此資金成本計算期間以一年（即以年初發行為假設基礎）估算，計算如下：

(1) 以銀行借款一年之資金成本：1,300,000 仟元×4.42%=57,460 仟元。

(2) 以全數發行轉換公司債，且轉換公司債未轉換之資金成本：

1,300,000 仟元×2.7800%=3,6140 仟元。

註3：以本公司截至評估報告出具日止流通在外股數 90,376 仟股為計算基礎。

註4：(1)若採全數現金增資發行新股，假設採公開申購方式，以本次申報日前一、三、五個營業日之平均收盤價擇一為 126 元之 70%為承銷參考價設算，發行價格為 88.20 元，募集 1,300,000 仟元之現金增資，預計須增加之股數為 14,739 仟股(1,300,000÷88.20)。

(2)若採全數發行轉換公司債，以本次申報日前一、三、五個營業日之平均收盤價擇一為 126 元，若國內第三次無擔保轉換公司債依 105.4%溢價率暫定轉換價格 132.8 元(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入)計算，則發行 1,300,000 仟元之轉換公司債可能轉換普通股股數為 9,789 仟股(1,300,000÷132.8)。

註 5：銀行借款之資金成本對每股盈餘影響為 0.64 元(57,460 / 90,376)；轉換公司債未轉換之資金成本對每股盈餘影響為 0.40 元(36,140 / 90,376)。

註 6：為便於分析，流通在外股數以一年計算，在不考慮員工分紅費用化及轉換公司債利息費用之影響：

(1)全數辦理現金增資之稀釋程度為 14.02%((1-90,376 /105,115)*100%)

(2)全數發行轉換公司債且全數轉換之稀釋程度為 9.77%((1-90,376 /100,165)*100%)

(1)股權可能稀釋情形

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，預計發行總張數上限為 13,000 張，發行總面額上限為新臺幣 1,300,000 仟元整，每張面額新臺幣壹拾萬元，票面年利率為 0%，發行期間三年，採詢價圈購方式辦理公開承銷，預計募集總金額為新臺幣 1,300,000 仟元，設算轉換價格為每股 132.8 元，由於轉換公司債在未轉換前對公司股權並無稀釋之情形，且依債券持有人轉換時點不同，對公司經營權及每股盈餘將不致產生立即性影響。假設轉換公司債之債權人全數請求轉換為本公司普通股，預計最大可轉換股數為 9,789 仟股，其對股權之最大稀釋程度計算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數(註)}}{\text{已發行並流通在外之普通股股數(註) + 轉換公司債之轉換股數}} \\ &= 1 - \frac{90,376 \text{ 仟股}}{90,376 \text{ 仟股} + 9,789 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 90.23\% \\ &= 9.77\% \end{aligned}$$

註：係籌資前已發行股數 90,376 仟股。

若以現金增資方式籌資 1,300,000 仟元，假設發行價格為 88.20 元，經設算後發行股數為 14,739 仟股，其對股權之最大稀釋程度計算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{已發行並流通在外之普通股股數 + 發行現金增資股數}} \\ &= 1 - \frac{90,376 \text{ 仟股}}{90,376 \text{ 仟股} + 14,739 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 85.98\% \\ &= 14.02\% \end{aligned}$$

由上述計算結果顯示，本公司本次辦理轉換公司債對股權之最大稀釋比率為 9.77%，稀釋效果應可接受，加上債權人未要求轉換前對公司股權並無稀釋之情形，對股權稀釋具有遞延效果，因此長期而言對現有股東權益影響不大。

(2)對現有股東權益之影響

①對每股盈餘之影響

對現有股東權益而言，雖發行轉換公司債於轉換前將使公司負債增加，但隨著公司債轉換為普通股時，除可降低負債外，亦可提高股東權益，且因債權人請求轉換時點不一，故以轉換公司債來籌集所需資金與現金增資相較，有助於延後股本膨脹所造成之盈餘稀釋情形，長期而言對現有股東權益影響應不致深遠。

②對每股淨值之影響

依本公司 113 年 9 月 30 日經會計師核閱之合併財務報表資料顯示，113 年 9 月底歸屬於母公司業主權益之每股淨值為 18.23 元(1,645,113 仟元/90,252 仟股)。

假設本公司發行國內轉換公司債，且前述轉換公司債後續經債券持有人全數轉換為普通股，則歸屬於母公司業主權益之每股淨值將增加為 29.44 元 $[(1,645,113+1,300,000)\text{仟元}/(90,252+9,789)\text{仟股}]$ 。

若以相同之資金需求預估，採現金增資並依公開申購方式以申報日前一、三、五個營業日收盤價擇一，訂定成數 7 成作為暫定發行價格，其暫定發行價格為 88.20 元，經設算本公司需辦理現金增資 14,739 仟股，則歸屬於母公司業主權益之每股淨值將由原來之每股 18.23 元增加至每股 28.05 元 $[(1,645,113+1,300,000)\text{仟元}/(90,252+14,739)\text{仟股}]$ 。

綜上評估，若依對每股淨值之影響觀之，本公司採發行國內轉換公司債之每股淨值係較現金增資為高。

整體而言，由對股權稀釋及每股淨值之效果觀之，發行轉換公司債如全數轉換，對股權稀釋效果較現金增資為低，且對淨值增加之效果較現金增資更為顯著。另於轉換公司債經投資人轉換後，對本公司提高自有資本比率及健全財務結構亦顯具裨益，故符合公司長期發展規劃。

- 3.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：本公司本次為發行國內無擔保轉換公司債，故不適用本項之評估。

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

詳「附件二、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書」之說明。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

- 1.收購其他公司、擴建或新建固定資產者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
- 2.轉投資其他公司應列明事項：不適用。

(1)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業

與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響。如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響：不適用。

(2)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明事項：不適用。

4.購買營建用地或支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

本公司本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債計畫，預計募集金額為1,300,000 仟元，主係支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」之營建工程款，故以下就各建案預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，評估預計可能產生效益之合理性如下：

① 自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度之合理性

I. 自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

A. 「龍中段」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新臺幣仟元

龍中段 資金狀況		113 年度		114 年度				115 年度				116 年度				117 年度				合計
		第三季 (含)以前	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	
資金需求	土地款	1,471,607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,471,607
	營建工程款	57,834	20,000	40,000	56,000	56,000	56,000	88,000	92,000	92,000	92,000	162,000	162,000	183,000	229,650	238,000	238,000	350,005	339,000	2,551,489
	營建費用 (註)	84,557	5,500	10,000	14,000	14,000	25,000	38,000	38,000	46,000	54,000	75,000	96,002	116,996	116,996	116,996	123,598	201,598	207,598	1,383,841
	管銷費用	282	-	1,050	10,220	10,220	10,220	21,000	21,000	21,000	21,000	33,262	33,262	53,262	53,262	53,262	53,262	73,262	73,264	542,090
	資金需求 小計	1,614,280	25,500	51,050	80,220	80,220	91,220	147,000	151,000	159,000	167,000	270,262	291,264	353,258	399,908	408,258	414,860	624,865	619,862	5,949,027
工程進度(%)(註 1)		2.27	0.78	1.57	2.19	2.19	2.19	3.45	3.61	3.61	3.61	6.35	6.35	7.17	9.00	9.33	9.33	13.72	13.28	100.00
累計工程進度(%)		2.27	3.05	4.62	6.81	9.00	11.19	14.64	18.25	21.86	25.47	31.82	38.17	45.34	54.34	63.67	73.00	86.72	100.00	-
資金缺口 來源	本次籌資	-	-	23,000	23,000	23,000	32,000	46,800	46,800	46,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,400
	銀行融資	1,071,200	20,000	20,000	30,000	30,000	23,000	40,000	40,000	40,000	80,000	80,000	135,000	135,000	162,000	162,000	286,000	286,000	386,000	3,026,200
	自有資金	543,080	5,500	8,050	27,220	27,220	36,220	60,200	64,200	72,200	87,000	190,262	156,264	218,258	237,908	246,258	128,860	338,865	233,862	2,681,427
	資金來源 小計	1,614,280	25,500	51,050	80,220	80,220	91,220	147,000	151,000	159,000	167,000	270,262	291,264	353,258	399,908	408,258	414,860	624,865	619,862	5,949,027

資料來源:本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(土地及建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

B.「龍華段」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新臺幣仟元

龍華段 資金狀況		113 年度		114 年度				115 年度				116 年度				117 年度				合計
		第三季 (含)以前	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	
資金需求	土地款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	營建工程款	9,243	5,800	40,000	24,000	42,000	58,000	92,000	92,000	95,000	95,000	183,000	197,875	206,875	245,875	307,875	340,875	348,310	348,945	2,732,673
	營建費用 (註)	11,720	2,516	10,000	6,000	8,000	25,000	38,000	38,000	42,000	48,000	70,000	76,000	78,000	78,000	78,000	78,000	112,000	90,251	889,487
	管銷費用	250	-	1,050	12,250	12,250	12,250	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	16,880	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	249,930
	資金需求 小計	21,213	8,316	51,050	42,250	62,250	95,250	145,000	145,000	152,000	158,000	268,000	290,755	304,875	343,875	405,875	438,875	480,310	459,196	3,872,090
工程進度(%)(註 1)		0.34	0.21	1.46	0.88	1.54	2.12	3.37	3.37	3.48	3.48	6.70	7.24	7.57	9.00	11.27	12.47	12.74	12.76	100.00
累計工程進度(%)		0.34	0.55	2.01	2.89	4.43	6.55	9.92	13.29	16.77	20.25	26.95	34.19	41.76	50.76	62.03	74.50	87.24	100.00	-
資金缺口 來源	本次籌資	-	-	20,000	16,000	37,000	32,000	38,000	38,000	40,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,400
	銀行融資	-	-	25,000	25,000	25,000	40,000	60,000	60,000	60,000	80,000	188,440	150,880	130,031	125,320	132,681	97,382	53,444	32,330	1,285,508
	自有資金	21,213	8,316	6,050	1,250	250	23,250	47,000	47,000	51,600	78,000	79,560	139,875	174,844	218,555	273,194	341,493	426,866	426,866	2,365,182
	資金來源 小計	21,213	8,316	51,050	42,250	62,250	95,250	145,000	145,000	152,000	158,000	268,000	290,755	304,875	343,875	405,875	438,875	480,310	459,196	3,872,090

資料來源:本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

C. 「欣府城-君子樓」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新臺幣仟元

欣府城-君子樓 資金狀況		113 年度		114 年度				115 年度			合計
		第三季 (含)以前	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	
資金需求	土地款	1,472,609	0	0	0	0	0	0	0	0	1,472,609
	營建工程款	1,368,196	137,600	206,400	206,400	206,400	182,400	206,400	206,400	206,400	2,926,596
	營建費用(註)	1,414,479	34,400	51,600	51,600	51,600	45,600	51,600	51,600	51,600	1,804,079
	管銷費用	51,250	8,000	42,000	42,000	42,000	42,000	48,000	208,000	216,000	699,250
	資金需求小計	4,306,534	180,000	300,000	300,000	300,000	270,000	306,000	466,000	474,000	6,902,534
工程進度(%)(註 1)		46.75	4.70	7.05	7.05	7.05	6.23	7.05	7.06	7.06	100.00
累計工程進度(%)		46.75	51.45	58.50	65.55	72.60	78.83	85.88	92.94	100.00	-
資金缺口 來源	本次籌資	0	0	103,200	103,200	103,200	120,000	100,000	100,000	150,000	779,600
	銀行融資	963,240	62,980	122,980	155,960	188,940	128,940	155,960	155,960	155,960	2,090,920
	自有資金	3,343,294	117,020	73,820	40,840	7,860	21,060	50,040	210,040	168,040	4,032,014
	資金來源小計	4,306,534	180,000	300,000	300,000	300,000	270,000	306,000	466,000	474,000	6,902,534

資料來源:本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(土地及建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

D. 「幸福欣印象-豐收區」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新臺幣仟元

幸福欣印象-豐收區 資金狀況		113 年度		114 年度		合計
		第三季 (含)以前	第四季	第一季	第二季	
資金需求	土地款	-	-	-	-	-
	營建工程款	365,037	78,400	76,800	78,696	598,933
	營建費用(註)	123,323	14,600	14,200	19,674	171,797
	管銷費用	32,647	11,102	7,402	11,531	62,682
	資金需求小計	521,007	104,102	98,402	109,901	833,412
工程進度(%)(註 1)		60.95	13.09	12.82	13.14	100.00
累計工程進度(%)		60.95	74.04	86.86	100.00	-
資金缺口 來源	本次籌資	0	0	0	57,600	57,600
	銀行融資	210,358	35,014	35,014	0	280,386
	自有資金	310,649	69,088	63,388	52,301	495,426
	資金來源小計	521,007	104,102	98,402	109,901	833,412

資料來源:本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

II. 依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

A. 「龍中段」案

a. 所需資金總額及不足資金來源評估

「龍中段」案位於高雄市鼓山區龍中段 67 地號，本案係採自地自建方式興建，所需資金投入金額預估為 5,949,027 仟元，主係包含購地款 1,471,607 仟元、營建工程款 2,551,489 仟元、營建費用 1,383,841 仟元及管銷費用 542,090 仟元。上述款項係以截至 113 年第三季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，土地款已於 109 年度簽約並全數支付完畢，就工程款部分，該個案已與承包商簽訂建築工程合約，按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 35 樓地下 7 層共 296 戶之店鋪住宅大樓，所佔總樓地板面積約為 13,157.33 坪，依本公司過去發包工程經驗預估個案營建工程款為 2,551,489 仟元，每坪建造成本約 19 萬元，因地下開挖之工程成本較高，而該建案因地下樓層開挖至 7 層，故平均建造成本較其他建案高，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視本公司之相關土地買賣合約、建築工程合約及設計委任合約等資料，其預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，「龍中段」案之主要資金來源為自有資金、本次籌資款及銀行融資，截至 113 年度第三季(含以前)止，本公司已動用自有資金 543,080 仟元及銀行融資 1,071,200 仟元，用於支付土地款、審查費用、設計委任費及利息支出等相關費用。在 113 年第四季至 117 年第四季完工之工程投入階段期間，尚有營建工程款、營建費用及管銷費用等共計 4,334,747 仟元之資金需求，因考量本公司營運週轉金及其他建案所需資金之限制，以自有資金 2,138,347 仟元及建物融資 1,955,000 仟元尚不足以支應營建工程所需支出，故尚餘 241,400 仟元擬由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司依據建案規模，並考量營建工程進度所編制，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金，而「龍中段」施工期約 4 年 2 個月，因整體建案規模較大，且其地下樓層開挖至 7 層，故工期較長。目前「龍中段」案已取得土地及建造執照，並於 113 年第四季正式動工，而本次募資計畫款預計於 113 年第四季募集完成，即於 114 年第一季起投入本計劃之資金運用；而各期營建工程款、營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬

合理。

B. 「龍華段」案

a. 所需資金總額及不足資金來源評估

「龍華段」案位於高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號，本案係採合建分售方式興建，所需資金投入金額預估為 3,872,090 仟元，主係包含營建工程款 2,732,673 仟元、營建費用 889,487 仟元及管銷費用 249,930 仟元。上述款項係以截至 113 年第三季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，營建工程款部分，該個案已與承包商簽訂建築工程合約，按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 31 樓、14 樓及地下 6 層共 391 戶之住宅大樓，所佔總樓地板面積約為 14,776.27 坪，依本公司過去發包工程經驗預估個案營建工程款為 2,732,673 仟元，每坪建造成本約 19 萬元，因地下開挖之工程成本較高，而該建案因地下樓層開挖至 6 層，故平均建造成本較其他建案高，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視本公司之相關建築工程合約及設計委任合約等資料，其預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，「龍華段」案之主要資金來源為自有資金、本次籌資款及銀行融資，截至 113 年度第三季(含以前)止，本公司已動用自有資金 21,213 仟元，用於支付相關審查費用、設計委任費及利息支出等相關費用。在 113 年第四季至 117 年第四季完工之工程投入階段期間，尚有營建工程款、營建費用及管銷費用等共計 3,850,877 仟元之資金需求，因考量本公司營運週轉金及其他建案所需資金之限制，以自有資金 2,343,969 仟元及建物融資 1,285,508 仟元尚不足以支應營建工程所需支出，故尚餘 221,400 仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司依據建案規模，並考量營建工程進度所編制，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金，而「龍華段」施工期約 3 年 9 個月，因整體建案規模較大，且其地下樓層開挖至 6 層，故工期較長。目前「龍華段」案建造執照預計將於 114 年 1 月取得，並於 114 年第一季正式動工，而本次募資計畫款預計於 113 年第四季募集完成，即於 114 年第一季起投入本計劃之資金運用；而各期營建工程款、營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

C. 「欣府城-君子樓」案

a. 所需資金總額及不足資金來源評估

「欣府城-君子樓」案位於台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號，本案係採自地自建方式興建，所需資金投入金額預估為 6,902,534 仟元，主係包含購地款 1,472,609 仟元、營建工程款 2,926,596 仟元、營建費用 1,804,079 仟元及管銷費用 699,250 仟元。上述款項係以截至 113 年第三季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，土地款於 109~110 年度間簽約並全數支付完畢，就工程款部分，該個案已與承包商簽訂建築工程合約，按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 23 樓地下 3 層共 509 戶之店鋪住宅大樓，所佔總樓地板面積約為 19,179.87 坪，依本公司過去發包工程經驗預估個案營建工程款為 2,926,596 仟元，每坪建造成本約 15 萬元，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視本公司之相關土地買賣合約、建築工程合約及設計委任合約等資料，其預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，「欣府城-君子樓」案之主要資金來源為自有資金、本次籌資款及銀行融資，截至 113 年度第三季(含以前)止，本公司已動用自有資金 3,343,294 仟元及銀行融資 963,240 仟元，用於支付土地款、營建工程款、設計委任費及利息支出等相關費用。在 113 年第四季至 115 年第三季完工之工程投入階段期間，尚有營建工程款、營建費用及管銷費用等共計 2,596,000 仟元之資金需求，因考量本公司營運週轉金及其他建案所需資金之限制，以自有資金 688,720 仟元及建物融資 1,127,680 仟元尚不足以支應營建工程所需支出，故尚餘 779,600 仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司依據建案規模，並考量營建工程進度所編制，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金，「欣府城-君子樓」施工期約 2 年 6 個月，與本公司過去已完工建案從開工日至完工日係介於 2 年~3 年 5 個月相較並無重大異常。「欣府城-君子樓」案已於 113 年第一季正式動工，截至 113 年 9 月底工程累積進度為 46.75%，本次募資計畫款預計於 113 年第四季募集完成，即於 114 年第一季起投入本計劃之資金運用；而各期營建工程款、營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

D. 「幸福欣印象-豐收區」案

a. 所需資金總額及不足資金來源評估

「幸福欣印象-豐收區」案位於屏東縣長治鄉復興段 525 地號，本案係採合建分售方式興建，所需資金投入金額預估為 833,412 仟元，主係包含營建工程款 598,933 仟元、營建費用 171,797 仟元及管銷費用 62,682 仟元。上述款項係以截至 113 年第三季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，工程款部分，該個案已與承包商簽訂建築工程合約，按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 8 樓地下 1 層共 187 戶之住宅大樓，所佔總樓地板面積約為 6,045.46 坪，依本公司過去發包工程經驗預估個案營建工程款為 598,933 仟元，每坪建造成本約 10 萬元，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視本公司之相關建築工程合約及設計委任合約等資料，其預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，「幸福欣印象-豐收區」案之主要資金來源為自有資金、本次籌資款及銀行融資，截至 113 年度第三季(含以前)止，本公司已動用自有資金 310,649 仟元及銀行融資 210,358 仟元，用於支付相關審查費用、營建工程款、設計委任費及利息支出等相關費用。在 113 年第四季至 114 年第二季完工之工程投入階段期間，尚有營建工程款、營建費用及管銷費用等共計 312,405 仟元之資金需求，因考量本公司營運週轉金及其他建案所需資金之限制，以自有資金 184,777 仟元及建物融資 70,028 仟元尚不足以支應營建工程所需支出，故尚餘 57,600 仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司依據建案規模，並考量營建工程進度所編制，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金，「幸福欣印象-豐收區」施工期約 2 年 7 個月，與本公司過去已完工建案從開工日至完工日係介於 2 年~3 年 5 個月相較並無重大異常。「幸福欣印象-豐收區」案截至 113 年 9 月底完工進度為 60.95%，而本次募資計畫款預計於 113 年第四季募集完成，將於 114 年第二季投入本計劃之資金運用；而各期營建工程款、營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

② 依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

單位：新臺幣仟元

建案	龍中段	龍華段 (合建分售)	欣府城-君子樓	幸福欣印象- 豐收區 (合建分售)
年度(預計完工 可開始認列收 入年度)	117 年第四季	117 年第四季	115 年第三季	114 年第二季
個案收入	8,551,480	4,799,358(註 1)	11,037,450	974,433(註 2)
個案成本	5,406,937	3,622,160	6,203,284	770,730
個案毛利	3,144,543	1,177,198	4,834,166	203,703
個案管銷費用	542,090	249,930	699,250	62,682
個案利益	2,602,453	927,268	4,134,916	141,021

資料來源：本公司提供

註 1:係依合建分售比例認列收入，本公司為建方，分配比率地主 40%:建方 60%

註 2:係依合建分售比例認列收入，本公司為建方，分配比率地主 28%:建方 72%

本公司「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」案分別於 113 年 11 月、114 年 3 月、113 年 3 月及 111 年 11 月開工興建，「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」預計分別於 114 年 2 月、114 年 4 月及 114 年 2 月才開始推案，由代銷公司銷售，故尚未有成交戶數，而「幸福欣印象-豐收區」案截至 113 年 10 月底已銷售 114 戶，銷售率達 61%。經評估上述建案鄰近地區推案狀況、周邊生活機能、交通便利性及該地段未來發展潛力及保值性，並參酌本公司銷售經驗及過往實績，本公司「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」案於完工前順利銷售應可期待，將可分別於 117 年第四季、117 年第四季、115 年第三季及 114 年第二季起完工後陸續過戶交屋並依全部完工法認列個案損益，配合營建成本及銷售等費用之合理估列，「龍中段」、「龍華段」、「欣府城-君子樓」及「幸福欣印象-豐收區」案可分別為公司增加個案營業毛利 3,144,543 仟元、1,177,198 仟元、4,834,166 仟元及 203,703 仟元及個案利益 2,602,453 仟元、927,268 仟元、4,134,916 仟元及 141,021 仟元，而其可能產生效益之合理性詳前述「陸、一、(四)、2」之說明。整體而言，該案損益認列之時點、金額及所產生之效益應屬合理。

綜上所述，高雄市「龍中段」、「龍華段」案、台南市「欣府城-君子樓」及屏東縣「幸福欣印象-豐收區」建案預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，其預計可能產生之效益尚屬合理。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響:不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股情形應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表(國際財務報導準則)

1.簡明資產負債表－合併財務報告

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					113年截至 9月30日 財務資料
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		6,629,521	9,309,288	11,472,728	10,854,348	9,118,357	8,966,439
不動產、廠房及設備		2,011	1,558	1,194	1,841	3,130	5,329
無形資產		20,335	20,607	21,022	21,182	22,221	22,025
其他資產		29,431	28,213	48,996	24,480	286,827	282,847
資產總額		6,681,298	9,359,666	11,543,940	10,901,851	9,430,535	9,276,640
流動負債	分配前	2,981,630	6,611,520	8,244,228	8,644,413	7,094,871	6,573,207
	分配後	2,981,630	6,611,520	8,299,094	9,025,485	7,563,271	—
非流動負債		2,898,845	2,036,317	2,326,113	915,293	828,433	1,058,320
負債總額	分配前	5,880,475	8,647,837	10,570,341	9,559,706	7,923,304	7,631,527
	分配後	5,880,475	8,647,837	10,625,207	9,940,778	8,391,704	—
歸屬於母公司業主之權益		800,823	711,829	973,599	1,342,145	1,507,231	1,645,113
股本		833,439	833,439	833,439	833,439	833,439	902,515
資本公積		18,170	18,170	18,170	18,170	43,883	256,147
保留盈餘	分配前	(50,786)	(139,780)	121,990	490,536	629,909	486,451
	分配後	(50,786)	(139,780)	67,124	109,464	161,509	—
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	800,823	711,829	973,599	1,342,145	1,507,231	1,645,113
	分配後	800,823	711,829	918,733	961,073	1,038,831	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

2.簡明綜合損益表－合併財務報告

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料					113 年截至 9 月 30 日 財務資料
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
營業收入	16,875	167,828	1,415,168	2,973,851	3,727,915	2,942,750
營業毛利	3,458	41,753	464,555	876,696	1,079,550	828,559
營業（損）益	(71,944)	(50,411)	281,180	576,472	704,881	465,722
營業外收入及支出	(9,636)	(38,583)	(34,388)	(28,618)	(33,933)	(50,844)
稅前淨利（損）	(81,580)	(88,994)	246,792	547,854	670,948	414,878
繼續營業單位本期淨利(損)	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	670,948	324,942
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利（損）	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445	324,942
本期其他綜合利益(損失)	—	—	—	—	—	—
稅後淨額	—	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445	324,942
淨利(損)歸屬於母公司業主	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445	324,942
淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司主	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445	324,942
業						
綜合損益總額歸屬於非控制	—	—	—	—	—	—
權益						
每股盈餘（元）	(0.98)	(1.07)	3.14	5.08	6.24	3.77

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.簡明資產負債表一個體

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		6,596,528	9,279,564	11,444,460	10,768,653	8,656,442
不動產、廠房及設備		2,011	1,558	1,901	2,377	3,533
無形資產		3,456	3,728	4,143	4,303	5,342
其他資產		212,323	209,744	229,100	205,051	470,009
資產總額		6,814,318	9,494,594	11,679,604	10,980,384	9,135,326
流動負債	分配前	3,119,367	6,750,621	8,383,912	8,726,334	6,802,403
	分配後	3,119,367	6,750,621	8,438,778	9,107,406	7,270,803
非流動負債		2,894,128	2,032,144	2,322,093	911,905	825,692
負債總額	分配前	6,013,495	8,782,765	10,706,005	9,638,239	7,628,095
	分配後	6,013,495	8,782,765	10,760,871	10,019,311	8,096,495
歸屬於母公司業主之權益		800,823	711,829	973,599	1,342,145	1,507,231
股本		833,439	833,439	833,439	833,439	833,439
資本公積		18,170	18,170	18,170	18,170	43,883
保留盈餘	分配前	(50,786)	(139,780)	121,990	490,536	629,909
	分配後	(50,786)	(139,780)	67,124	109,464	161,509
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	800,823	711,829	973,599	1,342,145	1,507,231
	分配後	800,823	711,829	918,733	961,073	1,038,831

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表一個體

單位：新臺幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營 業 收 入	16,875	167,828	1,415,168	2,973,851	3,716,883
營 業 毛 利	3,404	40,206	461,709	871,187	1,070,485
營 業 (損) 益	(67,229)	(47,619)	283,444	576,551	703,717
營 業 外 收 入 及 支 出	(14,351)	(41,375)	(36,652)	(28,697)	(32,769)
稅 前 淨 利 (損)	(81,580)	(88,994)	246,792	547,854	670,948
繼 續 營 業 單 位 (損) 益	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445
停 業 單 位 損 失	—	—	—	—	—
本 期 淨 利 (損)	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445
其 他 綜 合 損 益 (淨 額)	—	—	—	—	—
本 期 綜 合 損 益 總 額	(81,580)	(88,994)	261,770	423,413	520,445
每 股 盈 餘 (元)	(0.98)	(1.07)	3.14	5.08	6.24

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無此情事。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
108	勤業眾信聯合會計師事務所	陳珍麗、江佳玲	無保留意見
109	勤業眾信聯合會計師事務所	陳珍麗、吳秋燕	無保留意見
110	勤業眾信聯合會計師事務所	吳秋燕、許凱甯	無保留意見
111	勤業眾信聯合會計師事務所	吳秋燕、許凱甯	無保留意見
112	安永聯合會計師事務所	陳政初、李芳文	無保留意見
113 年第三季	安永聯合會計師事務所	陳政初、李芳文	無保留核閱結論

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部調整，本公司簽證會計師自 109 年第一季起由陳珍麗、江佳玲會計師變更為陳珍麗、吳秋燕會計師；110 年第一季起由為陳珍麗、吳秋燕會計師變更為吳秋燕、許凱甯會計師。

本公司為配合未來營運發展及內部管理所需，於 112 年 3 月 28 日董事會決議自 112 年第一季起變更會計師事務所及簽證會計師，由原勤業眾信聯合會計師事務所吳秋燕、許凱甯會計師變更為安永聯合會計師事務所陳政初、李芳文會計師。

(四)財務分析

1.合併財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務資料					113年截至 9月30日 財務資料
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	88.01	92.39	91.57	87.69	84.02	82.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	183,227.65	175,551.80	275,481.41	122,172.84	74,621.85	50,730.59
償債能力 (%)	流動比率	222.35	140.80	139.16	125.56	128.52	136.41
	速動比率	13.45	11.78	7.96	6.65	8.90	22.23
	利息保障倍數	(54.50)	(41.07)	209.22	345.43	345.65	306.93
經營能力	應收款項週轉率(次)	6.43	106.56	2,603.80	3,255.45	2,536.00	567.78
	平均收現日數	56.76	3.42	0.14	0.11	0.14	0.64
	存貨週轉率(次)	—	0.02	0.10	0.20	0.28	0.35
	應付款項週轉率(次)	0.13	0.65	3.72	6.74	6.64	5.19
	平均銷貨日數	—	18,250	3,650	1,825	1,304	1,043
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	9.45	94.05	1,028.47	1,959.70	1,499.87	927.69
	總資產週轉率(次)	—	0.02	0.14	0.26	0.37	0.42
獲利能力	資產報酬率(%)	(1.14)	(0.75)	2.82	4.00	5.42	5.24
	權益報酬率(%)	(9.69)	(11.77)	31.06	36.57	36.53	27.49
	稅前純益占實收資本額	(9.79)	(10.68)	29.61	65.73	80.50	61.29
	純益率(%)	(483.44)	(53.03)	18.50	14.24	13.96	11.04
	每股盈餘(元)	(0.98)	(1.07)	3.14	5.08	6.24	3.77
現金流量	現金流量比率(%)	(10.49)	(27.28)	(21.58)	12.57	25.18	23.96
	現金流量允當比率(%)	(82.16)	(80.58)	(84.05)	(76.86)	(18.69)	16.94
	現金再投資比率(%)	(8.54)	(66.63)	(54.95)	46.49	61.12	41.41
槓桿度	營運槓桿度	0.10	(2.99)	4.74	4.87	1.23	1.40
	財務槓桿度	0.37	0.28	2.17	1.41	1.41	1.49

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 財務結構(長期資金占不動產、廠房及設備比率減少)：主係112年購入資訊設備所致。
2. 償債能力(速動比率增加)：主係112年度建案完工陸續銷售交屋，因而償還借款並使合約負債轉為收入，使得流動負債降低所致。
3. 經營能力(應收帳款週轉率降低及平均收現日數增加)：主係112年度個案銷售總額較高，致應收款項週轉率下降。
4. 經營能力(存貨週轉率增加及平均銷貨日數下降)：主係112年度建案完工陸續銷售交屋所致。
5. 經營能力(不動產、廠房及設備週轉率下降及總資產週轉率增加)：主係112年度營業收入較前期增加，銷貨成本增加、存貨減少且有購入資訊設備所致。
6. 獲利能力(資產報酬率、稅前純益占實收資本比率及每股盈餘增加)：主係112年度營業收入及稅後損益較前期增加所致。
7. 現金流量(現金流量比率、現金在投資比率增加及現金流量允當比率減少)：主係建案完工過戶致存貨餘額減少使得淨現金流入增加，以及發放股利數較去年增加所致。
8. 槓桿度(營運槓桿度減少)：主係112年度變動營業成本較前期增加所致。

資料來源：以上各期財務資料經會計師查核簽證或核閱。

2.個體財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務資料				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	88.25	92.50	91.66	87.78	83.50
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	183,227.65	175,551.80	173,027.25	94,827.51	66,032.35
償債能力 (%)	流動比率	211.47	137.46	136.51	123.40	127.26
	速動比率	12.70	11.48	7.81	6.10	5.94
	利息保障倍數	(53.36)	(40.26)	204.99	339.35	338.36
經營能力	應收款項週轉率（次）	—	—	76,495.57	3,255.45	3,644.00
	平均收現日數	—	—	—	0.11	0.10
	存貨週轉率（次）	—	0.02	0.10	0.20	0.29
	應付款項週轉率（次）	0.13	0.66	3.76	6.79	8.02
	平均銷貨日數	—	18,250	3,650	1,825	1,258.62
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	9.45	94.05	818.25	1,390.30	1,257.83
	總資產週轉率（次）	—	0.02	0.13	0.26	0.37
獲利能力	資產報酬率（%）	(1.12)	(0.74)	2.78	3.97	5.48
	權益報酬率（%）	(9.69)	(11.77)	31.06	36.57	36.53
	稅前純益占實收資本額比率（%）	(9.79)	(10.68)	29.61	65.73	80.50
	純益率（%）	(483.44)	(53.03)	17.44	14.24	14.00
	每股盈餘（元）	(0.98)	(1.07)	3.14	5.08	6.24
現金流量	現金流量比率（%）	(9.99)	(26.73)	(21.20)	12.35	25.55
	現金流量允當比率（%）	(84.04)	(80.84)	(84.02)	(76.93)	(19.76)
	現金再投資比率（%）	(8.48)	(66.22)	(54.23)	45.69	58.53
槓桿度	營運槓桿度	0.08	(0.51)	1.34	1.23	1.22
	財務槓桿度	0.34	0.26	2.20	1.42	1.42

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）

1. 財務結構(長期資金占不動產、廠房及設備比率減少)：主係 112 年購入資訊設備且償還借款，以致長期資金減少、不動產、廠房及設備增加所致。
2. 經營能力(存貨週轉率增加及平均銷貨日數下降)：主要係 112 年度建案完工陸續銷售交屋，銷貨成本增加、存貨減少所致。
3. 經營能力(總資產週轉率增加)：主要係 112 年度建案完工陸續銷售交屋，銷貨成本增加、存貨減少所致。
4. 獲利能力(資產報酬率、稅前純益占實收資本比率及每股盈餘增加)：主要係 112 年度營業收入及稅後損益較前期增加，且建案完工過戶致存貨餘額減少連帶資產減少所致。
5. 現金流量(現金流量比率、現金在投資比率增加及現金流量允當比率減少)：主係建案完工過戶致存貨餘額減少使得淨現金流入增加，以及發放股利數較去年增加所致。

資料來源：以上各期財務資料經會計師查核簽證。

註：財務分析之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下：

1.合併財務報告

單位：新臺幣仟元

會計項目 \ 年度	112 年度		111 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
存貨	8,476,543	89.88	10,270,590	94.21	(1,794,047)	(17.47)	主係 112 年「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶致存貨減少。
其他金融資產－流動	149,187	1.58	50,243	0.46	98,944	196.93	主係 112 年新增公司債備償款所致。
其他非流動資產	263,609	2.80	309	0.00	263,300	85,210.36	主係 112 年存出龍華段-合建履約保證金所致。
合約負債－流動	561,109	5.95	1,048,424	9.62	(487,315)	(46.48)	主係 112 年「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋致使合約負債減少。
應付帳款－關係人	145,357	1.54	40,792	0.37	104,565	256.34	主係 112 年巴森營造(關係人)工程款增加所致。
一營業週期內到期之應付公司債	187,238	1.99	—	—	187,238	100.00	主係 112 年 6 月發行公司債所致。
一營業週期內到期之長期借款	4,645,303	49.26	5,791,233	53.12	(1,145,930)	(19.79)	主係 112 年土地銀行長期借款餘額減少所致。
未分配盈餘	520,445	5.52	423,413	3.88	\$97,032	22.92	112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入，以及曉陽明成屋持續順銷，使得本期淨利增加所致。
營業收入	3,727,915	100.00	2,973,851	100.00	754,064	25.36	112 年度營業收入及毛利增加，主係「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入以及曉陽明成屋持續順銷，另依循國際會計財務準則認列相關營業成本，再因銷售廣告費增加，推升整體營業費用金額，惟營業費用率仍控管得宜，使得營業利益、稅後淨利及本年度淨利及綜合損益總額皆成長。
營業成本	2,648,365	71.04	2,097,155	70.52	551,210	26.28	
營業毛利	1,079,550	28.96	876,696	29.48	202,854	23.14	
營業利益	704,881	18.91	576,472	19.38	128,409	22.27	
稅前淨利	670,948	18.00	547,854	18.42	123,094	22.47	
本期淨利及綜合損益	520,445	13.96	423,413	14.24	97,032	22.92	

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

2.個體財務報告

單位：新臺幣仟元

會計項目 \ 年度	112 年度		111 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
存貨	8,242,985	90.23	10,228,948	93.16	(1,985,963)	(19.42)	主係 112 年「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶致存貨減少。
其他金融資產－流動	149,187	1.63	50,243	0.46	98,944	196.93	主係 112 年新增公司債備償款所致。
其他流動資產	191,666	2.10	342,117	3.12	(150,451)	(43.98)	主係 112 年「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶，相關遞延費用轉為已實現所致。
其他非流動資產	263,600	2.10	342,117	3.12	263,300	87,766.67	主係 112 年存出龍華段-合建履約保證金所致。
合約負債-流動	351,191	3.84	1,027,259	9.36	(676,068)	(65.81)	主係 112 年「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋致使合約負債減少。
一營業週期內到期之應付公司債	187,238	2.05	—	—	187,238	100.00	主係 112 年 6 月發行公司債所致。
一營業週期內到期之長期借款	4,580,303	50.14	5,778,233	52.62	(1,197,930)	(20.73)	主係 112 年土地銀行長期借款餘額減少所致。
未分配盈餘	520,445	5.70	423,413	3.86	\$7,032	22.92	112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入，以及曉陽明成屋持續順銷，使得本期淨利增加所致。
營業收入	3,716,883	100.00	2,973,851	100.00	743,032	24.99	112 年度營業收入及毛利增加，主係「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入以及曉陽明成屋持續順銷，另依循國際會計財務準則認列相關營業成本，再因銷售廣告費增加，推升整體營業費用金額，惟營業費用率仍控管得宜，使得營業利益、稅後淨利及本年度淨利及綜合損益總額皆成長。
營業成本	2,646,398	71.20	2,102,664	70.71	543,734	25.86	
營業毛利	1,070,485	28.80	871,187	29.29	199,298	22.88	
營業利益	703,717	18.93	576,551	19.39	127,166	22.06	
稅前淨利	670,948	18.05	547,854	18.42	123,094	22.47	
本期淨利及綜合損益	520,445	14.00	423,413	14.24	97,032	22.92	

資料來源：經會計查核簽證之個體財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.111 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十二。

2.112 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十三。

3.113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告：請參閱附件十四。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表

1.111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十五。

2.112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十六。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一)財務狀況(合併財務數字)

單位：新臺幣仟元；%

項 目 \ 年 度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	%
流動資產	9,118,357	10,854,348	(1,735,991)	(15.99)
非流動資產	312,178	47,503	264,675	557.18
資產總額	9,430,535	10,901,851	(1,471,316)	(13.50)
流動負債	7,094,871	8,644,413	(1,549,542)	(17.93)
非流動負債	828,433	915,293	(86,860)	(9.49)
負債總額	7,923,304	9,559,706	(1,636,402)	(17.12)
股本	833,439	833,439	—	—
資本公積	43,883	18,170	25,713	141.51
保留盈餘	629,909	490,536	139,373	28.41
其他權益	—	—	—	—
非控制權益	—	—	—	—
股東權益總額	1,507,231	1,342,145	165,086	12.30
1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新臺幣 10,000 仟元者)之主要原因及其影響： (1) 非流動資產增加，主係112年度新增龍華段合建履約保證金所致。 (2) 資本公積增加，主係112年度發可轉債所致。 (3) 保留盈餘增加，係112年度有多個個案完工入帳所致。 2.若影響重大者應說明未來因應計畫：本公司營運狀況穩定，並無資產、負債及權益發生變動而有影響重大之情事。				

(二)財務績效(合併財務數字)

單位：新臺幣仟元；%

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	百分比(%)
營業收入	3,727,915	2,973,851	754,064	25.36
營業成本	2,648,365	2,097,155	551,210	26.28
營業毛利	1,079,550	876,696	202,854	23.14
營業費用	374,669	300,224	74,445	24.80
營業淨利(損)	704,881	576,472	128,409	22.27
營業外收入及支出	(33,933)	(28,618)	(5,315)	18.57
稅前淨利(損)	670,948	547,854	123,094	22.47
所得稅費用(利益)	(150,503)	(124,441)	(26,062)	20.94
本期淨利(損)	520,445	423,413	97,032	22.92
本期其他綜合損益	-	-	-	-
本期綜合損益總額	520,445	423,413	97,032	22.92
1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新臺幣 10,000 仟元者)之主要原因： (1)營業收入增加，主係 112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入，以及曉陽明成屋持續順銷，貢獻營收。 (2)營業成本增加，主係 112 年度營業收入成長，依循國際會計財務準則認列相關營業成本增加所致。 (3)營業毛利增加，主係 112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入，以及曉陽明成屋持續順銷所致。 (4)營業費用增加，主係 112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」建案之銷售服務費增加使得推銷費用-廣告費增加所致。 (5)營業淨利及稅前淨利增加，主係 112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入，以及曉陽明成屋持續順銷，貢獻營收及毛利所致。 (6)所得稅費用增加，主係當期獲利，按法定稅率計算之所得稅費用增加，以及土地增值稅所致。 (7)本期淨利及綜合損益總額增加，主係 112 年度「文元及第-太學樓」及「欣世代-世紀館」過戶交屋並開始認列收入，以及曉陽明成屋持續順銷，貢獻營收及毛利所致。 2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫： 本公司未公開未來財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。				

(三)現金流量

1.最近年度(112 年)現金流量變動之分析(合併財務數字)

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業活動	1,786,141	1,086,948	699,193	64.33
投資活動	(267,941)	(3,358)	(264,583)	(7879.18)
籌資活動	(1,495,845)	(1,012,304)	(483,541)	(47.77)
合計	22,355	71,286	(48,931)	68.64
現金流量變動情形分析：				
1.營業活動之現金流入增加：主要係 112 年度營收及獲利增加所致。				
2.投資活動之現金流出增加：主要係 112 年度存出保證金增加所致。				
3.融資活動之現金流入減少：主要係 112 年度償還長期借款、發放現金股利所致。				

2.流動性不足之改善計畫：本公司尚無資金流動性不足之情形。

3.未來一年(113 年)現金流動性分析：

單位：新臺幣仟元

期初 現金餘額	預計全年非融資 淨現金流量	預計全年融資 淨現金流量	預計現金剩餘 (不足)數額	預計現金及約當現金 不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
67,488	1,493,584	(1,032,062)	529,010	無	無
1.未來一年現金流量變動情形分析：					
(1)全年現金流入量：主要係預計本公司營業活動及借款所產生之現金流入等。					
(2)全年現金流出量：主要用於營運支出、償還借款、支付現金股利、支付稅款等所致。					
2.預計現金不足情形因應方式：不適用。					

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

1.轉投資政策

本公司轉投資政策係基於永續經營及營運成長性考量，並依主管機關訂定之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」訂有「取得或處分資產處理程序」作為本公司進行轉投資事業之依據，以掌握相關之業務與財務狀況。

2.最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新臺幣仟元

轉投資事業	主要營業項目	112 年認列之投資損益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
江城建設	住宅及大樓開發租售	264	112 年度轉投資公司江城建設並無新個案，餘數不多，112 年成交 1 戶，故子公司江城建設呈現盈餘。	本公司於 110 年 12 月 22 日董事會，經全體出席董事出席決議通過，與子公司江城建設簽定「台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號」及「台南市北區小北段 1050 及 2012 地號」合建分售案，並於 111 年度下半年採預售方式進行推案。未來亦有規劃轉投資觀光飯店、坐月子中心及商辦大樓等行業，公司整體除專注在營建本業外，也跨足不同產業領域，使地位更加穩固，實踐公司「專業、快樂、幸福」的企業文化精神及品牌價值。

3.未來一年投資計畫：本公司將依循公司經營策略，配合執行投資計畫。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、申報書件之重要內容

(一)內部控制制度執行狀況

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

(1)會計師提出之內部控制改進建議之改善情形：

年度	會計師意見摘錄	目前改善情形
110	無內部控制顯著缺失	—
111	無內部控制顯著缺失	—
112	無內部控制顯著缺失	—

(2)內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

2.內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件三。

3.委託會計師專案審查內部控制者，其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

(二)委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件四。

(四)律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件五。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。

