

欣巴巴事業股份有限公司
112年股東常會議事錄

開會時間：中華民國一一二年六月二十八日(星期三)上午九時整。

開會地點：高雄市前鎮區中山二路五號三樓(高雄商務會議中心二聖廳)。

開會方式：實體股東會

出席股數：出席股東及股東代理人，代表股份總數 66,613,000 股(其中以電子方式行使表決股數 62,261,086 股)，佔本公司已發行股份總數 83,343,981 股之 79.92%

出席董事：黃董事長焯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、王獨立董事秀蘭、張獨立董事妍
漆、顏獨立董事聰玲

列席：吳會計師秋燕、李財務長鎮宇

主席：黃董事長焯輝



紀錄：許宸如



一、宣布開會：出席股份總數已達法定數額，主席依法宣布開會。

二、主席致詞：略。

三、報告事項：

- (一)111 年度營業報告。(請參閱附件一，洽悉)
 - (二)111 年度審計委員會審查報告。(請參閱附件二，洽悉)
 - (三)111 年度員工及董事酬勞分派情形報告。(請參閱議事手冊，洽悉)
 - (四)111 年度現金股利發放情形報告。(請參閱議事手冊，洽悉)
 - (五)110 年度私募有擔保普通公司債執行情形報告。(請參閱議事手冊，洽悉)
- 報告事項無股東提問。

四、承認事項：

案由一：111 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。(董事會 提)

說明：(一)本公司 111 年度財務報表(包含個體及合併財務報表)業經勤業眾信聯合會計師事務所吳秋燕、許凱甯會計師查核完竣，連同營業報告書提請審計委員會查核竣事，出具書面審查報告書。

- (二)111 年度營業報告書，請參閱附件一，會計師查核報告及 111 年度財務報表，請參閱附件三。

本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數(含電子投票)：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總表決權數之百分比
贊成權數：65,881,304 權(含電子投票：61,537,392 權)	98.90%

反對權數：3,451 權(含電子投票：3,451 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：728,245 權(含電子投票：720,243 權)	1.09%

本案經出席股東票決後，照案通過。

案由二：111 年度盈餘分配案，提請 承認。(董事會 提)

說明：本公司 111 年度稅後淨利為新台幣 423,413,013 元，依公司法及本公司章程

規定，擬具盈餘分配表如下：

欣巴巴事業股份有限公司

盈餘分配表

民國 111 年度



單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補累積虧損	\$ 0
加：111 年稅後淨利	423,413,013
減：提列法定盈餘公積	(42,341,301)
本期可供分配盈餘	381,071,712
分配項目：	
股東紅利-現金(4.5722763 元/股)	(381,071,712)
期末未分配盈餘	\$ 0
備註：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。	

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

黃炯輝



本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數(含電子投票)：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總表決權數之百分比
贊成權數：65,881,304 權(含電子投票：61,537,392 權)	98.90%
反對權數：3,451 權(含電子投票：3,451 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：728,245 權(含電子投票：720,243 權)	1.09%

本案經出席股東票決後，照案通過。

五、討論暨選舉事項：

案由一：修訂本公司「背書保證作業程序」案，提請 公決。(董事會 提)

說明：依主管機關指示，限額須以淨值作為基數計算，擬遵循主管機關之指示並參酌公司實際情形，修正本公司「背書保證作業程序」。修正前後條文對照表，請參閱附件四。

本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數(含電子投票)：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總表決權數之百分比
贊成權數：66,169,118 權(含電子投票：61,825,206 權)	99.33%
反對權數：3,637 權(含電子投票：3,637 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：440,245 權(含電子投票：432,243 權)	0.66%

本案經出席股東票決後，照案通過。

案由二：修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案，提請 公決。(董事會 提)

說明：為使本公司作業程序日臻完善，除同時符合最新頒布之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」亦參酌公司實際情形，修正本公司「資金貸與他人作業程序」，修正前後條文對照表，請參閱附件五。

本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數(含電子投票)：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總表決權數之百分比
贊成權數：66,151,117 權(含電子投票：61,807,205 權)	99.30%
反對權數：21,638 權(含電子投票：21,638 權)	0.03%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：440,245 權(含電子投票：432,243 權)	0.66%

本案經出席股東票決後，照案通過。

案由三：本公司擬與巴森營造股份有限公司簽定「新北市三重區仁信段 76 地號」、「台南市北區北元段 748 地號」、「桃園市龜山區善捷段 13 地號」建築新建追加工程合約及「屏東縣長治鄉復興段 525 地號」、「台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號」建築新建工程合約案，提請 公決。(董事會 提)

說明：(一)為使工程進度及銷售更為順暢，擬與巴森營造股份有限公司簽訂建築新建工程合約。

(二)本新建工程合約案為關係人交易，依「取得或處分資產處理程序」相關規定辦理。本案之關係人交易評估報告、現金收支預測表、華漢聯合會計師事務所獨立專家意見書及工程合約書，請參閱附件六至附件九。

(三)本案俟股東常會通過後，授權董事長進行後續簽約相關等事宜。

本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數（含電子投票）：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總表決權數之百分比
贊成權數：66,169,304 權(含電子投票：61,825,392 權)	99.33%
反對權數：3,451 權(含電子投票：3,451 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：440,245 權(含電子投票：432,243 權)	0.66%

本案經出席股東票決後，照案通過。

案由四：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，提請 公決。(董事會 提)