(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無此情事。

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件六。

(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：附件七。

(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經

驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

(十四)其他必要補充說明事項：承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱本公開說明書附件八。

二、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近 112 年度至 113 年截至公開說明書刊印日止，本公司董事會共開會 12(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數【B】	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註
董事長	辰龍投資(股)公司代表人：黃炯輝	11	1	91.67%	-
董事	捷偉投資有限公司代表人：黃湘允	12	0	100%	-
董事	世京投資有限公司代表人：吳聲鈴	2	1	66.67%	(註 3)
董事	世京投資有限公司代表人：林沛珍	12	0	100%	-
董事	世京投資有限公司代表人：曾韻梅	9	0	100%	(註 3)
獨立董事	王秀蘭	11	1	91.67%	-
獨立董事	張妍臻	11	1	91.67%	-
獨立董事	顏聰玲	12	0	100%	-

註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 3：世京投資有限公司代表人：吳聲鈴於 112.6.28 全面改選後卸任，世京投資有限公司代表人：曾韻梅於 112.6.28 全面改選後新任，其餘董事無變動。

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期、期別	議案內容	所有獨立董事意見	公司對獨立意見之處理
112.01.17 第二十屆第 17 次	1.本公司擬與關係人簽訂「高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號」之合建案。 2.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。 3.修訂本公司「背書保證作業程序」案。 4.通過子公司江城建設股份有限公司修訂「資金貸與他人作業程序」案。 5.通過子公司江城建設股份有限公司修訂「背書保證作業程序」案。	無	無
112.03.28 第二十屆第 18 次	1.111 年度營業報告書及財務報表案。 2.111 年度盈餘分配案。 3.出具本公司「一一一年度內部控制制度聲明書」案。 4.本公司擬自一一二一年第一季起更換簽證會計師事務所及簽證會計師，暨簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 5.本公司全面改選董事(含獨立董事)暨提名候選人案。 6.解除本公司新任董事及其代表人競業行為限制案。 7.擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 8.本公司設置「公司治理主管」案。 9.展延本公司 111 年 8 月 9 日董事會決議通過之「一一一年度第一次有擔保可轉換公司債案」。	無	無

112.05.12 第二十屆第 19 次	1.本公司 112 年第一季之合併財務報表審議案。 2.本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂「台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號」之建築新建工程合約案。 3.提名董事(含獨立董事)候選人案。 4.解除本公司新任董事及其代表人競業行為限制案。	無	無
112.08.07 第二十一屆第 2 次	1.本公司 112 年度第二季之合併財務報表審議案。 2.修訂本公司核決權限表案。 3.子公司江城建設修訂「取得或處分資產處理程序」案。	無	無
112.11.07 第二十一屆第 3 次	1.本公司一一二年度第三季之合併財務報表審議案。 2.擬訂本公司一一三年內部稽核年度計劃案。 3.本公司擬向關係人黃子恬取得使用權資產，續簽承租辦公室租賃契約暨原租約調整租金案。 4.子公司江城建設擬向關係人黃子恬取得使用權資產，續簽承租辦公室租賃契約暨原租約調整租金案。 5.本公司擬取消「屏東縣長治鄉復興段 542-8 地號與地主合建分售案」及「屏東縣長治鄉復興段 524 等 12 筆地號合建分售案」。	無	無
112.12.26 第二十一屆第 4 次	1.修訂本公司「內部重大訊息處理作業程序」案。 2.本公司擬向金融機構申請擔保借款續約案。 3.本公司擬向金融機構申請未售成屋融資續約案。 4.本公司擬向金融機構及其他融資機構申請未售餘屋融資案。	無	無
113.03.13 第二十一屆第 5 次	1.112 年度營業報告書及財務報表案。 2.出具本公司「112 年度內部控制制度聲明書」案。 3.本公司 113 年度會計師之委任及報酬案。 4.本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 5.本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。 6.本公司擬發行國內第二次無擔保可轉換公司債案	無	無
113.05.07 第二十一屆第 6 次	1.112 年度盈餘分配案。 2.資本公積轉增資發行新股案。 3.本公司一一三年度第一季之合併財務報表審議案。 4.擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 5.訂定本公司「國內第一次有擔保轉換公司債」轉換發行新股之增資基準日案。 6.修訂本公司內部控制制度總則暨內部稽核實施細則案。 7.修訂本公司「審計委員會組織規程」案。 8.修訂本公司「董事會議事規則」案。 9.本公司高雄龍中段合建案改由本公司擔任起造人，自地自建方式推案。 10.本公司與百分之百持股之子公司，增加資金借貸額度案。	無	無
113.06.18 第二十一屆第 7 次	1.本公司擬與新北市三重區仁信段地主合建分屋案。	無	無
113.08.12 第二十一屆第 8 次	1.本公司一一三年度第二季之合併財務報表審議案。 2.本公司擬為子公司江城建設股份有限公司「台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號」合建案之建築融資續約，提供背書保證案。 3.本公司國內第一次有擔保可轉換公司債 113 年第二季轉換發行新股案。 4.訂定本公司資本公積轉增資發行新股及現金股利發放作業相關基準日事宜。 5.本公司之子公司江城建設(股)公司擬與巴森營造股份有限公司簽定「台南市北區小北段 1050 及 2012 地號」建築新建追加工程合約案。 6.本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案。 7.本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案。 8.解除本公司董事及其代表人競業行為限制案。 9.修正本公司一一三年股東常會相關事宜案(新增議案)。	無	無
113.11.05 第二十一屆第 9 次	1.本公司一一三年第三季之合併財務報表審議案。 2.擬訂本公司一一四年內部稽核年度計劃案。 3.修訂本公司「公司治理實務守則」案。	無	無

		4.本公司擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債案。 5.訂定本公司轉換公司債轉換發行新股之基準日案。		
(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。				
二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：				
董事會日期、期別	利益迴避董事	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
112.05.12 第二十屆第19次	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬捐贈「公益信託巴巴慈善基金」新臺幣 200 萬元審議案。	慈善基金之委員與黃董事長炯輝及黃董事湘允之關係為一親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由吳董事聲鈴擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂「台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號」之建築新建工程合約案	黃董事長炯輝為巴森營造(股)公司之股東；黃董事湘允與黃董事長炯輝之關係為一親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由吳董事聲鈴擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
112.11.07 第二十一屆第3次	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬向關係人黃子恬取得使用權資產，續簽承租辦公室租賃契約暨原租約調整租金案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允分別為黃子恬之一等親屬及二等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
		子公司江城建設擬向關係人黃子恬取得使用權資產，續簽承租辦公室租賃契約暨原租約調整租金案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允分別為黃子恬之一等親屬及二等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
112.12.26 第二十一屆第4次	黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、曾董事韻梅	訂定本公司一一一年度經理人之員工酬勞及董事酬勞給付額及發放時程。	黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、曾董事韻梅為本公司之董事。	黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、曾董事韻梅為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司經理人薪資報酬及相關福利討論案。	黃董事湘允為公董司經理人，黃董事長炯輝為黃董事湘允一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	訂定本公司一一二年度經理人之年終獎金發放數額及發放時程案。	黃董事湘允為公董司經理人，黃董事長炯輝為黃董事湘允一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。

113.03.13 第二十一屆第 5 次	黃董事長 炯輝、黃 董事湘允	本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允分別為本案關係人之配偶及一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由顏獨立董事聰玲擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長 炯輝、黃 董事湘允	本公司經理人薪資報酬及相關福利討論案	黃董事湘允為公司經理人，黃董事長炯輝為黃董事湘允一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由顏獨立董事聰玲擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
113.05.07 第二十一屆第 6 次	黃董事長 炯輝、黃 董事湘允	本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案	黃董事長炯輝為巴森營造(股)公司之股東；黃董事湘允與黃董事長炯輝之關係為一親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
		本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案	黃董事長炯輝為巴森營造(股)公司之股東；黃董事湘允與黃董事長炯輝之關係為一親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
113.08.12 第二十一屆第 7 次	黃董事長 炯輝、黃 董事湘允	本公司擬為子公司江城建設股份有限公司「台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號」合建案之建築融資續約，提供背書保證案	黃董事長炯輝與黃董事湘允分別為江城建設(股)公司董事長之二親等及三親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
		本公司擬捐贈「公益信託巴巴慈善基金」新臺幣 200 萬元審議案	慈善基金之委員與黃董事長炯輝及黃董事湘允之關係為一親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
		本公司之子公司江城建設(股)公司擬與巴森營造股份有限公司簽定「台南市北區小北段 1050 及 2012 地號」建築新建追加工程合約案	黃董事長炯輝為巴森營造(股)公司之股東；黃董事湘允與黃董事長炯輝之關係為一親等。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	董事會之績效評估	董事內部自評、董事成員自評	董事會內部自評 1.對公司營運之參與程度 2.董事會決策品質 3.董事會組成與結構 4.董事的選任及持續進修 5.內部控制 綜合評鑑結果：良好
每年執行一	112 年 1 月 1 日	個別董事	董事成員(自我或同	個別董事成員自評

次	至 112 年 12 月 31 日		儕)績效評估	1.公司目標與任務之掌握 2.董事職責認知 3.對公司營運之參與程度 4.內部關係經營與溝通 5.董事之專業及持續進修 6.內部控制 綜合評鑑結果：良好
每年執行一次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	各功能性委員會(審計委員會、薪酬委員會)	功能會委員內部自評	各功能性委員會自評 1.對公司營運之參與程度 2.功能性委員會職責認知 3.功能性委員會決策品質 4.功能性委員會組成及成員選任 5.內部控制 綜合評鑑結果：良好

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

1.持續提升資訊透明度	本公司指定專人依法令規定負責公司資訊揭露及公司網站訊息更新，提昇公司資訊透明度。
2.訂定公司治理相關規章	本公司依據最新法令於當年度及最近年度修訂「公司章程」、「股東會議事規則」、「董事選舉辦法」、「財務報表編製管理辦法」、「取得或處分資產處理程序」、「永續發展實務守則」、「公司治理實務守則」等之辦法規章，並經董事會通過。
3.積極建立與利害關係人之溝通	本公司於公司網站設有利害關係人專區，可透過此管道提問及建議。
4.提升董事會運作效率及決策能力	本公司已設置審計委員會，以強化董事會職能。 112 年已依本公司「董事會績效評估辦法」，針對董事會、董事會成員及各功能性委員會進行績效評估。評估結果於 113 年 3 月 13 日董事會進行報告。
5.加強專業知識	本公司董事 112 年參加持續進修課程已達董事進修時數之規定。
6.投保董事責任險	本公司已於 113 年 1 月完成董事責任險續保，並提報 113 年 3 月 13 日董事會。
7.加強功能性委員會績效評估	本公司除每年定期至少執行一次獨立董事資格要件及獨立性認定標準外，為落實公司治理實務守則，本公司每季亦會針對提供問券供獨立董事填寫，並依據其填妥之問券，檢視其資格條件是否符合相關規範。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：

最近 112 年度至 113 年截至公開說明書刊印日止，本公司審計委員會共開會 11(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 【B】	委託出席次數	實際列席率(%) 【B/A】	備註
獨立董事	王秀蘭	10	1	90.91%	-
獨立董事	張妍臻	10	1	90.91%	-
獨立董事	顏聰玲	11	0	100%	-

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

審計委員會	議案內容	獨立董事 反對意見 或重大建議 事項內容	審計委員會 決議結果	公司對 審計委員會 意見處理
112.01.17 第一屆第15次	1.本公司擬與關係人簽訂「高雄市鼓山區龍華段一小段50、51、98、103地號」之合建案。 2.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。 3.修訂本公司「背書保證作業程序」案。	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過
112.03.28 第一屆第16次	1.111年度營業報告書及財務報表案。 2.111年度盈餘分配案。 3.出具本公司「一一一年度內部控制制度聲明書」案。 4.本公司擬自一一二年度第一季起更換簽證會計師事務所及簽證會計師，暨簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 5.本公司全面改選董事(含獨立董事)暨提名候選人案。 6.解除本公司新任董事及其代表人競業行為限制案。 7.擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 8.本公司設置「公司治理主管」案。 9.展延本公司111年8月9日董事會決議通過之「一一一年度第一次有擔保可轉換公司債案」	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過
112.05.12 第一屆第17次	1.本公司112年第一季之合併財務報表審議案。 2.本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂「台南市北區小北段2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1地號」之建築新建工程合約案。 3.提名董事(含獨立董事)候選人案。 4.解除本公司新任董事及其代表人競業行為限制案。	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過
112.08.07 第二屆第1次	1.本公司112年度第二季之合併財務報表審議案。 2.修訂本公司核決權限表案。	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過
112.11.07 第二屆第2次	1.本公司一一二年度第三季之合併財務報表審議案。 2.擬訂本公司一一三年內部稽核年度計劃案。 3.本公司擬向關係人黃子恬取得使用權資產，續簽承租辦公室租賃契約暨原租約調整租金案。 4.子公司江城建設擬向關係人黃子恬取得使用權資產，續簽承租辦公室租賃契約暨原租約調整租金案。 5.本公司擬取消「屏東縣長治鄉復興段542-8地號與地主合建分售案」及「屏東縣長治鄉復興段524等12筆地號合建分售案」。	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過
112.12.26 第二屆第3次	1.修訂本公司「內部重大訊息處理作業程序」案。 2.本公司擬向金融機構申請擔保借款續約案。 3.本公司擬向金融機構申請未售成屋融資續約案。 4.本公司擬向金融機構及其他融資機構申請未售餘屋融資案。	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過
113.03.13 第二屆第4次	1.112年度營業報告書及財務報表案。 2.出具本公司「112年度內部控制制度聲明書」案。 3.本公司113年度會計師之委任及報酬案。 4.本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 5.本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段544-1、545、546、547、548、548-1及548-2地號」之合建案。	無意見	經出席委員 無異議， 通過董事會 決議	經全體董 事無異決 議通過

	6.本公司擬發行國內第二次無擔保可轉換公司債案			
113.05.07 第二屆第5次	1.112年度盈餘分配案。 2.本公司一一三年度第一季之合併財務報表審議案。 3.擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 4.訂定本公司「國內第一次有擔保轉換公司債」轉換發行新股之增資基準日案。 5.修訂本公司內部控制制度總則暨內部稽核實施細則案。 6.修訂本公司「審計委員會組織規程」案。 7.修訂本公司「董事會議事規則」案。 8.本公司與百分之百持股之子公司，增加資金借貸額度案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.06.18 第二屆第6次	1.本公司擬與新北市三重區仁信段地主合建分屋案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.08.12 第二屆第7次	1.本公司一一三年度第二季之合併財務報表審議案。 2.本公司擬為子公司江城建設股份有限公司「台南市北區小北段2015、2016及2017地號」合建案之建築融資續約，提供背書保證案。 3.本公司國內第一次有擔保可轉換公司債113年第二季轉換發行新股案。 4.訂定本公司資本公積轉增資發行新股及現金股利發放作業相關基準日事宜。 5.本公司擬捐贈「公益信託巴巴慈善基金」新臺幣200萬元審議案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.11.05 第二屆第8次	1.本公司一一三年第三季之合併財務報表審議案。 2.擬訂本公司一一四年內部稽核年度計劃案。 3.修訂本公司「公司治理實務守則」案。 4.本公司擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債案。 5.訂定本公司轉換公司債轉換發行新股之基準日案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(一)獨立董事與內部稽核主管溝通政策：

- 1.本公司「內部控制制度」與「內部稽核實施細則」之修訂，經審計委員會同意後提請董事會決議。
- 2.本公司內部控制制度有效性之考核(出具聲明書)，經審計委員會同意後提請董事會決議。
- 3.本公司稽核室每月將本公司出具之內部稽核報告送交獨立董事查閱。
- 4.獨立董事與內部稽核主管至少每季一次定期會議，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告及溝通，除針對檢查所發現之內控制度缺失及異常事項作成稽核報告外，並列案追蹤跟催，以確定相關單位及時採取適當改善措施

(二)獨立董事與會計師溝通情形：

本公司審計委員會由全體獨立董事組成，每年至少安排一次會計師列席，向獨立董事報告查核本公司財務狀況及整體營運結果，並對法令修訂有無影響帳列情充分溝通說明，溝通情況良好。

(三)獨立董事與內部稽核主管及會計師溝通情形重點摘要

日期	溝通對象	溝通事項	獨立董事	處理執行結果

			之建議	
112.01.17	內部稽核主管	111/10-12月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
112.03.28 單獨溝通會議	會計師	針對111年度個體與合併財報之查核方式、結果及關鍵查核事項，進行說明	無	111 年度個體與合併財務報告經審計委員會通過，並提請董事會討論。
112.05.12	內部稽核主管	112/01-03月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
112.08.07	內部稽核主管	112/04-06月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
112.11.07	內部稽核主管	112/07-09月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
112.11.07 單獨溝通會議	會計師	針對112年Q1-Q3合併財報查核範圍、方法及結果，與獨立董事說明	無	待嗣後完成 112 年度查核時，提審計委員會及董事會討論。
113.03.13	內部稽核主管	112/10-12月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
113.03.13 單獨溝通會議	會計師	針對112年度個體與合併財報之查核方式、結果及關鍵查核事項，進行說明	無	112 年度個體與合併財務報告經審計委員會通過，並提請董事會討論。
113.05.07	內部稽核主管	113/01-03月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
113.08.12	內部稽核主管	113/04-06月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
113.11.05	內部稽核主管	113/07-09月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。

2.監察人參與董事會運作情形：本公司設置審計委員會，故不適用。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		1.本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定本公司之公司治理實務守則，並同時揭露至公司網站及公開資訊觀測站。 2.每年定期於董事會報告公司治理運作情形。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)本公司除委託專業股務代理機構處理股東事務外，並建立「內部重大資訊處理作業程序」，設置發言人、代理發言人等，並於公司網站設置利害關係人專區，負責處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本公司隨時注意公司股票交易情形，並透過股務代理公司所提供之股東名冊，建立主要股東名冊，另由股務人員查詢經濟部相關網站及詢問主要法人股東之董監成員等資料，以掌控最終控制者名單。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)除「公司治理實務守則」外，本公司另訂定「關係人交易作業程序」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、內部控制制度投資循環之「子公司監理作業」等規範，建立與各關係企業適當風險控管及防	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			火牆機制。與各關係企業間之資產、財務、業務各自獨立。並由母公司稽核單位指派專人執行子公司稽核業務，以控管風險。	
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司訂定「內部重大資訊處理作業程序」、「防範內線交易之管理作業程序」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「公司治理實務守則」等均有相關規範。於員工月會實施相關宣導及教育訓練，嚴格要求公司內部人遵守相關規範。防範內線交易落實情形詳註1。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)依本公司公司治理實務守則第二十條，董事會成員組成應考量多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、專業背景、專業技能等，目前董事會成員均具備相關規定能力，依規定落實執行，請參閱本公開說明書「壹、三、(四)、5 董事會多元化政策及獨立性之情形」之說明。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本公司依法設置薪資報酬委員及審計委員會，尚無自願設置其他功能性委員會。	無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事會薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)依本公司之「董事會績效評估辦法」，董事會每年應至少執行一次內部董事會績效評估，於年度結束時執行當年度績效評估，績效評估結果，於年度結束時執行當年度績效評估，並於 113 年 3 月 13 日向董事會提報績效評估結果。 本公司董事會評估之範圍，包括整體董事會、個別董事成員及各功能性委員會。評估之方式包括董事會、各功能性委員會內部自評，董事會成員自評或其他適當方式進行績效評估，將資料統一收回並記錄，作為訂定其個別薪資報酬之參考依據。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本公司由財會單位每年定期評估簽證會計師之獨立性，完成「委任會計師之獨立性與適任性評估表」(註 2)，並要求簽證會計師出具「獨立性聲明書」。將評估結果及會計師事務所提供之審計品質指標(AQI)，提報審計委員會及董事會參考，以評估委任會計師。 經本公司評估安永聯合會計師事務所陳政初會計師及李芳文會計師，皆符合獨立性、適任性以及審計品質指標(AQI)之評估標準(註 3)，足堪擔任本公司簽證會計師，並經 113 年 3 月 13 日審計委員會及董事會決議通過。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司於112年3月28日董事會決議通過，由李鎮宇財務長兼任本公司公司治理主管，為負責公司治理相關事務之最高主管。其資格符合金管會規範公司治理主管之資格，於公開發行公司從事財務、股務或內部稽核之主管職務達三年以上。 民國112年度業務執行情形如下： 1.辦理董事進修相關事宜，定期轉知相關外部進修課程資訊，協助董事進行多元進修，並每年至少完成6小時之進修課程。 2.依法辦理董事會、相關委員會及股東會之會議相關事宜，並協助公司遵循董事會、相關委員會及股東會相關事宜。 3.製作董事會、相關委員會及股東會議事錄。 4.提供董事執行業務所需資料、提醒董事應遵循之相關法規，配合公司營運相關之最新法規發展，辦理研修調整，包括修改本公司章程、董事會議事規則、公司治理實務守則...等。 5.與投資人關係相關之事務。 6.不定期召集會計師、獨立董事、稽核及財會主管之溝通會議，以落實內稽內控制度。 http://www.hsinbaba.com.tw/ 7.每年定期依本公司「董事會績效評估辦法」對董事會進行績效評核。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		1.設置發言人、代理發言人及股東服務專線，發佈公司相關訊息，與利害關係人進行溝通。 2.設置售服專線，對消費者提供售後服務。 3.工務、業務單位定期與廠商進行相關會議，進行勞安、工作檢討、業務回報等相關溝通。 4.於公司網站設置利害關係人及投資人視窗專區，提供供應商、員工、消費者、投資者、分析師及新聞工作者等相關人員，留存相關問題，由專人接收後，權責主管指派專人妥適回應利害關係人所提問題。 網址: http://www.hsinbaba.com.tw/ 5.利害關係人身分、關注議題、溝通管道與回應方式詳見(註4)。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委由台新綜合證券股份有限公司股務代理部提供股東專業服務及辦理相關事務。	無重大差異。
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一)本公司已架設投資人服務網站，揭露財務、業務及公司治理資訊。	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		(二)本公司投資人服務網站區分中文、英文介面。由資訊單位負責資訊蒐集，經發言人及相關權責主管審查後，揭露相關訊息。本公司網站設置:活動訊息、公司簡介、財務資料、重要公告、股東會、股價及股利、股東服務、董事會、企業社會責任公司治	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	理、建案簡介、利害關係人及投資人窗口等專區。法說會相關訊息置放於投資人服務網站之活動訊息項下。 (三)公司都於法定時間內召開董事會通過年度及各季之財報，是否提早公告及申報乙案，由於時間緊迫，尚需視公司整體人力配置情形而定。	視公司整體人力配置情形而決定是否提前申報及公告。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		1.員工權益與僱員關懷： (1)本公司於員工新進時，進行職前教育訓練、人員及環境介紹等，協助員工盡速瞭解公司環境、制度及相關權益；另不定期指派相關員工參加外部教育訓練或利用月會針對全體員工實施內部教育訓練，訓練內容涵蓋：資訊系統、內部制度、法令制度、工作改善、公司治理及企業社會責任等相關教育訓練，針對員工生涯規劃及專業技能作完整培訓計劃，以期達到培訓專業人才，進而提高管理績效並有效開發及利用人才。 (2)本公司設立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，每年訂定福利工作計劃，並不定期辦理各項活動，如國內外旅遊活動、三節禮品、年終聚餐、生日禮金、員工月會慶生等員工福利相關事宜。 (3)員工(配偶)分娩、員工本人結婚、喬遷、傷病住院及親屬喪葬相關事宜，除依規定給假，派人關懷外，另由公司及福委會提供相關補助。 (4)公司除勞保、健保及職災保險外，另為員工加保團體意外險、提供健康檢查，善盡照顧員工之責。 (5)年度有獲利時則依法令及公司章程規定提撥、發放員工酬勞。 2.投資者關係：建立發言人制度，由發言人及代理發言人對外代表公司於符合法令規範下，發佈及提供公司治理情形相關訊息。投資人之股務相關問題除洽請專業股代機構服務外，公司另設股東服務專責人員，提供相關協助。 3.供應商關係及利害關係人之權益：由權責單位定期與供應商溝通協調、強化工地安全衛生管理，營造安全之工作環境，與供應商關係良好。其他利害關係人如銀行、地主及保險公司等，則由各權責單位進行相關溝通，並依合約約定執行相關應行事項，以保障雙方權益。 4.年終尾牙或春酒，邀請員工家屬、供應商等相關人員參加，讓員工家屬及相關利害關係人，更瞭解公司，產生認同感。 5.董事進修情形：本公司之董事均依「上市櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			數完成進修，進修資料請參閱「參、公司治理/四、公司治理運作情形/(七)本公司董事112年度參與涵蓋公司治理主題相關之進修情形」。 6.董事對利害關係議題迴避之執行情形：本公司董事秉持高度自律之原則，對董事會所列議題如涉有利害關係，皆能自行迴避，詳如董事會運作資訊所述。 7.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已制定風險管理辦法，配合相關法令執行各項政策推動，建立各項標準作業執行規範，並定期向董事會報告風險管理執行情形，以期降低並避免任何可能的風險。 8.本公司設置專人定期蒐集產業相關之政經、稅務、房產供需資訊，以確切掌握產業發展趨勢，作為擬定預算、建案推案、風險控管等相關參考依據。 9.消費者保護：本公司對購屋客戶，依個人資料保護法保障客戶資訊，依消費者保護法提供客戶購置預售屋之履約保證。並以消費者角度進行規劃及設計，用心建造，以品質取勝。交屋則依合約約定提供保固及售後服務，以保障客戶權益並提升客戶滿意度。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無須填寫)	✓		依據112年公司治理評鑑結果，就已改善及未改善者提出優先加強事項與措施如下： (一) 依指標類別說明已改善項目如下： 指標1.14：公司年報是否揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形？ 改善情形：本公司已揭露相關資訊，並於112年第十屆申請評鑑複查。 指標1.15：公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括(但不限於)董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？ 改善情形：本公司已揭露相關資訊，並於112年第十屆申請評鑑複查。 指標2.15：公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形（如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等）揭露於公司網站？ 改善情形：本公司已揭露相關資訊，並於112年第十屆申請評鑑複查。 指標3.12：公司年報是否揭露具體明確的股利政策？ 改善情形：本公司已揭露相關資訊，並	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			於112年第十屆申請評鑑複查。 (二) 就尚未改善項目提出之優先加強事項及措施如下： 指標3.14：揭露董事及經理人績效評估與酬金給付原則及酬金計算方法，給付酬金之程序已將董事及經理人績效評估。 指標4.1：分別揭露董事會對永續發展之督導情形(如管理方針、策略與目標之訂定、檢討) 指標4.2：網站及年報分別揭露推動企業誠信經營單位之運作及當年度執行情形(如工作計畫與執掌) 指標4.6：揭露保障人權具體管理方案(如人權評估、人權風險減緩措施、辦理相關教育訓練等) 指標4.15：揭露當年度落實誠信經營政策之具體作法與防範不誠信行為方案，如誠信經營教育訓練辦理情形(至少包括課程主題、時數與參加人次)或每年誠信經營聲明書簽署情形(至少包括聲明書內容、簽署人次與比率)等具體措施 指標4.17：具體陳述供應商管理政策及相關規範之實施情形，如供應商進行自評、輔導或教育、績效評估等實施情形 指標4.22：露當年度投入資源支持國內文化發展、支持方式與成果，不符合得分標準。	

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註1：防範內線交易落實情形

一、本公司於「董事及經理人道德行為準則」第2條、「誠信經營作業程序及行為指南」第15條以及「內部重大資訊處理作業程序」，訂有禁止內線交易之規定，並於「內部重大資訊處理作業程序」訂有避免資訊不當洩漏之規定。

二、本公司以電子方式通知董事及內部人，有關董事會開會日期，以及財務報告公告日期，提醒各董事及內部人不得於消息未公開前，或年度財務報告公告前30日、每季財務報告公告前15日之封閉期間交易其股票，以落實法令遵循。

三、本公司112年度落實內線交易教育訓練之具體情形如下：

對象	日期	課程主題	每回時數	參與人次
董事、 經理人	112/01/16 112/04/14 112/07/14 112/09/12 112/12/12	內部訓練： 內部人股權變動申報違規態樣宣導 公司治理教育訓練系列-防範內線交易 公司治理教育訓練系列-內部重大資訊處理作業程序	0.5 小時	76 人次
董事	112/06/09 112/10/20 112/11/22 112/11/29 112/12/08	外部訓練： 112 年度防範內線交易宣導會 112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	5 人次
員工	112/09/12 112/10/17 112/12/12	內部訓練： 公司治理教育訓練系列-防範內線交易 公司治理教育訓練系列-誠信經營作業程序及行為指南	0.5 小時	259 人次

對象	日期	課程主題	每回時數	參與人次
		公司治理教育訓練系列-內部重大資訊處理作業程序		

註 2：會計師獨立性評估標準：

評估項目	評估結果	是否符合獨立性
1.委任會計師與本公司是否無重大財務利害關係。	是	是
2.委任會計師與本公司是否無任何不適當關係。	是	是
3.委任會計師是否使其助理人員確守誠實、公正及獨立性。	是	是
4.委任會計師目前或最近兩年內是否未擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務；亦確定於未來審計期間不會擔任前述相關職務。	是	是
5.在審計期間，委任會計師本人及配偶或受扶養親屬是否未擔任本公司之董事、經理人或對審計工作有直接且重大影響之職務。在審計期間，委任會計師之四親等內之近親若擔任審計本公司之董事、經理人或對審計工作有直接且重大影響之職務，其違反獨立性程度須降低至可接受程度。	是	是
6.委任會計師是否未收受本公司及本公司董事、經理人價值重大之饋贈或禮物（其價值未超越一般社交禮儀標準）。	是	是
7.委任會計師名義是否無為他人使用。	是	是
8.委任會計師是否無與本公司有金錢借貸之情事，但與金融業之正常往來不在此限。	是	是
9.委任會計師是否無兼營可能喪失其獨立性之其他事業。	是	是
10.委任會計師是否無收取任何與業務有關之佣金。	是	是
11.委任會計師是否具專門學識及經驗並對本公司具有相當了解。	是	是
12.委任會計師是否未曾受主管機關之重大懲處。	是	是

註 3：審計品質指標(AQI)之評估

- 一、本公司自 112 年度起，參酌簽證會計師事務所出具之「審計品質指標報告(AQI Report)」，評估會計師之適任性。評估內容涵蓋「專業性、品質控管、獨立性、監督及創新能力」等 5 大構面及 13 項指標項目。
- 二、經本公司審計委員會及董事會審查「審計品質指標報告(AQI Report)」內容，安永聯合會計師事務所符合下列評估項目之獨立性及適任性，並經審計委員會及董事會通過：

評估項目	是否符合獨立性	是否符合適任性
構面一、專業性	是	是
構面二、品質控管	是	是
構面三、獨立性	是	是
構面四、監督	是	是
構面五、創新能力	是	是

註 4：112 年利害關係人身分、關注議題、溝通管道與回應方式：

利害關係人	重要關注議題	溝通管道及回應方式	溝通實績
主管機關、股東及投資人	主管機關溝通 法規遵循 公司治理 倫理與誠信 經營績效 公司永續發展 股東參與	不定期參與主管機關舉辦之研討會 設立聯絡窗口配合主管機關查核，維持良好互動 於公開資訊觀測站發布即時重大訊息 每年召開一次股東會並出版年報 每年不定期舉辦法人說明會 設置投資人及股務聯絡窗口進行雙向溝通 聯絡窗口： 財會部：李鎮宇 財務長 股東專線：(07)536-1624 E-mail：hsinbabair@baba6688.com.tw 股務代理機構： 台新綜合證券股份有限公司股務代理部 電話：(02)2504-8125(分機 6301~6306)	本公司股東及投資人如有任何意見或問題，可透過左列溝通管道傳送，公司將盡速提供協助。 公司營運透明化，讓股東了解公司，並依規定發布即時重大訊息與公告。 於 112 年 6 月 28 日召開股東常會，並依時程規定上傳股東會年報。 於 112 年 6 月 15 日、112 年 8 月 16 日、112 年 9 月 7 日及 112 年 12 月 27 日受邀舉辦實體及線上法人說明會。 不定期回覆投資人問題。
員工	員工福利及發展 員工考核機制 勞資關係 企業形象 安全衛生的環境 確保及尊重人權	設立職工福利委員會 每年不定期公告各項員工福利事項(如：員工聚餐補助、員工旅遊、團險及健康檢查等) 鼓勵員工持續進修 每年不定期舉辦勞資會議 透過員工意見信箱或本公司人事課 Line@ 收集員工意見	公司各類規章辦法修訂後進行公告，並放置公司內部網站供員工隨時得以查詢。 簽訂公司特約飯店、舉辦員工旅遊及員工餐會。 舉辦公司春酒尾牙旅遊、國外員工旅遊。 不定期舉辦員工內部教育訓練、鼓勵員工參與外部專業技能訓練。 112 年 2、5、8、11 月共舉行四次勞資會議。 113 年於 2 月舉行第一次勞資會議。
客戶	客戶滿意度 客戶交流溝通 客戶隱私保護 資訊透明 售後服務 企業形象	透過網路社群媒體，不定期發布與建案最新相關消息。 建立並提供客戶多元管道：24 小時語音留言專線、官網、Line@及線上報修系統等方式。 舉辦社區巡迴系列活動，與客戶維持良好互動與溝通。 聯絡窗口： 業務部客服課 24 小時語音留言專線 0800-045-678	臉書粉絲數共 87,711 人。 LINE@官方好友數共 79,871 人。 舉辦社區巡迴：國際館特別企劃「巴巴與你這 YOUNG 嗨元宵」、「巡迴協助各社區耶誕佈置」。
合作夥伴廠商 (供應商/營造商/ 代銷商)	合法與公平交易 永續發展策略 企業形象 廠商管理與溝通	供應商/營造商聯絡窗口： 工務部採購課、開發規劃部土開課 電話：07-5378899 #268、#271 代銷商聯絡窗口： 業務部王先生 電話：07-5378899 #305	每月不定期與合作廠商召開會議。
社區居民/鄰房	企業形象 社區關懷 社會參與	聯絡窗口： 管理部劉小姐 電話：07-5378899 #262 https://www.baba6688.com.tw/Community	參與並協助舉辦 33 場公益活動，實現取之社會用之社會的經營理念。 捐贈國立中山大學、公益信託巴巴慈善基金、慈濟基金會土耳其震災及台灣濕地保護聯盟環境改善及保育專案等。

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

112 年 12 月 31 日

身分 (註 1)	姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形(註)	兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數
獨立董事 召集人	王秀蘭		• 美商 ITW 電子包裝材料及零件事業群 • 美商安天德百電(股)公司財務長 • 崑庭建設財管部經理 • 中山大學高階經營碩士學位	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	0
獨立董事	張妍臻		• 永丰成資源(股)公司負責人 • 國立中山大學管理學院高階經營碩士	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	0
獨立董事	顏聰玲		• 南良集團 泉葉康養開發股份有限公司顧問 • 崑山科技大學房地產開發與管理系 副教授 • 嘉義市政府 都市發展處處長 • 美國加州州立大學 企業管理研究所碩士	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	0

註：成員於選任前二年及任職期間之獨立性情形。(符合者揭露於上表)

- (1)非公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第 30 條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：112年8月7日至115年6月27日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註(註)
召集人	王秀蘭	2	0	100%	-
委員	張妍臻	2	0	100%	-
委員	顏聰玲	2	0	100%	-
其他應記載事項： 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。					

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3.提名委員會成員資料及運作情形資訊：

本公司並無成立提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因；符合一定條件之公司應揭露氣候相關資訊

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		1.本公司已訂有「永續發展實務守則」並建立「推動永續發展架構」。 與其相關之組織架構及計劃，均依永續發展實務守則訂定，如推動永續發展架構(包含推動永續發展使命、願景、政策及永續發展委員會組織架構、組織成員及職責)、消費者保護政策、消費者保護推行計劃、環境保護政策、環境保護推行計劃、人權政策聲明之訂定。 2.本公司推動永續發展之執行情形如下： (1)本公司推動永續發展由董事長擔任主任委員，財會部主管擔任執行長，帶領工務部、財會部、管理部、營業部等部門主管，共同推動企業及環境之永續發展。 (2)本公司各部門定期檢討運作成效，並每季向董事會報告永續發展之運作情形，並於需要時敦促經營團隊進行調整。 3.本辦法已依規定揭露於公開資訊觀測站及公司投資人服務網站網址:http://www.hsinbaba.com.tw/。	無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。)	✓		1.本公司經 111 年 11 月 8 日董事會決議通過「風險管理辦法」，並透過風險評估及辨識、確認、擬定措施、定期檢視，以落實風險管理之執行。 2.本公司推動發展永續環境、社會、公司治理等項目不遺餘力，加強永續發展資訊之揭露，支持員工參與環境、社會貢獻等活動。 3.本公司依與環境、社會及公司治理有關之議題進行評估與訂定相關風險管理或政策(註 1)外。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本公司已訂定環境保護政策及推行計劃，內容包括提倡節能減碳、注重環保法規以降低營建過程之環境污染、建造節能低耗能建築有利環境永續。	無重大差異。
(二)公司是否致力於提升能資源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司落實建材回收及廢棄物再利用，對可再生建材或環保建材之廠商亦列入供應鏈廠商中。	無重大差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		(三)本公司不間斷完善案場管理，注意氣候變遷對營運活動之影響。	無重大差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		(四) 1.本公司針對兩年度用電所產生之間接溫室氣體排放量統計如下： 111 年度用電盤查總排碳量為 30,752.29kgCO ₂ e； 112 年度用電盤查總排碳量為 29,696.20kgCO ₂ e。 本年度較去年用電量減少約 3.43%，公司未來亦繼續朝低碳綠色企業目標前進，期許能以逐年減量 0.5%為目標，為地球永續盡一份心力。 2.本公司兩年度用紙量統計如下： 111 年公司用紙量為 551,980 張； 112 年公司用紙量為 501,593 張。 本年度用紙量較去年減少，其原因可詳「七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊」項下說明。	無重大異常。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一)本公司依相關法令規定及國際人權公約，注重性別平等、保障勞動基本權利，提供相關社會保障，制定人員招募、甄選、任用、離職、資遣、留職停薪、退休等相關內控作業及管理辦法。	無重大差異。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二)本公司有完善的獎懲制度，並與員工績效考核結合，將其經營績效適當反映於員工薪酬。	無重大差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三)公司工務部門依內部控制制度規定落實及檢查工地安全衛生管理外，公司依規定辦理： 1.辦理員工健康檢查。 2.工地執勤員工發放制服、安全帽與安全鞋等，給予員工適度的工作安全保障。 3.員工進入工地前，由權責人員帶領進行環境介紹、實施安全講習；除每日晨間危害告知，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶外，另設置監控系統於遠端監看執行情形、不定期辦理工地安全衛生教育訓練。室內休息區域增設飲水機、電風扇，充分照顧員工安全與健康之工作環境。 4.本公司 112 年度火災之件數、死傷人數及死傷人數占員工總人數比率，及因應火災之相關改善措施:無此情形。	無重大差異。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)員工職能發展及培訓計畫： 1.公司適才適用，員工晉升主要依據為能力是否達相關條件，不限設員工年資長短。 2.定期員工考核：每半年並實施員工考核，對考核優良員工予以升遷。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		3.員工輪調：不定期的輪調員工工作地點與職位，讓員工熟悉不同的環境及吸收不同主管的專業智慧，藉以培養員工獨立性、提升專業能力。 4.教育訓練：各級單位主管利用相關會議及工作檢討指導各級員工相關工作智慧外，並經常舉行公司內部教育訓練，課程內容包括法律常識、房地產市場資訊等，並鼓勵員工利用公假參加外部教育訓練，提升相關職能。 (五)公司就各項作業及服務流程對消費者權益保護及申訴程序說明如下： 1.採購作業：規範材料、施工廠商應提供符合相關檢驗品質條件之材料及施工品質。 2.生產作業：規範完工驗收作業程序。另高階主管不定期舉辦教育訓練，講習有關節能減碳工法，並宣導其重要性。 3.銷售作業：規範售屋、驗屋交屋及公設點交、產權登記及貸款、售後服務等相關作業。另設置售服專線，提供客戶申訴管道及售後服務。 4.管理作業訂定個人資料保護作業、事業重要法令規章遵循作業，規範銷售作業應符合公寓大廈管理條例、消費者保護法規、個人資料保護法，從推案銷售、客戶簽約、交屋至入住等相關消費者權益保障。	無重大差異。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六)本公司要求廠商所選用之建材除需符合法令相關規定外，另需提供相關證明或檢測證明，如混凝土之氯離子、鋼筋之無輻射、消防法規規定之防火防燄等標章及檢定合格證明，所有建材、工法、建物均符合法令規範，經主管機關勘驗合格並取得建物使用執照。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本公司未達編制永續報告書之條件，故未編製。	無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」，訂定本公司之「永續發展實務守則」，包括落實推動公司治理、發展永續環境、維護社會公益、加強企業永續發展資訊揭露，以利本公司員工共同遵循，管理其環境社會風險與影響。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (一)環境保護： 1.產品環保節能為目標：公司以「專業、快樂、幸福」為企業文化及精神指標，期為消費者創造更舒適的住宅環境，建造一座省能、低污染、融合自然的永恆建築。 2.建案施工低汙染:施工中之工地，由工程監管單位指派工地負責人，維持工地及施工周遭環境之乾淨整潔外，並要求廠商施工時降低噪音、相關可能之空氣汙染及依法令規定處理相關廢棄物，以符合環保要求。 3.公司節能減碳為導向：持續推動節能減碳，112年度用電度數較去年減少；112年度用紙量較去年增加，係因公司預售建案相繼完工，後續緊接交屋過戶，相關書件需輸出紙本交付給客戶保存，但本公司對其餘作業仍持續全力推動電子化作業，公司內部或外部作業也盡可能以電子方式傳出與交流。無紙化作業為未來趨勢，公司未來亦持續推動節能減碳措施，有效調控碳排放量，並逐步邁往低碳綠色企業目標前進。 (二)產品責任： 1.本公司建案依相關法令規範施工、辦理相關勘驗、消防檢查並使用合乎法規之材料等，本公司不僅遵循相關法規建構相關建案，對結構、建材、工法之要求尤為嚴謹，如外觀磁磚黏貼需進行拉拔試驗、下雨天不澆置混凝土、混凝土澆置後養護期間禁吊料置放重物等，以符合公司品質要求、勞工安全衛生相關法規、環保法令規定及主管機關檢查標準等，期以達成消費者、股東及社會大眾之期待。 2.提供環境永續、居住健康、保護消費者權益等目標，依相關規定經營建築事業，並為讓消費者能充分瞭解公司善盡企業社會責任之決心，取得第三方台灣永續關懷協會、台灣誠信品牌認證台灣誠信建商之認證，讓消費者取得安全購屋指標之參考依據。 (三)消費者權益：本公司依消費者保護法訂定相關售屋契約、提供預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保，訂定個人資料保護相關作業規範。本公司另設置售服窗口，提供客戶售後服務。 (四)勞工人權：本公司不論性別、種族、年齡均提供相同工作權利及晉升管道，並設置性騷擾防治管理辦法及相關之窗口，防治性騷擾之發生。 (五)勞工安全衛生：本公司訂定勞工安全相關管理辦法，確實依法執行相關安全衛生管理，不定期進行各項員工教育訓練，並督促相關配合廠商注意工地安全及環境之維護。				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(六)員工健康福利：不定期實施員工健康檢查，及辦理員工旅遊、聚餐，重視員工身心健康。				
(七)企業公民責任：				
1.企業社會責任活動贊助：公司藉由公益及商業活動、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動，列舉說明如下：112年度捐助約785萬元，包括公益信託巴巴慈善基金、臺中市立沙鹿工業高級中等學校、新古典室內樂團、社團法人台灣濕地保護聯盟等。				
2.企業社會責任的實踐：本公司對社會公益、扶助弱勢族群之相關活動均積極參與，善盡企業社會公民責任。本公司112年參與「第三屆RUN FOR FUTURE港都公益路跑」活動，由總經理親自帶領公司志工一同前往，期望藉由路跑運動，凝聚公益影響力，促成社會資源良性流動，成為幸福傳遞人。本公司對於環境保護更是不遺餘力，捐助推廣「社團法人台灣濕地保護聯盟」進行環境改善及保育專案，社團法人台灣濕地保護聯盟在全臺爭取劃設超過5000公頃以上的生態保護區或濕地公園，並推動建立全島濕地生態廊道。為提供民眾完善的展示空間及教育中心，並提供工作人員及志工良好的工作環境，進行空間設備及器材設施維修汰換工程。除外，為培養學子音樂素養，贊助新古典室內樂團「聲景紀實音樂劇場-旗津白玫瑰25紀事」音樂會，吸引數百名愛樂人士參與。除了藝術及環境保護等外，亦透過捐助「臺中市立沙鹿工業高級中等學校」，捐助金額用於優良獎學金、經濟不利學生助學基金、技能競賽優秀獎勵金、學校校舍維修及教學辦公設備更換等用途，樹立產學合作典範及善盡企業社會責任，同時促進技職教育發展、培育優秀的技職人才。				

註 1：本公司環境、社會及公司治理相關重大性議題之風險管理政策或策略，就永續發展重大性原則，進行重要議題之評估，訂定相關管理政策如下：

議題	風險評估項目	管理政策
環境	環境衝擊 環境保護 降低汙染	1.本公司要求供應商之產品，能符合環境保護規定，降低房屋在興建過程中對環境產生衝擊的各種污染排放。 2.興建過程中產生的廢棄物，皆委託合法廠商處理，以降低廢棄物對環境之影響。 3.對興建中產生的工地揚塵，透過灑水降低工地四周的揚塵和空氣的污染物濃度，除可維持工地環境的清潔，亦提升工地值勤同仁與周圍住戶的安全。
社會	職業安全	1.訂定工地相關安全衛生守則，工地執勤員工發放制服、安全帽與安全鞋等，給予員工適度的工作安全保障。 2.員工進入工地前，由權責人員帶領進行環境介紹、實施安全講習；除每日晨間危害告知，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶。 3.設置監控系統於遠端監看執行情形、不定期辦理工地安全衛生教育訓練。 4.室內休息區域增設飲水機、電風扇，照顧員工安全與健康之工作環境。 5.投保勞工保險及僱主意外責任險，定期舉辦健康檢查。
	產品保固及服務	1.交屋後依合約約定提供保固，以保障客戶權益且提升客戶滿意度。 2.為確保客戶服務品質，除各建案設置專屬LINE@，提供客戶線上即時服務外，也會不定期舉辦社區活動，加強與客戶間的連結。 3.設置售服專線，提供客戶申訴管道及售後服務。
公司治理及誠信經營	法令遵循	除新進員工於報到當日宣導與公司相關之內部控制制度外，也透過月會進行不同主題的教育訓練，落實內部控制制度，以確保本公司員工遵守相關法令規範。
	強化董事職能	1.安排董事成員進修，如ESG、公司治理、法規、財務會計等相關議題之研討會或課程。 2.為董事投保董事責任險，保障其如有受到訴訟或求償之情形。
	利害關係人溝通	設置利害關係人聯絡窗口，與利害關係人建立良好溝通管道。

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	本公司為實踐企業社會責任，由永續委員會負責統籌公共環境保護、氣候變遷等議題，並召開 ESG 會議，再由主任委員向高階管理階層報告管理系統的執行績效及所需的改進建議。每年呈報董事會當年度推行成果與下一年度的工作計畫，並聽取董事會意見予以修正。納入氣候變遷風險相關議題及其管理目標。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	將氣候相關風險與機會之短、中、長期區間定義，設定「1-3 年」為短期、「4-10 年」為中長期並據此進行氣候風險與機會評估。氣候風險類型包含轉型風險與實體風險兩大類別，其分別再區分為政策與法規、技術、市場、聲譽，以及立即性和長期性。機會則區分為資源效率、能源來源、產品與服務、市場以及組織韌性，共五大類別。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	為了因應相關法遵與綠色標準變動的風險，本公司除了積極呼應相關國際規範，時刻以高於國際標準自我期許，降低再生能源成本風險。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	將依規定導入永續報告的同時，規範更詳細以及符合規範之相關資訊。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	將依規定導入永續報告的同時，規範更詳細以及符合規範之相關資訊。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	目前本司尚未使用內部碳定價之機制。 未來會先鑑別公司內部應受到碳排放管制的對象，將不同的部門別劃分歸納，擬針對這些管制對象進行排碳量的盤查之數據資料，再參考同業之碳費或碳稅做法，進行碳稅課徵。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	本公司依金融監督管理委員會 2022 年 3 月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」，本公司屬實收資本額 50 億元以下之公司，個體公司(即母公司)應於第三階段適用溫室氣體盤查(即 2026 年完成盤查，2028 年完成查證)，將依主管機關發布之參考指引及相關規定，持續控管溫室氣體盤查及查證揭露時程之完成情形。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)本公司為落實誠信經營政策，已訂定「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，以為本公司之董事、經理人、受僱人、受任人或實質控制者依循。誠信經營相關規範均依規定董事會通過、公開資訊觀測站公告，並揭露於公司網站。所有董事及經營階層均已落實相關規定。	無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)本公司訂定之「誠信經營作業程序及行為指南」，在防範不誠信行為方案，涵蓋下列事項，列舉如下： 1.提供或接受不正當利益之認定標準。 2.提供合法政治獻金之處理程序。 3.提供正當慈善捐贈或贊助之處理程序及金額標準。 4.對業務上獲得之機密及商業敏感資料之保密規定。 5.對涉有不誠信行為之供應商、客戶及業務往來交易對象之規範及處理程序。 6.發現違反企業誠信經營守則之處理程序。 7.對違反者採取之處分。 8.建立內部及外部人員舉報方式及視窗。 對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，已採行防範措施。	無重大差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司訂定之「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」已明訂相關作業程序列為指南、違規之懲戒及申訴制度。所有規定均以EIP通知全體員工，相關規定置放於公司網路供員工隨時調閱。公司月會已佈達相關規定，並定期實施教育訓練，要求員工遵守，已落實執行。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一)本公司秉持公平、透明與誠信原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，於契約加強誠信條款相關規定，並由法務人員審查相關條款。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司由董事會議事單位負責執行企業誠信經營及運作。由董事會議事單位每季定期向董事會進行相關報告。	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」明訂所有董事或經理人應盡善良管理人之注意義務，督促公司執行業務時防止不誠信行為。董事會於審查議案時若有利益衝突，應說明並與迴避等，相關規定均已落實執行無誤。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)為落實誠信經營所建立之有效會計與內部控制方面，本公司對具較高不誠信行為風險之營業活動，已建立並遵循有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。本公司內部稽核單位依規定訂定稽核計畫，定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會。此外，透過年度內控自評，本公司內部各部門及子公司，均必須自我檢視內部控制制度設計及執行之有效性。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本公司於員工月會每年定期舉辦誠信經營之內外部教育訓練，並請董事、經營階層參加外部相關教育訓練。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一)為防範不誠信行為發生，「誠信經營作業程序及行為指南」鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，依其檢舉情事之情節輕重，依人事辦法予以獎勵。	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」如有相關案件依此辦法處理。案件調查完成後採取之後續措施：經查確有不法違規事證，如涉及行政責任者，將依規定議處；如涉及法律責任者，將檢具相關事證，移請檢調單位偵辦或提起民刑事訴訟。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三)「誠信經營作業程序及行為指南」第二十一條規定相關調查標準作業程序、保密機制及保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置措施。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」相關內容，已揭露於公司投資人服務網站(網址： http://www.hsinbaba.com.tw/)「公司治理」/公司治理/公司重要規章。另依規定於公開資訊觀測站公告之。 董事、經營階層及公司員工遵循誠信經營守則為其本分，推動至今並無違反相關規定情事。若有違反誠信經營之規定時，除依「員工獎懲辦法」規定簽報懲處，另於公司內部網站公告揭露。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 除對建立檢舉管道與違反誠信經營規定之獎勵制度依薪工作業-員工獎懲管理辦法執行外，其他無特別差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)				
(一)本公司訂定之「誠信經營作業程序及行為指南」中，已明確定義不道德及不當行為。另參照「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，訂定明確標準及相關規範。				
(二)為落實誠信經營，訂定具體檢舉及獎勵制度，受理單位調查標準作業程序等相關規定。				
(三)本公司已於員工月會宣達，往來廠商將定期開會並佈達公司相關經營決心及政策等，另於公司網站於利害關係人及投資人窗口設立相關檢舉信箱及連絡窗口。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司已訂定公司治理相關規章以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊，有關公司治理資訊其查詢方式：

- 1.進入公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw/>)點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。
- 2.本公司設置投資人服務網站(網址: <http://www.hsinbaba.com.tw/>)/「公司治理」/公司治理/公司重要規章。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：

- 1.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形等資訊詳閱本公開說明書：壹、公司概況之六、風險事項。

- 2.本公司訂定之公司治理相關規章，羅列如下：

(1)內部重大資訊處理作業程序：規範本公司重大資訊管理及揭露之依據。設置發言人及代理發言人，所有對外重要訊息均由其審閱後對外公告。內部重大資訊若有洩漏情事，規定呈報單位及處理程序等。

(2)防範內線交易之作業管理程序：規範適用本作業人員(本公司之董事及經理人及依公司法第二十七條第一項規定受指定代表行使職務之自然人；持有本公司之股份超過百分之十之股東；基於職業或控制關係獲悉消息之人；喪失前三款身分後，未滿六個月者；從前四款所列之人獲悉消息之人)，另就重大消息成立時點、訊息公開 18 小時內，內線交易之禁止，及重大消息公開流程、異常通報措施、異常情形之報告訂定相關程序。

(3)關係企業相互間財務業務相關作業規範：為健全本公司與關係企業間之財務業務往來，防杜關係企業間之進銷貨交易、取得處分資產、背書保證及資金貸與等事項有非常規交易、不當利益輸送情事，訂定本作業規範。

(4)規範全體同仁行為道德準則規範於「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「防範內線交易之作業管理程序」等。

- 3.公司在規劃接班計畫中，接班人除了必須具備卓越的工作能力外，價值觀念要與公司相符，人格特質必須包括誠信正直，重承諾、創新及贏得客戶信任。本公司除處級總經理外，其餘主管尚有 10 餘名，負責組織內相關業務，並以工作輪調與外派方式，了解並學習各單位職務內容，並透過會議來討論並培養管理之技能，使各主管都有機會成為接班人的重要成員。

本公司 104 年升任建設處總經理張宏圖，108 年聘任開發處總經理陳顯宗，開發處相關之部門別原編列在建設處，為使各經理人能更發揮長才並相互輪調單位，故 108 年增設開發處。

109 年 3 月董事會通過，原建設處總經理張宏圖，晉升為公司總經理另兼任建設處總經理。111 年 3 月董事會通過，原董事長特助黃湘允，晉升為公司開發處副總經理。

理。

4.經理人參與公司治理進修訓練情形

職稱	姓 名	進修日期	進修課程名稱	進修時數	合計時數	主辦單位(註)
稽核室經理	李其鴻	112.05.17	如何調整內控制度以因應 ESG 之新規範	6	12	A
		112.10.16	商務合約管理與稽核實務	6		A
財會部副理	許宸如	112.11.02 112.11.03	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	12	B

註：A 係為中華民國內部稽核協

B 係為財團法人中華民國會計研究發展基金會。

陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件九。
- 二、公司章程新舊條文對照表：本公司「公司章程」業經 111 年 6 月 14 日股東常會決議通過修正部分條文，請參閱本公開說明書附件十。
- 三、盈餘分派表：112 年度盈餘分配請參閱本公開說明書附件十一。

附件一

國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

欣巴巴事業股份有限公司

國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法(暫訂)

一、債券名稱：

欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國○年○月○日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行期間

發行期間為三年，自民國○年○月○日發行，至民國○年○月○日到期(以下簡稱「到期日」)。

四、發行總額、每張面額及發行價格

本轉換公司債發行每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總面額為新臺幣壹拾參億元整，發行總張數為壹萬參仟張，依票面金額發行。

五、債券票面利率

票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之104.5678%(實質收益率1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的

本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國○年○月○日)起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易前一日止，不得請求轉換外，得隨時向本公司請求將所持有之本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十四條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由原交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國○年○月○日為轉換價格之基準日，以其前一個營業日、三個營業日、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以105.1%~110%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格定為新臺幣132.8元。

(二)轉換價格之調整

- 1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(包括私募)之普通股股份增加(包含但不限於現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之，但有實際繳款作業者於股款繳足日調整之。如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

(1)非股票面額變更之普通股股份增加

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數 (註2)} + \frac{\text{每股繳款額 (註3)} \times \text{新發行或私募股數}}{\text{每股時價 (註4)}}}{\text{已發行股數} + \text{新發行或再私募股數}}$$

註1：如為股票分割則為分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行及私募股份總數減除本公司買回惟尚未註

銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價係以新股發行之除權基準日、訂價基準日、股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

(2)股票面額變更致普通股股份增加時

$$\text{調整後之轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

- 2.本轉換公司債發行後，如遇有本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按每股時價之比率調降轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心於除息基準日公告調整之。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。

調降後轉換價格＝

調降前轉換價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價(註5)之比率)

註5：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

- 3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註6)之轉換或認股價格再募集發行(包括再私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之：

調整後之轉換價格＝

$$\text{調整前轉換價格} \times \left[\frac{\text{已發行股數(註7)} + \frac{\text{新發行或私募具有普通股轉換權或認股權之有價證券其轉換或認購價格} \times \text{新發行或私募具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註6)}} \right]$$
$$\text{已發行股數(註7) + 新發行或私募具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}$$

註6：每股時價為再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註7：已發行股數係指普通股已發行及私募股份總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有

價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4. 本轉換公司債券發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。如係因股票面額變更致已發行普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1) 減資彌補虧損時

調整後之轉換價格＝

調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註8)/減資後已發行普通股股數)

(2) 現金減資時

調整後之轉換價格＝

[調整前轉換價格×(1－每股退還現金金額占換發新股票前最後交易日收盤價之比率)]×(減資前已發行普通股股數(註8)/減資後已發行普通股股數)

(3) 股票面額變更致普通股股份減少時

$$\begin{array}{rcccl} \text{調整後之} & & \text{調整前轉} & & \text{股票面額變更前已發行普通股股數} \\ \text{轉換價格} & = & \text{換價格} & \times & \text{(註8)} \\ & & & & \hline & & & & \text{股票面額變更後已發行普通股股數} \end{array}$$

註8：已發行普通股股數為本公司已發行之普通股及私募股數之總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股普通股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

十三、無法換發壹股之餘額處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之畸零股，其股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之(計算至新臺幣元為止，角以下四捨五入)。

十四、轉換後之新股上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司(以下簡稱「臺灣證券交易所」)上市買賣，並由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。本公司普通股採無實體發行，轉換後之普通股以無實體方式自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。

十五、轉換後之權利義務

轉換後換發之新股，除本辦法另有約定者外，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十六、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，且每季應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十七、本公司對本轉換公司債之贖回權

- (一) 本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國○年○月○日)起至發行期間屆滿前四十日(民國○年○月○日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一

份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國○年○月○日)起至發行期間屆滿前四十日(民國○年○月○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，本公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。

(四)若本公司對本轉換公司債執行贖回權，有轉換意願之債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後之第二個營業日，惟債券持有人最遲應於最後期限日之前一營業日前向往來證券商辦理申請手續。

十八、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿兩年之日(○年○月○日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日(○年○月○日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額之103.0225%(賣回收益率1.50%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金買回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

十九、因本公司股份終止上市提前賣回

若本公司普通股經主管機關核准終止上市，債券持有人得要求本公司按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債。

二十、轉換年度股利之歸屬

(一)現金股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，其轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，本轉換公司債停止轉換。

- 3.債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得請求當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。其轉換而得之普通股得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，其轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，本轉換公司債停止轉換。
- 3.債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得請求當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。其轉換而得之普通股得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

二十一、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十二、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理。另稅賦事宜依當時賦稅法規之規定辦理。

二十三、本轉換公司債由元大商業銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益，行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之持有人不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤回；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十四、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理轉換及還本付息事宜。

二十五、本轉換公司債之發行依「證券交易法」第八條規定，採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。

二十六、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件二

國內第三次無擔保轉換公司債發行 及轉換價格計算書

欣巴巴事業股份有限公司
國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

一、說明

欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「欣巴巴公司」或「該公司」)本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之議案，業經 113 年 11 月 5 日董事會決議通過，共計發行總張數上限為 13,000 張，每張面額新臺幣 10 萬元，發行總面額上限為新臺幣 1,300,000 仟元，依票面金額發行，發行期間三年，票面年利率 0%。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：元

年度 \ 項目	每股稅後純益	股利分配			
		現金股利	無償配股		合計
			盈餘配股	資本公積	
110 年度(111 年配發)	3.14	0.66	-	-	0.66
111 年度(112 年配發)	5.08	4.57	-	-	4.57
112 年度(113 年配發)	6.24	5.36(註 1)	-	0.21(註 2)	5.57
113 年度前三季	3.77	-	-	-	-

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註 1:係公告調整後現金股利配息率。

註 2:係公告調整後股票股利配息率。

(二)截至 113 年 9 月 30 日止經會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

說明	金額／股數
113 年 9 月 30 日歸屬於母公司業主之權益	1,645,113 仟元
113 年 9 月 30 日發行在外股數	90,252 仟股
113 年 9 月 30 日每股淨值	18.23(元/股)

資料來源：該公司經會計師核閱之財務報告。

(三)最近三年度及最近期財務資料

1、簡明資產負債表

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近三年度財務資料			當年度截至 9月30日 財務資料
		110 年度	111 年度	112 年度	
流動資產		11,472,728	10,854,348	9,118,357	8,966,439
不動產、廠房及設備		1,194	1,841	3,130	5,329
無形資產		21,022	21,182	22,221	22,025
其他資產		48,996	24,480	286,827	282,847
資產總額		11,543,940	10,901,851	9,430,535	9,276,640
流動負債	分配前	8,244,228	8,644,413	7,094,871	6,573,207
	分配後	8,299,094	9,025,485	7,563,271	—
非流動負債		2,326,113	915,293	828,433	1,058,320
負債總額	分配前	10,570,341	9,559,706	7,923,304	7,631,527
	分配後	10,625,207	9,940,778	8,391,704	—
歸屬於母公司業主之權益		973,599	1,342,145	1,507,231	1,645,113
股本		833,439	833,439	833,439	902,515
資本公積		18,170	18,170	43,883	256,147
保留盈餘	分配前	121,990	490,536	629,909	486,451
	分配後	67,124	109,464	161,509	—
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	973,599	1,342,145	1,507,231	1,645,113
	分配後	918,733	961,073	1,038,831	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2、簡明綜合損益表

單位：新臺幣仟元

項 目 \ 年 度	最近三年度財務資料			當年度截至 9月30日 財務資料
	110 年度	111 年度	112 年度	
營業收入	1,415,168	2,973,851	3,727,915	2,942,750
營業毛利	464,555	876,696	1,079,550	828,559
營業損益	281,180	576,472	704,881	465,722
營業外收入及支出	(34,388)	(28,618)	(33,933)	(50,844)
稅前淨利	246,792	547,854	670,948	414,878
繼續營業單位本期淨利	246,792	547,854	670,948	324,942
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利(損)	261,770	423,413	520,445	324,942
本期其他綜合損益（稅後淨額）	—	—	—	—
本期綜合損益總額	261,770	423,413	520,445	324,942
淨利歸屬於母公司業主	261,770	423,413	520,445	324,942
淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主	261,770	423,413	520,445	324,942
綜合損益總額歸屬於非控制權益	—	—	—	—
每股盈餘(元)	3.14	5.08	6.24	3.77

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

三、發行價格之訂定方式及合理性評估

該公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，每張面額為新臺幣壹拾萬元，依票面金額發行，發行總張數為 13,000 張，發行總面額為新臺幣壹拾參億元整，發行期間為三年，票面利率為 0%。發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債之計算方式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之。其計算方式及訂定原則如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格法規依據

- (1)根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，向金管會申報發行國內轉換公司債時，用以計算暫定轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格 $\geq$ (MA1,MA3,MA5)，其中，

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

以上述基準價格乘以轉換溢價比率為本轉換公司債發行之轉換價格。

2.轉換價格訂定方式

- (1)採用基準日前一、三、五個營業日普通股之平均收盤價擇一為基準價格，主係為了避免投資人權益受股價市場波動之影響，並反映目前市場交易狀況。
- (2)參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景，本次國內第三次無擔保轉換公司債暫訂轉換溢價比率為 105.1%~110%(暫以 105.4%計算)。
- (3)上述基準價格、轉換溢價率之制定方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

3.轉換價格訂定合理性評估

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

①總體經濟

根據台經院 2024 年 7 月發布國內總體經濟預測暨景氣動向調查顯示，2024 上半年全球景氣維持擴張，隨著通膨持續下降，美國聯準會可望調降利率，有利歐美需求穩定成長；日本雖接近薪資與通膨的正向循環目標，然日圓持續走貶仍將增加企業進口成本與民眾消費壓力；中國上半年經濟成長率雖達 5.0%，但房地產市場疲弱且消費復甦緩慢，使其官方仍維持寬鬆政策以維持經濟動能。在國內方面，以外銷為主的製造業表現分歧，石化原料供過於求、半導體成熟製程競爭壓力仍大，僅高階晶片及人工智慧伺服器有所表現，令製造業生產指數與外銷訂單金額均較上月下滑，故製造業對當月景氣表現看法轉差。不過在內需部分，服務業受惠於 6 月股市屢創新高，加上缺船、缺櫃和塞港推升運價，且旺季需求提前推升出口貨量增加，有助於金融相關服務業與運輸倉儲業均看好當月景氣表現。營建業則受惠於國內經濟回暖和公共建設推動使土木、商辦、住宅和廠房需求穩健，帶動營造業者看好當月與未來半年景氣表現，而不動產業則持續處於高檔。在總體經濟預測方面，由於就業市場穩定，薪資維持一定成長力道，加上 2024 年以來股市帶動的財富效果，有助於民間消費動能延續。投資受惠於全球 AI 熱潮發酵，國內半導體廠商擴充先進製程和高階封測產能，且製造業廠商對未來經濟前景仍維持樂觀，企業擴廠意願增強，故民間投資表現較前次預測提升。在外需方面，受惠於全球終端需求回升及新興科技應用產品需求揚升，令出口表現優於預期。因此，根據台經院最新預測結果，台灣 2024 年經濟成長模式仍維持內外皆溫的看法不變，2024 年國內經濟成長率為 3.85%，較上次預測上修 0.56 個百分點。

中央銀行 2024 年 9 月舉行第三季理監事會議公布最新經濟預測，受惠人工智慧(AI)等新興科技應用需求強勁，台灣出口穩健增加；內需方面，資本設備進口大幅成長，民間投資動能升溫，且民間消費持續成長，國內 2024 年經濟成長率為 3.82%。觀察目前國內外機構預測台灣 2024 年經濟成長率，最高的為 Citi(花旗)4.5%，最低為台綜院 6 月 27 日公布的 3.57%，整體來看，各機構平均預測值為 3.88%；2025 年經濟成長率預測值最高為 Nomura(野村)4.4%，最低為 Goldman Sachs(高盛)1.97%，整體機構平均預測值 2.82%。展望 2025 年，楊金龍認為在全球商品貿易升溫，且新興科技應用持續擴展下，將持續帶動台灣出口及民間投資成長，加上基本工資與軍公教薪資調升，預期民間消費也會續增，預測 2025 年經濟成長率仍有 3%以上的表現。至於影響未來通膨的變數，主要是看國際大宗商品、國內服務類價格的走勢，以及天候因素而定，均可能影響國內通膨發展。

②所屬產業趨勢

根據台灣經濟研究院 2024 年 9 月針對營建產業景氣趨勢調查，儘管政府公共工程持續推進，科技業者積極購置廠房改建，但住宅房屋建築需求趨緩，加上預拌混凝土價格持續上漲、缺工問題未解，8 月營造業景氣持平；另儘管營建成本仍高，然政府擴大再生能源和基礎建設投入，加上通過重大公共建設計畫，預計未來半年營造業前景樂觀。近期各行庫不動產授信水位限縮，加上民俗月干擾，導致房屋過戶登記放緩，房市觀望氣氛濃厚。展望未來，央行打炒房出手力道較重，資金緊俏成為影響未來房市走向的主要因素。觀察本次營建業 2024 年 8 月營業氣候測驗點為 107.36 點，較 2024 年 7 月之 111.93 點下降 4.57 點，呈現連續第二個月下跌態勢。

另根據台灣房屋集團與中央大學台灣經濟研究發展中心 2024 年 10 月發布最新「台灣房屋市場景氣燈號」暨房市景氣預測，第七波信用管制實施後的第 4 季景氣指標分數略減至 50.05 分，預估 2025 上半年房市量縮回歸基本面，景氣修正為穩定軟著陸。雖然本期實質國內生產毛額、建物買賣移轉登記等項目略為下滑，但核發建照總樓地板面積、購置住宅與修繕貸款餘額等項目明顯上升，因此第 4 季指標分數雖較上季下滑，但仍落在代表熱絡的黃紅燈。展望 2025 年房市景氣，2025 年第 1 季在軍公教加薪及科技業年終獎金進帳等因素，帶動短期購屋意願，加上新青安高峰期已過，貸款水位可望轉趨正常，預測景氣指標分數反彈至 51.86 分，但 2025 年第 2 季仍回歸量縮趨勢，景氣分數下修至 45.1 分，2025 年上半年房市景氣將從熱絡的黃紅燈轉為綠燈，回歸穩定軟著陸。

(2)從公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

A. 權益、負債占資產比率

該公司 110~112 年底及 113 年第三季底權益占資產比率分別為 8.43%、12.31%、15.98%及 17.73%，均較前一年底上升，主係各年度淨利增加致權益增加所致。110~112 年底及 113 年第三季底負債占資產比率分別為 91.57%、87.69%、84.02%及 82.27%，111 年底較 110 年底比率降低，主係 111 年 9 月已贖回公司債致應付公司債減少 809,396 仟元，使得負債總額減少所致；112 年底較 111 年底比率降低，主係償還短期銀行借款，使得負債總額減少所致；113 年第三季底較 112 年底比率降低，主係陸續償還一年內到期之長期借款，使得負債總額減少所致。

B. 長期資金占不動產、廠房及設備比率

該公司 110~112 年底及 113 年第三季底之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 275,481.41%、122,172.84%、74,621.85%及 50,730.59%。該公司主要從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務，故無須建置廠房及投入大量生產設備，致長期資金占不動產、廠房及設備均維持在良好水準。110~112 年底及 113 年第三季底之長期資金占不動產、廠房及設備比率均較前一年底下降，111 年底減少主係 111 年 9 月已贖回公司債致應付公司債減少所致；112 年底減少主係償還銀行借款，致長期資金減少所致；113 年第三季底減少主係有增添不動產、廠房及設備所致。

整體而言，該公司 110~112 年及 113 年第三季之財務結構尚屬健全。

②經營績效

A. 應收款項週轉率及收現天數

該公司 110~112 年度及 113 年第三季應收款項週轉率分別為 2,603.80 次、3,255.45 次、2,536.00 次及 567.78 次，應收款項收現天數分別為 0.14 天、0.11 天、0.14 天及 0.64 天。該公司及其子公司 110~112 年度及 113 年第三季之應收款項總額分別為 37 仟元、1,790 仟元、1,150 仟元及 12,671 仟元，整體金額尚屬微小。111 年度應收票據及帳款主係建案「新世代—世紀館」及「文元及第一太學樓」部分已交屋客戶之款項尚待銀行撥款所產生；112 年度應收帳款主係建案「幸福欣印象—豐收區」、「欣府城—一品樓」及「欣府城—進士樓」客戶刷卡之款項尚待銀行撥款所產生；113 年第三季應收票據及帳款主係建案「曉陽明」、「欣世代—世紀館」及「欣時代」客戶款項尚待銀行撥款所產生。綜上原因致應收款項週轉率產生變化，經評估應無重大異常之情事。

B. 存貨週轉率及平均售貨天數

該公司 110~112 年度及 113 年第三季存貨週轉率分別為 0.10 次、0.20 次、0.28 次及 0.35 次，平均售貨天數分別為 3,650 天、1,825 天、1,304 天及 1,043 天，存貨週轉率主係隨著營業成本成長而逐步增加。110 年度主係「文元及第一公園樓」建案順利完工交屋認列營業成本；111 年度主係「欣世代—國際館」及「戀戀風尚」完工交屋認列營業成本；112 年度主係「欣世代—世紀館」及「文元及第一太學樓」完工交屋認列營業成本；113 年前三季主係

「欣時代」完工交屋認列營業成本，使得各期間營業成本及存貨週轉率提高。整體而言，存貨週轉率之變化情形尚屬合理。

C. 不動產、廠房及設備週轉率

110~112 年度及 113 年第三季不動產、廠房及設備金額分別為 1,194 仟元、1,841 仟元、3,130 仟元及 5,329 仟元，不動產、廠房及設備週轉率分別為 1,028.47 次、1,959.70 次、1,499.87 次及 927.69 次。111 年度不動產、廠房及設備週轉率增加，主係受到營業收入增加所致；112 年度增添辦公設備金額 1,319 仟元，使得不動產、廠房及設備週轉率下降；113 年前三季增添運輸設備及辦公設備等金額 3,190 仟元，使得不動產、廠房及設備週轉率下降。綜上所述，其變動情形尚屬合理。

D. 獲利能力

單位：新台幣元；%

獲利能力指標/年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 前三季
資產報酬率	2.82	4.00	5.42	5.24
權益報酬率	31.06	36.57	36.53	27.49
營業利益占實收資本比率	33.74	69.17	84.57	68.80
稅前純益占實收資本比率	29.61	65.73	80.50	61.29
純益率	18.50	14.24	13.96	11.04
每股稅後盈餘(元)	3.14	5.08	6.24	3.77

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告；國泰證券整理。

該公司 110~112 年度各項獲利能力相關指標主要皆呈增加趨勢，主係稅後淨利隨著營業收入成長而增加。110 年度除舊案「曉陽明」餘屋之持續銷售，尚有「文元及第一公園樓」交屋並認列收入，111 年度則有「戀戀風尚」及「欣世代－國際館」交屋並開始認列收入，112 年度有「欣世代－世紀館」及「文元及第一太學樓」交屋並認列收入，綜上所述使得獲利能力指標持續增加。惟其中 112 年度純益率較 111 年度下降，主係「欣世代－世紀館」、「幸福欣印象－豐收區」及「文元及第一太學樓」建案之推銷廣告費增加，使得稅後淨利增加幅度較營業收入增加幅度為低所致。113 年前三季各項獲利能力指標較 112 年度略為下降，主係 113 年前三季交屋金額相較 112 年度減少且廣告及修繕費用增加，使得本期淨利年化後數字均略減所致。

整體而言，該公司 110~112 年度及 113 年第三季之經營績效尚無重大異常之情事。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形:該公司本次係發行無擔保轉換公司債，故不適用。

②其他發行條件

A.票面利率

該公司本次轉換公司債票面利率為 0%，主要係參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，由於轉換公司債之發行主要係鼓勵債券持有人著眼於未來轉換價值並於爾後適當時機加以轉換，故此項條件設計應屬合理。

B.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」(以下簡稱「發行人募發準則」)第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三至五年期最多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，發行年限訂為三年應屬合理。

C.轉換期間

本轉換公司債發行及轉換辦法第九條規定，債券持有人自本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法規定之限制轉換期間外，得隨時請求將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票。其所設計之轉換期間符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十二條之規定，且轉換期間已涵蓋絕大部份之發行年限，投資人執行轉換權利具便利性，應屬合理。

D.轉換價格重設

該公司為保障股東權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對該公司損益表造成之波動影響，該公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。本次轉換公司債發行後於該公司普通股股份發生變動時之轉換價格反稀釋調整設計，主要係為避免該公司普通股股份之變動或因公司配發現金股利時，有損害債券投資人之權益。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十八條及第二十五條之規定，應屬合理。

E.賣回權

本轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關債券持有人之賣回

權利規定如下：

本轉換公司債以發行滿兩年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額之 103.0225%(賣回收益率 1.50%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金買回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

上述規定係考量若債券持有人尚未執行轉換權，則提供債券持有人以面額收回本金之機會並補貼利息補償金，以保障投資人權益，故該公司本次國內第三次無擔保轉換公司債賣回權之設計應屬合理。

F.公司贖回權

依本轉換公司債發行及轉換辦法第十七條有關發行公司贖回權之規定如下：

- (一)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。
- (二)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，本公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。

(四)若本公司對本轉換公司債執行贖回權，有轉換意願之債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後之第二個營業日，惟債券持有人最遲應於最後期限日之前一營業日前向往來證券商辦理申請手續。

上述贖回條款規定之主要目的，在於使公司收回少量流通在外之公司債以減少公司處理債券作業手續及債務負擔，另上述規定亦符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」所稱「發行國內轉換公司債，其發行及轉換辦法中如訂有發行公司得強制轉換或收回條款者，應限於流通在外餘額低於原發行總額之百分之十或發行公司普通股在集中交易市場或證券商營業處所之收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十者」之規定，促使債權人行使轉換權利，以減輕公司之財務負擔，衡諸上述規定之適法性及合理性，此項贖回條款之規定應屬合理。

G.其他決定發行價格之因素

該公司以各參數代入理論模型所計算出之價格做為本次轉換公司債之理論價值，再以臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7%估算流動性貼水之調整，並以金管會規定之九折計算之後，本次國內第三次無擔保轉換公司債理論價格扣除流動性貼水後之九成為 96,398 元。惟此價格僅為參考值。本案係採詢價圈購方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來圈購結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司承銷商共同議定之。

(4)其他：無此情形。

綜上所述，以總體經濟、所屬產業趨勢及過去經營績效及未來營運展望並參考目前國內轉換公司債發行條件訂定方式、國內證券市場轉換公司債發行及交易概況，該公司國內第三次無擔保轉換公司債之轉換價格溢價率暫定為 105.1%~110%，其轉換價格訂定應屬合理。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件之主要條款

(1)發行金額：發行國內第三次無擔保轉換公司債，每張面額為新臺幣壹拾萬元，每張以面額發行，發行總張數為 13,000 張，發行總面額為新臺幣壹拾參億元整。

(2)發行期間：發行期間三年。

(3)票面利率：0%

(4)凍結期：三個月。

(5)轉換價格：以轉換價格訂定基準日前 1 個營業日、3 個營業日、5 個營業日該公司普通股平均收盤價中擇一者乘以轉換溢價率 105.1%~110%為計算依據。

(6)轉換價格之調整：依發行及轉換辦法第 11 條規定辦理有關反稀釋之調整。

(7)還本方式：到期時依債券面額 104.5678%(實質收益率 1.50%)以現金一次償還。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1) 評價模型之假設基礎

在推演二項式評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein (1979) 採用下列假設條件：

- A. 資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- B. 在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格：也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- C. 投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- D. 無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 B、C 及 D 的資本市場，我們稱之為完全市場(Perfect Market)。
- E. 履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- F. 投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；

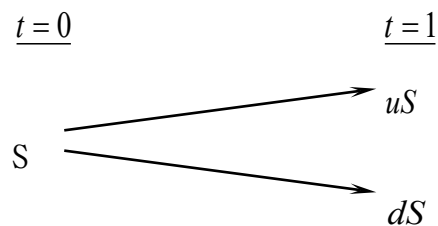
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

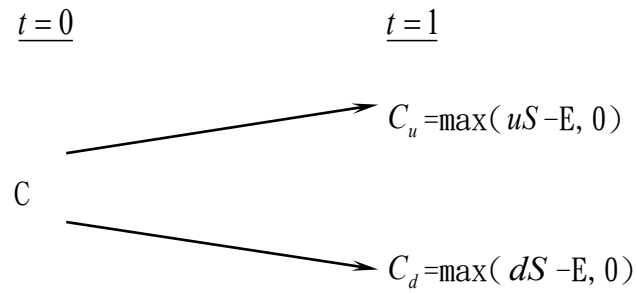
$(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率；

$(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

A. 單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升 $(u-1)$ 百分比或下降 $(d-1)$ 百分比。在 $t=1$ 時，股價可由下圖代表：





此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)百分比的買權價格；

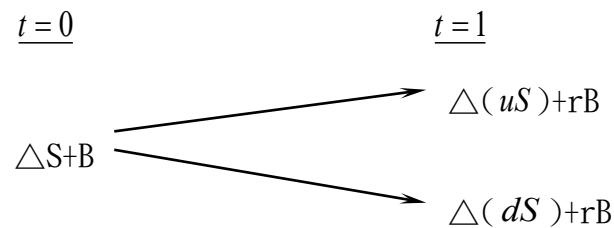
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)百分比的買權價格；

uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)時的價格。

目的是要評價在 $t=1$ 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 $t=1$ 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 及 B 。

在 $t=0$ 至 $t=1$ 時，因股價上升($u-1$)或下降($d-1$)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$, i =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在 $t=0$ 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 $t=0$ 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r - d)}{u - d} \cdot C_u + \frac{(u - r)}{u - d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1 - p)C_d] \quad (f')$$

此處， $p = (r - d)/(u - d)$, $1 - p = (u - r)/(u - d)$

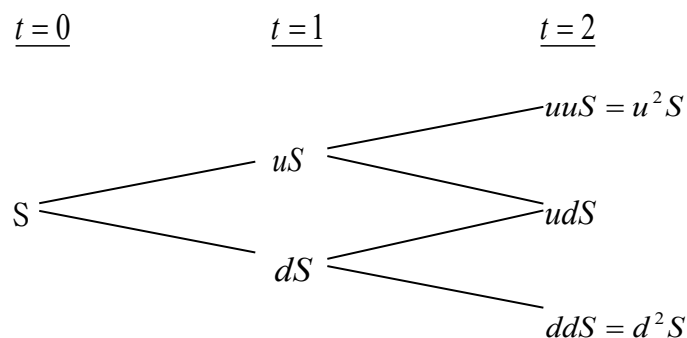
公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1 - p)C_d]$ 的現值。

因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

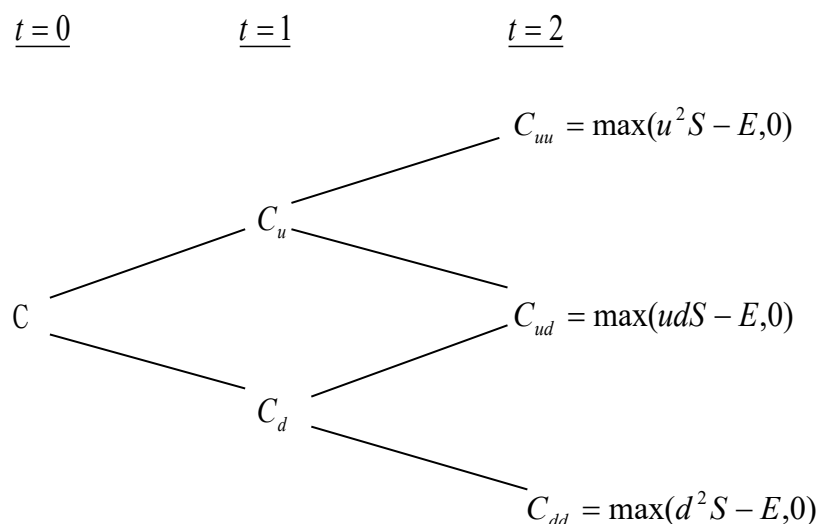
B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由($u-1$)及($d-1$)所代表。也就是，股

價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 t=2 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 t=1 至 t=2 看做一個時期。而後，運用公式(f)，我們可求得在 t=1 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 t=1 至 t=2，股價由 uS 上升至 u²S 或下降至 udS 的情況下，買權在 t=1 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 t=1 至 t=2，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d²S 的情況下，買權在 t=1 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 $t=1$ 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u - d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u - d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其於 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j')$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j1)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right]$$

$$\begin{aligned}
& + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\
& + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u S - X, 0)] \quad (k)
\end{aligned}$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$, $\binom{2}{0} = 1$, $\binom{2}{1} = 2$, $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (1)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (1')$$

(3)理論模型之推導模型

公式(1)或(11)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期($n \geq 2$)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(11)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned}
c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\
&= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] \\
&\quad - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\
&= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} \\
&\quad - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j}
\end{aligned} \tag{o}$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \tag{p}$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \tag{q}$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \tag{r}$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \tag{s}$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)理論價值之計價

(1)計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/11/21	
基準價格	126 元	按發行轉換辦法，以民國 113/11/22 為轉換價格暫定基準日，取基準日(不含)前一個營業日本公司普通股收盤價為基準價格 126 元
轉換價格	132.8 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以暫定轉換溢價

		率 105.4%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，暫定轉換價格為每股 132.8 元。
發行期間	3 年	取可轉債發行期間為 3 年。
股價波動度	47.67%	樣本期間-(112/11/22-113/11/21)，樣本數-242 1. 採 113/11/21 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 242，可得股價波動度。
無風險利率	1.4338%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/11/20，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 1(剩餘年限約為 1.125 年)及 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.813 年)之 1.3625%及 1.5028%，以插補法計算可轉債存續期 3 年殖利率為 1.4338%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.7800%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.7800%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	134.62BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	1.50%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 1.50%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	1.50%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 1.50%之年收益率將本債券全數償還。

(2)理論價值計算結果

A.純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 3 年後本金及利息補償金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.78% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：
 $104,567.8 / (1 + 2.78\%)^3 = 96,320$ 。

B.轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 108,870 元，將其扣除純債

券價值 96,320 元，得轉換權價值 12,550 元。

C.賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 230 元即為賣回權的價值。

D.買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(170)元即為買回權的價值。

E.重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

F.各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	96,320	88.42%
轉換權價值	12,550	11.52%
賣回權價值	230	0.21%
買回權價值	(170)	-0.15%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	108,930	100%

(3)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 108,930 元，以 113 年 11 月 21 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 107,109 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $107,109 \times 0.9 = 96,398$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境，均備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

此外，就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債

所設計之發行條件，且所採用之評價模型，亦已考量該公司股票之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及該公司之特有信用風險貼水等，故整體而言，本次可轉債之不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：欣巴巴事業股份有限公司



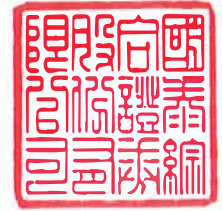
董事長：辰龍投資股份有限公司
黃 炯 輝



(限欣巴巴事業股份有限公司公開募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格計算書使用)

中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

主辦證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



負責人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

(本用印頁僅限欣巴巴事業股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書使用)

附件三

內部控制聲明書

欣巴巴事業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113年03月13日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年03月13日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

欣巴巴事業股份有限公司

董事長：



簽章

總經理：



簽章



附件四

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱欣巴巴公司或該公司)本次為辦理公開募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為壹萬參仟張，每張面額為新臺幣壹拾萬元，發行總面額上限為新臺幣壹拾參億元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

國泰綜合證券股份有限公司



負 責 人：莊 順 裕



承銷部門主管：林 聖 斌



附件五

律師法律意見書

律師法律意見書

欣巴巴事業股份有限公司本次為募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行張數上限為壹萬參仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣壹拾參億元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，欣巴巴事業股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

欣巴巴事業股份有限公司

翰辰法律事務所
邱雅文律師



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

附件六

證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

發行人：欣巴巴事業股份有限公司

負責人：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事長暨大股東，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事長：辰龍投資股份有限公司

負責人暨董事代表人：黃炯輝



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事 世京投資有限公司

負責人：盧繼先

董事代表人：曾韻梅



曾韻梅

中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事 世京投資有限公司

負責人：盧繼先



董事代表人：林沛珍 林沛珍

中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：王秀蘭



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：顏聰玲



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：張妍臻



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

總經理：張宏圖



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

總經理：陳顯宗



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之副總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

副總經理：黃秀媚



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之副總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

副總經理：黃湘允



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之協理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

協理：張晴雅



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之協理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

協理：王秉逸



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之財務主管，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

財務主管：李鎮宇



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之會計主管，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

會計主管：許宸如



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 1 日

(本聲明書僅供欣巴巴事業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本公司受欣巴巴事業股份有限公司(下稱欣巴巴公司)委託，擔任欣巴巴公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、欣巴巴公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



負 責 人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

附件七

證券承銷商及發行人出具不得配售予關係人
及內部人等對象之聲明書

聲 明 書

本公司因辦理欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱「發行公司」)募集發行國內第三次無擔保轉換公司債案件(以下稱本案件)，茲聲明本承銷案受理詢價團購之對象，如有下列各款之人參與詢價團購，應拒絕之，本公司並應取得團購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：國泰綜合證券股份有限公司

負責人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

聲 明 書

茲為本公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債案件（以下稱本案件）向金融監督管理委員會申報，特立本聲明書如下：

茲聲明本公司本案件之詢價圈購配售對象不得為下列之人：

- 一、本公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對本公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受本公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、本公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、本公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、本公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、本案件承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、本案件承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集證券之投資信託基金則不在此限。
- 十、本案件承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與本公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、本公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：欣巴巴事業股份有限公司



負責人：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



附件八

承銷商對出具不實聲明事項之圈購人
收取違約金之承諾書

承 諾 書

本承銷商承辦欣巴巴事業股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，採詢價圈購辦理承銷時，謹遵守「證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第二十八條規定，本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金，收取之金額與方式應於詢價公告中載明。