說明：(一)基於永續發展理念暨長期規畫，亦考量資金運用情形及政府政策等條件，在取得內外部評估後，本合建案業經董事會決議通過。

(二)本合建案為關係人交易，依「取得或處分資產處理程序」相關規定辦理。本案之關係人交易評估報告、中華不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要、城大不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要、合建契約書及現金收支預測表，請參閱附件十至附件十三及參閱附件七。

(三)本案俟股東常會通過後，授權董事長進行後續簽約相關等事宜。

本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數（含電子投票）：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總表決權數之百分比
贊成權數：66,169,304 權(含電子投票：61,825,392 權)	99.33%
反對權數：3,451 權(含電子投票：3,451 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：440,245 權(含電子投票：432,243 權)	0.66%

本案經出席股東票決後，照案通過。

案由五：本公司全面改選董事(含獨立董事)案，提請 選舉。(董事會 提)

說明：(一)本公司第二十屆董事任期於 112 年 6 月 29 日屆滿，擬於 112 年股東常會全面改選第二十一屆董事(含獨立董事)。

(二)依本公司章程第十五條之一規定，本次擬選任董事七人(含獨立董事三人，採候選人提名制)，任期三年，自 112 年 6 月 28 日至 115 年 6 月 27 日止，原任董事(含獨立董事)任期至本次股東常會完成時止。

(三)董事(含獨立董事)候選人名單相關資料，請參閱附件十四。

(四)「董事選舉辦法」，請參閱議事手冊。

本案無股東提問。

選舉結果：

戶號或身分證明 文件編號	職稱	姓名或名稱	當選權數
00000009	董事	辰龍投資股份有限公司 代表人：黃炯輝	67,899,160
00067811	董事	捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	63,362,655
00067812	董事	世京投資有限公司 代表人：林沛珍	63,300,661
00067812	董事	世京投資有限公司 代表人：曾韻梅	63,300,603
F22239****	獨立董事	王秀蘭	64,747,348
S22019****	獨立董事	顏聰玲	63,299,681
F22344****	獨立董事	張妍臻	63,299,590

案由六：解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案，提請 公決。(董事會 提)

說明：(一)依公司法第 209 條規定「董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可」。

(二)為借助本公司董事之專才與相關經驗，爰依法提請股東會同意，擬解除 112 年股東常會新選任之董事及其代表人競業行為限制。

(三)董事競業明細，請參閱附件十五。

本案無股東提問。

決議：本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數(含電子投票)：66,613,000 權

表決結果	佔表決時出席股東總 表決權數之百分比
贊成權數：66,148,045 權(含電子投票：61,804,133 權)	99.30%
反對權數：24,277 權(含電子投票：24,277 權)	0.03%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：440,678 權(含電子投票：432,676 權)	0.66%

本案經出席股東票決後，照案通過。

六、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

七、散會：同日上午九時三十分，主席宣布散會，獲全體出席股東無異議通過。

(本次股東會記錄僅載明會議進行要旨及對議案之結果；會議進行內容、程序仍以會議影音為準。)

欣巴巴事業股份有限公司

111 年度營業報告書

一、經營方針

111年全球瀰漫著美國聯準會無限制升息及資產縮表的緊張氛圍下，打著抑制通膨的旗幟，卻造成金融市場面臨嚴峻考驗。伴隨著俄烏戰爭、國際局勢緊繃、以及兩岸關係不穩定情況之下，即便全球疫情趨緩，已接近尾聲，但全球總體經濟，以及金融商品價格，都呈現疲弱之走勢。全球經濟學家大部分預期112年，以及未來一到二年的時間，歐美經濟會呈現硬著陸情勢，影響歐美家戶單位之消費力。因終端消費產生疑慮，進而影響亞洲科技產業之產值，也將連帶將重大影響亞洲依賴科技產品出口國家之GDP，造成全球性衰退。因此，如何在升息打擊通膨、QE縮表回收熱錢之下，仍能達成經濟軟著陸，將是美國聯準會及全球央行所面臨之重大考驗。

所幸公司為國內建設業，完全以台灣內需為主，在111年，台灣整體房市全靠剛性需求帶動，南部因實質就業機會，以及可支配所得成長，故南部房市持續加溫，穩定順銷。然而北部市場剛需漸漸飽和，房地單價及總價取得門檻皆較高，故不斷產生外溢效果，購屋需求漸漸從台北移到新北，再外溢至桃園。整體銷售表現比起南部較為平淡。公司最大的價值就是在於選點推案，及取得土地庫存的時機等，相關因素都是公司可以在業界立足超過三十年的關鍵。公司在111年開始，不論是購地自建案或合建分售案，推案地點都以南部為主力，在台南、高雄、屏東陸續推案，鎖定實質剛需市場，繼續創造銷售佳績。

建設產業持續面臨缺工缺料，但隨著科技大廠放緩擴廠腳步，工料需求也稍微放緩，冀望政府應該針對工料及土地價格，做出有效管控，並針對營建業勞力老化及缺乏，採取引進外勞的合理政策。藉此穩定建設業之供需，進而穩定物價及房價，只要工料供給無虞，土地價格合理，不動產開發商都非常樂意，提供合理價格讓消費者能安心置產，使房地產業更健全發展。目前政府之打房措施，已造成打擊不動產相關產業之疑慮，全國同業已聯合向政府建言，打投機炒作必須對症下藥，千萬別重傷產業。政府目前已漸漸瞭解建設相關產業，對於國內總體經濟穩定之重要性，逐步修正打房措施，讓產業更健全發展。

公司目前主要在台南、高雄、屏東持續推新案，台北、新北、桃園等個案皆進入完工交屋階段，我們將繼續朝全國性建設公司方向前進，讓有溫度的建築理念，推廣至全台灣。我們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，我們持續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。