此致

金融監督管理委員會

立書人：國泰綜合證券股份有限公司



負責人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 21 日

附件九

與本次發行有關之決議文

欣巴巴事業股份有限公司
113年第5次董事會(第二十一屆第9次)議事錄節錄版

一、時間：中華民國一一三年十一月五日(星期四)上午10時。

二、地點：高雄市前鎮區民權二路6號27樓會議室。

三、主席：黃董事長炯輝

記錄：許宸如

四、出席人員：黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、曾董事韻梅、王獨立董事秀蘭、張獨立董事妍臻、顏獨立董事聰玲

五、請假人員：無。

六、列席人員：李財務長鎮宇、李稽核經理其鴻、陳彥廷

七、報告經確認本次董事會全體出席董事7人，已出席7人，已達法定出席人數。

八、主席致詞：略。

九、報告事項：

(一)上次會議紀錄及執行情形：無。

(二)重要財務業務報告：略。

(三)內部稽核業務報告：略。

(四)其他重要報告事項：略。

十、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

案由一：略。

案由二：略。

案由三：略。

案由四：略。

案由五：本公司擬發行國內第三次無擔保轉換公司債案，提請 審議。

說明：一、本公司為支應營建工程款，擬發行國內第三次無擔保轉換公司債，相關發行內容及條件如下：

(1)每張面額為新台幣10萬元整，發行總張數上限為13,000張，發行總面額上限為新台幣13億元整。

(2)發行期間三年。

(3)票面年利率為0%，加上實質收益率，年殖利率預計約每年1.5%。

(4)轉換價格溢價率為105.1%~110%之間。

(5)全數採詢圈方式募集。

二、本次發行國內第三次無擔保轉換公司債所需資金總額、資金來源、計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益，請參閱附件八(第67頁至第68頁)。

三、本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暫訂之發行及轉換辦法，請參閱附件九(第67頁至第68頁)；實際發行及轉換辦法俟呈主管機關核准後擬授

權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同商議之。

- 四、本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，將採詢價圈購方式全數對外公開承銷，並依證券交易法第八條及發行人募集與發行有價證券處理準則第十條規定，不印製實體票券，採帳簿劃撥方式交付。本次可轉換公司債於主管機關申報生效後，擬授權董事長另訂發行日，向證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。
- 五、掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，前揭募集與發行本次國內第三次無擔保轉換公司債計畫之重要內容，包括發行時程、發行額度、發行價格、發行條件、發行轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、預計資金運用計畫進度、預計可能產生之效益或因應客觀環境需要變更或修正時，擬請授權董事長得全權處理。
- 六、為配合本次發行國內第三次無擔保轉換公司債籌資計畫之相關發行事宜，擬授權董事長核可並代表本公司簽署一切有關發行國內第三次無擔保轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
- 七、本次發行如有未盡事項，擬授權董事長全權處理。
- 八、本案業經 113 年 11 月 5 日第二屆第八次審計委員會審議通過。

決 議：經全體出席董事無異議表決通過。

案由六：略。

案由七：略。

十、臨時動議：無。

十一、散會：上午 10 時 25 分。



附件十

公司章程及新舊條文對照表

欣巴巴事業股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

第一章 總 則

第一條：本公司定名為欣巴巴事業股份有限公司，依照公司法股份有限公司規定組織之。

本公司英文名稱為 HSIN BA BA CORPORATION。

第二條：本公司所營之事業如下：

本公司經營事業範圍如下：

- (一)C103050 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業
- (二)C104010 糖果製造業
- (三)C104020 烘焙炊蒸食品製造業
- (四)C110010 飲料製造業
- (五)C199010 麵條、粉條類食品製造業
- (六)C199030 即食餐食製造業
- (七)C501990 其他木製品製造業
- (八)C601030 紙容器製造業
- (九)C801030 精密化學材料製造業
- (十)C802080 環境用藥製造業
- (十一)C802090 清潔用品製造業
- (十二)C802100 化粧品製造業
- (十三)C802200 塗料、油漆、染料及顏料製造業
- (十四)C802990 其他化學製品製造業
- (十五)C901020 玻璃及玻璃製品製造業
- (十六)CA02060 金屬容器製造業
- (十七)CA04010 表面處理業
- (十八)CB01010 機械設備製造業
- (十九)CB01030 污染防治設備製造業
- (二十)CB01990 其他機械製造業
- (二十一)CD01030 汽車及其零件製造業
- (二十二)CH01030 文具製造業
- (二十三)CR01010 瓦斯器材及其零件製造業
- (二十四)F113010 機械批發業
- (二十五)F199990 其他批發業
- (二十六)F203010 食品什貨、飲料零售業

欣巴巴事業 股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

- (二十七)F206020 日常用品零售業
(二十八)F213080 機械器具零售業
(二十九)F299990 其他零售業
(三十)H701040 特定專業區開發業
(三十一)H701060 新市鎮、新社區開發業
(三十二)I301030 電子資訊供應服務業
(三十三)JA01010 汽車修理業
(三十四)H701010 住宅及大樓開發租售業
(三十五)H701020 工業廠房開發租售業
(三十六)H701050 投資興建公共建設業
(三十七)H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
(三十八)H701080 都市更新重建業
(三十九)H703090 不動產買賣業
(四十)H703100 不動產租賃業
(四十一)H703110 老人住宅業
(四十二)I103060 管理顧問業
(四十三)I401010 一般廣告服務業
(四十四)I503010 景觀、室內設計業
(四十五)J701040 休閒活動場館業
(四十六)J901020 一般旅館業
(四十七)E801010 室內裝潢業
(四十八)D401010 熱能供應業
(四十九)F501060 餐館業
(五十)G202010 停車場經營業
(五十一)H702010 建築經理業
(五十二)ZZ99999 除特許業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一：本公司因業務需要，得依本公司背書保證作業程序規定，辦理背書保證事宜。

第三條：本公司設於高雄市必要時得設分公司於國內及國外各地。

第四條：本公司為他公司有限責任股東時，其所有投資總額得超過本公司實收股本百分之四十。

欣巴巴事業 股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

第二章 股 份

第五條：本公司資本額定為新台幣參拾伍億捌仟萬元正，分為參億伍仟捌佰萬股，每股新台幣壹拾元均為普通股，其中未發行股份授權董事會，分次發行。

第六條：本公司發行之股份，得採無實體發行，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第七條：股票之更名過戶自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派紅利或其他利益之基準日前五日內，均依法停止之。

第八條：本公司股東辦理股票轉讓、設定權利質押、掛失、繼承、贈與及印鑑掛失、變更或地址變更等股務事項，除法令及證券規章另有規定外，悉依「公開發行公司股票股務處理準則」辦理。

第三章 股 東 會

第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會於每會計年度終了後六個月內依法召開之。臨時會於必要時依法召集之。

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。

股東常會之召集，應於開會三十日前；股東臨時會之召集，應於開會十五日前，將開會之日期、地點及召集事由，依法令規定以書面或電子方式通知各股東。但對於未滿一千股之股東，得以公告方式為之。

第十條：股東因故不能親自出席股東會時，得依公司法第一七七條規定及主管機關公佈「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」之規定，出具本公司印發之委託書載明授權範圍，委託代理人出席。

第十一條：本公司股東每股有一表決權，但受限制或公司法一七九條第二項所列無表決權者，不在此限。惟董事以股份設定質權超過選任當時所持有之公司股份數額二分之一時，其超過之股份不得行使表決權，不算入已出席股東之表決權數。

第十二條：股東會由董事會召集者，以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，得指定董事一人代理之，未指定時，由董事互推一人為主席。股東會由董事會以外之其他召集權人召集者，由該召集權人擔任主席，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

欣巴巴事業 股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

第十三條：股東會之決議，除相關法令另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東親自或代理出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十四條：股東會之議決事項，應作成議事錄，議事錄之製作及分發，依公司法第一百八十三條規定辦理。

第四章 董事

第十五條：本公司董事，由股東會就有行為能力之人選任，任期三年，連選得連任。

第十五條之一：本公司設董事五~七人。

前項董事名額中，設置獨立董事人數不得少於三席，且不得少於董事席次五分之一。

第十五條之二：本公司董事及獨立董事選舉採公司法第一百九十二條之一之候選人提名制度，持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東及董事會得提出候選人名單，經董事會審查其符合獨立董事所應具備條件後，送請股東會，股東應就獨立董事候選人名單中選任之。

第十五條之三：董事之選舉，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人，由所得選票代表選舉權較多者，當選為董事。獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。

第十五條之四：董事任期屆滿而不及改選時，得延長執行職務至改選董事就任時為止。但主管機關得依職權限期令公司改選；屆期仍不改選者，自限期屆滿時，當然解任。董事缺額達三分之一時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之，其任期以補足原任之期限為限。本公司全體董事之持股比例悉依「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」規定辦理。

第十五條之五：本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會或審計委員會之成員負責執行公司法、證券交易法及其他法令規定監察人之職權。

第十六條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，對外代表本公司。

第十七條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

董事長在董事會休會期間之授權事項，依法令、規章訂定相關授權

欣巴巴事業 股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

範圍。

第十七條之一：董事會之召集，應載明召集事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。本公司董事會之召集得以書面、電子或傳真等方式通知董事。

第十八條：董事會之決議除公司法及本章程另有規定外，應有過半數董事之出席，出席董事過半數之同意行之。董事因故不能親自出席時，得出具委託書委託其他董事出席，一董事以代理一人為限。董事會開會時如以視訊會議為之，其董事以視訊參與者，視為親自出席。董事會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各董事。

第十九條：本公司董事之薪資報酬，授權董事會依董事對公司營運參與程度、貢獻價值並參酌同業通常水準議定之。

第二十條：董事會之職權悉依公司法之規定。

第五章 經 理 人

第廿一條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬，依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會 計

第廿二條：本公司以每年一月一日起至十二月三十一日止為會計年度。

董事會應於每會計年度終了，編造下列各項表冊，於股東常會開會三十日前送請審計委員會查核，並由審計委員會出具報告書，提請股東常會承認：

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

第廿三條：本公司年度如有獲利，提撥員工酬勞不低於百分之一，董事酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比率提撥。員工及董監酬勞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。

前項員工酬勞得以股票或現金發放之對象，得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件及分配方式授權董事會或其授權之人決定

欣巴巴事業 股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

之。

第廿三條之一：本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，分配如下：

一、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本額時，不在此限。

二、視公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。

三、餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，考量永續經營及長遠發展並兼顧股東利益，本公司每年度股利分配總額不低於當年度可供分配盈餘之百分之五為原則，其中現金股利不低於全部股利之百分之五。董事會得依當時整體營運狀況調整該比例，並提請股東會決議之。

本公司授權董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

第廿三條之二：本公司無虧損時，得授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事會半數之決議，將法定盈餘公積(該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分)及符合公司法規定之資本公積之全部或一部，以發給現金之方式為之，並於最近一次股東會報告。

第七章 附 則

第廿四條：本章程未訂事項，悉依公司法及其他有關法令辦理。

第廿五條：本章程訂立於民國五十五年九月二十日，第一次修正於民國五十七年二月十四日，第二次修正於民國六十一年十二月二十日，第三次修正於民國六十四年二月五日，第四次修正於民國六十四年五月十六日，第五次修正於民國六十四年八月三十一日，第六次修正於民國六十七年三月二十日，第七次修正於民國六十七年九月十四日，第八次修正於民國六十七年十月二十日，第九次修正於民國六十八年十月七日，第十次修正於民國七十年四月三日，第十一次修正於民國七十二年八月廿四日，第十二次修正於民國七十三年二月十四日，第十三次修正於民國七十三年十一月十六日，第十四次修正於民國七十六年九

欣巴巴事業 股份有限公司	重 要 規 章	版 本	第 四 十 三 版
	公 司 章 程	股 東 會 審 議	111 年 06 月 14 日

月七日，第十五次修正於民國七十七年六月十日，第十六次修正於民國七十七年十二月十三日，第十七次修正於民國七十八年七月十九日，第二十次修正於民國七十八年十月二十四日，第二十一次修正於民國七十九年三月三十日，第二十二次修正於民國八十年三月二十六日，第二十三次修正於民國八十一年五月十五日，第二十四次修正於民國八十二年五月二十八日，第二十五次修正於民國八十三年四月二十日，第二十六次修正於民國八十四年六月六日，第二十七次修正於民國八十七年六月十二日，第二十八次修正於民國八十九年四月二十八日。第二十九次修正於民國九十年六月二十二日，第三十次修正於民國九十一年六月十七日，第三十一次修正於民國九十三年二月十六日。第三十二次修正於民國九十六年六月一日。第三十三次修正於民國九十九年六月二十五日。第三十四次修正於民國一百年六月三日，第三十五次修正於民國一百年十二月十五日，第三十六次修正於民國一〇一年六月十三日，第三十七次修正於民國一〇一年十二月二十七日，第三十八次修正於民國一〇二年六月十八日，第三十九次修正於民國一〇五年六月二十二日，第四十次修正於民國一〇八年六月十九日，第四十一次修正於民國一〇九年六月三十日，第四十二次修正於民國一一〇年七月二十九日，第四十三次修正於民國一一一年六月十四日。



欣巴巴事業股份有限公司
「公司章程」修訂前後條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
第九條： 股東會分常會及臨時會二種，常會於每會計年度終了後六個月內依法召開之。臨時會於必要時依法召集之。 <u>本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。</u> 股東常會之召集，應於開會三十日前；股東臨時會之召集，應於開會十五日前，將開會之日期、地點及召集事由，依法令規定以書面或電子方式通知各股東。但對於未滿一千股之股東，得以公告方式為之。	第九條： 股東會分常會及臨時會二種，常會於每會計年度終了後六個月內依法召開之。臨時會於必要時依法召集之。 股東常會之召集，應於開會三十日前；股東臨時會之召集，應於開會十五日前，將開會之日期、地點及召集事由，依法令規定以書面或電子方式通知各股東。但對於未滿一千股之股東，得以公告方式為之。	依公司法第 172 條之 2 最新修訂，放寬視訊股東會的召開，有助股東參與股東會並行使股東權，同時亦兼顧公司採行視訊會議需求，符合數位科技發展趨勢，修訂本章程股東會召開之方式。
第廿三條之一： 本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，分配如下： 一、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本額時，不在此限。 二、視公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。 三、餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。	第廿三條之一： 本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，分配如下： 一、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本額時，不在此限。 二、視公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。 三、餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。	一、擬修訂公司股利政策，將第二項「董事會擬定盈餘分配案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十」之文字段刪除。 二、依公司法第 240 條第五項之規定，於章程中明訂公司得授權董事會以三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一

修正後條文	現行條文	說明
本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，考量永續經營及長遠發展並兼顧股東利益，<u>本公司每年度股利分配總額不低於當年度可供分配盈餘之百分之五為原則，其中現金股利不低於全部股利之百分之五。董事會得依當時整體營運狀況調整該比例，並提請股東會決議之。</u> <u>本公司授權董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。</u>	本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，考量永續經營及長遠發展並兼顧股東利益，<u>董事會擬定盈餘分配案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十。</u>	部，以發放現金之方式為之，並報告股東會，爰增加第二項。
第廿五條： 本章程訂立於…略…，第四十二次修正於民國一一〇年七月二十九日，<u>第四十三次修正於民國一一年六月十四日。</u>	第廿五條： 本章程訂立於…略…，第四十二次修正於民國一一〇年七月二十九日。	於現行條文增訂本次修訂日期及條次。

附件十一

盈餘分配表

 欣巴巴事業股份有限公司
 盈餘分配表
 民國112年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補累積虧損	\$ 0
加：112 年稅後淨利	520,445,510
減：提列法定盈餘公積	(52,044,551)
本期可供分配盈餘	468,400,959
分配項目：	
股東紅利-現金(5.6142537 元/股)註 1	(468,400,959)
期末未分配盈餘	\$ 0
分配資本公積(0.2177868 元/股)註 2	(18,170,100)
備註：	
1. 本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，配發不足一元之畸零款合計數列入公司之其他收入。	
2. 回饋股東，由資本公積多配發 0.2177868 元股票股利。	

附件十二

111 年度合併財務報告暨會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國111及110年度

地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

電話：(07)5378899

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
五、	合併資產負債表	8		-
六、	合併綜合損益表	9~10		-
七、	合併權益變動表	11		-
八、	合併現金流量表	12~13		-
九、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~15		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15~24		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24~25		五
	(六) 重要會計項目之說明	25~41, 45~46	六~二六、二九	
	(七) 關係人交易	41~44		二七
	(八) 質抵押之資產	45		二八
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46		三十
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	-		-
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	46~47, 48~53		三一
	2. 轉投資事業相關資訊	46~47		三一
	3. 大陸投資資訊	47		三一
	4. 主要股東資訊	47, 54		三一
	(十四) 部門資訊	47		三二

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 111 年度（自 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：欣巴巴事業股份有限公司

負責人：辰龍投資股份有限公司

黃 炯 輝



中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司（欣巴巴集團）民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報告附註（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，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達欣巴巴集團民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告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，與欣巴巴集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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，對欣巴巴集團民國 111 年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告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。

茲對欣巴巴集團民國 111 年度合併財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

欣巴巴集團主要收入來自房地銷售，房地銷售收入係於不動產實際完工、交屋且辦妥房地所有權狀過戶後認列收入，由於房地銷售收入須符合前述條件始得認列，是以依審計準則將收入認列預設為顯著風險之規定，將收入認列真實性列為關鍵查核事項。收入認列之會計政策及附註揭露資訊請參閱附註四及二一。

本會計師所執行的查核程序包括：

- 一、瞭解及測試與收入認列真實性攸關之內部控制程序是否有效。
- 二、取得房地銷售明細並抽選適當樣本，檢視客戶房地買賣合約書、房地所有權過戶及驗屋完成文件等，並核對收款金額及對象是否與合約內容一致，以確認房地銷售收入真實發生。

其他事項

欣巴巴事業股份有限公司業已編製民國 111 及 110 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估欣巴巴集團繼續經營之能力、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欣巴巴集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

欣巴巴集團之治理單位（審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告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：

- 一、辨認並評估合併財務報告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。
- 二、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，惟其目的非對欣巴巴集團內部控制之有效性表示意見。
- 三、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。
- 四、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，以及使欣巴巴集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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欣巴巴集團不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估合併財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。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，決定對欣巴巴集團民國 111 年度合併財務報告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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 吳 秋 燕



吳秋燕

會計師 許 凱 甯



許凱甯

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	111年12月31日			110年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註四及六）	\$	177,518	2	\$	106,232	1
1150	應收票據（附註四、七及二九）		1,330	-		37	-
1170	應收帳款（附註四、七、二一及二九）		460	-		-	-
1200	其他應收款（附註二九）		12	-		-	-
1210	其他應收款－關係人（附註二七及二九）		1,126	-		1,219	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二三）		636	-		640	-
1320	存貨（附註四、五、八、二七、二八及二九）		10,270,590	94		10,799,349	93
1476	其他金融資產－流動（附註四、九及二九）		55,952	1		124,808	1
1479	其他流動資產（附註二一、二七及二九）		346,724	3		440,443	4
11XX	流動資產總計		<u>10,854,348</u>	<u>100</u>		<u>11,472,728</u>	<u>99</u>
	非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十）		1,841	-		1,194	-
1755	使用權資產（附註四及十一）		20,559	-		22,670	1
1760	投資性不動產淨額（附註四及十二）		3,612	-		3,664	-
1805	商譽（附註四及十三）		16,879	-		16,879	-
1821	無形資產（附註四及十四）		4,303	-		4,143	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二三）		-	-		22,353	-
1980	其他金融資產－非流動（附註四及九）		309	-		309	-
15XX	非流動資產總計		<u>47,503</u>	<u>-</u>		<u>71,212</u>	<u>1</u>
1XXX	資產總計	\$	<u>10,901,851</u>	<u>100</u>	\$	<u>11,543,940</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十五及二八）	\$	1,192,000	11	\$	489,000	4
2130	合約負債－流動（附註二一、二七及二九）		1,048,424	10		1,344,280	12
2150	應付票據（附註十七及二九）		22,893	-		48,327	-
2170	應付帳款（附註十七及二九）		294,169	3		186,515	2
2180	應付帳款－關係人（附註十七、二七及二九）		40,792	-		30,000	-
2200	其他應付款（附註十八及二九）		94,051	1		73,340	1
2220	其他應付款－關係人（附註二七及二九）		6,907	-		301,329	3
2230	本期所得稅負債		67,151	-		-	-
2280	租賃負債－流動（附註四、十一及二七）		14,147	-		14,067	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債（附註十六、二八及二九）		-	-		185,664	2
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十五、二八及二九）		5,791,233	53		5,562,340	48
2399	其他流動負債		72,646	1		9,366	-
21XX	流動負債總計		<u>8,644,413</u>	<u>79</u>		<u>8,244,228</u>	<u>72</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註十六及二八）		-	-		809,396	7
2540	長期借款（附註十五及二八）		907,057	9		1,506,253	13
2580	租賃負債－非流動（附註四、十一及二七）		6,776	-		9,004	-
2645	存入保證金		1,460	-		1,460	-
25XX	非流動負債總計		<u>915,293</u>	<u>9</u>		<u>2,326,113</u>	<u>20</u>
2XXX	負債總計		<u>9,559,706</u>	<u>88</u>		<u>10,570,341</u>	<u>92</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二十）						
3110	普通股股本		833,439	8		833,439	7
3200	資本公積		18,170	-		18,170	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		67,123	-		61,027	1
3350	未分配盈餘		423,413	4		60,963	-
3300	保留盈餘合計		<u>490,536</u>	<u>4</u>		<u>121,990</u>	<u>1</u>
3XXX	權益合計		<u>1,342,145</u>	<u>12</u>		<u>973,599</u>	<u>8</u>
	負債及權益總計	\$	<u>10,901,851</u>	<u>100</u>	\$	<u>11,543,940</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張曉雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二一）	\$2,973,851	100	\$1,415,168	100
5000	營業成本（附註八及二二）	<u>2,097,155</u>	<u>71</u>	<u>950,613</u>	<u>67</u>
5900	營業毛利	<u>876,696</u>	<u>29</u>	<u>464,555</u>	<u>33</u>
	營業費用（附註十九、二二及二七）				
6100	推銷費用	188,377	6	86,976	6
6200	管理費用	<u>111,847</u>	<u>4</u>	<u>96,399</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>300,224</u>	<u>10</u>	<u>183,375</u>	<u>13</u>
6900	營業淨利	<u>576,472</u>	<u>19</u>	<u>281,180</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	345	-	172	-
7020	其他利益及損失（附註二二）	3,615	-	6,267	-
7050	財務成本（附註二二及二七）	(<u>32,578</u>)	(<u>1</u>)	(<u>40,827</u>)	(<u>3</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>28,618</u>)	(<u>1</u>)	(<u>34,388</u>)	(<u>3</u>)
7900	稅前淨利	547,854	18	246,792	17
7950	所得稅費用（利益）（附註四及二三）	<u>124,441</u>	<u>4</u>	(<u>14,978</u>)	(<u>1</u>)
8500	本年度淨利及綜合損益總額	<u>\$ 423,413</u>	<u>14</u>	<u>\$ 261,770</u>	<u>18</u>
8600	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 423,413</u>	<u>14</u>	<u>\$ 261,770</u>	<u>18</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 423,413	14	\$ 261,770	18
	每股盈餘（附註二四）				
9710	基 本	\$ 5.08		\$ 3.14	
9810	稀 釋	\$ 5.07		\$ 3.14	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

		歸屬於本公司業主之權益				權益總計
		普通股股本	資本公積	(保留盈餘 (累積虧損))		
代碼				未分配盈餘 (待彌補虧損)		
A1	110 年 1 月 1 日餘額	\$ 833,439	\$ 18,170	\$ 61,027	(\$ 200,807)	\$ 711,829
D5	110 年度淨利及綜合損益總額	-	-	-	261,770	261,770
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	833,439	18,170	61,027	60,963	973,599
	110 年度盈餘指撥及分配 (附註二十)					
B1	法定盈餘公積	-	-	6,096	(6,096)	-
B5	現金股利	-	-	-	(54,867)	(54,867)
		-	-	6,096	(60,963)	(54,867)
D5	111 年度淨利及綜合損益總額	-	-	-	423,413	423,413
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 833,439	\$ 18,170	\$ 67,123	\$ 423,413	\$ 1,342,145

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司 黃燭輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併現金流量表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 547,854	\$ 246,792
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,171	6,582
A20200	攤銷費用	1,297	983
A20900	財務成本	32,578	40,827
A21200	利息收入	(345)	(172)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(1,293)	(37)
A31140	應收票據－關係人	-	1,050
A31150	應收帳款	(460)	-
A31180	其他應收款	(12)	-
A31190	其他應收款－關係人	93	(679)
A31200	存 貨	664,213	(2,163,363)
A31240	其他流動資產	93,719	(40,435)
A31250	其他金融資產	69,438	30,864
A32125	合約負債	(295,856)	291,269
A32130	應付票據	(25,434)	25,923
A32150	應付帳款	107,654	31,644
A32160	應付帳款－關係人	10,792	(39,088)
A32180	其他應付款	25,264	(8,095)
A32190	其他應付款－關係人	(10,218)	(19,277)
A32230	其他流動負債	<u>63,280</u>	<u>7,870</u>
A33000	營運產生（使用）之現金	1,289,735	(1,587,342)
A33100	收取之利息	345	172
A33300	支付之利息	(168,199)	(153,487)
A33500	支付之所得稅	(<u>34,933</u>)	(<u>7,374</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>1,086,948</u>	<u>(1,748,031)</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(1,319)	(240)
B04500	取得無形資產	(1,457)	(773)
B06500	其他金融資產增加	(<u>582</u>)	(<u>2,548</u>)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(<u>3,358</u>)	(<u>3,561</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111 年度	110 年度
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款增加(減少)	\$ 703,000	(\$ 1,000)
C01200	發行應付公司債	-	994,220
C01300	償還公司債	(1,000,000)	-
C01600	舉借長期借款	1,801,603	1,321,700
C01700	償還長期借款	(2,171,906)	(786,306)
C03700	其他應付款—關係人增加(減少)	(283,650)	106,000
C04020	租賃本金償還	(6,484)	(5,390)
C04400	其他非流動負債	-	(1)
C04500	發放現金股利	(54,867)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(1,012,304)	1,629,223
EEEE	現金淨增加(減少)數	71,286	(122,369)
E00100	年初現金餘額	106,232	228,601
E00200	年底現金餘額	\$ 177,518	\$ 106,232

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司  黃炯輝  經理人：張宏圖 、李鎮宇 、張晴雅  會計主管：許宸如 

黃炯輝

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 1 月設立，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。原營業項目包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司，轉為建設業，並於 102 年 6 月更名為欣巴巴事業股份有限公司。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 112 年 3 月 28 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

除下列說明外，適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司及由本公司所控制個體（以下稱「合併公司」）會計政策之重大變動。

(二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會（IASB）發布之生效日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	2023 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告通過日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日（註 1）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

截至本合併財務報告通過日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對合併財務狀況與合併財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指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）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

除上段所述外，流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預計於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（以下稱子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予適當調整，以使其會計政策與合併公司一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主權益。

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投 資 公 司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比	
			111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本 公 司	江城建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售 (以下簡稱江城建設)	100	100

(五) 存 貨

合併公司對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列存貨，並於所售房地個案符合收入認列要件時，分別按房屋及土地面積比例轉為當年度營業成本。

存貨包括待售房地及在建房地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

合併公司對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分則單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租

賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損後之金額衡量。投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期會因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位或現金產生單位群組之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位或單位群組應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當年度損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資

產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(十) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸

屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收款項）之減損損失。

應收款項按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務時代表金融資產已發生違約。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十二) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款列入合約負債，依合約約定，當不動產等產品於辦理過戶登記且交付客戶時，客戶對商品已有使用控制之權利，合併公司係於該時點認列收入。

(十三) 租 賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額及原始直接成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至租賃期間屆滿時提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。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，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，

則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得，據以計算應付之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以計算。原始認列商譽產生之應課稅暫時性差異不認列遞延所得稅負債。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可

減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源—存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，因此合併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。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，合併公司評估資產負債表日存貨

發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動。

六、現金

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
庫存現金	\$ 154	\$ 134
活期存款	<u>177,364</u>	<u>106,098</u>
	<u>\$177,518</u>	<u>\$106,232</u>

合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來以分散風險，預期發生違約之可能性甚低。

七、應收票據及應收帳款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應收票據		
因營業而發生	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 37</u>
應收帳款		
按攤銷後成本衡量	<u>\$ 460</u>	<u>\$ -</u>

合併公司之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般均為 7 天，合併公司之應收款項無逾期情事，亦未提列備抵損失。

八、存貨

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
在建房地	\$ 5,506,171	\$ 8,606,995
待售房地	<u>4,764,419</u>	<u>2,192,354</u>
	<u>\$10,270,590</u>	<u>\$10,799,349</u>

111 及 110 年度與營建業務相關之營業成本分別為 2,097,103 千元及 950,067 千元。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二八。

九、其他金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$ 50,243	\$119,681
存出保證金	<u>5,709</u>	<u>5,127</u>
	<u>\$ 55,952</u>	<u>\$124,808</u>
非流動		
存出保證金	<u>\$ 309</u>	<u>\$ 309</u>

預售房屋價金信託專戶除支付約定有關完成與興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

十、不動產、廠房及設備

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
辦公設備	\$ 1,462	\$ 623
其他設備	<u>379</u>	<u>571</u>
	<u>\$ 1,841</u>	<u>\$ 1,194</u>

合併公司之不動產、廠房及設備於 111 及 110 年度，除提列折舊費用外，並未發生重大增添、處分及減損情形。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
建築物	\$ 15,875	\$ 18,804
運輸設備	<u>4,684</u>	<u>3,866</u>
	<u>\$ 20,559</u>	<u>\$ 22,670</u>
	111 年度	110 年度
使用權資產之增添	<u>\$ 4,336</u>	<u>\$ 4,733</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	\$ 3,875	\$ 3,899
運輸設備	<u>2,572</u>	<u>1,533</u>
	<u>\$ 6,447</u>	<u>\$ 5,432</u>

除以上所增添及認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 111 及 110 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$14,147</u>	<u>\$14,067</u>
非 流 動	<u>\$ 6,776</u>	<u>\$ 9,004</u>

租賃負債之折現率（%）區間如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
建 築 物	2.04~2.28	2.04~2.28
運輸設備	1.85~2.04	1.92~2.04

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干辦公室使用，合約租賃期間為 2~3 年，評估行使續租權可再延長 2~10 年之租賃期間。

(四) 其他租賃資訊

	111 年度	110 年度
短期租賃費用	<u>\$ 70</u>	<u>\$ 180</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 44</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 7,154</u>	<u>\$ 6,131</u>

合併公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之資訊請參閱附註十二。

十二、投資性不動產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
土 地	\$ 2,206	\$ 2,206
建 築 物	<u>1,406</u>	<u>1,458</u>
	<u>\$ 3,612</u>	<u>\$ 3,664</u>

投資性不動產之建築物係以直線基礎按耐用年數 44 年計提折舊。

合併公司座落於高雄市左營區之投資性不動產之公允價值為 4,529 千元，係由獨立評價公司於 103 年 10 月評價。經合併公司管理

階層評估，該不動產於 111 年及 110 年 12 月 31 日之公允價值並無重大變動。

投資性不動產出租之租賃期間為 3 年，於 113 年 2 月到期。承租人於行使續租權時，約定依市場租金行情調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
第 1 年	\$165	\$ 26
第 2 年	<u>28</u>	<u>-</u>
	<u>\$193</u>	<u>\$ 26</u>

十三、商 譽

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
期末淨額	<u>\$16,879</u>	<u>\$16,879</u>

商譽係屬收購江城建設之投資成本超過可辨認淨資產公平價值所產生。合併公司於 111 年及 110 年底經評估商譽之可回收金額，與帳面金額無重大差異。

十四、無形資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
會員球證	\$ 3,130	\$ 3,130
電腦軟體淨額	<u>1,173</u>	<u>1,013</u>
	<u>\$ 4,303</u>	<u>\$ 4,143</u>

上述除會員球證屬非確定耐用年限之無形資產；電腦軟體係以直線基礎按 1～3 年計提攤銷費用。

十五、借 款

(一) 短期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
銀行擔保借款	<u>\$1,192,000</u>	<u>\$ 489,000</u>
年利率(%)	1.35～2.28	1.75

上述銀行借款除由本公司董事長提供銀行存款擔保，且由董事長及其配偶提供背書保證外，餘提供擔保情形請參閱附註二八。

(二) 長期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔保借款	\$6,698,290	\$7,068,593
減：一營業週期內到期部分		
分	<u>5,791,233</u>	<u>5,562,340</u>
列入長期借款	<u>\$ 907,057</u>	<u>\$1,506,253</u>
年利率（%）	2.15~4.96	1.65~4.297

上述借款係按月付息，陸續於 112 年 3 月至 124 年 12 月到期；除由本公司董事長及其配偶提供背書保證外，餘提供擔保情形請參閱附註二八。

十六、應付公司債—已於 111 年 9 月贖回

	110 年 12 月 31 日
公司債發行總額	\$1,000,000
減：公司債折價	<u>4,940</u>
	995,060
減：一營業週期內到期部分	<u>185,664</u>
	<u>\$ 809,396</u>

本公司於 110 年 5 月 26 日按面額發行 110 年度國內私募擔保普通公司債 1,000,000 千元，發行期限 4 年，票面利率及有效利率分別為 4.12% 及 4.26%，自發行日起依票面利率，每月付息一次。並自發行日起，第 01~24 個月，僅付息不還本；第 25~47 個月，每月需還本 1%（10,000 千元）；第 48 個月到期一次還本。

本公司債發行未滿一年提前贖回者，除應清償本公司債之本金與到期利息外，需另支付按尚未清償本金金額 1% 計算違約金。本公司債發行達一年後提前贖回者，僅需清償本公司債本金與到期利息。

本公司已於 111 年 9 月 2 日提前贖回公司債，另於 111 年 8 月經董事會決議擬辦理國內第一次有擔保可轉換公司債，總面額 10 億為上限，尚待向主管機關申報。

十七、應付款項

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應付票據－非關係人	<u>\$ 22,893</u>	<u>\$ 48,327</u>
應付帳款－非關係人	\$294,169	\$186,515
應付帳款－關係人	<u>40,792</u>	<u>30,000</u>
	<u>\$334,961</u>	<u>\$216,515</u>

上述款項皆因營業而發生。

十八、其他應付款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
非關係人		
應付薪資及獎金	\$18,216	\$30,687
應付代銷服務費	28,749	21,693
應付董事及員工酬勞	16,771	1,329
應付利息	7,536	6,359
其 他	<u>22,779</u>	<u>13,272</u>
	<u>\$94,051</u>	<u>\$73,340</u>

十九、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

合併公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。合併公司按員工每月薪資總額 2.4% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

合併公司適用確定福利計畫之員工僅 1 人，因此並未委託精算師精算，合併公司認為此對財務報表之影響並不重大。

二十、權 益

(一) 普通股股本

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
額定股數 (千股)	<u>358,000</u>	<u>358,000</u>
額定股本	<u>\$3,580,000</u>	<u>\$3,580,000</u>
已發行且已收足股款之 股數 (千股)	<u>83,344</u>	<u>83,344</u>
已發行股本	<u>\$ 833,439</u>	<u>\$ 833,439</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
股票發行溢價	\$ 14,055	\$ 14,055
庫藏股票交易	<u>4,115</u>	<u>4,115</u>
	<u>\$18,170</u>	<u>\$18,170</u>

上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，若法定盈餘公積已達公司實收股本總額時，不在此限。其餘再依公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭情況，考量永續發展及長遠發展並兼顧股東利益，董事會擬定盈餘分配表案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十。

本公司於 111 年 6 月股東會決議通過修正章程，每年度股利分配總額不低於當年度可供分配盈餘百分之五為原則，其中現金股利不低於全部股利之百分之五。董事會得依當時整體營運狀況，調整該比例，並提請股東會決議之。本公司授權董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司無虧損時，得授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事會半數之決議，將法定盈餘公積（超過實收股本總額 25% 部分）及符合公司法規之資本公積之全部或一部分，以發放現金股利之方式為之，並於最近一次股東會報告。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 110 年 7 月 29 日舉行股東常會，決議通過 109 年度虧損撥補案。

本公司於 111 年 6 月 14 日經股東常會決議通過 110 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每股股利（元）</u>
法定盈餘公積	<u>\$ 6,096</u>	
現金股利	<u>\$54,867</u>	\$0.66

本公司於 112 年 3 月 28 日董事會擬議 111 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每股股利（元）</u>
法定盈餘公積	<u>\$ 42,341</u>	
現金股利	<u>\$381,072</u>	\$4.57

有關 111 年度之盈餘分配案尚待預計於 112 年 6 月召開之股東常會決議。

二一、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	111 年度	110 年度
銷售房地收入	\$2,973,687	\$1,414,080
租賃收入	<u>164</u>	<u>1,088</u>
	<u>\$2,973,851</u>	<u>\$1,415,168</u>

(二) 合約餘額

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日	110 年 1 月 1 日
應收帳款	<u>\$ 460</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債－流動			
房地銷售合約	\$ 1,048,115	\$ 1,343,973	\$ 1,051,591
其 他	<u>309</u>	<u>307</u>	<u>1,420</u>
	<u>\$ 1,048,424</u>	<u>\$ 1,344,280</u>	<u>\$ 1,053,011</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債以及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

	111 年度	110 年度
來自年初合約負債		
待售房地銷售	\$423,681	\$269,198
其 他	<u>164</u>	<u>1,116</u>
	<u>\$423,845</u>	<u>\$270,314</u>

(三) 合約成本相關資產（列入其他流動資產項下）

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
流動		
取得合約之增額成本－		
代銷佣金	<u>\$258,271</u>	<u>\$370,737</u>

二二、本年度淨利

(一) 其他利益及損失

	111 年度	110 年度
廠商管理收入	\$ 2,861	\$ 3,603
刷卡手續費收入	264	1,169
其 他	490	1,495
	<u>\$ 3,615</u>	<u>\$ 6,267</u>

(二) 財務成本

	111 年度	110 年度
借款利息	\$130,066	\$108,506
租賃負債之利息(附註二 七)	499	517
公司債利息	32,291	37,519
向關係人借款利息(附註 二七)	5,176	5,247
減：列入符合要件成本之 金額	(135,454)	(110,962)
	<u>\$ 32,578</u>	<u>\$ 40,827</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111 年度	110 年度
利息資本化金額	\$135,454	\$110,962
利息資本化年利率(%)	1.57~2.25	1.46~2.03

(三) 折舊及攤銷

	111 年度	110 年度
不動產、廠房及設備	\$ 672	\$ 604
使用權資產	6,447	5,432
投資性不動產	52	546
無形資產	1,297	983
	<u>\$ 8,468</u>	<u>\$ 7,565</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 52	\$ 546
營業費用	7,119	6,036
	<u>\$ 7,171</u>	<u>\$ 6,582</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 1,297</u>	<u>\$ 983</u>

(四) 員工福利費用

	111 年度	110 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 71,635	\$ 68,347
其 他	<u>8,067</u>	<u>7,682</u>
	<u>79,702</u>	<u>76,029</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	2,368	2,350
確定福利計畫	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>2,375</u>	<u>2,357</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 82,077</u>	<u>\$ 78,386</u>
依功能別彙總		
在建房地	\$ 6,007	\$ 7,405
營業費用	<u>76,070</u>	<u>70,981</u>
	<u>\$ 82,077</u>	<u>\$ 78,386</u>

(五) 員工酬勞及董事酬勞

依本公司章程規定，係以當年度分派員工及董事酬勞前之稅前利益，於彌補扣除累積虧損後之金額分別以不低於 1% 及不高於 5% 提撥員工酬勞及董事酬勞。111 年度係分別按前述稅前淨利之 1% 及 2% 估列員工酬勞及董事酬勞，110 年度係分別按前述稅前淨利之 1% 及 1.5% 估列員工酬勞及董事酬勞如下：

金 額	111 年度	110 年度
員工酬勞	<u>\$ 5,646</u>	<u>\$ 547</u>
董事酬勞	<u>\$11,125</u>	<u>\$ 782</u>

年度財務報告通過發布日後，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 111 年 3 月 28 日董事會決議之員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 110 年度合併財務報告之認列金額不同，差異數調整為 111 年度之損益。109 年度為淨損，故未估列及發放員工酬勞及董事酬勞。

	110 年度	
	員 工 酬 勞	董 事 酬 勞
董事會決議配發金額	<u>\$473</u>	<u>\$710</u>
年度財務報告認列金額	<u>\$547</u>	<u>\$782</u>

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用（利益）

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	111 年度	110 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 67,174	\$ -
土地增值稅	<u>34,914</u>	<u>7,375</u>
	<u>102,088</u>	<u>7,375</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	18,454	(22,353)
以前年度之調整	<u>3,899</u>	<u>-</u>
	<u>22,353</u>	<u>(22,353)</u>
	<u>\$124,441</u>	<u>(\$ 14,978)</u>

會計所得與所得稅費用（利益）之調節如下：

	111 年度	110 年度
稅前淨利	<u>\$547,854</u>	<u>\$246,792</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（利益）	\$109,571	\$ 49,358
稅上不可減除之費損	36	304
免稅所得	(3,937)	(1,924)
土地漲價總數	(20,042)	(3,140)
已認列之虧損扣抵	-	(66,951)
土地增值稅	34,914	7,375
以前年度之調整	<u>3,899</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用（利益）	<u>\$124,441</u>	<u>(\$ 14,978)</u>

(二) 本期所得稅資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$636</u>	<u>\$640</u>

(三) 遞延所得稅資產

111 年度

	認列於其他			
	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	綜 合 損 益	年 底 餘 額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
虧損扣抵	<u>\$ 22,353</u>	<u>(\$ 22,353)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

110 年度

	認列於其他			
	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	綜 合 損 益	年 底 餘 額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
虧損扣抵	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,353</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,353</u>

(四) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	子	公	司
	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日	
虧損扣抵金額			
117 年度到期	\$ 173	\$ 173	
118 年度到期	550	550	
119 年度到期	355	355	
120 年度到期	312	312	
121 年度到期	<u>2,706</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 4,096</u>	<u>\$ 1,390</u>	

(五) 未使用之虧損扣抵資訊

截至 111 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

子	公	司	最 後 扣 抵 年 度
\$ 173			117
550			118
355			119
312			120
<u>2,706</u>			121
<u>\$ 4,096</u>			

(六) 所得稅核定情形

本公司及子公司江城建設之營利事業所得稅申報案件經稅捐稽徵機關皆核定至 109 年度。

二四、每股盈餘

計算每股盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	111 年度	110 年度
歸屬於本公司業主之本年度淨利	<u>\$423,413</u>	<u>\$261,770</u>

股 數

單位：千股

	111 年度	110 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	83,344	83,344
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	<u>121</u>	<u>9</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>83,465</u>	<u>83,353</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二五、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。合併公司之整體策略最近兩年度並無變化。

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 236,707	\$ 232,605
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註2)	8,350,562	9,193,624

註 1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款（含關係人）及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款（含關係人）、其他應付款（含關係人）、應付公司債（含一營業週期內到期之部分）、長期借款（含一營業週期內到期之長期借款）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入金融市場操作，藉由分析暴險監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

財務管理部門每季對合併公司之管理階層提出報告。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 474,297	\$1,701,599
具現金流量利率風險		
金融資產	227,607	225,779
金融負債	6,445,134	6,603,593

對於浮動利率之資產及負債，合併公司內部向主要管理階層報告利率風險時所使用之變動率為 100 個基點，若資產負債表日利率增加 100 個基點（1%），在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 111 及 110 年度之稅前淨利將分別減少約 62,175 千元及 63,778 千元。主因為合併公司之變動利率銀行借款及存款。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。合併公司主要信用風險來自現金及其他金融資產。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之資金（包含足夠的銀行融資額度及發行、私募公司債），以確保合併公司具有充足的財務彈性。

流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。當應付或應收金額不固定時，揭露之金額係依資產負債表日殖利率曲線所推估之預計利率決定。

111 年 12 月 31 日	3 個月以內	3 個月至 1 年	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 290,527	\$ 129,085	\$ 23,122	\$ 16,934	\$ 604
浮動利率工具	601,705	1,950,545	2,620,883	787,732	787,653
固定利率工具	27,541	990,969	358,100	117,233	-
租賃負債	<u>1,818</u>	<u>5,339</u>	<u>5,114</u>	<u>5,564</u>	<u>4,306</u>
	<u>\$ 921,591</u>	<u>\$ 3,075,938</u>	<u>\$ 3,007,219</u>	<u>\$ 927,463</u>	<u>\$ 792,563</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年
租賃負債	<u>\$ 7,157</u>	<u>\$ 10,678</u>	<u>\$ 4,306</u>	<u>\$ -</u>

110 年 12 月 31 日	3 個月以內	3 個月至 1 年	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 264,846	\$ 59,146	\$ 18,987	\$ 13,774	\$ 568
浮動利率工具	75,492	266,039	3,071,710	2,744,814	822,931
固定利率工具	510,307	58,715	482,351	1,214,316	-
租賃負債	<u>1,408</u>	<u>4,222</u>	<u>5,513</u>	<u>7,793</u>	<u>5,741</u>
	<u>\$ 852,053</u>	<u>\$ 388,122</u>	<u>\$ 3,578,561</u>	<u>\$ 3,980,697</u>	<u>\$ 829,240</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年
租賃負債	<u>\$ 5,630</u>	<u>\$ 13,306</u>	<u>\$ 5,741</u>	<u>\$ -</u>

上述金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

融資額度

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
尚未動用之擔保銀行借款額度	<u>\$2,443,520</u>	<u>\$1,329,732</u>

除上述尚未動用之擔保借款額度外，合併公司預計到期之已動用擔保借款將配合建案工程及銷售進度向往來銀行再申請新融資額度，此外，合併公司主要股東亦將提供財務支持，以確保合併公司維持營運所需之資金。

二七、關係人交易

除附註十五所述外，其他重大關係人交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
巴森營造股份有限公司（巴森營造公司）	實質關係人
江鎮廣告事業有限公司（江鎮廣告公司）	實質關係人
允達國際投資有限公司（允達公司）	具重大影響之投資者
心達國際投資有限公司（心達公司）	具重大影響之投資者
元達國際投資有限公司（元達公司）	具重大影響之投資者
公益信託巴巴慈善基金	實質關係人
黃 炯 輝	董 事 長
潘 雅 蓉	董事長之配偶
黃 子 恬	董事長之二親等內親屬

(二) 營業交易

1. 工程合約

合併公司由實質關係人－巴森營造公司承攬之工程款（列入存貨－在建房地項下）如下：

				累 積 工 程 款	
合 約 總 價 款		當 年 度 工 程 款		111 年	110 年
111 年度	110 年度	111 年度	110 年度	12 月 31 日	12 月 31 日
<u>\$2,197,683</u>	<u>\$ 907,712</u>	<u>\$ 196,190</u>	<u>\$ 343,562</u>	<u>\$ 940,704</u>	<u>\$ 744,514</u>

合併公司與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立 30 至 90 天以內之票期。

2. 租賃協議

關 係 人 名 稱	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債		
董事長之二親等內 親屬（黃子恬）	<u>\$10,486</u>	<u>\$11,668</u>
關 係 人 名 稱	111 年度	110 年度
利息費用		
董事長之二親等內 親屬（黃子恬）	<u>\$254</u>	<u>\$256</u>

租賃金係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

3. 銷售費用

	111 年度	110 年度
實質關係人(江鎮廣告公司)	<u>\$29,037</u>	<u>\$76,230</u>

截至 111 年及 110 年 12 月 31 日，合併公司支付關係人取得合約之增額成本一代銷佣金分別為 48,361 千元及 56,839 千元（列入其他流動資產項下）。合併公司對關係人銷售費用之計價基礎，與非關係人相當。

4. 捐贈支出

合併公司於 111 及 110 年度捐贈支出均為 2,000 千元予公益信託巴巴慈善基金，認列於營業費用項下。

(三) 應收關係人款項

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
其他應收款－關係人		
董事長	\$ 461	\$ 461
實質關係人(巴森營造公司)	<u>665</u>	<u>758</u>
	<u>\$ 1,126</u>	<u>\$ 1,219</u>

其他應收款係關係人提供土地與合併公司簽訂合建分售契約，合併公司代為支付遞延銷售費用之款項，及關係人承攬合併公司營造業務而由合併公司代墊之款項。

流通在外之應收關係人款項未收保證，111 及 110 年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 應付關係人款項

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應付帳款－關係人		
實質關係人(巴森營造公司)	<u>\$40,792</u>	<u>\$30,000</u>
其他應付款－關係人		
實質關係人(江鎮廣告公司)	\$ 6,773	\$16,991
董事長	134	134

(接次頁)

(承前頁)

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
實質關係人(巴森營造公司)	\$ -	\$ 505
具重大影響之投資者	-	49
	<u>\$ 6,907</u>	<u>\$ 17,679</u>

應付帳款係關係人承攬合併公司營造業務而產生之應付工程款。

其他應付款主係合併公司應付代銷佣金及因合建案應付關係人之土地款等。

(五) 向關係人借款 (不含應付利息)

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
其他應付款—關係人		
實質關係人(巴森營造公司)	\$ -	\$ 238,000
具重大影響之投資者	-	45,650
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 283,650</u>

	111 年度	110 年度
利息費用		
實質關係人(巴森營造公司)	\$ 2,797	\$ 3,387
具重大影響之投資者	2,379	1,860
	<u>\$ 5,176</u>	<u>\$ 5,247</u>

合併公司 111 年及 110 年 12 月 31 日向關係人借款之借款利率依雙方約定為 1.25%~2.5%。

(六) 主要管理階層薪酬

	111 年度	110 年度
短期員工福利	<u>\$ 37,400</u>	<u>\$ 30,858</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二八、質抵押之資產

合併公司提供下列資產作為向銀行借款及發行公司債之擔保品：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
存 貨	<u>\$6,438,748</u>	<u>\$8,703,289</u>

二九、資產負債之到期分析

合併公司與工程業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

	111 年 12 月 31 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 1,330	\$ -	\$ 1,330	
應收帳款	460	-	460	
其他應收款	12	-	12	
其他應收款－關係人	1,126	-	1,126	
存貨－待售及在建房地	6,243,092	4,027,498	10,270,590	
其他金融資產－流動	55,952	-	55,952	
其他流動資產－取得合約之增額成本	248,006	10,265	258,271	
	<u>\$ 6,549,978</u>	<u>\$ 4,037,763</u>	<u>\$ 10,587,741</u>	
負 債				
合約負債－流動	\$ 1,027,259	\$ 21,165	\$ 1,048,424	
應付票據	22,893	-	22,893	
應付帳款	254,173	39,996	294,169	
應付帳款－關係人	40,792	-	40,792	
其他應付款	93,542	509	94,051	
其他應付款－關係人	6,772	135	6,907	
一營業週期內到期之長期借款	2,207,605	3,583,628	5,791,233	
	<u>\$ 3,653,036</u>	<u>\$ 3,645,433</u>	<u>\$ 7,298,469</u>	
110 年 12 月 31 日				
資 產				
應收票據	\$ 37	\$ -	\$ 37	
其他應收款－關係人	1,219	-	1,219	
存貨－待售及在建房地	6,132,517	4,666,832	10,799,349	
其他金融資產－流動	78,011	46,797	124,808	

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
其他流動資產－取得合 約之增額成本	\$ 294,950 <u>\$ 6,506,734</u>	\$ 75,787 <u>\$ 4,789,416</u>	\$ 370,737 <u>\$ 11,296,150</u>
負 債			
合約負債－流動	\$ 1,102,860	\$ 241,420	\$ 1,344,280
應付票據	48,327	-	48,327
應付帳款	153,831	32,684	186,515
應付帳款－關係人	30,000	-	30,000
其他應付款	72,830	510	73,340
其他應付款－關係人	17,545	283,784	301,329
一營業週期內到期之應 付公司債	-	185,664	185,664
一營業週期內到期之長 期借款	- <u>\$ 1,425,393</u>	5,562,340 <u>\$ 6,306,402</u>	5,562,340 <u>\$ 7,731,795</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 111 年 12 月 31 日止，合併公司已簽訂之工程合約總價為 3,839,167 千元，其中尚未支付金額為 2,103,300 千元。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

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台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
9. 被投資公司名稱、所在地區....等相關資訊：附表五。
10. 從事衍生工具交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表六。

(五) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表七。

三二、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊。

主要營運決策者以合併公司整體資訊作為資源分配及績效評量，視合併公司整體為單一營運部門（建設部門），是以應報導部門收入、營運結果及資產負債衡量金額，請參照 111 及 110 年度合併財務報表之資產負債表及損益表。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

(另予註明者除外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際動支金額	利率區間 (%)	資金貸與 性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金 必要之原因	提列 呆帳	備抵 金額	擔保 名稱	品對個別對象資金 貸與限額(註2)	資金貸與 總限額(註3)
1	江城建設	本公司	其他應收款	Y	\$ 144,000	\$ 133,500	\$ 133,500	2.22	註1	\$ 1,213,768	-	\$ -	-	\$ -	\$ 1,213,768	\$ 1,213,768

註1：有業務往來。

註2：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值百分之四十為限。

註3：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值百分之四十為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

(另予註明者除外)

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末 背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報告淨值 之比率(%)	背書保證最高限額	屬母公司對子公司 背書保證	屬子公司對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
0	本公司	江城建設	子公司	\$ 13,421,450	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 13,000	\$ -	48.43	\$ 20,132,175	Y	N	N	註1
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	190,000	190,000	158,900	158,900	14.16	2,046,170	N	Y	N	註2
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	44,870	44,870	-	44,870	3.34	2,046,170	N	Y	N	註2
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	600,000	600,000	172,200	-	44.70	3,069,255	N	Y	N	註3
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	420,000	420,000	92,500	-	31.29	3,069,255	N	Y	N	註3
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	370,000	370,000	320,000	-	27.57	3,069,255	N	Y	N	註3

註1：依本公司「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過本公司淨值十五倍為限，對單一同業之保證額度不得超過本公司淨值十倍為限。

註2：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於集團企業之發展，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總額度以不超過公司淨值十倍為限。

註3：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過公司淨值十五倍為限，對單一同業之保證額度不得超過公司淨值十倍為限。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	委建工程合約 長治一	111.08.09 (董事會通過)	\$ 676,543	依合約條款規定及進度支付	巴森營造公司	實質關係人	-	-	-	\$ -	以比價、議價方式決定	興建住宅或商用大樓出租或出售	無
江城建設	委建工程合約 小北段—C	111.03.28 (董事會通過)	436,867	依合約條款規定及進度支付	巴森營造公司	實質關係人	-	-	-	-	以比價、議價方式決定	興建住宅或商用大樓出租或出售	無
	小北段—B	111.04.29 (董事會通過)	796,314	依合約條款規定及進度支付	巴森營造公司	實質關係人	-	-	-	-	以比價、議價方式決定	興建住宅或商用大樓出租或出售	無

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
民國 111 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另予註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項	
					金額	處理方式	期後收回金額	提列備抵呆帳金額
江城建設	本公司	母子公司	\$133,751	註 1 及 2	\$ -	-	\$ 251	\$ -

註 1：係子公司資金貸與母公司款項，是以不適用。

註 2：編製合併財務報告時，業已沖銷。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元

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		年底持有			被投資公司本年度損失	本年度認列之投資損失	備註
				本年年底	上年年底	股數(千股)	比率(%)	帳面金額			
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	\$ 250,000	\$ 250,000	20,100	100	\$ 185,628	(\$ 2,706)	(\$ 164)	註1及2

註1：認列投資損益與被投資公司本期損益按持股比例認列金額之差異，係未實現損益之銷除。

註2：編製合併財務報告時，業已沖銷。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣千元
(除另予註明者外)

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			
				科 目	金 額	交 易 條 件	估 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (%)
1	江城建設	本 公 司	子公司對母公司	其他應收款－關係人	\$133,751 (註 1)	註 2	1.22
1	江城建設	本 公 司	子公司對母公司	利息收入	3,100 (註 1)	註 2	0.10

註 1：編製合併財務報告時，業已沖銷。

註 2：係資金貸與，本金於五年還款，利率 2.22%，按月付息。

欣巴巴事業股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 12 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.35
黃 湘 允	5,751,223	6.90
黃 子 恬	5,739,628	6.88
黃 湘 元	5,684,407	6.82

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有本公司已完成無實體登錄交付之普通股達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

附件十三

112 年度合併財務報告暨會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國112年度及民國111年度

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

公司電話：(07)537-8899

合併財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、 封面	1
二、 目錄	2
三、 聲明書	3
四、 會計師查核報告	4～6
五、 合併資產負債表	7
六、 合併綜合損益表	8
七、 合併權益變動表	9
八、 合併現金流量表	10
九、 合併財務報表附註	
(一)公司沿革	11
(二)通過財務報告之日期及程序	11
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	11～12
(四)重大會計政策之彙總說明	13～25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26～38
(七)關係人交易	38～40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十)重大之災害損失	40
(十一) 重大之期後事項	40
(十二) 其他	41～45
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	45～50
2. 大陸投資資訊	45
3. 主要股東資訊	45、51
(十四) 部門資訊	45

聲 明 書

本公司民國 112 年度(自民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：欣巴巴事業股份有限公司



董 事 長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



中華民國 113 年 03 月 13 日

會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師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合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與欣巴巴事業股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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，對欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

房地銷售收入認列

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司主要收入來源為房地銷售，房地銷售收入係於不動產實際完工、交屋且辦妥房地所有權狀過戶後認列收入，由於房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括（但不限於），評估收入認列會計政策之適當性、測試管理階層針對收入認列所建立之內部控制的有效性，包括瞭解及測試與收入認列攸關之內部控制程序；選取樣本執行細項測試，包含確認房地銷售明細之完整性以及檢視客戶房地買賣合約書、房地所有權過戶及驗收完成文件等確認所有權已完成移轉，核對收款金額及對象與合約內容一致，確認房地銷售收入之真實性。本會計師亦考量合併財務報表附註(四)及附註(六)中有關營業收入揭露的適當性。

其他事項

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 111 年度之合併財務報表係由其他會計師查核，並於民國 112 年 03 月 28 日出具無保留意見之查核報告。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估欣巴巴事業股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算欣巴巴事業股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對欣巴巴事業股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使欣巴巴事業股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致欣巴巴事業股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

欣巴巴事業股份有限公司已編製民國 112 年之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號
金管證審字第 1010045851 號

陳政初
陳政初



會計師：

李芳文
李芳文



中華民國 113 年 03 月 13 日

資 產			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	(四)/(六).1	\$199,873	2	\$177,518	2
1150	應收票據淨額	(四)/(六).2	-	-	1,330	-
1170	應收帳款淨額	(四)/(六).3	1,150	-	460	-
1200	其他應收款		2,773	-	12	-
1210	其他應收款-關係人	(七)	4,980	-	1,126	-
1220	本期所得稅資產		774	-	636	-
130x	存貨	(四)/(六).5/(七)/(八)	8,476,543	90	10,270,590	94
1476	其他金融資產-流動	(四)/(六).4/(八)	149,187	2	50,243	1
1479	其他流動資產	(四)/(六).14	283,077	3	352,433	3
11xx	流動資產合計		9,118,357	97	10,854,348	100
	非流動資產					
1600	不動產、廠房及設備	(四)/(六).6	3,130	-	1,841	-
1755	使用權資產	(四)/(六).15	19,167	-	20,559	-
1760	投資性不動產淨額	(四)/(六).7	4,051	-	3,612	-
1780	無形資產	(四)/(六).8	22,221	-	21,182	-
1900	其他非流動資產	(七)	263,609	3	309	-
15xx	非流動資產合計		312,178	3	47,503	-
1xxx	資產總計		\$9,430,535	100	\$10,901,851	100
負債及權益			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動負債					
2100	短期借款	(四)/(六).9	\$1,096,500	12	\$1,192,000	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	(四)/(六).10	68	-	-	-
2130	合約負債-流動	(四)/(六).14	561,109	6	1,048,424	10
2150	應付票據		37,854	-	22,893	-
2170	應付帳款		256,317	3	294,169	3
2180	應付帳款-關係人	(七)	145,357	1	40,792	-
2200	其他應付款		89,497	1	94,051	1
2220	其他應付款-關係人	(七)	6,443	-	6,907	-
2230	本期所得稅負債	(四)	52,632	1	67,151	-
2280	租賃負債-流動	(四)/(六).15/(七)	13,928	-	14,147	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債	(四)/(六).10	187,238	2	-	-
2322	一營業週期內到期之長期借款	(四)/(六).11	4,645,303	49	5,791,233	53
2399	其他流動負債		2,625	-	72,646	1
21xx	流動負債合計		7,094,871	75	8,644,413	79
	非流動負債					
2540	長期借款	(四)/(六).11	822,931	9	907,057	9
2580	租賃負債-非流動	(四)/(六).15/(七)	5,482	-	6,776	-
2670	其他非流動負債		20	-	1,460	-
25xx	非流動負債合計		828,433	9	915,293	9
2xxx	負債總計		7,923,304	84	9,559,706	88
	歸屬於母公司業主之權益	(四)/(六).13				
3100	股本					
3110	普通股股本		833,439	9	833,439	8
3200	資本公積		43,883	-	18,170	-
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		109,464	1	67,123	1
3350	未分配盈餘		520,445	6	423,413	3
	保留盈餘合計		629,909	7	490,536	4
3xxx	權益總計		1,507,231	16	1,342,145	12
	負債及權益總計		\$9,430,535	100	\$10,901,851	100

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張曉雅

會計主管：許宸如

代碼	會計項目	附註	112年01月01日至12月31日		111年01月01日至12月31日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	(四)/(六).14	\$3,727,915	100	\$2,973,851	100
5000	營業成本	(四)/(六).5&12&16/(七)	(2,648,365)	(71)	(2,097,155)	(71)
5900	營業毛利		1,079,550	29	876,696	29
6000	營業費用	(四)/(六).12&16/(七)				
6100	推銷費用		(231,526)	(6)	(188,377)	(6)
6200	管理費用		(143,143)	(4)	(111,847)	(4)
	營業費用合計		(374,669)	(10)	(300,224)	(10)
6900	營業利益		704,881	19	576,472	19
7000	營業外收入及支出	(四)/(六).17/(七)				
7100	利息收入		1,886	-	345	-
7020	其他利益及損失		2,596	-	3,615	-
7050	財務成本		(38,415)	(1)	(32,578)	(1)
	營業外收入及支出合計		(33,933)	(1)	(28,618)	(1)
7900	稅前淨利		670,948	18	547,854	18
7950	所得稅費用	(四)/(六).18	(150,503)	(4)	(124,441)	(4)
8200	本期淨利		520,445	14	423,413	14
8300	其他綜合損益		-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額		\$520,445	14	\$423,413	14
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$520,445	14	\$423,413	14
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$520,445	14	\$423,413	14
	每股盈餘(元)	(六).19				
9750	基本每股盈餘		\$6.24		\$5.08	
9850	稀釋每股盈餘		\$6.10		\$5.07	

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	股本	資本公積	保 留 盈 餘		權益總額
				法定盈餘公積	未分配盈餘	
		3100	3200	3310	3350	3XXX
A1	民國111年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$61,027	\$60,963	\$973,599
	110年度盈餘指撥及分配：					
B1	提列法定盈餘公積	—	—	6,096	(6,096)	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	(54,867)	(54,867)
D1	111年01月01日至12月31日淨利	—	—	—	423,413	423,413
D3	111年01月01日至12月31日其他綜合損益	—	—	—	—	—
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	423,413	423,413
Z1	民國111年12月31日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
A1	民國112年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
	111年度盈餘指撥及分配：					
B1	提列法定盈餘公積	—	—	42,341	(42,341)	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	(381,072)	(381,072)
	其他資本公積變動					
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目 —認股權而產生者	—	25,713	—	—	25,713
D1	112年01月01日至12月31日淨利	—	—	—	520,445	520,445
D3	112年01月01日至12月31日其他綜合損益	—	—	—	—	—
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	520,445	520,445
Z1	民國112年12月31日餘額	\$833,439	\$43,883	\$109,464	\$520,445	\$1,507,231

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	112年01月01日至12月31日 金 額	111年01月01日至12月31日 金 額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$670,948	\$547,854
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	8,115	7,171
A20200	攤銷費用	1,438	1,297
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(180)	—
A20900	利息費用	38,415	32,578
A21200	利息收入	(1,886)	(345)
A29900	其他項目	55	—
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31130	應收票據	1,330	(1,293)
A31150	應收帳款	(690)	(460)
A31180	其他應收款	(2,761)	(12)
A31190	其他應收款－關係人	(3,854)	93
A31200	存貨	1,960,366	664,213
A31240	其他流動資產	69,356	93,719
A31250	其他金融資產－流動	(98,944)	69,438
A32125	合約負債－流動	(487,315)	(295,856)
A32130	應付票據	14,961	(25,434)
A32150	應付帳款	(37,852)	107,654
A32160	應付帳款－關係人	104,565	10,792
A32180	其他應付款	(14,148)	25,264
A32190	其他應付款－關係人	(464)	(10,218)
A32230	其他流動負債	(70,021)	63,280
A33000	營運產生之現金流入	2,151,434	1,289,735
A33100	收取之利息	1,886	345
A33300	支付之利息	(202,019)	(168,199)
A33500	支付之所得稅	(165,160)	(34,933)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,786,141	1,086,948
BBBB	投資活動之現金流量：		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,164)	(1,319)
B04500	取得無形資產	(2,477)	(1,457)
B06700	其他非流動資產增加	(263,300)	(582)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(267,941)	(3,358)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	—	703,000
C00200	短期借款減少	(95,500)	—
C01200	發行公司債	220,007	—
C01300	償還公司債	—	(1,000,000)
C01600	舉借長期借款	1,199,510	1,801,603
C01700	償還長期借款	(2,429,566)	(2,171,906)
C03700	其他應付款－關係人減少	—	(283,650)
C04020	租賃本金償還	(7,784)	(6,484)
C04400	其他非流動負債減少	(1,440)	—
C04500	發放現金股利	(381,072)	(54,867)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,495,845)	(1,012,304)
EEEE	本期現金及約當現金增加數	22,355	71,286
E00100	期初現金及約當現金餘額	177,518	106,232
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$199,873	\$177,518

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖 李鎮宇 張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日
及民國 111 年 01 月 01 日至 12 月 31 日
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(一) 公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 01 月設立，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。原營業項目包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司，轉為建設業，並於 102 年 06 月更名為欣巴巴事業股份有限公司。

(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 112 年度及 111 年度之合併財務報告業經董事會於民國 113 年 03 月 13 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112年01月01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	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年01月01日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年01月01日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年01月01日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年01月01日

(1) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

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

(2) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)

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

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(4)供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

本集團評估以上民國 113 年 01 月 01 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，對本集團並無重大影響。

- 3.截至財務報告通過發布日為止，本集團尚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01月01日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年01月01日

本集團未來期間採用上述業經國際會計準則理事會發布但尚未經金管會認可之準則或解釋，對本集團之財務報表具潛在影響之項目如下：

- (1)國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」及國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

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

此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

- (2)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。該等修正自民國 114 年 01 月 01 日以後開始之會計年度適用。

本集團現正評估上述之新發布、修訂及修正之準則或解釋對財務狀況與財務績效之潛在影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(四) 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國 112 年度及 111 年度之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

合併財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，合併財務報表均以新台幣仟元為單位。

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

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

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

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

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

若本公司喪失對子公司之控制，則

- (1)除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- (2)除列任何非控制權益之帳面金額；
- (3)認列取得對價之公允價值；
- (4)認列所保留任何投資之公允價值；
- (5)重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益，或依其他國際財務報導準則之規定直接轉入保留盈餘；
- (6)認列所產生之差額為當期損益。

合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			112.12.31	111.12.31
本公司	江城建設(股)公司	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%

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)預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4)現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2)主要為交易目的而持有該負債。
- (3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4)不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

但本集團從事建造工程部分，其營業週期長於一年(通常約為三年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常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、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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

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

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

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

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

衡量備抵損失之方法說明如下：

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

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

(3) 金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

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

複合工具

本集團對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(3)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.衍生工具

本集團所持有或發行之衍生工具係用以規避匯率風險及利率風險，其中屬指定且為有效避險者，於資產負債表列報為避險之金融資產或負債；其餘非屬指定且為有效避險者，則於資產負債表列報為透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債。

衍生工具之原始認列係以衍生工具合約簽訂日之公允價值衡量，並於續後採公允價值衡量。當衍生工具之公允價值為正數時，為金融資產；公允價值為負數時，則為金融負債。衍生工具公允價值變動直接認列於損益，惟涉及現金流量避險及國外營運機構淨投資避險屬有效部分者，則認列於損益或權益項下。

主契約為非金融資產或金融負債者，當嵌入於主契約之衍生工具，其經濟特性及風險與主契約並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量時，該嵌入式衍生工具應視為獨立之衍生工具處理。

8.公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是公司所能進入以進行交易者。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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

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

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

9. 存貨

本集團對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列存貨，並於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。

存貨包括待售房地及在建房地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以合併項目為基礎。

本集團對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

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，本集團將該項目視為合併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：

資產類別	耐用年限
辦公設備	主係3～6年
其他設備	主係4～5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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

11. 投資性不動產

本集團自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第 5 號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第 16 號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

資產類別	耐用年限
建築物	44 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。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

12. 租賃

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

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

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

集團為承租人

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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

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

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

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

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

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

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

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

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

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

集團為出租人

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

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

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

13. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計值變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依合併資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

本集團無形資產會計政策資訊如下：

	會員球證	電腦軟體
耐用年限	非確定	有限(1~3年)
使用之攤銷方法	不攤銷	直線法
內部產生或外部取得	外部取得	外部取得

14. 商譽

商譽之原始衡量係所移轉之對價加計非控制權益後之總數，超過本集團所取得可辨認資產與負債公允價值之金額；此對價如低於所取得淨資產公允價值，其差額則認列為當期損益。

商譽於原始認列後，係以成本減累計減損衡量。因企業合併所產生之商譽自取得日起分攤至公司中預期自此合併而受益之每一現金產生單位，無論被收購者之其他資產或負債是否歸屬於此等現金產生單位。每一受攤商譽之單位或單位群組代表為內部管理目的監管商譽之最低層級，且不大於彙總前之營運部門。

處分部分包含商譽之現金產生單位時，此處分部分之帳面金額包括與被處分營運有關之商譽。所處分之商譽，係依據該被處分營運與所保留部分之相對可回收金額予以衡量。

15. 非金融資產之減損

本集團於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本集團即以合併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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

本集團與客戶合約之收入主要為商品銷貨收入，會計處理說明如下：

本集團商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款。本集團係於移轉資產之控制完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本集團因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

17. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

18. 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

本期及前期之當期所得稅負債(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，於決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，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、關聯企業及合資權益所產生，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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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、關聯企業及合資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當期所得稅資產及當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。

(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製合併財務報表時，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。

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：

存貨評價

存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定報導期間結束日之存貨淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本集團評估資產負債表日存貨發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動，請詳附註(六)。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(六) 重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$154	\$154
銀行存款	199,719	177,364
合 計	<u>\$199,873</u>	<u>\$177,518</u>

2. 應收票據

	112.12.31	111.12.31
應收票據	\$—	\$1,330
減：備抵損失	—	—
合 計	<u>\$—</u>	<u>\$1,330</u>

本集團之應收票據未有提供擔保之情況。

3. 應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$1,150	\$460
減：備抵損失	—	—
合 計	<u>\$1,150</u>	<u>\$460</u>

本集團之應收帳款未有提供擔保之情況。

本集團之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般均為7天。本集團之應收帳款無逾期情事，亦未提列備抵損失。

4. 其他金融資產－流動

	112.12.31	111.12.31
銀行存款(註)	<u>\$149,187</u>	<u>\$50,243</u>

註：係擔保公司債之備償款及預售房屋價金信託專戶除支付約定有關完成與興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

5. 存貨淨額

	112.12.31	111.12.31
在建房地	\$4,510,455	\$5,506,171
待售房地	3,966,088	4,764,419
合 計	<u>\$8,476,543</u>	<u>\$10,270,590</u>

民國 112 年及 111 年與營建業務相關之營業成本分別為 2,648,311 仟元及 2,097,103 仟元。

在建房地及待售房地提供擔保情形，請詳附註(八)。

6. 不動產、廠房及設備

	112.12.31	111.12.31	
自用之不動產、廠房及設備	\$3,130	\$1,841	
	辦公設備	其他設備	合計
成本：			
111.01.01	\$3,510	\$4,803	\$8,313
增添	1,319	—	1,319
處分	—	—	—
111.12.31	\$4,829	\$4,803	\$9,632
增添	2,164	—	2,164
處分	—	—	—
112.12.31	\$6,993	\$4,803	\$11,796
折舊及減損：			
111.01.01	\$2,887	\$4,232	\$7,119
折舊	480	192	672
處分	—	—	—
111.12.31	\$3,367	\$4,424	\$7,791
折舊	712	163	875
處分	—	—	—
112.12.31	\$4,079	\$4,587	\$8,666
淨帳面價值：			
112.12.31	\$2,914	\$216	\$3,130
111.12.31	\$1,462	\$379	\$1,841

不動產、廠房及設備未有提供擔保之情況。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

7. 投資性不動產

投資性不動產為本集團自有之投資性不動產。本集團對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃期間為3年，租賃合約包含依據每年市場環境調整租金之條款。

	土地	建築物	合計
成本：			
111.01.01	\$2,206	\$2,332	\$4,538
增添－源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
111.12.31	<u>\$2,206</u>	<u>\$2,332</u>	<u>\$4,538</u>
增添－源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
112.12.31	<u>\$2,206</u>	<u>\$2,332</u>	<u>\$4,538</u>
折舊及減損：			
111.01.01	\$—	\$874	\$874
當期折舊	—	52	52
111.12.31	<u>\$—</u>	<u>\$926</u>	<u>\$926</u>
當期折舊	—	54	54
其他變動	—	(493)	(493)
112.12.31	<u>\$—</u>	<u>\$487</u>	<u>\$487</u>
淨帳面金額：			
112.12.31	<u>\$2,206</u>	<u>\$1,845</u>	<u>\$4,051</u>
111.12.31	<u>\$2,206</u>	<u>\$1,406</u>	<u>\$3,612</u>
		112年度	111年度
投資性不動產之租金收入		\$165	\$164
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之 直接營運費用		(54)	(52)
合 計		<u>\$111</u>	<u>\$112</u>

本集團投資性不動產未有提供擔保之情況。

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之公允價值於民國112年12月31日及民國111年12月31日分別為8,233仟元及4,529仟元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

8. 無形資產

	電腦軟體	會員球證	商譽(註)	合計
原始成本				
111.01.01	\$3,269	\$3,130	\$16,879	\$23,278
增添－單獨取得	1,457	—	—	1,457
除列	—	—	—	—
111.12.31	<u>\$4,726</u>	<u>\$3,130</u>	<u>\$16,879</u>	<u>\$24,735</u>
增添－單獨取得	2,477	—	—	2,477
除列	(2,688)	—	—	(2,688)
112.12.31	<u>\$4,515</u>	<u>\$3,130</u>	<u>\$16,879</u>	<u>\$24,524</u>
攤銷及減損				
111.01.01	(\$2,256)	\$—	\$—	(\$2,256)
攤銷	(1,297)	—	—	(1,297)
除列	—	—	—	—
111.12.31	<u>(\$3,553)</u>	<u>\$—</u>	<u>\$—</u>	<u>(\$3,553)</u>
攤銷	(1,438)	—	—	(1,438)
除列	2,688	—	—	2,688
112.12.31	<u>(\$2,303)</u>	<u>\$—</u>	<u>\$—</u>	<u>(\$2,303)</u>
淨帳面金額				
112.12.31	<u>\$2,212</u>	<u>\$3,130</u>	<u>\$16,879</u>	<u>\$22,221</u>
111.12.31	<u>\$1,173</u>	<u>\$3,130</u>	<u>\$16,879</u>	<u>\$21,182</u>

註：商譽係屬收購江城建設之投資成本超過可辨認淨資產公平價值所產生。本集團於民國112年及111年12月31日經評估商譽之可回收金額與帳面金額無重大差異。

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112 年度	111 年度
營業費用	<u>\$1,438</u>	<u>\$1,297</u>

9. 短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$150,000	\$—
擔保銀行借款	946,500	1,192,000
合計	<u>\$1,096,500</u>	<u>\$1,192,000</u>

利率區間及到期日如下：

	112.12.31	111.12.31
年利率區間	1.70%~2.70%	1.35%~2.28%
到期日	113.02~113.09	112.06~112.08

尚未使用之借款額度如下：

	112.12.31	111.12.31
尚未使用之借款額度	<u>\$983,500</u>	<u>\$1,458,000</u>

上述銀行擔保借款由本公司董事長提供銀行存款擔保，且由董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

10. 應付公司債

	112.12.31	111.12.31
應付國內有擔保轉換公司債	\$187,238	\$—
減：一營業週期內到期部分	(187,238)	—
淨 額	\$—	\$—
應付國內有擔保轉換公司債：		
	112.12.31	111.12.31
負債要素：		
應付國內有擔保轉換公司債面額	\$200,000	\$—
應付國內有擔保轉換公司債折價	(12,762)	—
小 計	187,238	—
減：一營業週期內到期部分	(187,238)	—
淨 額	\$—	\$—
嵌入式衍生金融工具	\$68	\$—
權益要素	\$25,713	\$—

本公司於民國112年06月09日發行票面利率為0%之國內有擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣200,000仟元

發行期間：民國112年06月09日至民國115年06月09日

重要贖回條款：

- A. 本公司在發行滿三個月之翌日(民國112年09月10日)起至到期日前四十日(民國115年04月30日)止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
- B. 本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額10%時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

轉換辦法：

- A. 轉換標的：本公司普通股。
- B. 轉換期間：債券持有人得於民國112年09月10日起至民國115年06月09日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。
- C. 轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣53.80元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。民國112年12月31日之轉換價格為每股46.90元。
- D. 到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

本公司於民國110年05月發行國內有擔保普通公司債1,000,000仟元，其公司債已於民國111年09月提前贖回。

11. 長期借款

借款性質	112.12.31	111.12.31
銀行擔保借款	\$5,468,234	\$6,698,290
減：一營業週期內到期部分	(4,645,303)	(5,791,233)
淨 額	\$822,931	\$907,057

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

利率區間及到期日如下：

	112.12.31	111.12.31
年利率區間	2.40%~4.75%	2.15%~4.96%
到期日	113.01~124.12	112.03~124.12

上列銀行擔保借款由本公司董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

12. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司及國內子公司依「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，本公司及國內子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6%。本公司及國內子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6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本集團民國112年度及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為3,075仟元及2,368仟元。

確定福利計畫

本公司及國內子公司依「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。本公司及國內子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，本公司及國內子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。

本集團適用確定福利計畫之員工僅1人，因此並未委託精算師精算，本公司管理階層評估其對財務報表並無重大影響。

本集團民國112年度及111年度認列確定福利計畫之費用金額均為7仟元。

13. 權益

(1) 普通股

截至民國112年及111年12月31日止，本公司額定股本均為3,580,000仟元，已發行股本均為833,439仟元，每股面額10元，均為83,344仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 資本公積

	112.12.31	111.12.31
發行溢價	\$14,055	\$14,055
庫藏股票交易	4,115	4,115
因發行可轉換公司債認列權益組成項目 — 認股權而產生者	25,713	—
合 計	<u>\$43,883</u>	<u>\$18,170</u>

依法令規定，若公司虧損時，資本公積除填補公司虧損外，不得使用；若公司無虧損時，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) 盈餘分配及股利政策

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. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提撥10%為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

上述分派股東紅利如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，每年就可供分配盈餘提撥不低於5%分配股東紅利，其中現金股利總額不得低於股東股利總額之5%。

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。

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。

本公司於民國112年06月15日及111年06月14日之股東會，分別決議民國111年度及110年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$42,341	\$6,096		
普通股現金股利(註)	\$381,072	\$54,867	\$4.57	\$0.66

註：本公司董事會業經章程授權以特別決議通過民國111年普通股現金股利案。

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).16。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

14. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
銷售房地收入	\$3,727,750	\$2,973,687
租賃收入	165	164
合 計	<u>\$3,727,915</u>	<u>\$2,973,851</u>

本集團民國112年度及111年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	112年度	111年度
銷售商品	\$3,727,750	\$2,973,687
其他	165	164
合 計	<u>\$3,727,915</u>	<u>\$2,973,851</u>
收入認列時點：		
於某一時點	<u>\$3,727,915</u>	<u>\$2,973,851</u>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	112.12.31	111.12.31	111.01.01
銷售商品	\$561,095	\$1,048,115	\$1,343,973
其他	14	309	307
合 計	<u>\$561,109</u>	<u>\$1,048,424</u>	<u>\$1,344,280</u>

本集團民國112年及111年1月1日至12月31日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列收入	(\$739,327)	(\$483,365)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	\$252,012	\$187,509

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	<u>\$166,001</u>	<u>\$258,271</u>

本集團為取得銷售建案合約所支付予代銷公司之相關款項，認列為資產，並帳列於其他流動資產項下。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

15. 租賃

(1) 本集團為承租人

本集團承租多項不同之資產，包括建築物及運輸設備。各個合約之租賃期間介於2～10年。

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

	112.12.31	111.12.31
建築物	\$11,961	\$15,875
運輸設備	7,206	4,684
合 計	<u>\$19,167</u>	<u>\$20,559</u>

本集團民國112年及111年對使用權資產增添分別為5,907仟元及4,336仟元。

(b) 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
租賃負債	<u>\$19,410</u>	<u>\$20,923</u>
流 動	\$13,928	\$14,147
非 流 動	5,482	6,776
合 計	<u>\$19,410</u>	<u>\$20,923</u>

本集團民國112年及111年租賃負債之利息費用請詳附註六.17(3)財務成本；租賃負債之到期分析請詳附註(十二)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

	112年度	111年度
建築物	\$3,915	\$3,875
運輸設備	3,271	2,572
合 計	<u>\$7,186</u>	<u>\$6,447</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112 年度	111 年度
短期租賃之費用	\$—	\$70
低價值資產租賃費用	312	101
合 計	<u>\$312</u>	<u>\$171</u>

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國 112 年度及 111 年度租賃之現金流出總額分別為 8,096 仟元及 6,655 仟元。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

16. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下

功能別 性質別	112年度			111年度		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$12,955	\$66,172	\$79,127	\$4,952	\$50,301	\$55,253
勞健保費用	\$1,275	\$4,724	\$5,999	\$529	\$4,007	\$4,536
退休金費用	\$598	\$2,484	\$3,082	\$274	\$2,101	\$2,375
董事酬金	\$—	\$25,213	\$25,213	\$—	\$16,382	\$16,382
其他員工福利費用	\$597	\$4,169	\$4,766	\$252	\$3,279	\$3,531
折舊費用	\$54	\$8,061	\$8,115	\$52	\$7,119	\$7,171
攤銷費用	\$—	\$1,438	\$1,438	\$—	\$1,297	\$1,297

本公司依章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於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。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。

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。估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司民國112年度依當年度之獲利狀況，分別以1%及2%估列員工酬勞及董事酬勞；民國111年度依當年度之獲利狀況，分別以1%及2%估列員工酬勞及董事酬勞。

本公司於民國113年03月13日董事會決議以現金發放民國112年度員工酬勞與董事酬勞分別為6,917仟元及13,834仟元，其與民國112年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國111年度實際配發員工酬勞與董事酬勞金額與民國111年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

17. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	112年度	111年度
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$1,886	\$345

(2) 其他利益及損失

	112年度	111年度
廠商管理收入	\$1,019	\$2,861
刷卡手續費收入	194	264
其他	1,383	490
合計	\$2,596	\$3,615

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(3)財務成本

	112年度	111年度
借款之利息	\$201,849	\$135,242
租賃負債之利息	422	499
公司債利息	2,956	32,291
利息資本化之金額	(166,812)	(135,454)
合 計	<u>\$38,415</u>	<u>\$32,578</u>

18.所得稅

(1)民國112年度及111年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$91,014	\$67,174
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,324	—
當期繳納土地增值稅	50,165	34,914
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之	—	22,353
遞延所得稅(利益)費用		
所得稅費用	<u>\$150,503</u>	<u>\$124,441</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：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$670,948	\$547,854
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$134,190	\$109,571
免稅收益之所得稅影響數	(43,744)	(23,979)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	5	3
土地增值稅	50,165	34,914
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,324	—
其他依稅法調整之所得稅影響數	563	3,932
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$150,503</u>	<u>\$124,441</u>

(3)與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國112年度：無此事項。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

	111年度			
	期初餘額	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
虧損扣抵	\$23,353	(\$23,353)	\$—	\$—
遞延所得稅(費用)/利益		(\$23,353)	\$—	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	\$23,353			\$—
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	\$23,353			\$—
遞延所得稅負債	\$—			\$—

(4)集團內個體未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減年度
		112.12.31	111.12.31	
107年	173	\$—	\$173	117年
108年	550	460	550	118年
109年	355	355	355	119年
110年	312	312	312	120年
111年	2,644	2,644	2,644	121年
		\$3,771	\$4,034	

(5)所得稅申報核定情形

截至民國112年12月31日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國110年度
子公司—江城建設(股)公司	核定至民國110年度

19. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本集團普通股持有人之淨利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，係以當期歸屬於本集團普通股持有人之淨利(經調整可轉換公司債之利息後)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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

	112年度	111年度
(1)基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利	\$520,445	\$423,413
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	83,344	83,344
基本每股盈餘(元)	\$6.24	\$5.08
(2)稀釋每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利	\$520,445	\$423,413
轉換公司債之利息	2,365	—
經調整稀釋效果後歸屬於母公司普通股持有人之淨利	522,810	423,413
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	83,344	83,344
稀釋效果：		
員工酬勞—股票(仟股)	149	121
轉換公司債(仟股)	2,190	—
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	85,683	83,465
稀釋每股盈餘(元)	\$6.10	\$5.07

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。

(七)關係人交易

於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
巴森營造股份有限公司(巴森營造)	實質關係人
江鎮廣告事業股份有限公司(江鎮廣告)	實質關係人
樂成家服務有限公司(樂成家)	其他關係人
公益信託巴巴慈善基金	其他關係人
允達國際投資有限公司(允達)	具重大影響之投資者
心達國際投資有限公司(心達)	具重大影響之投資者
元達國際投資有限公司(元達)	具重大影響之投資者
黃炯輝	董事長
潘雅蓉	董事長之配偶
黃子恬	董事長之二親等內親屬

1.存貨(在建房地—外包工程)

	112年度	111年度
實質關係人(巴森營造)	\$399,388	\$196,190

本集團與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立30至90天以內之票期。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

2. 其他應收款－關係人

	112.12.31	111.12.31
實質關係人(巴森營造)	\$4,579	\$665
董事長(黃烱輝)	401	461
合 計	<u>\$4,980</u>	<u>\$1,126</u>

3. 應付帳款－關係人

	112.12.31	111.12.31
實質關係人(巴森營造)	<u>\$145,357</u>	<u>\$40,792</u>

4. 其他應付款－關係人

	112.12.31	111.12.31
實質關係人(江鎮廣告)	\$6,169	\$6,773
其他關係人(樂成家)	274	—
董事長(黃烱輝)	—	134
合 計	<u>\$6,443</u>	<u>\$6,907</u>

5. 租賃

租賃負債		
	112.12.31	111.12.31
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	<u>\$9,278</u>	<u>\$10,486</u>
利息費用		
	112年度	111年度
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	<u>\$227</u>	<u>\$254</u>

租金係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

6. 向關係人借款(不含應付利息)

利息費用		
	112年度	111年度
具重大影響之投資者(元達)	\$87	1,193
實質關係人(巴森營造)	—	2,797
具重大影響之投資者(允達)	—	1,163
具重大影響之投資者(心達)	—	23
合 計	<u>\$87</u>	<u>\$5,176</u>

本集團民國112年度及111年度向關係人借款之借款利率依雙方約定分別為1.25%及1.25%~2.50%。本集團民國112年度及111年度向具重大影響之投資者(元達、允達及心達)借款，民國112年度及111年度最高借款餘額分別為59,000仟元及737,650仟元，其借款已分別於民國112年06月及111年07月全數清償完畢。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

7. 營業費用－捐贈

	112年度	111年度
公益信託巴巴慈善基金	\$2,000	\$2,000

8. 本集團主要管理階層之獎酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$41,429	\$37,400

9. 其他

(1)截至民國112年12月31日及111年12月31日止，部份主要管理階層為本集團向金融機構借款之連帶保證人。

(2)截至民國112年12月31日止，董事長之配偶(潘雅蓉)提供土地與本集團簽訂合建分售契約，以及土地作為擔保借款之用，故支付履約保證金263,600仟元，帳列其他非流動資產項下。

(3)民國112年及111年01月01日至12月31日支付實質關係人(江鎮廣告)廣告費等支出，分別為42,239仟元及29,037仟元，帳列營業費用項下。

(4)民國112年及111年01月01日至12月31日支付其他關係人(樂成家)其他費用等支出，分別為1,237仟元及350仟元，帳列營業費用項下。

(八)質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保品：

資產項目	帳面價值		擔保債務內容
	112.12.31	111.12.31	
存 貨	\$7,355,145	\$6,438,748	銀行借款
其他金融資產－流動	100,998	—	應付公司債
合 計	\$7,456,143	\$6,438,748	