二、營業計畫實施成果：

111年度之營業收入淨額約新台幣2,973,851仟元，較110年度同期數字的新台幣1,415,168仟元，增加新台幣1,558,683仟元；營業毛利為新台幣

876,696仟元，相較110年度數據為新台幣464,555仟元，增加新台幣412,141仟元。111年度不論營收或毛利都有倍數之成長，因營收及毛利數字亮眼，且費用控管得宜，故111年度營業淨利為新台幣576,472仟元，相較110年度同期數據為新台幣281,180仟元，營業數字連續兩年大幅躍進，都呈現倍數之成長趨勢。111年度合併報表之稅後淨利為新台幣423,413仟元，相較110年度同期之稅後淨利新台幣261,770仟元，又是接近倍數之成長。本公司一直以來專注於建設業，111年的營收及獲利為公司再創新高。連續兩年財報亮眼表現，資本市場對於公司品牌認同度大幅提升，對於公司後續資本市場籌資或品牌效益，絕對是正向效益。由此可見，公司財務數字已步入成長階段，證明公司在過去數年預售成績紮紮實實，營運端也進入豐收期，持續保持長期穩定之成長趨勢。目前五年內之業績所需之土地庫存及合建案都已備齊，現在獵地目標都已是規劃未來六到十年之業績。

就成本及費用面來看，111年度之營業成本總數為新台幣2,097,155仟元，相較110年度同期數據為新台幣950,613仟元，營業成本數字大幅增加，主要原因係依循國際會計財務準則，依照銷售速度認列相關營業成本。111年度營業收入倍數成長，故營業成本認列自然比110年度同期增加；111年度營業費用為新台幣300,224仟元，較110年度同期之營業費用為新台幣183,375仟元，增加新台幣116,849仟元，主要因為111年度之營業收入成長，依會計準則認列之銷售費用，自然也會增加。另外因完工交屋順利，獲利數字亮眼，績效獎金、員工分紅、以及董事酬勞也較前一年度發放較多，故整體營業費用金額較前一年度增加。但若以營業費用率來看，公司仍控管得宜，將營業費用率控管在10%上下。

綜觀111年度財報之各項營業數據，不論營業利益及稅後純益持續呈現大幅成長，如此令人驚豔的數字，代表公司過去現今未來的持續努力。公司不論在實質營運面及公告之財務面，皆會讓相關亮眼數字成為常態，證明公司永續經營的決心。公司南北部已完工或接近完工個案，將在今明兩年完工入帳。另外，台南欣府城及屏東幸福欣印象預售個案持續熱銷，公司營運表現持續加溫，公司的品牌已獲得全台灣消費者認同，公司也將以最優質的獲利表現，來回饋股東最大之支持。

三、營業收支預算執行情形

(一)營業收入部份

本公司111年度營業收入淨額約為新台幣2,973,851仟元，較110年度的新台幣1,415,168仟元，成長幅度約為110.14%。主要原因係111年，高雄楠梓戀戀風尚及新北三重欣世代-國際館兩個案順利完工入帳，再加上北投曉陽明莊園成屋案持續順銷中，大幅增加營收的動能，故111年度營業收入呈現倍數成長。

(二)營業支出部份

111年度營業成本總數為新台幣2,097,155仟元，相較110年度數據為新台幣950,613仟元，增加新台幣1,146,542仟元，增加幅度約為120.61%。主

要原因係依循國際會計財務準則，依照銷售速度，認列相關營業成本，因營收收入大增，營業成本認列自然增加，但其中也伴隨著部分工料上漲的因素。

此外，本期營業費用為新台幣300,224仟元，較110年度之營業費用為新台幣183,375仟元，增加幅度為63.72%。年度營收及獲利倍增，除認列相關個案之銷售費用同步增加外，個案順利完工交屋發放獎金、提列之員工紅利及董事酬勞也較高。故整體銷售費用較110年度同期提升，但營業費用總金額仍在預算控制之範圍，營業費用率還從前期的13%下降至10%上下，可證明費用控管得宜。

四、獲利能力分析

營業毛利為新台幣876,696仟元，相較110年度同期數據為新台幣464,555仟元，成長幅度約為88.72%。毛利成長幅度比營收成長幅度略微收斂，111年度營業毛利率約略為29.48%，比較110年度的數據為32.83%。主因公司預售價格在南部同區位實價登錄中，因為品牌價值及特殊工法，屢屢創下同區段之最高售價，反觀北部個案，品牌效益仍有價值，但只能在同區段達成中高價位。在整體產業缺工缺料情形下，工料上漲確實造成毛利的影響，但公司致力控管成本，故111年度之毛利率仍能接近3成，表現仍然亮眼。

111年度營業淨利為新台幣576,472仟元，相較於110年度營業淨利為新台幣281,180仟元，成長幅度為105.02%。在稅後淨利方面，111年度合併報表之稅後淨利為新台幣423,413仟元，較110年度之稅後淨利新台幣261,770仟元。整體稅後淨利在轉型建設業後連續兩年創下新高。主因為111年度之營收，因預售個案完工入帳，且獲利如預期地大幅成長，故營業毛利、營業淨利、稅後淨利，皆創下歷史新高，公司營運已進入穩定成長期，加上已掌握之完銷個案，以及目前土地庫存，加上持續熱銷的預售個案，公司未來五年業績皆已備齊。