(九)重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國112年12月31日止，本集團已簽訂之工程合約總價為3,839,167仟元，其中尚未支付金額為1,675,546仟元。

(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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(十二)其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112.12.31	111.12.31
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	\$199,719	\$177,364
應收票據	—	1,330
應收帳款	1,150	460
其他應收款(含關係人)	7,753	1,136
其他金融資產-流動	149,187	50,243
其他(非)流動資產-存出保證金	270,902	6,018
合 計	<u>\$628,711</u>	<u>\$236,551</u>

金融負債

	112.12.31	111.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融負債：		
嵌入式衍生工具	\$68	\$—
以攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	1,096,500	1,192,000
應付款項(含關係人)	535,468	458,812
租賃負債(含流動及非流動)	19,410	20,923
應付公司債(含一營業週期內到期之應付公司債)	187,238	—
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	5,468,234	6,698,290
其他非流動負債—存入保證金	20	1,460
小 計	<u>7,306,870</u>	<u>8,371,485</u>
合 計	<u>\$7,306,938</u>	<u>\$8,371,485</u>

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，本集團依公司之政策及風險偏好，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，市場風險主要係利率風險。

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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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，本集團之利率風險主要係來自於固定利率借款及浮動利率借款。

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，係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降1%，對本集團於民國112年及111年之損益將分別減少/增加50,829仟元及62,175仟元。

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(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

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。

本集團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公司組織，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金、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。

非衍生金融工具

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
112.12.31					
應付款項	\$506,383	18,306	10,222	557	\$535,468
借款	\$4,675,907	1,083,903	340,586	711,067	\$6,811,463
租賃負債	\$7,167	4,746	5,674	2,870	\$20,457
公司債	\$—	—	200,000	—	\$200,000
存入保證金	\$20	—	—	—	\$20
111.12.31					
應付款項	\$418,172	23,102	16,934	604	\$458,812
借款	\$3,570,761	2,978,983	904,965	787,653	\$8,242,362
租賃負債	\$7,157	5,114	5,564	4,306	\$22,141
存入保證金	\$1,440	20	—	—	\$1,460

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。

2. 下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

112.12.31

	到期期間			
	短於一年	二至五年	六至十年	合計
租賃負債	\$7,167	10,420	2,870	\$20,457

111.12.31

	到期期間			
	短於一年	二至五年	六至十年	合計
租賃負債	\$7,157	10,678	4,306	\$22,141

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年01月01日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	應付公司債	其他非流動負債	來自籌資活動之負債總額
112.01.01	\$1,192,000	\$6,698,290	\$20,923	\$—	\$1,460	\$7,912,673
現金流量	(95,500)	(1,230,056)	(7,784)	220,007	(1,440)	(1,114,773)
非現金之變動	—	—	6,271	(32,769)	—	(26,498)
112.12.31	\$1,096,500	\$5,468,234	\$19,410	\$187,238	\$20	\$6,771,402

民國111年01月01日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	其他應付款	租賃負債	應付公司債	來自籌資活動之負債總額
111.01.01	\$489,000	\$7,068,593	\$283,650	\$23,071	\$995,060	\$8,859,374
現金流量	703,000	(370,303)	(283,650)	(6,484)	(1,000,000)	(957,437)
非現金之變動	—	—	—	4,336	4,940	9,276
111.12.31	\$1,192,000	\$6,698,290	\$—	\$20,923	\$—	\$7,911,213

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量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. 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款、應付公司債及其他非流動負債，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)。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2)以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本集團以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(3)金融工具公允價值層級資訊

本集團金融工具公允價值層級資訊請詳(十二).8。

8.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
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$68	\$68

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：

	負債
	透過損益按公允價值衡量
	衍生金融工具
112.01.01	\$—
112年度認列之評價損益(列報於「其他利益及損失」)	(180)
112年度取得	248
112.12.31	\$68

上述認列於損益中，與截至民國112年12月31日持有之負債相關之損益為180仟元。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(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(詳附註(六).7)	\$—	\$—	\$4,051	\$4,051

民國 111 年 12 月 31 日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註(六).7)	\$—	\$—	\$3,612	\$3,612

9. 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。

(十三)附註揭露事項

1. 重大交易事項及轉投資事業相關資訊

- (1)資金貸與他人：詳附表一。
- (2)為他人背書保證：詳附表二。
- (3)期末持有有價證券情形：無。
- (4)累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台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台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台幣三億元或實收資本額 20%以上：無。
- (7)與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
- (8)應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：詳附表三。
- (9)對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制力者（不包含大陸投資地區）：詳附表四。
- (10)從事衍生性商品交易：無。
- (11)其他：母子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：詳附表五。

2. 大陸投資資訊：不適用。

3. 主要股東資訊：詳附表六。

(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，因此本集團整體視為單一營運部門。

重要客戶資訊

民國112年度及111年度無來自單一客戶之收入達本集團收入總額之10%以上者。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表一

資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來項目 (註2)	是否為 關係人	本期最高 餘額(註3)	期末 餘額	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8)
													名稱	價值		
1	江城建設	本公司	其他應收款	是	\$133,500	\$133,500	\$133,500	4.50%	1	\$1,213,768	無	-	-	-	\$1,213,768	\$1,213,768

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：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。

註4：資金貸與性質之填寫方式如下：

- 1.有業務往來者填1。
- 2.有短期融通資金之必要者填2。

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：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近5年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值40%為限。

註8：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方間最近5年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值40%為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表二

為他人背書保證：

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	本期最高背書保 證餘額	期末背書保證	實際動支金額	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	屬母公司對子公司背 書保證	屬子公司對母公司背 書保證	屬對大陸地區 背書保證	備 註
		公 司 名 稱	關 係(註2)											
0	本公司	江城建設	5	\$15,072,310	\$650,000	\$650,000	\$65,000	-	43.13%	\$22,608,465	Y	N	N	(註3)
1	江城建設	本公司	4	\$2,048,810	\$180,000	\$180,000	\$144,134	\$180,000	11.94%	\$2,048,810	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	4	\$2,048,810	\$44,870	\$44,870	\$44,870	\$44,870	2.98%	\$2,048,810	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	5	\$2,048,810	\$420,000	\$420,000	\$231,500	-	27.87%	\$3,073,215	N	Y	N	(註5)
1	江城建設	本公司	5	\$2,048,810	\$370,000	\$370,000	\$320,000	-	24.55%	\$3,073,215	N	Y	N	(註5)

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六種，標示種類即可：

1.有業務關係之公司。

2.直接持有普通股股權超過50%之子公司。

3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。

4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。

5.基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

6.因共同投資關係由各出資股東依其持股比例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：依本公司「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要知同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過本公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過本公司淨值10倍為限。

註4：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於集團企業之發展，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總額度以不超過公司淨值10倍為限。

註5：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過公司淨值10倍為限。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表三

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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	週轉率(次)	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		
江城建設	本公司	本公司持股之100%之 子公司	其他應收款 \$134,010	(註)	\$—	—	\$510	\$—

註：係子公司資金貸與母公司款項，故不適用於週轉率之計算。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表四

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）：

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	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	\$250,000	\$250,000	20,100	100.00%	\$187,608	\$264	\$1,980	(註1、2)

註1：編製合併報表時業已沖銷。

註2：含聯屬公司間未實現損益。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表五

民國112年01月01日至12月31日母子公司間業務關係及重要交易往來情形

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	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
1	江城建設	本公司	2	其他應收款－關係人	\$133,500	係資金貸與，本金於五年還款，利率4.50%，按月付息。	1%
1	江城建設	本公司	2	利息收入	\$4,498	係資金貸與，本金於五年還款，利率4.50%，按月付息。	0%

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(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；

子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(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：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表六

主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	
	持有股數 (股)	持股比率
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.35%
黃湘允	5,751,223	6.90%
黃子恬	5,739,628	6.88%
黃湘元	5,684,407	6.82%

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達5%以上資料。

至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

附件十四

113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告

欣巴巴事業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113年01月01日至09月30日

及民國112年01月01日至09月30日

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

公司電話：(07)537-8899

合併財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、 封面	1
二、 目錄	2
三、 會計師核閱報告	3～4
四、 合併資產負債表	5
五、 合併綜合損益表	6
六、 合併權益變動表	7
七、 合併現金流量表	8
八、 合併財務報表附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～11
(四)重大會計政策之彙總說明	12～25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	25～38
(七)關係人交易	39～40
(八)質押之資產	41
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41
(十)重大之災害損失	41
(十一) 重大之期後事項	41
(十二) 其他	41～47
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項及轉投資事業相關資訊	47～53
2. 大陸投資資訊	47
3. 主要股東資訊	47、54
(十四) 部門資訊	47

會計師核閱報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

前言

欣巴巴事業股份有限公司及子公司民國 113 年 09 月 30 日及 112 年 09 月 30 日之合併資產負債表、民國 113 年 07 月 01 日至 09 月 30 日及民國 112 年 07 月 01 日至 09 月 30 日與民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日及民國 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日及民國 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「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

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。

依本會計師核閱結果，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三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達欣巴巴事業股份有限公司及子公司民國 113 年 09 月 30 日及民國 112 年 09 月 30 日之合併財務狀況、民國 113 年 07 月 01 日至 09 月 30 日及民國 112 年 07 月 01 日至 09 月 30 日與民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日及民國 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日之合併財務績效，暨民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日及民國 112 年 01 月 01 日至 09 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

查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號

金管證審字第 1010045851 號

會計師：

陳政初



李芳文



中華民國 113 年 11 月 05 日



欣巴巴有限公司及子公司
合併資產負債表

民國113年09月30日、112年12月31日及112年09月30日

單位：新台幣仟元

資 產					113年09月30日		112年12月31日		112年09月30日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%		
	流動資產									
1100	現金及約當現金	(四)/(六).1	\$1,057,962	11	\$199,873	2	\$309,388	3		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	(四)/(六).10	21	-	-	-	-	-		
1150	應收票據淨額	(四)/(六).2	6,090	-	-	-	930	-		
1170	應收帳款淨額	(四)/(六).3	6,581	-	1,150	-	200	-		
1200	其他應收款		-	-	2,773	-	72	-		
1210	其他應收款-關係人	(七)	7,700	-	4,980	-	3,517	-		
1220	本期所得稅資產		935	-	774	-	593	-		
130x	存貨	(四)/(六).5/(七)/(八)	7,494,364	81	8,476,543	90	8,150,540	90		
1476	其他金融資產－流動	(四)/(六).4/(八)	99,139	1	149,187	2	130,879	2		
1479	其他流動資產	(四)/(六).14	293,647	4	283,077	3	224,637	2		
11xx	流動資產合計		8,966,439	97	9,118,357	97	8,820,756	97		
	非流動資產									
1600	不動產、廠房及設備	(四)/(六).6	5,329	-	3,130	-	3,162	-		
1755	使用權資產	(四)/(六).15	15,226	-	19,167	-	15,411	-		
1760	投資性不動產淨額	(四)/(六).7	4,012	-	4,051	-	4,065	-		
1780	無形資產	(四)/(六).8	22,025	-	22,221	-	22,328	-		
1900	其他非流動資產	(七)	263,609	3	263,609	3	263,909	3		
15xx	非流動資產合計		310,201	3	312,178	3	308,875	3		
1xxx	資產總計		\$9,276,640	100	\$9,430,535	100	\$9,129,631	100		
負債及權益			113年09月30日		112年12月31日		112年09月30日			
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%		
	流動負債									
2100	短期借款	(四)/(六).9	\$1,514,890	16	\$1,096,500	12	\$1,146,500	13		
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	(四)/(六).10	-	-	68	-	228	-		
2130	合約負債－流動	(四)/(六).14	554,330	6	561,109	6	465,811	5		
2150	應付票據		39,096	1	37,854	-	8,941	-		
2170	應付帳款		162,707	2	256,317	3	181,594	2		
2180	應付帳款－關係人	(七)	445,750	5	145,357	1	33,000	-		
2200	其他應付款		117,395	1	89,497	1	96,242	1		
2220	其他應付款－關係人	(七)	4,451	-	6,443	-	11,355	-		
2230	本期所得稅負債	(四)	30,473	-	52,632	1	57,486	1		
2280	租賃負債－流動	(四)/(六).15/(七)	15,013	-	13,928	-	9,959	-		
2321	一營業週期內到期之應付公司債	(四)/(六).10	6,950	-	187,238	2	185,965	2		
2322	一營業週期內到期之長期借款	(四)/(六).11	3,654,127	40	4,645,303	49	4,550,766	50		
2399	其他流動負債		28,025	-	2,625	-	2,132	-		
21xx	流動負債合計		6,573,207	71	7,094,871	75	6,749,979	74		
	非流動負債									
2540	長期借款	(四)/(六).11	1,058,300	11	822,931	9	844,092	9		
2580	租賃負債－非流動	(四)/(六).15/(七)	-	-	5,482	-	5,808	-		
2670	其他非流動負債		20	-	20	-	20	-		
25xx	非流動負債合計		1,058,320	11	828,433	9	849,920	9		
2xxx	負債總計		7,631,527	82	7,923,304	84	7,599,899	83		
	歸屬於母公司業主之權益	(四)/(六).13								
3100	股本									
3110	普通股股本		902,515	10	833,439	9	833,439	9		
3200	資本公積		256,147	3	43,883	-	43,883	-		
3300	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		161,509	2	109,464	1	109,464	2		
3350	未分配盈餘		324,942	3	520,445	6	542,946	6		
	保留盈餘合計		486,451	5	629,909	7	652,410	8		
3xxx	權益總計		1,645,113	18	1,507,231	16	1,529,732	17		
	負債及權益總計		\$9,276,640	100	\$9,430,535	100	\$9,129,631	100		

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張雅雅



會計主管：許宸如



欣巴巴實業股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國113年及112年07月01日至09月30日及民國113年及112年01月01日至09月30日

單位：新台幣仟元

代碼	會計項目	附註	113年07月01日至09月30日		112年07月01日至09月30日		113年01月01日至09月30日		112年01月01日至09月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	(四)/(六).14	\$2,220,544	100	\$463,148	100	\$2,942,750	100	\$3,616,522	100
5000	營業成本	(四)/(六).5&12&16/(七)	(1,574,565)	(71)	(271,142)	(59)	(2,114,191)	(72)	(2,569,956)	(71)
5900	營業毛利		645,979	29	192,006	41	828,559	28	1,046,566	29
6000	營業費用	(四)/(六).12&16/(七)								
6100	推銷費用		(165,812)	(7)	(25,698)	(5)	(243,795)	(8)	(212,646)	(6)
6200	管理費用		(46,211)	(2)	(30,831)	(7)	(119,042)	(4)	(111,015)	(3)
	營業費用合計		(212,023)	(9)	(56,529)	(12)	(362,837)	(12)	(323,661)	(9)
6900	營業利益		433,956	20	135,477	29	465,722	16	722,905	20
7000	營業外收入及支出	(四)/(六).17/(七)								
7100	利息收入		48	-	9	-	1,332	-	542	-
7020	其他利益及損失		(89)	-	70	-	1,075	-	1,017	-
7050	財務成本		(12,916)	(1)	(5,992)	(1)	(53,251)	(2)	(31,242)	(1)
	營業外收入及支出合計		(12,957)	(1)	(5,913)	(1)	(50,844)	(2)	(29,683)	(1)
7900	稅前淨利		420,999	19	129,564	28	414,878	14	693,222	19
7950	所得稅費用	(四)/(六).18	(92,718)	(4)	(27,019)	(6)	(89,936)	(3)	(150,276)	(4)
8200	本期淨利		328,281	15	102,545	22	324,942	11	542,946	15
8300	其他綜合損益		-	-	-	-	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額		\$328,281	15	\$102,545	22	\$324,942	11	\$542,946	15
8600	淨利歸屬於：									
8610	母公司業主		\$328,281	15	\$102,545	22	\$324,942	11	\$542,946	15
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$328,281	15	\$102,545	22	\$324,942	11	\$542,946	15
	每股盈餘(元)	(六).19								
9750	基本每股盈餘		\$3.72		\$1.20		\$3.77		\$6.38	
9850	稀釋每股盈餘		\$3.64		\$1.16		\$3.65		\$6.26	

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國113年及112年01月01日至09月30日



單位：新台幣仟元

代碼	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		
				法定盈餘公積	未分配盈餘	
		3100	3200	3310	3350	3XXX
A1	民國112年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
	111年度盈餘指撥及分配：					
B1	提列法定盈餘公積	—	—	42,341	(42,341)	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	(381,072)	(381,072)
	其他資本公積變動					
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目 —認股權而產生者	—	25,713	—	—	25,713
D1	112年01月01日至09月30日淨利	—	—	—	542,946	542,946
D3	112年01月01日至09月30日其他綜合損益	—	—	—	—	—
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	542,946	542,946
Z1	民國112年09月30日餘額	\$833,439	\$43,883	\$109,464	\$542,946	\$1,529,732
A1	民國113年01月01日餘額	\$833,439	\$43,883	\$109,464	\$520,445	\$1,507,231
	112年度盈餘指撥及分配：					
B1	提列法定盈餘公積	—	—	52,045	(52,045)	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	(468,400)	(468,400)
	其他資本公積變動					
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目 —認股權而產生者	—	3,296	—	—	3,296
C13	資本公積配發股票股利	18,170	(18,170)	—	—	—
D1	113年01月01日至09月30日淨利	—	—	—	324,942	324,942
D3	113年01月01日至09月30日其他綜合損益	—	—	—	—	—
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	324,942	324,942
I1	可轉換公司債轉換	50,906	227,138	—	—	278,044
Z1	民國113年09月30日餘額	\$902,515	\$256,147	\$161,509	\$324,942	\$1,645,113

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國113年及112年01月01日至09月30日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	113年01月01日至09月30日 金 額	112年01月01日至09月30日 金 額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$414,878	\$693,222
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	7,307	5,812
A20200	攤銷費用	1,441	1,016
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	154	(20)
A20900	利息費用	53,251	31,242
A21200	利息收入	(1,332)	(542)
A29900	其他項目	(562)	—
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31130	應收票據	(6,090)	400
A31150	應收帳款	(5,431)	260
A31180	其他應收款	2,773	(60)
A31190	其他應收款—關係人	(2,720)	(2,391)
A31200	存貨	1,081,449	2,244,900
A31240	其他流動資產	(10,570)	127,796
A31250	其他金融資產—流動	50,048	(80,636)
A32125	合約負債—流動	(6,779)	(582,613)
A32130	應付票據	1,242	(13,952)
A32150	應付帳款	(93,610)	(112,575)
A32160	應付帳款—關係人	300,393	(7,792)
A32180	其他應付款	25,065	(8,028)
A32190	其他應付款—關係人	(1,992)	4,448
A32230	其他流動負債	25,400	(70,514)
A33000	營運產生之現金流入	1,834,315	2,229,973
A33100	收取之利息	1,332	542
A33300	支付之利息	(148,558)	(154,148)
A33500	支付之所得稅	(112,256)	(159,898)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,574,833	1,916,469
BBBB	投資活動之現金流量：		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,190)	(1,945)
B04500	取得無形資產	(1,245)	(2,162)
B06700	其他非流動資產增加	—	(263,600)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(4,435)	(267,707)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	418,390	—
C00200	短期借款減少	—	(45,500)
C01200	發行應付公司債	100,000	220,007
C01600	舉借長期借款	822,703	970,260
C01700	償還長期借款	(1,578,510)	(2,273,692)
C04020	租賃本金償還	(6,492)	(5,455)
C04400	其他非流動負債減少	—	(1,440)
C04500	發放現金股利	(468,400)	(381,072)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(712,309)	(1,516,892)
EEEE	本期現金及約當現金增加數	858,089	131,870
E00100	期初現金及約當現金餘額	199,873	177,518
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,057,962	\$309,388

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日及
民國 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(一) 公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 01 月設立，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。原營業項目包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司轉為建設業，並於 102 年 06 月更名為欣巴巴事業股份有限公司。

(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 113 年及 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日之合併財務報告業經董事會於民國 113 年 11 月 05 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113年01月01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01月01日

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。

以上之修正自民國114年01月01日以後開始會計年度適用，本集團評估並無重大影響。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正—投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年01月01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01月01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01月01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01月01日
6	國際財務報導準則之年度改善—第11冊	民國115年01月01日

本集團未來期間採用上述業經國際會計準則理事會發布但尚未經金管會認可之準則或解釋，對本集團之財務報表具潛在影響之項目如下：

- (1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正—投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

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

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

- (2) 國際財務報導準則第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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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
- B. 國際財務報導準則第7號之修正
- C. 國際財務報導準則第7號施行指引之修正
- D. 國際財務報導準則第9號之修正
- E. 國際財務報導準則第10號之修正
- F. 國際會計準則第7號之修正

本集團現正評估上述之新發布、修訂及修正之準則或解釋對財務狀況與財務績效之潛在影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(四) 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國 113 年及 112 年 01 月 01 日至 09 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台幣仟元為單位。

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

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

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

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

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

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

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

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

若本公司喪失對子公司之控制，則

- (1)除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- (2)除列任何非控制權益之帳面金額；
- (3)認列取得對價之公允價值；
- (4)認列所保留任何投資之公允價值；
- (5)重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益，或依其他國際財務報導準則之規定直接轉入保留盈餘；
- (6)認列所產生之差額為當期損益。

合併財務報表編製主體如下：

投資公司 名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比		
			113.09.30	112.12.31	112.09.30
本公司	江城建設(股)公司	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	100.00%

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)預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4)現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2)主要為交易目的而持有該負債。
- (3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4)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十二個月之權利。

但本集團從事建造工程部分，其營業週期長於一年(通常約為三年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常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、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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

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

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

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

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

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

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

衡量備抵損失之方法說明如下：

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

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

(3) 金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

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

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

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

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

複合工具

本集團對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

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

(3) 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. 衍生工具

本集團所持有或發行之衍生工具係用以規避匯率風險及利率風險，其中屬指定且為有效避險者，於資產負債表列報為避險之金融資產或負債；其餘非屬指定且為有效避險者，則於資產負債表列報為透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債。

衍生工具之原始認列係以衍生工具合約簽訂日之公允價值衡量，並於續後採公允價值衡量。當衍生工具之公允價值為正數時，為金融資產；公允價值為負數時，則為金融負債。衍生工具公允價值變動直接認列於損益，惟涉及現金流量避險及國外營運機構淨投資避險屬有效部分者，則認列於損益或權益項下。

主契約為非金融資產或金融負債者，當嵌入於主契約之衍生工具，其經濟特性及風險與主契約並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量時，該嵌入式衍生工具應視為獨立之衍生工具處理。

8. 公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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

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

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

9. 存貨

本集團對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列存貨，並於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。

存貨包括待售房地及在建房地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

本集團對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

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，本集團將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

資產類別	耐用年限
辦公設備	主係1~5年
其他設備	主係5~6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。

11. 投資性不動產

本集團自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第 5 號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第 16 號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

資產類別	耐用年限
建築物	44 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。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

12. 租賃

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

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

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

集團為承租人

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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

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

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

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

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

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

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

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

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

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

集團為出租人

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

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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

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

13. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計值變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

本集團無形資產會計政策資訊如下：

	會員球證	電腦軟體
耐用年限	非確定	有限(1~3年)
使用之攤銷方法	不攤銷	直線法
內部產生或外部取得	外部取得	外部取得

14. 商譽

商譽之原始衡量係所移轉之對價加計非控制權益後之總數，超過本集團所取得可辨認資產與負債公允價值之金額；此對價如低於所取得淨資產公允價值，其差額則認列為當期損益。

商譽於原始認列後，係以成本減累計減損衡量。因企業合併所產生之商譽自取得日起分攤至集團中預期自此合併而受益之每一現金產生單位，無論被收購者之其他資產或負債是否歸屬於此等現金產生單位。每一受攤商譽之單位或單位群組代表為內部管理目的監管商譽之最低層級，且不大於彙總前之營運部門。

處分部分包含商譽之現金產生單位時，此處分部分之帳面金額包括與被處分營運有關之商譽。所處分之商譽，係依據該被處分營運與所保留部分之相對可回收金額予以衡量。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

15. 非金融資產之減損

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

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

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

16. 收入認列

本集團與客戶合約之收入主要為商品銷貨收入，會計處理說明如下：

本集團商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款。本集團係於移轉資產之控制完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本集團因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

17. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

18. 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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

當期所得稅

本期及前期之當期所得稅負債(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，於決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生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即可減除暫時性差異；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易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、關聯企業及合資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當期所得稅資產及當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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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。

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

本集團編製合併財務報表時，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。

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：

存貨評價

存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定報導期間結束日之存貨淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本集團評估資產負債表日存貨發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動，請詳附註(六)。

(六) 重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
現金	\$174	\$154	\$163
銀行存款	1,057,788	199,719	309,225
合計	\$1,057,962	\$199,873	\$309,388

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

2. 應收票據淨額

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
應收票據	\$6,090	\$—	\$930
減：備抵損失	—	—	—
合 計	\$6,090	\$—	\$930

本集團之應收票據未有提供擔保之情況。

3. 應收帳款

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
應收帳款	\$6,581	\$1,150	\$200
減：備抵損失	—	—	—
合 計	\$6,581	\$1,150	\$200

本集團之應收帳款未有提供擔保之情況。

本集團之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般均為7天。本集團之應收帳款無逾期情事，亦未提列備抵損失。

4. 其他金融資產－流動

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
銀行存款(註)	\$99,139	\$149,187	\$130,879

註：係預售房屋價金信託專戶，除支付約定有關完成與興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

5. 存貨淨額

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
在建房地	\$5,600,961	\$4,510,455	\$5,955,096
待售房地	1,893,403	3,966,088	2,195,444
合 計	\$7,494,364	\$8,476,543	\$8,150,540

民國 113 年及 112 年 07 月 01 日至 09 月 30 日與民國 113 年及 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日與營建業務相關之營業成本分別為 1,574,552 仟元、271,129 仟元、2,114,152 仟元及 2,569,916 仟元。

在建房地及待售房地提供擔保情形，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

6. 不動產、廠房及設備

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
自用之不動產、廠房及設備	<u>\$5,329</u>	<u>\$3,130</u>	<u>\$3,162</u>
	辦公設備	其他設備	合計
成本：			
112.01.01	\$4,829	\$4,803	\$9,632
增添	1,945	—	1,945
處分	—	—	—
112.09.30	<u>\$6,744</u>	<u>\$4,803</u>	<u>\$11,577</u>
113.01.01	\$6,993	\$4,803	\$11,796
增添	981	2,209	3,190
處分	—	—	—
113.09.30	<u>\$7,974</u>	<u>\$7,012</u>	<u>\$14,986</u>
折舊及減損：			
112.01.01	\$3,367	\$4,424	\$7,791
折舊	497	127	624
處分	—	—	—
112.09.30	<u>\$3,864</u>	<u>\$4,551</u>	<u>\$8,415</u>
113.01.01	\$4,079	\$4,587	\$8,666
折舊	731	260	991
處分	—	—	—
113.09.30	<u>\$4,810</u>	<u>\$4,847</u>	<u>\$9,657</u>
淨帳面價值：			
113.09.30	<u>\$3,164</u>	<u>\$2,165</u>	<u>\$5,329</u>
112.12.31	<u>\$2,914</u>	<u>\$216</u>	<u>\$3,130</u>
112.09.30	<u>\$2,910</u>	<u>\$252</u>	<u>\$3,162</u>

不動產、廠房及設備未有提供擔保之情況。

7. 投資性不動產

投資性不動產為本集團自有之投資性不動產。本集團對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃期間為 3 年，租賃合約包含依據每年市場環境調整租金之條款。

	土地	建築物	合計
成本：			
112.01.01	\$2,206	\$2,332	\$4,538
增添—源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
112.09.30	<u>\$2,206</u>	<u>\$2,332</u>	<u>\$4,538</u>

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

	土地	建築物	合計	
113.01.01	\$2,206	\$2,332	\$4,538	
增添－源自購買	—	—	—	
處分	—	—	—	
其他變動	—	—	—	
113.09.30	\$2,206	\$2,332	\$4,538	
折舊及減損：				
112.01.01	\$—	\$926	\$926	
當期折舊	—	40	40	
其他變動	—	(493)	(493)	
112.09.30	\$—	\$473	\$473	
113.01.01	\$—	\$487	\$487	
當期折舊	—	39	39	
113.09.30	\$—	\$526	\$526	
淨帳面金額：				
113.09.30	\$2,206	\$1,806	\$4,012	
112.12.31	\$2,206	\$1,845	\$4,051	
112.09.30	\$2,206	\$1,859	\$4,065	
	113.07.01～ 113.09.30	112.07.01～ 112.09.30	113.01.01～ 113.09.30	112.01.01～ 112.09.30
投資性不動產之租金收入	\$43	\$41	\$128	\$123
減：當期產生租金收入之 投資性不動產所發生 之直接營運費用	(13)	(13)	(39)	(40)
合 計	\$30	\$28	\$89	\$83

本集團投資性不動產未有提供擔保之情況。

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之公允價值於民國112年12月31日及民國111年12月31日分別為8,233仟元及4,529仟元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價。本公司管理階層評估其公允價值並無重大變動。

8. 無形資產

	電腦軟體	會員球證	商譽(註)	合計
原始成本				
112.01.01	\$4,726	\$3,130	\$16,879	\$24,735
增添—單獨取得	2,162	—	—	2,162
除列	(2,069)	—	—	(2,069)
112.09.30	\$4,819	\$3,130	\$16,879	\$24,828
113.01.01	\$4,515	\$3,130	\$16,879	\$24,524
增添—單獨取得	1,245	—	—	1,245
113.09.30	\$5,760	\$3,130	\$16,879	\$25,769

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

	電腦軟體	會員球證	商譽(註)	合計
攤銷及減損				
112.01.01	(\$3,553)	\$—	\$—	(\$3,553)
攤銷	(1,016)	—	—	(1,016)
除列	2,069	—	—	2,069
112.09.30	(\$2,500)	\$—	\$—	(\$2,500)
113.01.01	(\$2,303)	\$—	\$—	(\$2,303)
攤銷	(1,441)	—	—	(1,441)
113.09.30	(\$3,744)	\$—	\$—	(\$3,744)
淨帳面金額				
113.09.30	\$2,016	\$3,130	\$16,879	\$22,025
112.12.31	\$2,212	\$3,130	\$16,879	\$22,221
112.09.30	\$2,319	\$3,130	\$16,879	\$22,328

註：商譽係屬收購江城建設之投資成本超過可辨認淨資產公平價值所產生。

認列無形資產之攤銷金額如下：

	113.07.01～ 113.09.30	112.07.01～ 112.09.30	113.01.01～ 113.09.30	112.01.01～ 112.09.30
營業費用	\$458	\$429	\$1,441	\$1,016

9. 短期借款

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
無擔保銀行借款	\$468,390	\$150,000	\$—
擔保銀行借款	1,046,500	946,500	1,146,500
合 計	\$1,514,890	\$1,096,500	\$1,146,500

利率區間及到期日如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
年利率區間	1.60%～3.04%	1.70%～2.70%	1.70%～2.70%
到期日	113.11～114.09	113.02～113.09	112.11～113.09

尚未使用之短期借款額度如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
尚未使用之短期借款額度	\$1,083,500	\$983,500	\$1,273,500

上述銀行擔保借款由本公司董事長提供銀行存款擔保，且由董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

10. 應付公司債

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
應付國內有擔保轉換公司債	\$4,204	\$187,238	\$185,965
應付國內無擔保轉換公司債	2,746	—	—
減：一營業週期內到期部分	(6,950)	(187,238)	(185,965)
淨 額	\$—	\$—	\$—

(1) 應付國內第一次有擔保轉換公司債：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
負債要素：			
應付國內有擔保轉換公司債面額	\$4,400	\$200,000	\$200,000
應付國內有擔保轉換公司債折價	(196)	(12,762)	(14,035)
小 計	4,204	187,238	185,965
減：一營業週期內到期部分	(4,204)	(187,238)	(185,965)
淨 額	\$—	\$—	\$—
嵌入式衍生金融工具	(\$7)	\$68	\$228
權益要素	\$566	\$25,713	\$25,713

本公司於民國112年06月09日發行票面利率為0%之國內有擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣200,000仟元

發行期間：民國112年06月09日至民國115年06月09日

重要贖回條款：

- A. 本公司在發行滿三個月之翌日(民國112年09月10日)起至到期日前四十日(民國115年04月30日)止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
- B. 本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額10%時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

轉換辦法：

- A. 轉換標的：本公司普通股。
- B. 轉換期間：債券持有人得於民國112年09月10日起至民國115年06月09日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

- C. 轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣53.80元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。民國113年09月30日之轉換價格為每股47.41元。
- D. 到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

另本公司債截至民國113年09月30日止，已轉換金額為195,600仟元。

(2) 應付國內第二次無擔保轉換公司債：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
負債要素			
應付國內無擔保轉換公司債面額	\$2,900	\$—	\$—
應付國內無擔保轉換公司債折價	(154)	—	—
小計	2,746	—	—
減：一營業週期內到期部分	(2,746)	—	—
淨額	\$—	\$—	\$—
嵌入式衍生金融工具	(\$14)	\$—	\$—
權益要素	\$95	\$—	\$—

本公司於民國113年05月07日發行票面利率為0%之國內無擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣100,000仟元

發行期間：民國113年05月07日至民國116年05月07日

重要贖回條款：

- A. 本公司在發行滿三個月之翌日(民國113年08月08日)起至到期日前四十日(民國116年04月28日)止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
- B. 本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額10%時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

轉換辦法：

- A. 轉換標的：本公司普通股。
- B. 轉換期間：債券持有人得於民國113年08月08日起至民國116年05月07日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。
- C. 轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣88.00元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。民國113年09月30日之轉換價格為每股84.20元。
- D. 到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

另本公司債截至民國113年09月30日止，已轉換金額為97,100仟元。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

11. 長期借款

借款性質	113.09.30	112.12.31	112.09.30
銀行擔保借款	\$4,712,427	\$5,468,234	\$5,394,858
減：一營業週期內到期部分	(3,654,127)	(4,645,303)	(4,550,766)
淨 額	<u>\$1,058,300</u>	<u>\$822,931</u>	<u>\$844,092</u>

利率區間及到期日如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
年利率區間	2.78%~5.26%	2.40%~4.75%	2.40%~4.96%
到期日	114.06~118.05	113.01~124.12	113.01~124.12

上述銀行擔保借款由本公司董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

12. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團民國113年及112年07月01日至09月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為945仟元及854仟元；民國113年及112年01月01日至09月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為2,816仟元及2,188仟元。

確定福利計畫

本集團民國113年及112年07月01日至09月30日認列確定福利計畫之費用金額均為2仟元；民國113年及112年01月01日至09月30日認列確定福利計畫之費用金額均為5仟元。

13. 權益

(1) 普通股

截至民國113年09月30日、112年12月31日及112年09月30日止，本公司額定股本皆為3,580,000仟元，已發行股本分別為902,515仟元、833,439仟元及833,439仟元，每股面額10元，分別為90,252仟股、83,344仟股及83,344仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司國內第一次有擔保轉換公司債及國內第二次無擔保轉換公司債於民國113年度合計轉換5,091仟股。截至民國113年09月30日止，轉換公司債轉換普通股股數5,060仟股，尚未經公司登記主管機關核准變更登記。

(2) 資本公積

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
發行溢價	\$255,486	\$14,055	\$14,055
庫藏股票交易	—	4,115	4,115
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權而產生者	661	25,713	25,713
合 計	<u>\$256,147</u>	<u>\$43,883</u>	<u>\$43,883</u>

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

依法令規定，若公司虧損時，資本公積除填補公司虧損外，不得使用；若公司無虧損時，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) 盈餘分配及股利政策

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. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提撥10%為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

上述分派股東紅利如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，每年就可供分配盈餘提撥不低於5%分配股東紅利，其中現金股利總額不得低於股東股利總額之5%。

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。

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。

本公司於民國113年06月18日及112年06月15日之股東會，分別決議民國112年度及111年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	112年度	111年度	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$52,045	\$42,341		
普通股現金股利	\$468,400	\$381,072	\$5.36	\$4.57

註：本公司董事會業經章程授權以特別決議通過普通股現金股利案。

本公司民國113年06月18日之股東會決議以資本公積18,170仟元轉增資發行新股。

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).16。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

14. 營業收入

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
客戶合約之收入				
銷售房地收入	\$2,220,501	\$463,107	\$2,942,622	\$3,616,399
租賃收入	43	41	128	123
合 計	<u>\$2,220,544</u>	<u>\$463,148</u>	<u>\$2,942,750</u>	<u>\$3,616,522</u>

本集團民國113年及112年07月01日至09月30日與民國113年及112年01月01日至09月30日與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
銷售商品	\$2,220,501	\$463,107	\$2,942,622	\$3,616,399
其他	43	41	128	123
合 計	<u>\$2,220,544</u>	<u>\$463,148</u>	<u>\$2,942,750</u>	<u>\$3,616,522</u>
收入認列時點： 於某一時點	<u>\$2,220,544</u>	<u>\$463,148</u>	<u>\$2,942,750</u>	<u>\$3,616,522</u>

(2) 合約餘額

合約負債—流動

	113.09.30	112.12.31	112.09.30	112.01.01
銷售商品	\$554,316	\$561,095	\$465,797	\$1,048,115
其他	14	14	14	309
合 計	<u>\$554,330</u>	<u>\$561,109</u>	<u>\$465,811</u>	<u>\$1,048,424</u>

本集團民國113年及112年01月01日至09月30日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
期初餘額本期轉列收入	(\$306,956)	(\$739,328)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	\$300,177	\$156,715

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
取得合約之增額成本	<u>\$173,211</u>	<u>\$166,001</u>	<u>\$124,327</u>

本集團為取得銷售建案合約所支付予代銷公司之相關款項，認列為資產，並帳列於其他流動資產項下。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

15. 租賃

(1) 本集團為承租人

本集團承租多項不同之資產，包括建築物及運輸設備。各個合約之租賃期間介於1～10年。

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

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
建築物	\$9,926	\$11,961	\$12,939
運輸設備	5,300	7,206	2,472
合計	<u>\$15,226</u>	<u>\$19,167</u>	<u>\$15,411</u>

本集團民國113年及112年01月01日至09月30日對使用權資產增添分別為13,348仟元及0仟元。

(b) 租賃負債

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
租賃負債	<u>\$15,013</u>	<u>\$19,410</u>	<u>\$15,767</u>
流動	\$15,013	\$13,928	\$9,959
非流動	—	5,482	5,808
合計	<u>\$15,013</u>	<u>\$19,410</u>	<u>\$15,767</u>

本集團民國113年及112年07月01日至09月30日與民國113年及112年01月01日至09月30日租賃負債之利息費用請詳附註六.17(3)財務成本；租賃負債之到期分析請詳附註(十二)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

	113.07.01～ 113.09.30	112.07.01～ 112.09.30	113.01.01～ 113.09.30	112.01.01～ 112.09.30
建築物	\$1,055	\$979	\$3,198	\$2,936
運輸設備	1,009	738	3,079	2,212
合計	<u>\$2,064</u>	<u>\$1,717</u>	<u>\$6,277</u>	<u>\$5,148</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	113.07.01～ 113.09.30	112.07.01～ 112.09.30	113.01.01～ 113.09.30	112.01.01～ 112.09.30
短期租賃之費用	\$—	\$—	\$—	\$—
低價值資產租賃費用	186	88	498	180
合計	<u>\$186</u>	<u>\$88</u>	<u>\$498</u>	<u>\$180</u>

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本集團於民國113年及112年01月01日至09月30日租賃之現金流出總額分別為6,990及5,635仟元。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

16. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下

功能別 性質別	113.07.01~113.09.30			112.07.01~112.09.30		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$4,357	\$21,439	\$25,796	\$4,834	\$17,023	\$21,857
勞健保費用	\$428	\$1,388	\$1,816	\$478	\$1,170	\$1,648
退休金費用	\$218	\$729	\$947	\$220	\$636	\$856
董事酬金	\$—	\$10,072	\$10,072	\$—	\$2,839	\$2,839
其他員工福利費用	\$239	\$1,834	\$2,073	\$215	\$728	\$943
折舊費用	\$13	\$2,478	\$2,491	\$13	\$1,941	\$1,954
攤銷費用	\$—	\$458	\$458	\$—	\$429	\$429

功能別 性質別	113.01.01~113.09.30			112.01.01~112.09.30		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$13,188	\$60,259	\$73,447	\$8,090	\$61,324	\$69,414
勞健保費用	\$1,343	\$4,081	\$5,424	\$799	\$3,460	\$4,259
退休金費用	\$661	\$2,160	\$2,821	\$379	\$1,814	\$2,193
董事酬金	\$—	\$15,209	\$15,209	\$—	\$11,609	\$11,609
其他員工福利費用	\$758	\$3,690	\$4,448	\$363	\$3,488	\$3,851
折舊費用	\$39	\$7,268	\$7,307	\$40	\$5,772	\$5,812
攤銷費用	\$—	\$1,441	\$1,441	\$—	\$1,016	\$1,016

本公司依章程規定年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞及不高於 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。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。

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。估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日依當年度之獲利狀況，以 1% 估列員工酬勞及 2% 估列董事酬勞，民國 113 年 07 月 01 日至 09 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額為 4,277 仟元及 8,554 仟元，民國 113 年 01 月 01 日至 09 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額為 4,277 仟元及 8,554 仟元，帳列於薪資費用項下；民國 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日依當年度之獲利狀況，均以 1% 估列員工酬勞及董事酬勞，民國 112 年 07 月 01 日至 09 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額均為 1,322 仟元及，民國 112 年 01 月 01 日至 09 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額均為 7,074 仟元，帳列於薪資費用項下。

本公司於民國 113 年 03 月 13 日董事會決議以現金發放民國 112 年度員工酬勞與董事酬勞分別為 6,917 仟元及 13,834 仟元，其與民國 112 年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

17. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
按攤銷後成本衡量之 金融資產	\$48	\$9	\$1,332	\$542

(2) 其他利益及損失

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
廠商管理收入	\$125	\$148	\$427	\$758
刷卡手續費收入	50	56	83	111
其他	(264)	(134)	565	148
合 計	(\$89)	\$70	\$1,075	\$1,017

(3) 財務成本

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
借款之利息	\$48,181	\$47,724	\$148,617	\$154,603
租賃負債之利息	138	91	323	299
公司債利息	724	1,264	3,581	1,683
利息資本化之金額	(36,127)	(43,087)	(99,270)	(125,343)
合 計	\$12,916	\$5,992	\$53,251	\$31,242

18. 所得稅

(1) 所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
當期所得稅費用：				
當期應付所得稅	\$76,052	\$20,860	\$76,052	\$95,774
以前年度之當期所得稅 於本期之調整	—	—	(49)	9,324
當期繳納土地增值稅	6,441	6,159	13,933	45,178
遞延所得稅費用：				
與暫時性差異之原始產 生及其迴轉有關之遞所 得稅費用	10,225	—	—	—
所得稅費用	\$92,718	\$27,019	\$89,936	\$150,276

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 所得稅申報核定情形

截至民國113年09月30日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國111年度
子公司－江城建設(股)公司	核定至民國111年度

19. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本集團普通股持有人之淨利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，係以當期歸屬於本集團普通股持有人之淨利(經調整可轉換公司債之利息後)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。

	113.07.01～ 113.09.30	112.07.01～ 112.09.30	113.01.01～ 113.09.30	112.01.01～ 112.09.30
(1) 基本每股盈餘				
歸屬於母公司普通股持有人之淨利	\$328,281	\$102,545	\$324,942	\$542,946
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	88,268	85,161	86,244	85,161
基本每股盈餘(元)	<u>\$3.72</u>	<u>\$1.20</u>	<u>\$3.77</u>	<u>\$6.38</u>
(2) 稀釋每股盈餘				
歸屬於母公司普通股持有人之淨利	\$328,281	\$102,545	\$324,942	\$542,946
轉換公司債之利息	579	1,011	2,865	1,347
經調整稀釋效果後歸屬於母公司普通股持有人之淨利	<u>\$328,860</u>	<u>\$103,556</u>	<u>\$327,807</u>	<u>\$544,293</u>
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	88,268	85,161	86,244	85,161
稀釋效果：				
員工酬勞－股票(仟股)	29	26	54	172
轉換公司債(仟股)	<u>2,068</u>	<u>3,787</u>	<u>3,559</u>	<u>1,568</u>
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	90,365	88,974	89,857	86,901
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$3.64</u>	<u>\$1.16</u>	<u>\$3.65</u>	<u>\$6.26</u>

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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(七)關係人交易

於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
巴森營造股份有限公司(巴森營造)	實質關係人
江鎮廣告事業股份有限公司(江鎮廣告)	實質關係人
樂成家服務有限公司(樂成家)	其他關係人
公益信託巴巴慈善基金	實質關係人
元達國際投資有限公司(元達)	具重大影響之投資者
黃炯輝	董事長
潘雅蓉	董事長之二等親內親屬
黃子恬	董事長之二親等內親屬

1.存貨(在建房地—外包工程)

	113.01.01～ 113.09.30	112.01.01～ 112.09.30
實質關係人(巴森營造)	\$894,048	\$194,286

本集團與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立30至90天以內之票期。

2.其他應收款—關係人

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
實質關係人(巴森營造)	\$7,298	\$4,579	\$3,115
董事長(黃炯輝)	402	401	402
合 計	\$7,700	\$4,980	\$3,517

3.應付帳款—關係人

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
實質關係人(巴森營造)	\$445,750	\$145,357	\$33,000

4.其他應付款—關係人

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
實質關係人(江鎮廣告)	\$4,451	\$6,169	\$11,230
其他關係人(樂成家)	—	274	125
合 計	\$4,451	\$6,443	\$11,355

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

5. 租賃

租賃負債

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	<u>\$3,493</u>	<u>\$9,278</u>	<u>\$9,582</u>

利息費用

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
董事長之二親等內親屬 (黃子恬)	<u>\$32</u>	<u>\$55</u>	<u>\$94</u>	<u>\$172</u>

租金係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

6. 向關係人借款(不含應付利息)

民國113年09月30日：無此事項。

		112.12.31			
	最高金額	期末餘額	利率 區間	本年度利息 支出總額	期末 應付利息
元達	<u>\$59,000</u>	<u>\$—</u>	1.25%	<u>\$87</u>	<u>\$—</u>
		112.09.30			
	最高金額	期末餘額	利率 區間	本年度利息 支出總額	期末 應付利息
元達	<u>\$59,000</u>	<u>\$—</u>	1.25%	<u>\$87</u>	<u>\$—</u>

7. 營業費用－捐贈

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
公益信託巴巴慈善基金	<u>\$2,000</u>	<u>\$—</u>	<u>\$2,000</u>	<u>\$2,000</u>

8. 本集團主要管理階層之獎酬

	113.07.01~ 113.09.30	112.07.01~ 112.09.30	113.01.01~ 113.09.30	112.01.01~ 112.09.30
短期員工福利	<u>\$5,058</u>	<u>\$5,041</u>	<u>\$24,802</u>	<u>\$22,432</u>

9. 其他

- (1)截至民國113年09月30日、112年12月31日及112年09月30日止，部份主要管理階層為本集團向金融機構借款之連帶保證人。
- (2)截至民國113年09月30日止，董事長之配偶(潘雅蓉)提供土地與本集團簽訂合建分售契約，以及土地作為擔保借款之用，故支付履約保證金263,600仟元，帳列其他非流動資產項下。
- (3)民國113年及112年01月01日至09月30日支付實質關係人(江鎮廣告)廣告費等支出，分別為17,415仟元及42,239仟元，帳列營業費用項下。
- (4)民國113年及112年01月01日至09月30日支付其他關係人(樂成家)其他費用等支出，分別為1,375仟元及690仟元，帳列營業費用項下。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(八) 質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保品：

資產項目	帳面價值			擔保債務內容
	113.09.30	112.12.31	112.09.30	
存 貨	\$5,464,046	\$7,355,145	\$6,346,446	銀行借款
其他金融資產－流動	99,139	100,998	—	應付公司債
合 計	\$5,563,185	\$7,456,143	\$6,346,446	

(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國113年09月30日止，本集團已簽訂之工程合約總價為12,181,710仟元，其中尚未支付金額為9,203,733仟元。

(十) 重大之災害損失

無此事項。

(十一) 重大之期後事項

1. 本公司於民國113年10月23日已提前清償向台中銀租賃之融資借款422,950仟元。
2. 本公司於民國113年11月05日經董事會決議通過發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總額為\$1,300,000仟元。

(十二) 其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
嵌入式衍生工具	\$21	\$—	\$—
按攤銷後成本衡量之金融資產：			
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,057,788	199,719	309,225
應收票據	6,090	—	930
應收帳款	6,581	1,150	200
其他應收款(含關係人)	7,700	7,753	3,589
其他金融資產－流動	99,139	149,187	130,879
其他(非)流動資產－存出保證金	269,092	270,902	270,581
小 計	1,446,390	628,711	715,404
合 計	\$1,446,411	\$628,711	\$715,404

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

金融負債

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
透過損益按公允價值衡量之金融負債：			
嵌入式衍生工具	\$—	\$68	\$228
以攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	1,514,890	1,096,500	1,146,500
應付款項(含關係人)	769,399	535,468	331,132
租賃負債(含流動及非流動)	15,013	19,410	15,767
應付公司債(含一營業週期內到期之應付公司債)	6,950	187,238	185,965
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	4,712,427	5,468,234	5,394,858
其他非流動負債—存入保證金	20	20	20
小計	7,018,699	7,306,870	7,074,242
合計	\$7,018,699	7,306,938	\$7,074,470

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，本集團依公司之政策及風險偏好，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，市場風險主要係利率風險。

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。

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，本集團之利率風險主要係來自於固定利率借款及浮動利率借款。

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，係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降1%，對本集團於民國113年及112年01月01日至09月30日之損益將分別減少/減少30,833千元及37,754千元。

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(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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。

本集團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公司組織，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金、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	一至二年	二至五年	五年以上	合計
113.09.30					
應付款項	\$746,902	16,182	5,916	399	\$769,399
借款	\$2,700,893	2,774,861	1,146,988	—	\$6,622,742
租賃負債	\$7,709	5,946	1,953	—	\$15,608
公司債	\$—	4,400	2,900	—	\$7,300
存入保證金	\$—	—	20	—	\$20
112.12.31					
應付款項	\$506,383	18,306	10,222	557	\$535,468
借款	\$4,675,907	1,083,903	340,586	711,067	\$6,811,463
租賃負債	\$7,167	4,746	5,674	2,870	\$20,457
公司債	\$—	—	200,000	—	200,000
存入保證金	\$20	—	—	—	\$20
112.09.30					
應付款項	\$296,762	21,447	12,308	615	\$331,132
借款	\$4,738,939	1,030,644	342,047	713,811	\$6,825,441
租賃負債	\$5,587	3,564	4,305	3,229	\$16,685
公司債	\$—	—	200,000	—	\$200,000
存入保證金	\$20	—	—	—	\$20

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。

2. 下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

113.09.30

	到期期間			合計
	短於一年	一至五年	六至十年	
租賃負債	\$7,709	7,899	—	\$15,608

112.12.31

	到期期間			合計
	短於一年	二至五年	六至十年	
租賃負債	\$7,167	10,420	2,870	\$20,457

112.09.30

	到期期間			合計
	短於一年	二至五年	六至十年	
租賃負債	\$5,587	7,869	3,229	\$16,685

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國113年01月01日至09月30日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	應付公司債	其他非流動 負債	來自籌資活動 之負債總額
113.01.01	\$1,096,500	\$5,468,234	\$19,410	\$187,238	\$20	\$6,771,402
現金流量	418,390	(755,807)	(6,492)	100,000	—	(243,909)
非現金之變動	—	—	2,095	(280,288)	—	(278,193)
113.09.30	\$1,514,890	\$4,712,427	\$15,013	\$6,950	\$20	\$6,249,300

民國112年01月01日至09月30日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	應付公司債	其他非流動 負債	來自籌資活動 之負債總額
112.01.01	\$1,192,000	\$6,698,290	\$20,923	\$—	\$1,460	\$7,912,673
現金流量	(45,500)	(1,303,432)	(5,455)	220,007	(1,440)	(1,135,820)
非現金之變動	—	—	299	(34,042)	—	(33,743)
112.09.30	\$1,146,500	\$5,394,858	\$15,767	\$185,965	\$20	\$6,743,110

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量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：

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

- 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. 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款、應付公司債及其他非流動負債，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資產及金融負債之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(3)金融工具公允價值層級資訊

本集團金融工具公允價值層級資訊請詳(十二).8。

8.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113年09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				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$21	\$21
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$—	\$—

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$—	\$—
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$68	\$68

民國112年09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				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$—	\$—
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$228	\$228

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：

	負債(資產)
	透過損益按公允價值衡量
	衍生金融工具
113.01.01	68
113年度認列之評價損(益)(列報於「其他利益及損失」)	154
113年度取得	80
113年度轉換	(323)
113.09.30	(\$21)

上述認列於損益中，與截至民國113年09月30日及112年09月30日止，持有之資產/負債相關之(損)益為(154)仟元及20仟元。

(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09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(詳附註(六).7)	\$—	\$—	\$8,233	\$8,233

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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(詳附註(六).7)	\$—	\$—	\$8,233	\$8,233

民國112年09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(詳附註(六).7)	\$—	\$—	\$4,529	\$4,529

9. 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。

(十三)附註揭露事項

1. 重大交易事項及轉投資事業相關資訊

- (1) 資金貸與他人：詳附表一。
- (2) 為他人背書保證：詳附表二。
- (3) 期末持有有價證券情形：無。
- (4) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台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台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台幣三億元或實收資本額 20%以上：無。
- (7) 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：詳附表三。
- (8) 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：詳附表四。
- (9) 對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制力者（不包含大陸投資地區）：詳附表五。
- (10) 從事衍生性商品交易：無。
- (11) 其他：母子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：詳附表六。

2. 大陸投資資訊：不適用。

3. 主要股東資訊：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，因此本集團整體視為單一營運部門。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表一

資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來項目 (註2)	是否為 關係人	本期最高餘額 (註3)	期末 餘額	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8)
													名稱	價值		
1	江城建設	本公司	其他應收款	是	\$300,000	\$300,000	\$133,500	4.50%	1	\$389,399	無	-	-	-	\$389,399	\$389,399

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：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。

註4：資金貸與性質之填寫方式如下：

1. 有業務往來者填1。
2. 有短期融通資金之必要者填2。

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：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近5年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值40%為限。

註8：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方間最近5年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值40%為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表二

為他人背書保證：

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	本期最高背書 保證餘額	期末背書保證	實際動支金額	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	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備 註
		公司名稱	關係(註2)											
0	本公司	江城建設	5	\$16,451,130	\$650,000	\$650,000	\$221,000	-	39.51%	\$24,676,695	Y	N	N	(註3)
1	江城建設	本公司	4	\$2,045,600	\$180,000	\$180,000	\$130,622	\$180,000	10.94%	\$2,045,600	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	4	\$2,045,600	\$44,870	\$44,870	44,870	\$44,870	2.73%	\$2,045,600	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	5	\$2,045,600	\$420,000	\$420,000	\$249,950	-	25.53%	\$3,068,400	N	Y	N	(註5)
1	江城建設	本公司	5	\$2,045,600	\$370,000	\$370,000	\$343,210	-	22.49%	\$3,068,400	N	Y	N	(註5)

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七種，標示種類即可：

- 1.有業務關係之公司。
- 2.直接持有普通股股權超過50%之子公司。
- 3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
- 4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
- 5.基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由各出資股東依其持股比例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：依本公司「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要知同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過本公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過本公司淨值10倍為限。

註4：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於集團企業之發展，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總額度以不超過公司淨值10倍為限。

註5：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過公司淨值10倍為限。

欣巴巴事業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，均以新台幣仟元為單位)

附表三

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款	
			銷(進)貨	金額	佔總銷 (進)貨 之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收 (付)票據 、帳款比率
欣巴巴	巴森營造	關係企業	進貨	\$325,714	36.14%	與一般交易相當	已成本加成計價	—	應付帳款 \$109,000	16.83%
江城建設	巴森營造	關係企業	進貨	\$568,334	63.06%	與一般交易相當	已成本加成計價	—	應付帳款 \$336,750	52.00%

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表四

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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	週轉率(次)	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		
江城建設	本公司	本公司持股之100%之 子公司	其他應收款 \$133,994	(註)	\$—	—	\$494	\$—

註：係子公司資金貸與母公司款項，故不適用於週轉率之計算。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表五

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）：

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	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	\$250,000	\$250,000	20,100	100.00%	\$187,636	(\$321)	\$28	(註1、2)

註1：編製合併報表時業已沖銷。

註2：含聯屬公司間未實現損益。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表六

民國113年01月01日至09月30日母子公司間業務關係及重要交易往來情形

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	佔合併總營收或總 資產之比率(註3)
1	江城建設	本公司	2	其他應收款－關係人	\$133,500	係資金貸與，本金於五年還款，利率4.50%，按月付息。	1%
1	江城建設	本公司	2	利息收入	\$4,510	係資金貸與，本金於五年還款，利率4.50%，按月付息。	1%

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(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；

子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(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：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表七

主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	
	持有股數 (股)	持股比率
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	42.74%
黃湘允	6,351,223	7.18%
黃子恬	6,324,628	7.15%
黃湘元	6,239,407	7.05%

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達5%以上資料。

至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

附件十五

111 年度個體財務報告暨會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告 民國111及110年度

地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

電話：(07)5378899

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 查 核 報 告	3~6		-
四、	個 體 資 產 負 債 表	7		-
五、	個 體 綜 合 損 益 表	8~9		-
六、	個 體 權 益 變 動 表	10		-
七、	個 體 現 金 流 量 表	11~12		-
八、	個 體 財 務 報 告 附 註			-
	(一) 公 司 沿 革	13		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	13		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	13~14		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	14~23		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	23~24		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	24~40, 44~45	六~二六、二九	
	(七) 關 係 人 交 易	41~44		二七
	(八) 質 抵 押 之 資 產	44		二八
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	46		三十
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	-		-
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	46~51		三一
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	46		三一
	3. 大 陸 投 資 資 訊	46		三一
	4. 主 要 股 東 資 訊	46, 52		三一
	(十四) 部 門 資 訊			
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	53~71		-

會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

欣巴巴事業股份有限公司（欣巴巴公司）民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 及 110 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告附註（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，上開個體財務報告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，足以允當表達欣巴巴公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告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，與欣巴巴公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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，對欣巴巴公司民國 111 年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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。

茲對欣巴巴公司民國 111 年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

欣巴巴公司主要收入來自房地銷售，房地銷售收入係於不動產實際完工、交屋且辦妥房地所有權狀過戶後認列收入，由於房地銷售收入須符合前述條件始得認列，是以依審計準則將收入認列預設為顯著風險之規定，將收入認列真實性列為關鍵查核事項。收入認列之會計政策及附註揭露資訊請參閱附註四及二一。

本會計師所執行的查核程序包括：

- 一、瞭解及測試與收入認列真實性攸關之內部控制程序是否有效。
- 二、取得房地銷售明細並抽選適當樣本，檢視客戶房地買賣合約書、房地所有權過戶及驗屋完成文件等，並核對收款金額及對象是否與合約內容一致，以確認房地銷售收入真實發生。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估欣巴巴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欣巴巴公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

欣巴巴公司之治理單位（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告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告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告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告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：

- 一、辨認並評估個體財務報告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。
- 二、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，惟其目的非對欣巴巴公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、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。
- 四、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，以及使欣巴巴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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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欣巴巴公司不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估個體財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於欣巴巴公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成欣巴巴公司查核意見。

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，決定對欣巴巴公司民國 111 年度個體財務報告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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 吳 秋 燕



吳秋燕

會計師 許 凱 甯



許凱甯

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

欣巴巴事業股份有限公司

個體資產負債表

民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	111年12月31日			110年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註四及六）	\$	144,873	1	\$	105,802	1
1150	應收票據（附註四、七及二九）		1,330	-		37	-
1170	應收帳款（附註四、七、二一及二九）		460	-		-	-
1200	其他應收款（附註二九）		12	-		-	-
1210	其他應收款－關係人（附註二七及二九）		665	-		758	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二三）		5	-		12	-
1320	存貨（附註四、五、八、二七、二八及二九）		10,228,948	93		10,773,880	92
1476	其他金融資產－流動（附註四、九及二九）		55,912	1		124,798	1
1479	其他流動資產（附註二一、二七及二九）		336,448	3		439,173	4
11XX	流動資產總計		10,768,653	98		11,444,460	98
	非流動資產						
1550	採用權益法之投資（附註四及十）		185,628	2		185,792	2
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十一）		2,377	-		1,901	-
1755	使用權資產（附註四及十二）		15,511	-		16,991	-
1760	投資性不動產淨額（附註四及十三）		3,612	-		3,664	-
1821	無形資產（附註四及十四）		4,303	-		4,143	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二三）		-	-		22,353	-
1980	其他金融資產－非流動（附註四及九）		300	-		300	-
15XX	非流動資產總計		211,731	2		235,144	2
1XXX	資產總計	\$	10,980,384	100	\$	11,679,604	100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十五及二八）	\$	1,192,000	11	\$	489,000	4
2130	合約負債－流動（附註二一、二七及二九）		1,027,259	9		1,344,280	11
2150	應付票據（附註十七及二九）		22,893	-		48,327	-
2170	應付帳款（附註十七及二九）		292,349	3		184,611	2
2180	應付帳款－關係人（附註十七、二七及二九）		40,792	-		30,000	-
2200	其他應付款（附註十八及二九）		81,658	1		72,584	1
2220	其他應付款－關係人（附註二七及二九）		140,658	1		445,600	4
2230	本期所得稅負債		67,151	1		-	-
2280	租賃負債－流動（附註四、十二及二七）		12,292	-		12,254	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債（附註十六、二八及二九）		-	-		185,664	2
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十五、二八及二九）		5,778,233	53		5,562,340	48
2399	其他流動負債		71,049	1		9,252	-
21XX	流動負債總計		8,726,334	80		8,383,912	72
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註十六及二八）		-	-		809,396	7
2540	長期借款（附註十五及二八）		907,057	8		1,506,253	13
2580	租賃負債－非流動（附註四、十二及二七）		3,388	-		4,984	-
2645	存入保證金		1,460	-		1,460	-
25XX	非流動負債總計		911,905	8		2,322,093	20
2XXX	負債總計		9,638,239	88		10,706,005	92
	權益（附註二十）						
3110	普通股股本		833,439	8		833,439	7
3200	資本公積		18,170	-		18,170	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		67,123	-		61,027	1
3350	未分配盈餘		423,413	4		60,963	-
3300	保留盈餘合計		490,536	4		121,990	1
3XXX	權益合計		1,342,145	12		973,599	8
	負債及權益總計	\$	10,980,384	100	\$	11,679,604	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張分圖、李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司

個體綜合損益表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟
每股盈餘為元

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二一）	\$2,973,851	100	\$1,415,168	100
5000	營業成本（附註八及二二）	<u>2,102,664</u>	<u>71</u>	<u>953,459</u>	<u>67</u>
5900	營業毛利	<u>871,187</u>	<u>29</u>	<u>461,709</u>	<u>33</u>
	營業費用（附註十九、二二及二七）				
6100	推銷費用	186,716	6	85,413	6
6200	管理費用	<u>107,920</u>	<u>4</u>	<u>94,052</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>294,636</u>	<u>10</u>	<u>179,465</u>	<u>13</u>
6510	其他收益及費損淨額（附註二二）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200</u>	<u>-</u>
6900	營業淨利	<u>576,551</u>	<u>19</u>	<u>283,444</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	331	-	171	-
7020	其他利益及損失（附註二二）	3,587	-	5,278	-
7050	財務成本（附註二二及二七）	(32,451)	(1)	(40,699)	(3)
7070	採用權益法之子公司損益之份額（附註十）	(<u>164</u>)	<u>-</u>	(<u>1,402</u>)	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>28,697</u>)	(<u>1</u>)	(<u>36,652</u>)	(<u>3</u>)
7900	稅前淨利	547,854	18	246,792	17
7950	所得稅費用（利益）（附註四及二三）	<u>124,441</u>	<u>4</u>	(<u>14,978</u>)	(<u>1</u>)
8500	本年度淨利及綜合損益總額（接次頁）	<u>\$ 423,413</u>	<u>14</u>	<u>\$ 261,770</u>	<u>18</u>

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
	每股盈餘 (附註二四)				
9710	基 本	\$ 5.08		\$ 3.14	
9810	稀 釋	\$ 5.07		\$ 3.14	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如





欣巴巴事業股份有限公司

個體權益變動表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘 (累 積 虧 損)		權 益 總 額
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘 (待 彌 補 虧 損)	
A1	110 年 1 月 1 日餘額	\$ 833,439	\$ 18,170	\$ 61,027	(\$ 200,807)	\$ 711,829
D5	110 年度淨利及綜合損益總額	-	-	-	261,770	261,770
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	833,439	18,170	61,027	60,963	973,599
	110 年度盈餘指撥及分配 (附註二十)					
B1	法定盈餘公積	-	-	6,096	(6,096)	-
B5	現金股利	-	-	-	(54,867)	(54,867)
		-	-	6,096	(60,963)	(54,867)
D5	111 年度淨利及綜合損益總額	-	-	-	423,413	423,413
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 833,439	\$ 18,170	\$ 67,123	\$ 423,413	\$ 1,342,145

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司 黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司

個體現金流量表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 547,854	\$ 246,792
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	6,711	6,044
A20200	攤銷費用	1,297	983
A20900	財務成本	32,451	40,699
A21200	利息收入	(331)	(171)
A22300	採用權益法之子公司損益之份額	164	1,402
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(1,293)	(37)
A31150	應收帳款	(460)	-
A31180	其他應收款	(12)	-
A31190	其他應收款－關係人	93	(679)
A31200	存 貨	683,485	(2,160,517)
A31240	其他流動資產	102,725	(39,492)
A31250	其他金融資產	69,438	30,864
A32125	合約負債	(317,021)	292,236
A32130	應付票據	(25,434)	25,923
A32150	應付帳款	107,738	31,644
A32160	應付帳款－關係人	10,792	(39,088)
A32180	其他應付款	7,922	(13,136)
A32190	其他應付款－關係人	(10,218)	(19,277)
A32230	其他流動負債	61,797	7,867
A33000	營運產生（使用）之現金	1,277,698	(1,587,943)
A33100	收取之利息	331	171
A33300	支付之利息	(165,486)	(151,678)
A33500	支付之所得稅	(34,930)	(7,376)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>1,077,613</u>	<u>(1,746,826)</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(1,319)	(1,040)
B04500	取得無形資產	(1,457)	(773)
B06500	其他金融資產增加	(552)	(2,547)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(3,328)</u>	<u>(4,360)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111 年度	110 年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加(減少)	\$ 703,000	(\$ 1,000)
C01200	發行應付公司債	-	994,220
C01300	償還公司債	(1,000,000)	-
C01600	舉借長期借款	1,788,602	1,321,700
C01700	償還長期借款	(2,171,905)	(786,306)
C03700	其他應付款—關係人增加(減少)	(294,150)	106,000
C04020	租賃本金償還	(5,894)	(4,799)
C04300	其他非流動負債	-	(1)
C04500	發放現金股利	(54,867)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(1,035,214)	1,629,814
EEEE	現金淨增加(減少)數	39,071	(121,372)
E00100	年初現金餘額	105,802	227,174
E00200	年底現金餘額	\$ 144,873	\$ 105,802

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司

個體財務報告附註

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 1 月設立，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。原營業項目包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司，轉為建設業，並於 102 年 6 月更名為欣巴巴事業股份有限公司。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 112 年 3 月 28 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會（IASB）發布之生效日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	2023 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本個體財務報告通過日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發 布 之 生 效 日 (註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

截至本個體財務報告通過日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指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）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」、「採用權益法之子公司其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

除上段所述外，流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；

2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 存 貨

本公司對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列存貨，並於所售房地個案符合收入認列要件時，分別按房屋及土地面積比例轉為當年度營業成本。

存貨包括待售房地及在建房地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

本公司對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損後之金額衡量。投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(九) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收款項）之減損損失。

應收款項按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務時代表金融資產已發生違約。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十一) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款列入合約負債，依合約約定，當不動產等產品於辦理過戶登記且交付客戶時，客戶對商品已有使用控制之權利，本公司係於該時點認列收入。

(十二) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額及原始直接成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至租賃期間屆滿時提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。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，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

(十三) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而

遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源—存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，因此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。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本公司評估資產負債表日存貨發生

售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動。

六、現金

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
庫存現金	\$ 150	\$ 130
活期存款	<u>144,723</u>	<u>105,672</u>
	<u>\$144,873</u>	<u>\$105,802</u>

本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散風險，預期發生違約之可能性甚低。

七、應收票據及應收帳款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應收票據		
因營業而發生	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 37</u>
應收帳款		
按攤銷後成本衡量	<u>\$ 460</u>	<u>\$ -</u>

本公司之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般均為 7 天；應收款項無逾期情事，亦未提列備抵損失。

八、存貨

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
在建房地	\$ 5,497,259	\$ 8,615,280
待售房地	<u>4,731,689</u>	<u>2,158,600</u>
	<u>\$10,228,948</u>	<u>\$10,773,880</u>

111 及 110 年與營建業務相關之銷貨成本分別為 2,102,612 千元及 952,913 千元。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二八。

九、其他金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$ 50,243	\$119,681

(接次頁)

(承前頁)

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
存出保證金	<u>\$ 5,669</u>	<u>\$ 5,117</u>
	<u>\$ 55,912</u>	<u>\$124,798</u>
非流動		
存出保證金	<u>\$ 300</u>	<u>\$ 300</u>

預售房屋價金信託專戶除支付約定有關完成與興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

十、採用權益法之投資

投資子公司

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
非上市（櫃）公司		
江城建設股份有限公司（江城建設公司）	<u>\$185,628</u>	<u>\$185,792</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
江城建設公司	100%	100%

十一、不動產、廠房及設備

	111 年度	110 年度
辦公設備	<u>\$ 1,462</u>	<u>\$ 623</u>
其他設備	<u>915</u>	<u>1,278</u>
	<u>\$ 2,377</u>	<u>\$ 1,901</u>

本公司之不動產、廠房及設備於 111 及 110 年度，除提列折舊費用外，並未發生重大增添、處分及減損情形。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
建築物	\$ 10,827	\$ 13,125
運輸設備	<u>4,684</u>	<u>3,866</u>
	<u>\$ 15,511</u>	<u>\$ 16,991</u>
使用權資產之增添	111 年度 <u>\$ 4,336</u>	110 年度 <u>\$ 4,077</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	\$ 3,244	\$ 3,268
運輸設備	<u>2,572</u>	<u>1,533</u>
	<u>\$ 5,816</u>	<u>\$ 4,801</u>

除以上所增添及認列折舊費用外，本公司之使用權資產於 111 及 110 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 12,292</u>	<u>\$ 12,254</u>
非流動	<u>\$ 3,388</u>	<u>\$ 4,984</u>

租賃負債之折現率（%）區間如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
建築物	2.04~2.28	2.04~2.28
運輸設備	1.85~2.04	1.92~2.04

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干辦公室使用，合約租賃期間為 2~3 年，評估行使續租權可再延長 2~10 年之租賃期間。

(四) 其他租賃資訊

	111 年度	110 年度
短期租賃費用	<u>\$ 70</u>	<u>\$ 180</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 44</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 6,436</u>	<u>\$ 5,413</u>

本公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

本公司以營業租賃出租自有投資性不動產之資訊請參閱附註十三。

十三、投資性不動產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
土 地	\$ 2,206	\$ 2,206
建 築 物	<u>1,406</u>	<u>1,458</u>
	<u>\$ 3,612</u>	<u>\$ 3,664</u>

投資性不動產之建築物係以直線基礎按耐用年數 44 年計提折舊。

本公司座落於高雄市左營區之投資性不動產之公允價值為 4,529 千元，係由獨立評價公司於 103 年 10 月評價。經本公司管理階層評估，該不動產於 111 年及 110 年 12 月 31 日之公允價值並無重大變動。

投資性不動產出租之租賃期間為 3 年，於 113 年 2 月到期。承租人於行使續租權時，約定依市場租金行情調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
第 1 年	\$165	\$ 26
第 2 年	<u>28</u>	<u>-</u>
	<u>\$193</u>	<u>\$ 26</u>

十四、無形資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
會員球證	\$ 3,130	\$ 3,130
電腦軟體淨額	<u>1,173</u>	<u>1,013</u>
	<u>\$ 4,303</u>	<u>\$ 4,143</u>

上述除會員球證屬非確定耐用年限之無形資產；電腦軟體係以直線基礎按 1~3 年計提攤銷費用。

十五、借 款

(一) 短期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
銀行擔保借款	<u>\$1,192,000</u>	<u>\$ 489,000</u>
年利率(%)	1.35~2.28	1.75

上述銀行借款除由本公司董事長提供銀行存款擔保，且由董事長及其配偶提供背書保證外，餘提供擔保情形請參閱附註二八。

(二) 長期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔保借款	\$6,685,290	\$7,068,593
減：一營業週期內到期部分	<u>5,778,233</u>	<u>5,562,340</u>
列入長期借款	<u>\$ 907,057</u>	<u>\$1,506,253</u>
年利率(%)	2.15~4.96	1.65~4.297

上述借款係按月付息，陸續於 112 年 3 月至 124 年 12 月到期；除由本公司董事長及其配偶提供背書保證外，餘提供擔保情形請參閱附註二八。

十六、應付公司債—已於 111 年 9 月贖回

	110 年 12 月 31 日
公司債發行總額	\$1,000,000
減：公司債折價	<u>4,940</u>
	995,060
減：一營業週期內到期部分	<u>185,664</u>
	<u>\$ 809,396</u>

本公司於 110 年 5 月 26 日按面額發行 110 年度國內私募擔保普通公司債 1,000,000 千元，發行期限 4 年，票面利率及有效利率分別為 4.12% 及 4.26%，自發行日起依票面利率，每月付息一次。並自發行日起，第 01~24 個月，僅付息不還本；第 25~47 個月，每月需還本 1%（10,000 千元）；第 48 個月到期一次還本。

本公司債發行未滿一年提前贖回者，除應清償本公司債之本金與到期利息外，需另支付按尚未清償本金金額 1% 計算違約金。本公司債發行達一年後提前贖回者，僅需清償本公司債本金與到期利息。

本公司已於 111 年 9 月 2 日提前贖回公司債，另於 111 年 8 月經董事會決議擬辦理國內第一次有擔保可轉換公司債，總面額 10 億為上限，尚待向主管機關申報。

十七、應付款項

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應付票據－非關係人	<u>\$ 22,893</u>	<u>\$ 48,327</u>
應付帳款－非關係人	\$292,349	\$184,611
應付帳款－關係人	<u>40,792</u>	<u>30,000</u>
	<u>\$333,141</u>	<u>\$214,611</u>

上述款項皆因營業而發生。

十八、其他應付款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
非關係人		
應付薪資及獎金	\$ 17,631	\$ 30,687
應付代銷服務費	19,969	21,693
應付董事及員工酬勞	16,771	1,329
應付利息	7,511	6,359
其 他	<u>19,776</u>	<u>12,516</u>
	<u>\$81,658</u>	<u>\$72,584</u>

十九、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額

2.4%提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

本公司適用確定福利計畫之員工僅1人，因此並未委託精算師精算，本公司認為此對財務報表之影響並不重大。

二十、權益

(一) 普通股股本

	111年12月31日	110年12月31日
額定股數(千股)	<u>358,000</u>	<u>358,000</u>
額定股本	<u>\$3,580,000</u>	<u>\$3,580,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>83,344</u>	<u>83,344</u>
已發行股本	<u>\$ 833,439</u>	<u>\$ 833,439</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	111年12月31日	110年12月31日
股票發行溢價	\$ 14,055	\$ 14,055
庫藏股票交易	<u>4,115</u>	<u>4,115</u>
	<u>\$18,170</u>	<u>\$18,170</u>

上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，若法定盈餘公積已達公司實收股本總額時，不在此限。其餘再依公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；

如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭情況，考量永續發展及長遠發展並兼顧股東利益，董事會擬定盈餘分配表案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十。

本公司於 111 年 6 月股東會決議通過修正章程，每年度股利分配總額不低於當年度可供分配盈餘百分之五為原則，其中現金股利不低於全部股利之百分之五。董事會得依當時整體營運狀況，調整該比例，並提請股東會決議之。本公司授權董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司無虧損時，得授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事會半數之決議，將法定盈餘公積（超過實收股本總額 25% 部分）及符合公司法規之資本公積之全部或一部分，以發放現金股利之方式為之，並於最近一次股東會報告。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 110 年 7 月 29 日舉行股東常會，決議通過 109 年度虧損撥補案。

本公司於 111 年 6 月 14 日經股東常會決議通過 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利（元）
法定盈餘公積	<u>\$ 6,096</u>	
現金股利	<u>\$54,867</u>	\$ 0.66

本公司於 112 年 3 月 28 日董事會擬議 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	<u>\$ 42,341</u>	
現金股利	<u>\$381,072</u>	\$4.57

有關 111 年度之盈餘分配案尚待預計於 112 年 6 月召開之股東常會決議。

二一、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	111 年度	110 年度
銷售房地收入	\$2,973,687	\$1,414,080
租賃收入	<u>164</u>	<u>1,088</u>
	<u>\$2,973,851</u>	<u>\$1,415,168</u>

(二) 合約餘額

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日	110 年 1 月 1 日
應收帳款	<u>\$ 460</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債－流動			
房地銷售合約	\$ 1,026,950	\$ 1,343,973	\$ 1,051,591
其 他	<u>309</u>	<u>307</u>	<u>453</u>
	<u>\$ 1,027,259</u>	<u>\$ 1,344,280</u>	<u>\$ 1,052,044</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債以及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

	111 年度	110 年度
來自年初合約負債		
待售房地銷售	\$423,681	\$269,198
其 他	<u>164</u>	<u>453</u>
	<u>\$423,845</u>	<u>\$269,651</u>

(三) 合約成本相關資產（列入其他流動資產項下）

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
流動		
取得合約之增額成本—		
代銷佣金	<u>\$249,822</u>	<u>\$370,737</u>

二二、本年度淨利

(一) 其他收益及費損淨額—僅 110 年度

	110 年度
管理費收入	<u>\$ 1,200</u>

上述管理費收入係向子公司江城公司收取之業務支援費用。

(二) 其他利益及損失

	111 年度	110 年度
廠商管理收入	\$ 2,861	\$ 3,603
刷卡手續費收入	264	1,169
其 他	<u>462</u>	<u>506</u>
	<u>\$ 3,587</u>	<u>\$ 5,278</u>

(三) 財務成本

	111 年度	110 年度
銀行借款利息	\$130,066	\$108,506
租賃負債之利息(附註二 七)	371	390
公司債利息	32,291	37,519
向關係人借款利息(附註 二七)	8,276	8,443
減：列入符合要件成本之 金額	(<u>138,553</u>)	(<u>114,159</u>)
	<u>\$ 32,451</u>	<u>\$ 40,699</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111 年度	110 年度
利息資本化金額	\$138,553	\$114,159
利息資本化年利率(%)	1.57~2.25	1.46~2.03

(四) 折舊及攤銷

	111 年度	110 年度
不動產、廠房及設備	\$ 843	\$ 697
使用權資產	5,816	4,801
投資性不動產	52	546
無形資產	<u>1,297</u>	<u>983</u>
	<u>\$ 8,008</u>	<u>\$ 7,027</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 52	\$ 546
營業費用	<u>6,659</u>	<u>5,498</u>
	<u>\$ 6,711</u>	<u>\$ 6,044</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 1,297</u>	<u>\$ 983</u>

(五) 員工福利費用

	111 年度	110 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 69,958	\$ 68,347
其他	<u>7,751</u>	<u>7,682</u>
	<u>77,709</u>	<u>76,029</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	2,278	2,350
確定福利計畫	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>2,285</u>	<u>2,357</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 79,994</u>	<u>\$ 78,386</u>
依功能別彙總		
在建房地	\$ 5,667	\$ 7,405
營業費用	<u>74,327</u>	<u>70,981</u>
	<u>\$ 79,994</u>	<u>\$ 78,386</u>

(六) 員工酬勞及董事酬勞

依本公司章程規定，係以當年度分派員工及董事酬勞前之稅前利益，於彌補累積虧損後之金額分別以不低於 1% 及不高於 5% 提撥員工酬勞及董事酬勞。111 年度係分別按前述稅前淨利

之 1%及 2%估列員工酬勞及董事酬勞，110 年度係分別按前述稅前淨利之 1%及 1.5%估列員工酬勞及董事酬勞如下：

金額	111 年度	110 年度
員工酬勞	<u>\$ 5,646</u>	<u>\$ 547</u>
董事酬勞	<u>\$11,125</u>	<u>\$ 782</u>

年度個體財務報告通過發布日後，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 111 年 3 月 28 日董事會決議之員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 110 年度個體財務報告之認列金額不同，差異數調整為 111 年度之損益。109 年度為淨損，故未估列及發放員工酬勞及董事酬勞。

	110 年度	
	員工酬勞	董事酬勞
董事會決議配發金額	<u>\$473</u>	<u>\$710</u>
年度財務報告認列金額	<u>\$547</u>	<u>\$782</u>

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用（利益）

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	111 年度	110 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 67,174	\$ -
土地增值稅	<u>34,914</u>	<u>7,375</u>
	<u>102,088</u>	<u>7,375</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	18,454	(22,353)
以前年度之調整	<u>3,899</u>	<u>-</u>
	<u>22,353</u>	<u>(22,353)</u>
	<u>\$124,441</u>	<u>(\$ 14,978)</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	111 年度	110 年度
稅前淨利	<u>\$547,854</u>	<u>\$246,792</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（利益）	\$109,571	\$ 49,358
稅上不可減除之費損	3	23
免稅所得	(3,937)	(1,924)
採權益法認列之國內投資損失	33	281
土地漲價總數	(20,042)	(3,140)
已認列之虧損扣抵	-	(66,951)
土地增值稅	34,914	7,375
以前年度之調整	<u>3,899</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用（利益）	<u>\$124,441</u>	<u>(\$ 14,978)</u>

(二) 本期所得稅資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 12</u>

(三) 遞延所得稅資產

111 年度

	年 初 餘 額	認列於損益	認列於其他 綜 合 損 益	年 底 餘 額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
虧損扣抵	<u>\$ 22,353</u>	<u>(\$ 22,353)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

110 年度

	年 初 餘 額	認列於損益	認列於其他 綜 合 損 益	年 底 餘 額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
虧損扣抵	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,353</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,353</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報案件經稅捐稽徵機關已核定至 109 年度。

二四、每股盈餘

計算每股盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	111 年度	110 年度
本年度淨利	<u>\$423,413</u>	<u>\$261,770</u>

股 數

單位：千股

	111 年度	110 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	83,344	83,344
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	<u>121</u>	<u>9</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>83,465</u>	<u>83,353</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二五、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略於最近兩年度並無變化。

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 203,552	\$ 231,695
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註2)	8,457,100	9,335,235

註 1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款（含關係人）及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款（含關係人）、其他應付款（含關係人）、應付公司債（含一營業週期內到期之部分）、長期借款（含一營業週期內到期之長期借款）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入金融市場操作，藉由分析暴險監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

財務管理部門每季對本公司之管理階層提出報告。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 590,158	\$1,840,356
具現金流量利率風險		
金融資產	194,966	225,353
金融負債	6,445,134	6,603,593

對於浮動利率之資產及負債，本公司內部向主要管理階層報告利率風險時所使用之變動率為 100 個基點，若資產負債表日利率增加 100 個基點（1%），在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 111 及 110 年度之稅前淨利將分別減少約 62,502 千元及 63,782 千元。主因為本公司之變動利率銀行借款及存款。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司主要信用風險來自現金及其他金融資產。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之資金（包含足夠的銀行融資額度及發行、私募公司債），以確保本公司具有充足的財務彈性。

流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。當應付或應收金額不固定時，揭露之金額係依資產負債表日殖利率曲線所推估之預計利率決定。

	3 個月以內	3 個月至 1 年	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以上
111 年 12 月 31 日					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 278,894	\$ 128,683	\$ 21,705	\$ 16,424	\$ 604
浮動利率工具	601,705	1,950,545	2,620,883	787,732	787,653
固定利率工具	27,401	990,542	344,578	250,733	-
租賃負債	1,639	4,800	4,396	3,411	2,153
財務保證負債	-	-	-	13,000	-
	<u>\$ 909,639</u>	<u>\$ 3,074,570</u>	<u>\$ 2,991,562</u>	<u>\$ 1,071,300</u>	<u>\$ 790,410</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年
租賃負債	<u>\$ 6,439</u>	<u>\$ 7,807</u>	<u>\$ 2,153</u>	<u>\$ -</u>

	3 個月以內	3 個月至 1 年	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以上
110 年 12 月 31 日					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 264,872	\$ 58,660	\$ 17,570	\$ 13,262	\$ 568
浮動利率工具	75,492	266,039	3,071,710	2,744,814	822,931
固定利率工具	510,307	58,715	482,351	1,358,316	-
租賃負債	1,228	3,685	4,796	5,639	2,870
	<u>\$ 851,899</u>	<u>\$ 387,099</u>	<u>\$ 3,576,427</u>	<u>\$ 4,122,031</u>	<u>\$ 826,369</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年
租賃負債	<u>\$ 4,913</u>	<u>\$ 10,435</u>	<u>\$ 2,870</u>	<u>\$ -</u>

上述金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

融資額度

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
尚未動用之擔保銀行借款額度	<u>\$1,806,520</u>	<u>\$1,329,732</u>

除上述尚未動用之擔保借款額度，本公司預計到期之已動用擔保借款將配合建案工程及銷售進度向往來銀行再申請新融資額度，此外，本公司主要股東亦將提供財務支持，以確保本公司維持營運所需之資金。

二七、關係人交易

除附註十五所述外，其他重大關係人交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
江城建設股份有限公司（江城建設公司）	子 公 司
巴森營造股份有限公司（巴森營造公司）	實質關係人
江鎮廣告事業有限公司（江鎮廣告公司）	實質關係人
允達國際投資有限公司（允達公司）	具重大影響之投資者
心達國際投資有限公司（心達公司）	具重大影響之投資者
元達國際投資有限公司（元達公司）	具重大影響之投資者
公益信託巴巴慈善基金	實質關係人
黃 炯 輝	董 事 長
潘 雅 蓉	董事長之配偶
黃 子 恬	董事長之二親等內親屬

(二) 營業交易

1. 工程合約

本公司由實質關係人－巴森營造公司承攬之工程款（列入存貨－在建房地項下）如下：

				累 積 工 程 款	
合 約 總 價 款		當 年 度 工 程 款		111 年	110 年
111 年度	110 年度	111 年度	110 年度	12 月 31 日	12 月 31 日
<u>\$964,502</u>	<u>\$907,712</u>	<u>\$196,190</u>	<u>\$343,562</u>	<u>\$940,704</u>	<u>\$744,514</u>

本公司與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立 30 至 90 天以內之票期。

2. 租賃協議

關 係 人 名 稱	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債		
董事長之二親等內親屬（黃子恬）	<u>\$ 5,243</u>	<u>\$ 5,834</u>

關 係 人 名 稱	111 年度	110 年度
利息費用		
董事長之二親等內 親屬（黃子恬）	<u>\$127</u>	<u>\$128</u>

租金係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

3. 銷售費用

	111 年度	110 年度
實質關係人(江鎮廣告公 司)	<u>\$29,037</u>	<u>\$76,230</u>

截至 111 年及 110 年 12 月 31 日，本公司支付關係人取得合約之增額成本－代銷佣金分別為 48,361 千元及 56,839 千元（列入其他流動資產項下）。本公司對關係人銷售費用之計價基礎，與非關係人相當。

4. 捐贈支出

本公司於 111 及 110 年度捐贈支出均為 2,000 千元予公益信託巴巴慈善基金，認列於營業費用項下。

(三) 應收關係人款項

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
其他應收款－關係人		
實質關係人(巴森營 造公司)	<u>\$665</u>	<u>\$758</u>

其他應收款係關係人承攬本公司營造業務而由本公司代墊之款項。

流通在外之應收關係人款項未收保證，111 及 110 年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 應付關係人款項

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應付帳款－關係人		
實質關係人(巴森營 造公司)	<u>\$40,792</u>	<u>\$30,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
其他應付款－關係人		
實質關係人(江鎮廣告公司)	\$ 6,773	\$ 16,991
董 事 長	134	134
子公司(江城建設公司)	251	271
實質關係人(巴森營造公司)	-	505
具重大影響之投資者	-	49
	<u>\$ 7,158</u>	<u>\$ 17,950</u>

應付帳款係關係人承攬本公司營造業務而產生之應付工程款。

其他應付款主係本公司應付代銷佣金及因合建案應付關係人之土地款等。

(五) 取得之不動產、廠房及設備－僅 110 年度

	取 得 價 款
子公司(江城建設公司)	<u>\$ 800</u>

(六) 向關係人借款(不含應付利息)

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
其他應付款－關係人		
子公司(江城建設公司)	\$133,500	\$144,000
實質關係人(巴森營造公司)	-	238,000
具重大影響之投資者	-	45,650
	<u>\$133,500</u>	<u>\$427,650</u>
利息費用		
子公司(江城建設公司)	\$ 3,100	\$ 3,196
實質關係人(巴森營造公司)	2,797	3,387

(接次頁)

(承前頁)