在 111 年度，公司管理階層及全體同仁實質付出的努力及貢獻，持續讓客戶及股東深刻感受，繼續在財報數字量化呈現。未來公司南北預售及成屋個案，仍會持續入帳認列，持有之土地庫存也持續規劃預售時程，從過去熱銷程度及客戶認同度來看，可預期未來數年個案完工入帳時，營收及獲利將呈現更亮眼數據。

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

黃焯輝



欣巴巴事業股份有限公司

審計委員會審查報告書

茲准

董事會造送本公司一一一年度營業報告書、財務報表(包括個體及合併財務報表)及盈餘分配議案等，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所吳秋燕會計師、許凱甯會計師查核完竣，並出具查核報告書。

上述營業報告書、財務報表(包括個體財務報表暨合併財務報表)及盈餘分配議案經本審計委員會審查完竣認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，敬請鑒察。

此致

欣巴巴事業股份有限公司一一二年股東常會

審計委員會召集人 王秀蘭



中 華 民 國 一 一 二 年 三 月 二 十 八 日

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



證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

會計師 許 凱 甯



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	10,854,348	100	11,472,728	99
	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	47,503	-	71,212	1
1XXX	資產總計	\$ 10,901,851	100	\$ 11,543,940	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)	1,048,424	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	8,644,413	79	8,244,228	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	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	915,293	9	2,326,113	20
2XXX	負債總計	9,559,706	88	10,570,341	92
	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	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	\$ 10,901,851	100	\$ 11,543,940	100

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	<u>\$ 423,413</u>	<u>14</u>	<u>\$ 261,770</u>	<u>18</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9710	基 本	<u>\$ 5.08</u>		<u>\$ 3.14</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 5.07</u>		<u>\$ 3.14</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 經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅 會計主管：許宸如
黃焯輝     



欣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

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



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。

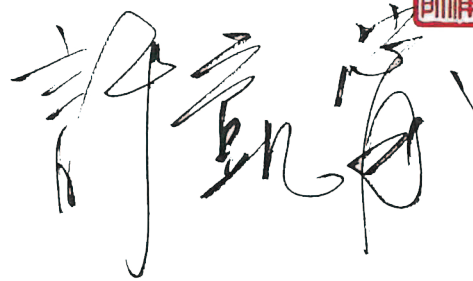
勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 吳 秋 燕

會計師 許 凱 甯



吳秋燕



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	<u>10,768,653</u>	<u>98</u>		<u>11,444,460</u>	<u>98</u>	
	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	<u>211,731</u>	<u>2</u>		<u>235,144</u>	<u>2</u>	
1XXX	資產總計	<u>\$ 10,980,384</u>	<u>100</u>		<u>\$ 11,679,604</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)	1,027,259	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	<u>8,726,334</u>	<u>80</u>		<u>8,383,912</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	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	<u>911,905</u>	<u>8</u>		<u>2,322,093</u>	<u>20</u>	
2XXX	負債總計	<u>9,638,239</u>	<u>88</u>		<u>10,706,005</u>	<u>92</u>	
	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>\$ 10,980,384</u>	<u>100</u>		<u>\$ 11,679,604</u>	<u>100</u>	

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	<u>\$ 423,413</u>	<u>14</u>	<u>\$ 261,770</u>	<u>18</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註二四)	111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
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
		金額	股數		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
B1	110 年度盈餘指撥及分配 (附註二十)	-	-	-	6,096	(6,096)	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(54,867)	(54,867)
	現金股利	-	-	-	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)	1,077,613	(1,746,826)
	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	(3,328)	(4,360)

(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
「背書保證作業程序」修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
<p>第三條：背書保證對象</p> <p>一、與本公司有業務往來之公司。</p> <p>二、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。</p> <p>三、直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。</p> <p>四、本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間，得為背書保證，且其金額不得超過本公司淨值之百分之十。惟持有表決權股份百分之百之子公司間背書保證，不在此限。</p> <p>五、本公司基於承攬工程需要之同業間(含個人合建地主)或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或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者，不受前項規定之限制，得為背書保證。</p> <p>所稱出資，係指本公司直接出資或透過持有表決權股份百分之百之公司出資。</p>	<p>第三條：背書保證對象</p> <p>一、與本公司有業務往來之公司。</p> <p>二、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。</p> <p>三、直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。</p> <p>四、本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間，得為背書保證，且其金額不得超過本公司淨值之百分之十。惟持有表決權股份百分之百之子公司間背書保證，不在此限。</p> <p>本公司基於承攬工程需要之同業間(含個人合建地主)或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或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者，不受前項規定之限制，得為背書保證。</p> <p>前項所稱出資，係指本公司直接出資或透過持有表決權股份百分之百之公司出資。</p>	<p>將背書保證對象重新排序，以便閱讀。</p>
<p>第四條：背書保證之額度</p> <p>一、本公司及子公司整體對外背書保證之總金額不得超過本公司淨值百分之二百為限，對單一企業背書保證額度以不超過本</p>	<p>第四條：背書保證之額度</p> <p>一、本公司本公司及子公司對外背書保證之總金額不得超過本公司淨值百分之二百為限，對單一企業背書保證額度以不超</p>	<p>擬依金融監督管理委員會頒布之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」之精神，修正原第四條第二項之文字。</p>

修正後條文	現行條文	說明
<p>公司淨值百分之一百五十為限。</p> <p>二、因應本公司行業特性，本項所為之背書保證金額，不受前項限制：</p> <p>(一)對有業務往來公司背書保證金額：與本公司有業務往來之公司或行號，背書保證金額以不超過本公司一個營業週期內與該公司業務往來金額為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨、銷貨、租賃、勞務提供(包含建築經理、設計規劃、管理顧問等)、權利移轉或建案合作等各項金額孰高者，但最高不得超過本公司淨值百分之一百五十。</p> <p>(二)本公司基於承攬工程需要之同業間(含個人合建地主)或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或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者，對單一同業之保證額度，不得超過本公司淨值十倍為限，本款背書保證之總額度以不超過本公司淨值十五倍為限。</p> <p>(三)本公司基於集團企業之發展，得為本公司之子公司</p>	<p>過本公司淨值百分之一百五十為限。</p> <p>二、因應本公司行業特性，本項所為之背書保證金額，不受前項限制：</p> <p>(一)對有業務往來公司背書保證金額：</p> <p>上與本公司有業務往來之公司或行號，背書保證金額以不超過本公司一個營業週期內與該公司業務往來金額為限。<u>所稱業務往來金額係指雙方間進貨、銷貨、租賃、勞務提供(包含建築經理、設計規劃、管理顧問等)、權利移轉、建案合作等各項金額之總計，但最高不得超過本公司淨值百分之一百五十。</u></p> <p>(二)本公司基於承攬工程需要之同業間(含個人合建地主)或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或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者，對單一同業之保證額度，不得超過<u>實收資本額</u>十倍為限，本款背書保證之總額度以不超過<u>實收資本額</u>十五倍為限。</p> <p>(三)本公司基於集團企業之發展，得為本公司之子公司</p>	

修正後條文	現行條文	說明
<p>背書保證。對本公司之子公司背書保證總額度以不超過本公司淨值十倍為限。</p> <p>(以下略)</p>	<p>背書保證。對本公司之子公司背書保證總額度以不超過實收資本額十倍為限。</p> <p>(以下略)</p>	
<p>第五條：決策及授權層級</p> <p>一、本公司所為背書保證事項，應先經過董事會決議通過後始得為之。但為配合時效需要，得由董事會授權董事長依第四條規定額度內先予決行，事後提報次一董事會追認。</p> <p>二、本公司已設置獨立董事時，其為他人背書保證時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。</p>	<p>第五條：決策及授權層級</p> <p>本公司所為背書保證事項，應先經過董事會決議通過後始得為之。但為配合時效需要，得由董事會授權董事長依第四條規定額度內先予決行，事後提報次一董事會追認。</p> <p>本公司已設置獨立董事時，其為他人背書保證時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。</p>	<p>將條文內容排序，以便閱讀。</p>
<p>第六條：背書保證辦理程序</p> <p>一、被背書保證企業需使用額度內之背書保證金額時，應提供基本資料及財務資料，並填具申請書向本公司財會部提出申請。</p> <p>審查評估程序應包括：</p> <p>(一)背書保證之必要性及合理性。</p> <p>(二)背書保證對象之徵信及風險評估。</p> <p>(三)對本公司之營運風險、財務狀況及股東權益之影響。</p> <p>(四)應否取得擔保品及擔保品之價值評估。</p> <p>(五)因業務往來關係從事背書保證，其背書保證金額與業務往來金額是否相當。</p>	<p>第六條：背書保證辦理程序</p> <p>一、被背書保證企業需使用額度內之背書保證金額時，應提供基本資料及財務資料，並填具申請書向本公司財會部提出申請，財會部應詳加評估，並辦理徵信工作。<u>評估項目包括其必要性及合理性、背書保證對象之徵信及風險評估、因業務往來關係從事背書保證，其背書保證金額與業務往來金額是否相當、對本公司之營運風險、財務狀況及股東權益之影響，以及是否應取得擔保品及擔保品之價值評估等。</u></p> <p>本公司或子公司為淨值低於實收資本額二分之一之子公司背書保證時，應按季評估該公司的營運風險、財務狀況、及對</p>	<p>擬依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第9條內容，將公司辦法內容重新排序，以便閱讀。</p>

修正後條文	現行條文	說明
<p><u>二、本公司或子公司為淨值低於實收資本額二分之一之子公司背書保證時，應按季評估該公司的營運風險、財務狀況、及對股東權益之影響等，並以書面呈報董事長。如發生重大風險情事時，應立即以書面向董事會報告，以管控背書保證所可能產生之風險。</u></p> <p><u>子公司股票若無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，其實收資本額之計算，應以股本加計資本公積-發行溢價之合計數為之。</u></p> <p><u>三、本公司財會部經辦人員將前項相關資料及評估結果彙整，依據第五條所列之授權權限核決後辦理之。</u></p> <p><u>四、財會部應建立背書保證備查簿，應就背書保證對象、金額、董事會通過或董事長決行日期、背書保證日期、依本規定應審慎評估之事項、擔保品內容及其評估價值以及解除背書保證責任之條件與日期等，詳予登載備查。</u></p> <p><u>五、被背書保證企業還款時，應將還款之資料照會本公司，以便解除本公司保證之責任，並登載於背書保證備查簿上。</u></p> <p><u>六、財會部應定期評估並認列背書保證之或有損失且於財務報告中適當揭露背書保證資訊，並提供簽證會計師相關資料。</u></p>	<p>股東權益之影響等，並以書面呈報董事長，如發生重大風險情事時，應立即以書面向董事會報告，以管控背書保證所可能產生之風險。</p> <p><u>子公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，應以股本加計資本公積-發行溢價之合計數為之。</u></p> <p><u>二、本公司財會部經辦人員將前項相關資料及評估結果彙整，依據第五條所列之授權權限核決後辦理之。</u></p> <p><u>三、財會部應建立背書保證備查簿，應就背書保證對象、金額、董事會通過或董事長決行日期、背書保證日期、依本規定應審慎評估之事項、擔保品內容及其評估價值以及解除背書保證責任之條件與日期等，詳予登載備查。</u></p> <p><u>四、被背書保證企業還款時，應將還款之資料照會本公司，以便解除本公司保證之責任，並登載於背書保證備查簿上。</u></p> <p><u>五、財會部應定期評估並認列背書保證之或有損失且於財務報告中適當揭露背書保證資訊，並提供簽證會計師相關資料。</u></p>	
<p>第十二條：實施與修訂 本公司已設置審計委員會，訂定或修正本作業程序時，應經審計委員</p>	<p>第十二條：實施與修訂 本程序經董事會通過後，提報股東會同意，如有董事表示異議且有紀</p>	<p>本公司已設有審計委員會，依召開會議流程，需先經審計委員會同意後，方提</p>

修正後條文	現行條文	說明
<p><u>會全體成員二分之一以上同意，提董事會決議，並充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u></p> <p><u>本程序經董事會通過，提報股東會同意後實施，如有董事表示異議且有記錄或書面聲明者，本公司應將其異議提報股東會討論，修正時亦同。</u></p> <p>前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p><u>本條所稱審計委員會全體成員及所稱之全體董事，以實際在任者計算。</u></p>	<p><u>錄或書面聲明者，本公司應將其異議提報股東會討論，修正時亦同。</u></p> <p><u>本公司已設置獨立董事，依前項規定將本作業程序與相關議案提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u></p> <p><u>本公司已設置審計委員會，訂定或修正資金貸與他人作業程序，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，不適用第二項規定。</u></p> <p>前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p><u>第三項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算。</u></p>	<p>報至董事會同意及股東會同意。</p> <p>故擬重新調整原條文之表達順序及語意。</p>

欣巴巴事業股份有限公司
「資金貸與他人作業程序」修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
<p>第二條：貸與對象</p> <p><u>依公司法第十五條規定，本公司資金除有下列各款情形外，不得貸與股東或任何他人：</u></p> <p>一、與本公司有業務往來的公司或行號。</p> <p>二、有短期融通資金之必要的公司或行號。</p> <p>所稱短期，係指一年或一營業週期（以較長者為準）之期間。</p> <p><u>所稱融資金額，係指本公司短期融通資金之累計餘額。</u></p> <p><u>公司負責人違反第一項規定時，應與借用人連帶負返還責任；如公司受有損害者，亦應由其負損害賠償責任。</u></p>	<p>第二條：貸與對象</p> <p>一、與本公司有業務往來的公司或行號。</p> <p>二、有短期融通資金之必要的公司或行號。</p> <p>所稱短期，係指一年或一營業週期（以較長者為準）之期間。</p>	<p>參照金融監督管理委員會頒布之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」，將本公司之作業程序編撰完善。</p>
<p>第四條：資金貸與總額及個別對象之限額</p> <p>一、與本公司有業務往來之公司或行號，若有資金融通之必要，資金貸與總額以不超過本公司淨值為限。個別對象貸與金額以不超過本公司一年或一營業週期（以較長為準）之期間，與該公司業務往來金額為限。所稱業務往來金額，係指雙方間進貨、銷貨、租賃、勞務提供（包含建築經理、設計規劃、管理顧問等）、權利移轉<u>或</u>建案合作等各項金額孰高者。</p> <p>二、有短期融通資金必要之公司或行號，資金貸與總額及個別對象融資金額，以不超過本公司淨值百分之四十為限。</p> <p>（以下略）</p>	<p>第四條：資金貸與總額及個別對象之限額</p> <p>一、與本公司有業務往來之公司或行號，若有資金融通之必要，資金貸與總額以不超過本公司淨值為限。個別對象貸與金額以不超過本公司一年或一營業週期（以較長為準）之期間，與該公司業務往來金額為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨、銷貨、租賃、勞務提供（包含建築經理、設計規劃、管理顧問等）、權利移轉<u>、</u>建案合作等各項金額之總計。</p> <p>二、有短期融通資金必要之公司或行號，資金貸與總額及個別對象融資金額，以不超過本公司淨值百分之四十為限。所稱融資金額，係指本公司短期融通</p>	<p>擬依金融監督管理委員會頒布之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」之精神，修正原第四條第一項之文字，並將原第四條第二項與本作業程序第二條重覆之處刪除。</p>

修正後條文	現行條文	說明
	資金之累計餘額。 (以下略)	
<p>第五條：資金貸與辦理程序 (第一至二項略)</p> <p>三、決策及授權：</p> <p>(一)本公司將資金貸與他人前，應審慎評估是否符合本作業程序之規定，併同第一項之評估結果提董事會決議後辦理，不得授權其他人決定。</p> <p>(二)本公司與母公司或與子公司間，或子公司間之資金貸與，應依前項規定提董事會決議，並得授權董事長對同一貸與對象於董事會決議之一定額度及不超過一年之期間內分次撥貸或循環動用。</p> <p>前款所稱一定額度，除符合第四條第三項規定外，本公司或子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過該公司最近期財務報表淨值百分之十。</p> <p>(三)本公司已設置獨立董事，將資金貸與他人，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會記錄。</p>	<p>第五條：資金貸與辦理程序 (第一至二項略)</p> <p>三、決策及授權</p> <p>(一)本公司將資金貸與他人前，應審慎評估是否符合本作業程序之規定，併同第一項之評估結果提董事會決議後辦理，不得授權其他人決定。</p> <p>(二)本公司與母公司或與子公司間，或子公司間之資金貸與，應依前項規定提董事會決議，並得授權董事長對同一貸與對象於董事會決議之一定額度及不超過一年之期間內分次撥貸或循環動用。</p> <p>前款所稱一定額度，除符合第四條第三項及第六條規定外，本公司或子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過該公司最近期財務報表淨值百分之十。</p> <p>(三)本公司已設置獨立董事，將資金貸與他人，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會記錄。</p> <p>本公司已設置審計委員會，訂定或修正資金貸與他人作業程序，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，不適用第二項規定。</p> <p>前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p>第二項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者</p>	<p>參照金融監督管理委員會頒布之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第14條之規定，且本公司已設有審計委員會，其成員均為獨立董事。故擬將原第五條第三項第三款之第一至三目，與本作業辦法第十四條重覆之處刪除。</p>

修正後條文	現行條文	說明
	計算。	
<p>第十一條：資訊公開 (第一至四項略)</p> <p>五、本程序所稱子公司及母公司，係依證券發行人財務報告編製準則之規定認定；本公司財務報告係以國際財務報導準則編製。</p>	<p>第十一條：資訊公開 (第一至四項略)</p> <p>五、本程序所稱子公司及母公司，係依證券發行人財務報告編製準則之規定認定；本公司財務報告係以國際財務報導準則編製。</p> <p>六、子公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，應以股本加計資本公積發行溢價之合計數為之。</p>	<p>擬將屬背書保證之作業程序刪除。</p>
<p>第十四條：實施與修訂</p> <p><u>本公司已設置審計委員會，訂定或修正本作業程序時，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，提董事會決議，並充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u></p> <p><u>本程序經董事會通過，提報股東會同意後實施，如有董事表示異議且有記錄或書面聲明者，本公司應將其異議提報股東會討論，修正時亦同。</u></p> <p>前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p><u>本條所稱審計委員會全體成員及所稱之全體董事，以實際在任者計算。</u></p>	<p>第十四條：實施與修訂</p> <p><u>本程序經董事會通過後，提報股東會同意後實施，如有董事表示異議且有記錄或書面聲明者，本公司應將其異議提報股東會討論，修正時亦同。</u></p> <p><u>本公司已設置獨立董事，依前項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u></p> <p><u>公司已設置審計委員會，訂定或修正資金貸與他人作業程序，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，不適用第二項規定。</u></p> <p>前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p><u>第三項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算。</u></p>	<p>本公司已設有審計委員會，依召開會議流程，需先經審計委員會同意後，方提報至董事會同意及股東會同意。</p> <p>故擬重新調整原條文之表達順序及語意。</p>

欣巴巴事業股份有限公司委託巴森營造承攬工程案評估
(新北市三重區仁信段 76 地號第二次及台南市北區北元段 748 地號第一次
關係人交易承攬追加工程價格合理性評估)

一、本案目的：本公司之新北市三重區仁信段 76 地號之欣世代-世紀館(簡稱欣世代-世紀館)及台南市北區北元段 748 地號之文元及第-太學樓(簡稱文元及第-太學樓)兩個個案，原始承攬營造工程即為巴森營造股份有限公司(簡稱巴森營造)，且於 108 年間董事會通過簽署營造工程合約在案。茲因該兩個案將分別將於 111 年第三季底及 111 年第四季初完工，在 108 年至 111 年全台缺工缺料，原物料價格飛漲，全球惡性通膨浮現，各國央行不斷升息，再加上國內營建勞動力因磁吸效應，許多勞工皆轉職至科技業擴廠工程，以及營建勞動人口加速老化，造成全台缺工情形更為顯著。本公司對於施工品質秉持一貫堅持與要求，居住之安全絕不能降低勞動品質或採購品質，故必須因應工資、物資漲價，做出合理之價格調整。因此在即將完工之時點，該相關工程實際結算工程費用超出原本簽訂之承攬合約金額，原合約皆依業界慣例，本有載明合約金額為預估相關工程所需之費用，以實作實算方式，於正式完工結算時，依實際所產生的相關費用，辦理追加減事宜。故依照公司治理相關規定，擬 提報最近期董事會，經由非關係人董事審議，正式通過本兩追加工程案後，經營管理團隊於授權範圍內與巴森營造辦理工程追加減相關事宜。

二、必 要 性：新北市三重區欣世代-世紀館個案已在竣工勘驗階段，另一個案台南市北區文元及第-太學樓已進入使用執照請領最後程序，兩個個

案皆已接近完工入帳時程。兩相關個案皆已預售完銷，待使照請領完成後，立即接續辦理總登、驗屋、交屋等客服及售服修繕等程序，承攬之營造公司相關專業人員都須隨時待命，陪同驗屋、交屋以及相關修繕、公設移交管委會等極為重要且繁瑣之事宜。此部分皆為針對客戶需求及管委會要求之重點修繕，對建設公司而言品牌商譽及交屋品質甚為重要，客戶滿意度則可能會直接影響公司整體表現，以及未來銷售市場之評價。另有關大廳、公設、景觀等裝修事宜，將進而移交管委會管理，相關公設及客戶室內修繕保固等事宜，全部都需要巴森營造投入人力物力，全力配合本公司、客戶、管委會的要求品質及時效，必須按合理時序一一完成。業界慣例所有個案都是以原包商來繼續後續工程，一直到個案保固期滿，除非原承包商已產生重大違約事宜或不法情事或已無執行能力等等。在個案工程收尾時，延用原承包商能在工程管理及施工面上達到最佳效率，提升客戶滿意度，故接近完工時期，雙方依原簽訂合約精神辦理追加減。本公司之兩個案已接近工程完工即進入保固階段，本公司與原承包商巴森營造辦理相關追加工程事宜，實為合法合情合理之常規交易。

三、價格合理性：有關新北市三重區欣世代-世紀館及台南市北區文元及第-太學樓兩個案之追加價格合理性部分，欣世代-世紀館擬追加工程金額(含稅)不高於(含)新台幣 20,000,000 元及文元及第-太學樓擬追加工

程金額(含稅)不高於(含)新台幣 40,000,000 元分別與巴森營造簽訂追加合約。若兩個案皆以追加後之總承攬金額為基準，試算巴森營造對新北市三重區欣世代-世紀館及台南市北區文元及第一大學樓之整體承攬工程毛利率皆為 7.00%，與原合約之承攬毛利率相近，實屬合理範圍。另外與巴森營造最近五年度承攬工程之毛利率介於 5.66%至 19.95%之間，本兩追加工程後之巴森營造個案整體承攬毛利率，介於過去五年毛利率之區間下緣，且與過去五年毛利率的平均值 7.268%及毛利率中位數 6.57%相符，若以過去五年毛利率區間之高低點來說，基本上，本兩個案追加後才有 7%的毛利率，且接近過去五年毛利率的低點，可見本追加工程案之價格並未有優惠關係人。相對來說，對本公司算是優惠且合理價格區間，相關價格合理性評估分析細節，可參考附件由會計師出具之價格合理性之獨立專家意見書。

四、預計收益：不適用，因本兩個案為追加工程案，僅針對追加之金額合理性做評估，並未涉及預計收益。

五、選定關係人為交易對手之原因及合理性：本兩個案皆由關係人巴森營造承攬相關工程，且經過去董事會通過及監察人承認相關承攬工程合約在案，於工程完工階段，依業界慣例且符合原簽訂合約精神，與巴森營造辦理追加工程，實屬合情合理。

附件：1. 華漢聯合會計師出具之關係人工程承攬案：仁信段「世紀館」工程預算第

二次追加價格合理性獨立專家意見書(新北市三重區仁信段 76 地號)。

2. 華漢聯合會計師出具之關係人工程承攬案：北元段 748 地號工程預算追加價格合理性獨立專家意見書(台南市北區北元段 748 地號-文元及第「太學樓」)。

欣巴巴事業股份有限公司委託巴森營造承攬工程案評估
(桃園市龜山區善捷段 13 地號承攬追加工程價格合理性評估-關係人交易)

一、 **本案目的：**本公司桃園市龜山區善捷段 13 地號欣時代個案，為本公司與悅陽建設股份有限公司(簡稱悅陽建設)簽訂包含建照的購地合約，購地後著手進行變更設計並推案銷售。悅陽建設起初即委託巴森營造股份有限公司(簡稱巴森營造)承攬營造工程，本公司於 108 年間經董事會通過，簽署三方移轉營造工程協議在案。該個案預計將於 112 年第三季底完工，惟自 108 年起至 111 年全台缺工缺料、原物料價格飛漲、全球惡性通膨浮現、各國央行不斷升息，再加上國內營建勞動力因磁吸效應，許多勞工皆轉職至科技業擴廠工程，加上營建勞動人口老化趨勢，使全台缺工情形更為顯著。本公司秉著對施工品質的要求及居住安全的堅持，絕不降低勞動或採購品質，故必須因應工資、物資之調漲，做出合理價格的調整。在即將完工前，實際結算相關工程費用，早已超出原簽訂承攬合約之金額。原合約皆依業界慣例，均載明合約金額為預估相關工程所需之費用，並以實作實算之方式，在正式完工結算前之時點，依實際產生的相關費用，辦理追加減事宜。故依公司治理相關規定，擬提報最近期董事會，經由非關係人董事審議，正式通過本追加工程案，並授權經營管理團隊於範圍內與巴森營造辦理工程追加減相關事宜。

二、 **必要性：**桃園市龜山區善捷段 13 地號欣時代個案已在竣工勘驗階段，並接近完工入帳時點，相關個案亦已預售達 8 成以上。待使照請領完成後，立即接續辦理總登、驗屋、交屋等客服及售服修繕等程序，承攬之營造公司相關專業人員都須隨時待命，陪同驗屋、交屋以及相關修繕、公設移交管委會等極為重要且繁瑣之事宜。該個案為 30 樓高樓層建築，總戶數達 258 戶，故結構安全、各項規劃設計及後續售服維修等，任一環節都是極為重要。因

此，不論是否為關係人，相對應的營造廠均會依相關原物料、工資的調漲，在最後階段以合理的市價與建設公司完成實際結算。故在此時，辦理本次關係人承攬工程之追加案確實必要。又，營造廠提供之保固修繕服務，多為依客戶及管委會的要求進行重點修繕，此項服務亦對建設公司的品牌商譽及交屋品質甚為重要，客戶滿意度亦可能會直接影響公司整體對外的形象表現，及未來銷售市場之評價因素。另有關大廳、公設、景觀等裝修事宜，將進而移交管委會管理，相關公設及客戶室內修繕保固等事宜，亦需要巴森營造投入人力物力，全力配合本公司、客戶、管委會的要求品質及時效，按合理時序一一完成。按業界慣例，除非原承包商已產生重大違約情形、有不法情事或已無執行能力等問題，所有個案均會以原包商來繼續承接後續工程，直到個案保固期滿。在個案工程收尾時，延用原承包商能在工程管理及施工面上達到最佳效率，提升客戶滿意度，故接近完工時期，雙方也會依原簽訂合約精神