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具重大影響之投資者	\$ 2,379	\$ 1,860
	<u>\$ 8,276</u>	<u>\$ 8,443</u>

本公司 111 及 110 年度向關係人借款之借款利率依雙方約定為 1.25%~2.5%。

(七) 背書保證

本公司為子公司之借款提供背書保證，及子公司為本公司之借款及預售屋銷售提供背書保證，請參閱附表二。

(八) 主要管理階層薪酬

	111 年度	110 年度
短期員工福利	<u>\$37,400</u>	<u>\$30,858</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二八、質抵押之資產

本公司提供下列資產作為向銀行借款及發行公司債之擔保品：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
存 貨	<u>\$6,401,766</u>	<u>\$8,669,523</u>

二九、資產負債之到期分析

本公司與工程業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

	111 年 12 月 31 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 1,330	\$ -	\$ 1,330	
應收帳款	460	-	460	
其他應收款	12	-	12	
其他應收款－關係人	665	-	665	

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
存貨—待售及在建房地	\$ 6,212,950	\$ 4,015,998	\$ 10,228,948
其他金融資產—流動	55,912	-	55,912
其他流動資產—取得合 約之增額成本	<u>248,006</u>	<u>1,816</u>	<u>249,822</u>
	<u>\$ 6,519,335</u>	<u>\$ 4,017,814</u>	<u>\$ 10,537,149</u>
負 債			
合約負債—流動	\$ 1,027,259	\$ -	\$ 1,027,259
應付票據	22,893	-	22,893
應付帳款	253,770	38,579	292,349
應付帳款—關係人	40,792	-	40,792
其他應付款	81,658	-	81,658
其他應付款—關係人	7,023	133,635	140,658
一營業週期內到期之長 期借款	<u>2,207,605</u>	<u>3,570,628</u>	<u>5,778,233</u>
	<u>\$ 3,641,000</u>	<u>\$ 3,742,842</u>	<u>\$ 7,383,842</u>
110 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 37	\$ -	\$ 37
其他應收款—關係人	758	-	758
存貨—待售及在建房地	6,104,348	4,669,532	10,773,880
其他金融資產—流動	78,010	46,788	124,798
其他流動資產—取得合 約之增額成本	<u>294,950</u>	<u>75,787</u>	<u>370,737</u>
	<u>\$ 6,478,103</u>	<u>\$ 4,792,107</u>	<u>\$ 11,270,210</u>
負 債			
合約負債—流動	\$ 1,102,860	\$ 241,420	\$ 1,344,280
應付票據	48,327	-	48,327
應付帳款	153,344	31,268	184,612
應付帳款—關係人	30,000	-	30,000
其他應付款	72,584	-	72,584
其他應付款—關係人	17,817	427,783	445,600
一營業週期內到期之應 付公司債	-	185,664	185,664
一營業週期內到期之長 期借款	<u>-</u>	<u>5,562,340</u>	<u>5,562,340</u>
	<u>\$ 1,424,932</u>	<u>\$ 6,448,475</u>	<u>\$ 7,873,407</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 111 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之工程合約總價為 2,605,986 千元，其中尚未支付金額為 870,119 千元。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

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台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表四。
9. 被投資公司名稱、所在地區....等相關資訊：附表五。
10. 從事衍生工具交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5%以上之股東名稱、持股數額及比例：附表六。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

(另予註明者除外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際動支金額	利率區間 (%)	資金貸與 性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金 必要之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保 名稱	品 價值	對個別對象資金 貸與限額(註2)	資金貸與 總限額(註3)
1	江城建設	本公司	其他應收款	Y	\$ 144,000	\$ 133,500	\$ 133,500	2.22	註1	\$ 1,213,768	-	\$ -	-	\$ -	\$ 1,213,768	\$ 1,213,768

註1：有業務往來。

註2：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值百分之四十為限。

註3：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值百分之四十為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

(另予註明者除外)

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背書 保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末 背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報告淨值 之比率(%)	背書保證最高限額	屬母公司對子公司 背書保證	屬子公司對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
0	本公司	江城建設	子公司	\$ 13,421,450	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 13,000	\$ -	48.43	\$ 20,132,175	Y	N	N	註1
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	44,870	44,870	-	44,870	3.34	2,046,170	N	Y	N	註2
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	190,000	190,000	158,900	158,900	14.16	2,046,170	N	Y	N	註2
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	600,000	600,000	172,200	-	44.70	3,069,255	N	Y	N	註3
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	420,000	420,000	92,500	-	31.29	3,069,255	N	Y	N	註3
1	江城建設	本公司	母公司	2,046,170	370,000	370,000	320,000	-	27.57	3,069,255	N	Y	N	註3

註1：依本公司「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過本公司淨值十五倍為限，對單一業之保證額度不得超過本公司淨值十倍為限。

註2：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於集團企業之發展，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總額度以不超過公司淨值十倍為限。

註3：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過公司淨值十五倍為限，對單一同業之保證額度不得超過公司淨值十倍為限。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	委建工程合約 長治一	111.08.09 (董事會通過)	676,543	依合約條款規定及進度支付	巴森營造公司	實質關係人	-	-	-	\$ -	以比價、議價方式決定	興建住宅或商用大樓出租或出售	無
江城建設	委建工程合約 小北段—C	111.03.28 (董事會通過)	\$ 436,867	依合約條款規定及進度支付	巴森營造公司	實質關係人	-	-	-	-	以比價、議價方式決定	興建住宅或商用大樓出租或出售	無
	小北段—B	111.04.29 (董事會通過)	796,314	依合約條款規定及進度支付	巴森營造公司	實質關係人	-	-	-	-	以比價、議價方式決定	興建住宅或商用大樓出租或出售	無

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
 民國 111 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
 （除另予註明者外）

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	期後收回金額	
江城建設	本公司	母子公司	\$133,751	註	\$ -	-	\$ 251	\$ -

註：係子公司資金貸與母公司款項，是以不適用。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元

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		年底持有			被投資公司 本年度損失	本年度認列 之投資損失	備註
				本年	上年	股數(千股)	比率 (%)	帳面金額			
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	\$ 250,000	\$ 250,000	20,100	100	\$ 185,628	(\$ 2,706)	(\$ 164)	註

註：認列投資損益與被投資公司本期損益按持股比例認列金額之差異，係未實現損益之銷除。

民國 111 年 12 月 31 日

附件十六

112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 112 年度及 111 年度

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

公司電話：(07)537-8899

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	3～5
四、個體資產負債表	6
五、個體綜合損益表	7
六、個體權益變動表	8
七、個體現金流量表	9
八、個體財務報告附註	
(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	10～11
(四)重大會計政策之彙總說明	12～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	25～37
(七)關係人交易	37～39
(八)質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	39
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其他	40～44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項及轉投資事業相關資訊	44、45～48
2.大陸投資資訊	44
3.主要股東資訊	44、49
九、重要會計項目明細表	50～67

會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

欣巴巴事業股份有限公司民國 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，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，足以允當表達欣巴巴事業股份有限公司民國 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

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，與欣巴巴事業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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，對欣巴巴事業股份有限公司民國 112 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。關鍵查核事項如下：

房地銷售收入認列

欣巴巴事業股份有限公司主要收入來源為房地銷售，房地銷售收入係於不動產實際完工、交屋且辦妥房地所有權狀過戶後認列收入，由於房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)，評估收入認列會計政策之適當性、測試管理階層針對收入認列所建立之內部控制的有效性，包括瞭解及測試與收入認列攸關之內部控制程序；選取樣本執行細項測試，包含確認房地銷售明細之完整性以及檢視客戶房地買賣合約書、房地所有權過戶及驗收完成文件等確認所有權已完成移轉，核對收款金額及對象與合約內容一致，確認房地銷售收入之真實性。本會計師亦考量個體財務報表附註(四)及附註(六)中有關營業收入揭露的適當性。

其他事項

欣巴巴事業股份有限公司民國 111 年度之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國 112 年 03 月 28 日出具無保留意見之查核報告。

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欣巴巴事業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欣巴巴事業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。

欣巴巴事業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，惟其目的非對欣巴巴事業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，以及使欣巴巴事業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欣巴巴事業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. 對於欣巴巴事業股份有限公司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，決定對欣巴巴事業股份有限公司民國 112 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

查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號

金管證審字第 1010045851 號

陳政初



會計師：

李芳文



中華民國 113 年 03 月 13 日



欣巴利實業股份有限公司
個體資產負債表

民國112年12月31日及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	(四)/(六).1	\$67,488	1	\$144,873	1
1150	應收票據淨額	(四)/(六).2	-	-	1,330	-
1170	應收帳款淨額	(四)/(六).3	250	-	460	-
1200	其他應收款		287	-	12	-
1210	其他應收款-關係人	(七)	4,579	-	665	-
1220	本期所得稅資產		-	-	5	-
130x	存貨	(四)/(六).5/(七)/(八)	8,242,985	90	10,228,948	93
1476	其他金融資產-流動	(四)/(六).4/(八)	149,187	2	50,243	1
1479	其他流動資產	(四)/(六).15	191,666	2	342,117	3
11xx	流動資產合計		8,656,442	95	10,768,653	98
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資	(四)/(六).6	187,608	2	185,628	2
1600	不動產、廠房及設備	(四)/(六).7	3,533	-	2,377	-
1755	使用權資產	(四)/(六).16	14,750	-	15,511	-
1760	投資性不動產淨額	(四)/(六).8	4,051	-	3,612	-
1780	無形資產	(四)/(六).9	5,342	-	4,303	-
1900	其他非流動資產	(七)	263,600	3	300	-
15xx	非流動資產合計		478,884	5	211,731	2
1xxx	資產總計		\$9,135,326	100	\$10,980,384	100
負債及權益			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動負債					
2100	短期借款	(四)/(六).10	\$1,096,500	12	\$1,192,000	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	(四)/(六).11	68	-	-	-
2130	合約負債-流動	(四)/(六).15	351,191	4	1,027,259	9
2150	應付票據		24,096	-	22,893	-
2170	應付帳款		254,399	3	292,349	3
2180	應付帳款-關係人	(七)	25,357	-	40,792	-
2200	其他應付款		80,319	1	81,658	1
2220	其他應付款-關係人	(七)	136,117	1	140,658	1
2230	本期所得稅負債	(四)	52,632	1	67,151	1
2280	租賃負債-流動	(四)/(六).16/(七)	12,030	-	12,292	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債	(四)/(六).11	187,238	2	-	-
2322	一營業週期內到期之長期借款	(四)/(六).12	4,580,303	50	5,778,233	53
2399	其他流動負債		2,153	-	71,049	1
21xx	流動負債合計		6,802,403	74	8,726,334	80
	非流動負債					
2540	長期借款	(四)/(六).12	822,931	9	907,057	8
2580	租賃負債-非流動	(四)/(六).16/(七)	2,741	-	3,388	-
2670	其他非流動負債		20	-	1,460	-
25xx	非流動負債合計		825,692	9	911,905	8
2xxx	負債總計		7,628,095	83	9,638,239	88
	權益	(四)/(六).14				
3100	股本					
3110	普通股股本		833,439	9	833,439	8
3200	資本公積		43,883	1	18,170	-
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		109,464	1	67,123	1
3350	未分配盈餘		520,445	6	423,413	3
	保留盈餘合計		629,909	7	490,536	4
3xxx	權益總計		1,507,231	17	1,342,145	12
	負債及權益總計		\$9,135,326	100	\$10,980,384	100

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇



會計主管：許宸如





民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	會計項目	附註	112年01月01日至12月31日		111年01月01日至12月31日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	(四)/(六).15	\$3,716,883	100	\$2,973,851	100
5000	營業成本	(四)/(六).5&13&17/(七)	(2,646,398)	(71)	(2,102,664)	(71)
5900	營業毛利		1,070,485	29	871,187	29
6000	營業費用	(四)/(六).13&17/(七)				
6100	推銷費用		(229,132)	(6)	(186,716)	(6)
6200	管理費用		(137,636)	(4)	(107,920)	(4)
	營業費用合計		(366,768)	(10)	(294,636)	(10)
6900	營業利益		703,717	19	576,551	19
7000	營業外收入及支出	(四)/(六).18/(七)				
7100	利息收入		1,490	-	331	-
7020	其他利益及損失		2,063	-	3,587	-
7050	財務成本		(38,302)	(1)	(32,451)	(1)
7070	採用權益法之子公司損益之份額		1,980	-	(164)	-
	營業外收入及支出合計		(32,769)	(1)	(28,697)	(1)
7900	稅前淨利		670,948	18	547,854	18
7950	所得稅費用	(四)/(六).19	(150,503)	(4)	(124,441)	(4)
8200	本期淨利		520,445	14	423,413	14
8300	其他綜合損益		-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額		\$520,445	14	\$423,413	14
	每股盈餘(元)	(六).20				
9750	基本每股盈餘		\$6.24		\$5.08	
9850	稀釋每股盈餘		\$6.10		\$5.07	

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如



欣巴伊事業股份有限公司
個體權益變動表
民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	股本	資本公積	保 留 盈 餘		權益總額
				法定盈餘公積	未分配盈餘	
		3100	3200	3310	3350	3XXX
A1	民國111年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$61,027	\$60,963	\$973,599
	110年度盈餘指撥及分配：					
B1	提列法定盈餘公積	—	—	6,096	(6,096)	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	(54,867)	(54,867)
D1	111年01月01日至12月31日淨利	—	—	—	423,413	423,413
D3	111年01月01日至12月31日其他綜合損益	—	—	—	—	—
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	423,413	423,413
Z1	民國111年12月31日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
A1	民國112年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
	111年度盈餘指撥及分配：					
B1	提列法定盈餘公積	—	—	42,341	(42,341)	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	(381,072)	(381,072)
	其他資本公積變動					
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目—認股權而產生者	—	25,713	—	—	25,713
D1	112年01月01日至12月31日淨利	—	—	—	520,445	520,445
D3	112年01月01日至12月31日其他綜合損益	—	—	—	—	—
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	520,445	520,445
Z1	民國112年12月31日餘額	\$833,439	\$43,883	\$109,464	\$520,445	\$1,507,231

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如



代 碼	項 目	112年01月01日至12月31日 金 額	111年01月01日至12月31日 金 額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$670,948	\$547,854
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	7,617	6,711
A20200	攤銷費用	1,438	1,297
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(180)	—
A20900	利息費用	38,302	32,451
A21200	利息收入	(1,490)	(331)
A22300	採用權益法之子公司損益之份額	(1,980)	164
A29900	其他項目	55	—
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31130	應收票據	1,330	(1,293)
A31150	應收帳款	210	(460)
A31180	其他應收款	(275)	(12)
A31190	其他應收款－關係人	(3,914)	93
A31200	存貨	2,156,779	683,485
A31240	其他流動資產	150,451	102,725
A31250	其他金融資產－流動	(98,944)	69,438
A32125	合約負債－流動	(676,068)	(317,021)
A32130	應付票據	1,203	(25,434)
A32150	應付帳款	(37,950)	107,738
A32160	應付帳款－關係人	(15,435)	10,792
A32180	其他應付款	(10,830)	7,922
A32190	其他應付款－關係人	(4,800)	(10,218)
A32230	其他流動負債	(68,896)	61,797
A33000	營運產生之現金流入	2,107,571	1,277,698
A33100	收取之利息	1,490	331
A33300	支付之利息	(206,361)	(165,486)
A33500	支付之所得稅	(165,017)	(34,930)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,737,683	1,077,613
BBBB	投資活動之現金流量：		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,164)	(1,319)
B04500	取得無形資產	(2,477)	(1,457)
B06700	其他非流動資產增加	(263,300)	(552)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(267,941)	(3,328)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	—	703,000
C00200	短期借款減少	(95,500)	—
C01200	發行公司債	220,007	—
C01300	償還公司債	—	(1,000,000)
C01600	舉借長期借款	1,147,510	1,788,602
C01700	償還長期借款	(2,429,566)	(2,171,905)
C03700	其他應付款－關係人減少	—	(294,150)
C04020	租賃本金償還	(7,066)	(5,894)
C04400	其他非流動負債減少	(1,440)	—
C04500	發放現金股利	(381,072)	(54,867)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,547,127)	(1,035,214)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(77,385)	39,071
E00100	期初現金及約當現金餘額	144,873	105,802
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$67,488	\$144,873

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝

經理人：張宏圖

李鎮宇、張雅雅

張雅雅

張雅雅

會計主管：許宸如

許宸如

欣巴巴事業股份有限公司

個體財務報告附註

民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日

及民國 111 年 01 月 01 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(一) 公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 01 月設立，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。原營業項目包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司，轉為建設業，並於 102 年 06 月更名為欣巴巴事業股份有限公司。

(二) 通過財務報告之日期及程序

本公司民國 112 年度及 111 年度之個體財務報告業經董事會於民國 113 年 03 月 13 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 112 年 01 月 01 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	負債分類為流動或非流動（國際會計準則第 1 號之修正）	民國 113 年 01 月 01 日
2	售後租回中之租賃負債（國際財務報導準則第 16 號之修正）	民國 113 年 01 月 01 日
3	合約中之非流動負債（國際會計準則第 1 號之修正）	民國 113 年 01 月 01 日
4	供應商融資安排（國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正）	民國 113 年 01 月 01 日

(1) 負債分類為流動或非流動（國際會計準則第 1 號之修正）

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

(2) 售後租回中之租賃負債（國際財務報導準則第 16 號之修正）

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

(3) 合約中之非流動負債（國際會計準則第 1 號之修正）

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

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(4)供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

本公司評估以上民國 113 年 01 月 01 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，對本公司並無重大影響。

- 3.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「個體財務報表」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01月01日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年01月01日

本公司未來期間採用上述業經國際會計準則理事會發布但尚未經金管會認可之準則或解釋，對本公司之財務報表具潛在影響之項目如下：

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

此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

- (2)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。該等修正自民國 114 年 01 月 01 日以後開始之會計年度適用。

本公司現正評估上述之新發布、修訂及修正之準則或解釋對財務狀況與財務績效之潛在影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(四) 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國 112 年度及 111 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台幣仟元為單位。

3. 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) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

但本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年(通常約為三年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

4. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

5. 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後續分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

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

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

本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)

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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。

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。

複合工具

本公司對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬個體管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且個體公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

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。

(3)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。

6. 衍生工具

本公司所持有或發行之衍生工具係用以規避匯率風險及利率風險，其中屬指定且為有效避險者，於資產負債表列報為避險之金融資產或負債；其餘非屬指定且為有效避險者，則於資產負債表列報為透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債。

衍生工具之原始認列係以衍生工具合約簽訂日之公允價值衡量，並於續後採公允價值衡量。當衍生工具之公允價值為正數時，為金融資產；公允價值為負數時，則為金融負債。衍生工具公允價值變動直接認列於損益，惟涉及現金流量避險及國外營運機構淨投資避險屬有效部分者，則認列於損益或權益項下。

主契約為非金融資產或金融負債者，當嵌入於主契約之衍生工具，其經濟特性及風險與主契約並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量時，該嵌入式衍生工具應視為獨立之衍生工具處理。

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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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。

8. 存貨

本公司對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列存貨，並於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。

存貨包括待售房地及在建房地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個體項目為基礎。

本公司對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

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」等項目。

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。

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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

關聯企業或合資之財務報表係就與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。

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體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：

資產類別	耐用年限
辦公設備	主係3～6年
其他設備	主係4～5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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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：

資產類別	耐用年限
建築物	44 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。

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。

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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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：

- (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。

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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

13. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業個體取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計值變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個體資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

本公司無形資產會計政策資訊如下：

	會員球證	電腦軟體
耐用年限	非確定	有限(1~3年)
使用之攤銷方法	不攤銷	直線法
內部產生或外部取得	外部取得	外部取得

14. 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，本公司即以個體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。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

15. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要為商品銷貨收入，會計處理說明如下：

本公司商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款。本公司係於移轉資產之控制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。

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. 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

本期及前期之當期所得稅負債(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，於決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，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、關聯企業及合資權益所產生，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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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、關聯企業及合資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當期所得稅資產及當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。

(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。

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：

存貨評價

存貨須以成本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報導期間結束日之存貨淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本公司評估資產負債表日存貨發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動，請詳附註(六)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(六)重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$140	\$150
銀行存款	67,348	144,723
合 計	<u>\$67,488</u>	<u>\$144,873</u>

2. 應收票據

	112.12.31	111.12.31
應收票據	\$—	\$1,330
減：備抵損失	—	—
合 計	<u>\$—</u>	<u>\$1,330</u>

本公司之應收票據未有提供擔保之情況。

3. 應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$250	\$460
減：備抵損失	—	—
合 計	<u>\$250</u>	<u>\$460</u>

本公司之應收帳款未有提供擔保之情況。

本公司之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般均為7天。本公司之應收帳款無逾期情事，亦未提列備抵損失。

4. 其他金融資產－流動

	112.12.31	111.12.31
銀行存款(註)	<u>\$149,187</u>	<u>\$50,243</u>

註：係擔保公司債之備償款及預售房屋價金信託專戶除支付約定有關完成與興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

5. 存貨淨額

	112.12.31	111.12.31
在建房地	\$4,304,226	\$5,497,259
待售房地	3,938,759	4,731,689
合 計	<u>\$8,242,985</u>	<u>\$10,228,948</u>

民國 112 年及 111 年與營建業務相關之營業成本分別為 2,646,344 仟元及 2,102,612 仟元。

在建房地及待售房地提供擔保情形，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

6. 採用權益法之投資

被投資公司名稱	112.12.31		111.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
江城建設股份有限公司	\$187,608	100.00%	\$185,628	100.00%

上述子公司之投資彙總性財務資訊依所享有份額合計列示如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位本期淨利(損)	\$264	(\$2,706)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	—	—
本期綜合損益總額	\$264	(\$2,706)

7. 不動產、廠房及設備

	112.12.31	111.12.31	
自用之不動產、廠房及設備	\$3,533	\$2,377	
	辦公設備	其他設備	合計
成本：			
111.01.01	\$3,510	\$5,565	\$9,075
增添	1,319	—	1,319
處分	—	—	—
111.12.31	\$4,829	\$5,565	\$10,394
增添	2,164	—	2,164
處分	—	—	—
112.12.31	\$6,993	\$5,565	\$12,558
折舊及減損：			
111.01.01	\$2,887	\$4,287	\$7,174
折舊	480	363	843
處分	—	—	—
111.12.31	\$3,367	\$4,650	\$8,017
折舊	712	296	1,008
處分	—	—	—
112.12.31	\$4,079	\$4,946	\$9,025
淨帳面價值：			
112.12.31	\$2,914	\$619	\$3,533
111.12.31	\$1,462	\$915	\$2,377

不動產、廠房及設備未有提供擔保之情況。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

8.投資性不動產

投資性不動產為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，租賃期間為3年，租賃合約包含依據每年市場環境調整租金之條款。

	土地	建築物	合計
成本：			
111.01.01	\$2,206	\$2,332	\$4,538
增添－源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
111.12.31	\$2,206	\$2,332	\$4,538
增添－源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
112.12.31	\$2,206	\$2,332	\$4,538
折舊及減損：			
111.01.01	\$—	\$874	\$874
當期折舊	—	52	52
111.12.31	\$—	\$926	\$926
當期折舊	—	54	54
其他變動	—	(493)	(493)
112.12.31	\$—	\$487	\$487
淨帳面金額：			
112.12.31	\$2,206	\$1,845	\$4,051
111.12.31	\$2,206	\$1,406	\$3,612
		112年度	111年度
投資性不動產之租金收入		\$165	\$164
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之 直接營運費用		(54)	(52)
合 計		\$111	\$112

本公司投資性不動產未有提供擔保之情況。

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之公允價值於民國112年12月31日及民國111年12月31日分別為8,233仟元及4,529仟元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

9. 無形資產

	電腦軟體	會員球證	合計
原始成本			
111.01.01	\$3,269	\$3,130	\$6,399
增添－單獨取得	1,457	—	1,457
除列	—	—	—
111.12.31	\$4,726	\$3,130	\$7,856
增添－單獨取得	2,477	—	2,477
除列	(2,688)	—	(2,688)
112.12.31	\$4,515	\$3,130	\$7,645
攤銷及減損			
111.01.01	(\$2,256)	\$—	(\$2,256)
攤銷	(1,297)	—	(1,297)
除列	—	—	—
111.12.31	(\$3,553)	\$—	(\$3,553)
攤銷	(1,438)	—	(1,438)
除列	2,688	—	2,688
112.12.31	(\$2,303)	\$—	(\$2,303)
淨帳面金額			
112.12.31	\$2,212	\$3,130	\$5,342
111.12.31	\$1,173	\$3,130	\$4,303

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112 年度	111 年度
營業費用	\$1,438	\$1,297

10. 短期借款

	112.12.31	111.12.31
銀行無擔保借款	\$150,000	\$—
銀行擔保借款	946,500	1,192,000
合計	\$1,096,500	\$1,192,000

利率區間及到期日如下：

	112.12.31	111.12.31
年利率區間	1.70%～2.70%	1.35%～2.28%
到期日	113.02～113.09	112.01～112.08

尚未使用之借款額度如下：

	112.12.31	111.12.31
尚未使用之借款額度	\$983,500	\$1,458,000

上述銀行擔保借款由本公司董事長提供銀行存款擔保，且由董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

11. 應付公司債

	112.12.31	111.12.31
應付國內有擔保轉換公司債	\$187,238	\$—
減：一營業週期內到期部分	(187,238)	—
淨 額	\$—	\$—

應付國內有擔保轉換公司債：

	112.12.31	111.12.31
負債要素：		
應付國內有擔保轉換公司債面額	\$200,000	\$—
應付國內有擔保轉換公司債折價	(12,762)	—
小 計	187,238	—
減：一營業週期內到期部分	(187,238)	—
淨 額	\$—	\$—
嵌入式衍生金融工具	\$68	\$—
權益要素	\$25,713	\$—

本公司於民國112年06月09日發行票面利率為0%之國內有擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣200,000仟元

發行期間：民國112年06月09日至民國115年06月09日

重要贖回條款：

- A. 本公司在發行滿三個月之翌日(民國112年09月10日)起至到期日前四十日(民國115年04月30日)止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
- B. 本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額10%時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

轉換辦法：

- A. 轉換標的：本公司普通股。
- B. 轉換期間：債券持有人得於民國112年09月10日起至民國115年06月09日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。
- C. 轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣53.80元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。民國112年12月31日之轉換價格為每股46.90元。
- D. 到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

本公司於民國110年05月發行國內有擔保普通公司債1,000,000仟元，其公司債已於民國111年09月提前贖回。

12. 長期借款

借款性質	112.12.31	111.12.31
銀行擔保借款	\$5,403,234	\$6,685,290
減：一營業週期內到期部分	(4,580,303)	(5,778,233)
淨 額	\$822,931	\$907,057

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

利率區間及到期日如下：

	112.12.31	111.12.31
年利率區間	2.40%~4.75%	2.15%~4.96%
到期日	113.01~124.12	112.03~124.12

上列銀行擔保借款由本公司董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

13. 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6%。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6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國112年度及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為2,792仟元及2,278仟元。

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。

該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。

本公司適用確定福利計畫之員工僅1人，因此並未委託精算師精算，本公司管理階層評估其對財務報表並無重大影響。

本公司民國112年度及111年度認列確定福利計畫之費用金額均為7仟元。

14. 權益

(1) 普通股

截至民國112年及111年12月31日止，本公司額定股本均為3,580,000仟元，已發行股本均為833,439仟元，每股面額10元，均為83,344仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 資本公積

	112.12.31	111.12.31
發行溢價	\$14,055	\$14,055
庫藏股票交易	4,115	4,115
因發行可轉換公司債認列權益組成項目 — 認股權而產生者	25,713	—
合 計	<u>\$43,883</u>	<u>\$18,170</u>

依法令規定，若公司虧損時，資本公積除填補公司虧損外，不得使用；若公司無虧損時，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) 盈餘分配及股利政策

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. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提撥10%為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

上述分派股東紅利如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，每年就可供分配盈餘提撥不低於5%分配股東紅利，其中現金股利總額不得低於股東股利總額之5%。

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。

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。

本公司於民國112年06月15日及111年06月14日之股東會，分別決議民國111年度及110年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$42,341	\$6,096		
普通股現金股利(註)	\$381,072	\$54,867	\$4.57	\$0.66

註：本公司董事會業經章程授權以特別決議通過民國111年普通股現金股利案。

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).17。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

15. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
銷售房地收入	\$3,716,718	\$2,973,687
租賃收入	165	164
合 計	<u>\$3,716,883</u>	<u>\$2,973,851</u>

本公司民國112年度及111年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	112年度	111年度
銷售商品	\$3,716,718	\$2,973,687
其他	165	164
合 計	<u>\$3,716,883</u>	<u>\$2,973,851</u>
收入認列時點：		
於某一時點	<u>\$3,716,883</u>	<u>\$2,973,851</u>

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	112.12.31	111.12.31	111.01.01
銷售商品	\$351,177	\$1,026,950	\$1,343,973
其他	14	309	307
合 計	<u>\$351,191</u>	<u>\$1,027,259</u>	<u>\$1,344,280</u>

本公司民國112年及111年01月01日至12月31日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列收入	(\$739,327)	(\$483,365)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	\$63,259	\$166,344

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	<u>\$93,447</u>	<u>\$249,822</u>

本公司為取得銷售建案合約所支付予代銷公司之相關款項，認列為資產，並帳列於其他流動資產項下。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

16. 租賃

本公司為承租人

本公司承租多項不同之資產，包括建築物及運輸設備。各個合約之租賃期間介於2～10年。

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

	112.12.31	111.12.31
建築物	\$7,544	\$10,827
運輸設備	7,206	4,684
合計	<u>\$14,750</u>	<u>\$15,511</u>

本公司民國112年及111年對使用權資產增添分別為5,907仟元及4,336仟元

(b) 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
租賃負債	<u>\$14,771</u>	<u>\$15,680</u>
流動	\$12,030	\$12,292
非流動	2,741	3,388
合計	<u>\$14,771</u>	<u>\$15,680</u>

本公司民國112年及111年租賃負債之利息費用請詳附註六.18(3)財務成本；租賃負債之到期分析請詳附註(十二)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

	112年度	111年度
建築物	\$3,283	\$3,244
運輸設備	3,272	2,572
合計	<u>\$6,555</u>	<u>\$5,816</u>

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112年度	111年度
短期租賃之費用	\$—	\$70
低價值資產租賃費用	312	101
合計	<u>\$312</u>	<u>\$171</u>

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國112年度及111年度租賃之現金流出總額分別為7,378仟元及6,065仟元。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

17. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	112年度			111年度		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$10,738	62,995	\$73,733	\$4,681	48,895	\$53,576
勞健保費用	\$992	4,373	\$5,365	\$494	3,837	\$4,331
退休金費用	\$475	2,324	\$2,799	\$258	2,027	\$2,285
董事酬金	\$—	25,213	\$25,213	\$—	16,382	\$16,382
其他員工福利費用	\$453	3,910	\$4,363	\$234	3,187	\$3,421
折舊費用	\$54	7,563	\$7,617	\$52	6,659	\$6,711
攤銷費用	\$—	1,438	\$1,438	\$—	1,297	\$1,297

附註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為82人及65人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。
2. 股票已在證券交易所上市或於證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：

- (1) 本年度平均員工福利費用1,135仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工福利費用1,078仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
- (2) 本年度平均員工薪資費用970仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工薪資費用908仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
- (3) 平均員工薪資費用調整變動情形7%(『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)。
- (4) 本公司已依規定設置審計委員會替代監察人，故未認列監察人酬勞。
- (5) 本公司董事會每年至少執行一次內部董事會績效評估，各酬金經過綜合考量後給予合理報酬，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討董事及經理人酬金制度。另薪酬委員會也會定期評估董事及經理人薪資報酬之合理性及競爭性。本公司獨立董事之報酬訂為每人每年定額，惟任期不滿一年者，以其實際所任期間按比例計算之。經理人及員工之薪資報酬則參照同業水準訂定支付之，並定期檢視個人對公司營運參與程度及貢獻，與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評估調整。

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%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。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。

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。估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司民國112年度依當年度之獲利狀況，分別以1%及2%估列員工酬勞及估列董事酬勞；民國111年度依當年度之獲利狀況，分別以1%及2%估列員工酬勞及董事酬勞。

本公司於民國113年03月13日董事會決議以現金發放民國112年度員工酬勞與董事酬勞分別為6,917仟元及13,834仟元，其與民國112年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國111年度實際配發員工酬勞與董事酬勞金額與民國111年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

18. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	112年度	111年度
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$1,490	\$331

(2) 其他利益及損失

	112年度	111年度
廠商管理收入	\$1,019	\$2,861
刷卡手續費收入	172	264
其他	872	462
合 計	\$2,063	\$3,587

(3) 財務成本

	112年度	111年度
借款之利息	\$206,347	\$138,342
租賃負債之利息	308	371
公司債利息	2,956	32,291
利息資本化之金額	(171,309)	(138,553)
合 計	\$38,302	\$32,451

20. 所得稅

(1) 民國112年度及111年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$91,014	\$67,174
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,324	—
當期繳納土地增值稅	50,165	34,914
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅(利益)費用	—	22,353
所得稅費用	\$150,503	\$124,441

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(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：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$670,498	\$547,854
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$134,190	\$109,571
免稅收益之所得稅影響數	(43,744)	(23,979)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	5	3
土地增值稅	50,165	34,914
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,324	—
其他依稅法調整之所得稅影響數	563	3,932
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$150,503</u>	<u>\$124,441</u>

(3)與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國112年度：無此事項。

	111年度			
	期初餘額	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
虧損扣抵	\$23,353	(\$23,353)	\$—	\$—
遞延所得稅(費用)/利益		<u>(\$23,353)</u>	<u>\$—</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$23,353</u>			<u>\$—</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$23,353</u>			<u>\$—</u>
遞延所得稅負債	<u>\$—</u>			<u>\$—</u>

(4)所得稅申報核定情形

截至民國112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110年度

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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(經調整可轉換公司債之利息後)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。

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
本期淨利	\$520,445	\$423,413
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	83,344	83,344
基本每股盈餘(元)	\$6.24	\$5.08
(2) 稀釋每股盈餘		
本期淨利	\$520,445	\$423,413
轉換公司債之利息	2,365	—
經調整稀釋效果後普通股持有人之淨利	522,810	423,413
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	83,344	83,344
稀釋效果：		
員工酬勞—股票(仟股)	149	121
轉換公司債(仟股)	2,190	—
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	85,683	83,465
稀釋每股盈餘(元)	\$6.10	\$5.07

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。

(七) 關係人交易

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
江城建設股份有限公司(江城)	子公司
巴森營造股份有限公司(巴森營造)	實質關係人
江鎮廣告事業股份有限公司(江鎮廣告)	實質關係人
樂成家服務有限公司(樂成家)	其他關係人
公益信託巴巴慈善基金	其他關係人
允達國際投資有限公司(允達)	具重大影響之投資者
心達國際投資有限公司(心達)	具重大影響之投資者
元達國際投資有限公司(元達)	具重大影響之投資者
黃炯輝	董事長
潘雅蓉	董事長之配偶
黃子恬	董事長之二親等內親屬

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

1. 存貨(在建房地—外包工程)

	112年度	111年度
實質關係人(巴森營造)	\$218,436	\$196,190

本公司與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立30至90天以內之票期。

2. 其他應收款—關係人

	112.12.31	111.12.31
實質關係人(巴森營造)	\$4,579	\$665

3. 應付帳款—關係人

	112.12.31	111.12.31
實質關係人(巴森營造)	\$25,357	\$40,792

4. 其他應付款—關係人

	112.12.31	111.12.31
實質關係人(江鎮廣告)	\$1,833	\$6,773
子公司(江城)	510	251
其他關係人(樂成家)	274	—
董事長(黃炯輝)	—	134
合計	\$2,617	\$7,158

5. 租賃

租賃負債

	112.12.31	111.12.31
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	\$4,639	\$5,243

利息費用

	112年度	111年度
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	\$113	\$127

租金係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

6. 向關係人借款(不含應付利息)

其他應付款—關係人

	112.12.31	111.12.31
子公司(江城)	\$133,500	\$133,500

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

利息費用

	112年度	111年度
子公司(江城)	\$4,498	\$3,100
具重大影響之投資者(元達)	87	1,193
實質關係人(巴森營造)	—	2,797
具重大影響之投資者(允達)	—	1,163
具重大影響之投資者(心達)	—	23
合 計	\$4,585	\$8,276

本公司民國112年及111年01月01日至12月31日向關係人借款之借款利率依雙方約定分別為1.25%~4.50%及1.25%~2.50%。本公司民國112年度及111年度向具重大影響之投資者(元達、允達及心達)借款，民國112年度及111年度最高借款餘額分別為59,000仟元及737,650仟元，其借款已分別於民國112年06月及111年07月全數清償完畢。

7.營業費用—捐贈

	112年度	111年度
公益信託巴巴慈善基金	\$2,000	\$2,000

8.本公司主要管理階層之獎酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$34,451	\$37,400

9.其他

- (1)截至民國112年12月31日及111年12月31日止，部份主要管理階層為本公司向金融機構借款之連帶保證人。
- (2)截至民國112年12月31日止，董事長之配偶(潘雅蓉)提供土地與本公司簽訂合建分售契約，以及土地作為擔保借款之用，故支付履約保證金263,600仟元，帳列其他非流動資產項下。
- (3)民國112年及111年01月01日至12月31日支付實質關係人(江鎮廣告)廣告費等支出，分別為42,239仟元及29,037仟元，帳列營業費用項下。
- (4)民國112年及111年01月01日至12月31日支付其他關係人(樂成家)其他費用等支出，分別為1,237仟元及350仟元，帳列營業費用項下。

(八)質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

資產項目	帳面價值		擔保債務內容
	112.12.31	111.12.31	
存 貨	\$7,327,345	\$6,401,766	銀行借款
其他金融資產—流動	100,998	—	應付公司債
合 計	\$7,428,343	\$6,401,766	

(九)重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國112年12月31日止，本公司已簽訂之工程合約總價為2,605,986仟元，其中尚未支付金額為623,318仟元。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(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

	112.12.31	111.12.31
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	\$67,348	\$144,723
應收票據	—	1,330
應收帳款	250	460
其他應收款(含關係人)	4,866	677
其他金融資產-流動	149,187	50,243
其他(非)流動資產-存出保證金	270,853	5,969
合 計	<u>\$492,504</u>	<u>\$203,402</u>

金融負債

	112.12.31	111.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融負債：		
嵌入式衍生工具	\$68	\$—
以攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	1,096,500	1,192,000
應付款項(含關係人)	520,288	578,350
租賃負債(含流動及非流動)	14,771	15,680
應付公司債(含一營業週期內到期之應付公司債)	187,238	—
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	5,403,234	6,685,290
其他非流動負債—存入保證金	20	1,460
小 計	<u>7,222,051</u>	<u>8,472,780</u>
合 計	<u>\$7,222,119</u>	<u>\$8,472,780</u>

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。

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。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

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，市場風險主要係利率風險。

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。

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固定利率借款及浮動利率借款。

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，係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降1%，對本公司於民國112年及111年之損益將分別減少/增加52,153仟元及62,502仟元。

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(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

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。

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公司組織，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、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。

非衍生金融工具

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
112.12.31					
應付款項	\$359,120	16,889	143,722	557	\$520,288
借款	\$4,672,988	1,016,656	340,585	711,067	\$6,741,296
租賃負債	\$6,449	4,028	3,521	1,435	\$15,433
公司債	\$—	—	200,000	—	\$200,000
存入保證金	\$20	—	—	—	\$20
111.12.31					
應付款項	\$406,137	21,685	149,924	604	\$578,350
借款	\$3,570,194	2,965,461	904,965	787,653	\$8,228,273
租賃負債	\$6,439	4,396	3,411	2,153	\$16,399
存入保證金	\$1,440	20	—	—	\$1,460

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

- 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。
2. 下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

112.12.31

	到期期間			合計
	短於一年	二至五年	六至十年	
租賃負債	\$6,449	7,549	1,435	\$15,433

111.12.31

	到期期間			合計
	短於一年	二至五年	六至十年	
租賃負債	\$6,439	7,807	2,153	\$16,399

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年01月01日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	存入保證金	應付公司債	來自籌資活動 之負債總額
112.01.01	\$1,192,000	\$6,685,290	\$15,680	\$1,460	\$—	\$7,894,430
現金流量	(95,500)	(1,282,056)	(7,066)	(1,440)	220,007	(1,166,055)
非現金之變動	—	—	6,157	—	(32,769)	(26,612)
112.12.31	\$1,096,500	\$5,403,234	\$14,771	\$20	\$187,238	\$6,701,763

民國111年01月01日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	其他應付款	租賃負債	應付公司債	來自籌資活動 之負債總額
111.01.01	\$489,000	\$7,068,593	\$427,650	\$17,238	\$995,060	\$8,997,541
現金流量	703,000	(383,303)	(294,150)	(5,894)	(1,000,000)	(980,347)
非現金之變動	—	—	—	4,336	4,940	9,276
111.12.31	\$1,192,000	\$6,685,290	\$133,500	\$15,680	\$—	\$8,026,470

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量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. 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款、應付公司債及其他非流動負債，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)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(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資產及金融負債之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(3)金融工具公允價值層級資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註(十二).8。

8.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
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$68	\$68

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：

	負債
	透過損益按公允價值衡量 衍生金融工具
112.01.01	\$—
112年度認列之評價損益(列報於「其他利益及損失」)	(180)
112年度取得	248
112.12.31	\$68

上述認列於損益中，與截至民國112年12月31日持有之負債相關之損益為180仟元。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(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(詳附註(六).8)	\$—	\$—	\$4,051	\$4,051

民國 111 年 12 月 31 日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註(六).8)	\$—	\$—	\$3,612	\$3,612

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。

(十三)附註揭露事項

1. 重大交易事項及轉投資事業相關資訊

- (1)資金貸與他人：詳附表一。
- (2)為他人背書保證：詳附表二。
- (3)期末持有有價證券情形：無。
- (4)累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台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台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台幣三億元或實收資本額 20%以上：無。
- (7)與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
- (8)應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：詳附表三。
- (9)對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制力者（不包含大陸投資地區）：詳附表四。
- (10)從事衍生性商品交易：無。

2. 大陸投資資訊：不適用。

3. 主要股東資訊：詳附表五。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表一

資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來項目 (註2)	是否為 關係人	本期最高 餘額(註3)	期末 餘額	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8)
													名稱	價值		
1	江城建設	本公司	其他應收款	是	\$133,500	\$133,500	\$133,500	4.50%	1	\$1,213,768	無	-	-	-	\$1,213,768	\$1,213,768

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：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。

註4：資金貸與性質之填寫方式如下：

- 1.有業務往來者填1。
- 2.有短期融通資金之必要者填2。

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：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近5年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值40%為限。

註8：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方間最近5年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值40%為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表二

為他人背書保證：

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	本期最高背書保 證餘額	期末背書保證	實際動支金額	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	屬母公司對子公司背 書保證	屬子公司對母公司背 書保證	屬對大陸地區 背書保證	備 註
		公 司 名 稱	關 係(註2)											
0	本公司	江城建設	5	\$15,072,310	\$650,000	\$650,000	\$65,000	-	43.13%	\$22,608,465	Y	N	N	(註3)
1	江城建設	本公司	4	\$2,048,810	\$180,000	\$180,000	\$144,134	\$180,000	11.94%	\$2,048,810	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	4	\$2,048,810	\$44,870	\$44,870	\$44,870	\$44,870	2.98%	\$2,048,810	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	5	\$2,048,810	\$420,000	\$420,000	\$231,500	-	27.87%	\$3,073,215	N	Y	N	(註5)
1	江城建設	本公司	5	\$2,048,810	\$370,000	\$370,000	\$320,000	-	24.55%	\$3,073,215	N	Y	N	(註5)

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六種，標示種類即可：

1.有業務關係之公司。

2.直接持有普通股股權超過50%之子公司。

3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。

4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。

5.基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

6.因共同投資關係由各出資股東依其持股比例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：依本公司「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要知同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過本公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過本公司淨值10倍為限。

註4：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於集團企業之發展，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總額度以不超過公司淨值10倍為限。

註5：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過公司淨值10倍為限。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表三

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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	週轉率(次)	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		
江城建設	本公司	本公司持股之100%之 子公司	其他應收款 \$134,010	(註)	\$—	—	\$510	\$—

註：係子公司資金貸與母公司款項，故不適用於週轉率之計算。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表四

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）：

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	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	\$250,000	\$250,000	20,100	100.00%	\$187,608	\$264	\$1,980	(註)

註：含聯屬公司間未實現損益。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表五

主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	
	持有股數 (股)	持股比率
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.35%
黃湘允	5,751,223	6.90%
黃子恬	5,739,628	6.88%
黃湘元	5,684,407	6.82%

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達5%以上資料。

至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

欣巴巴事業股份有限公司



董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝

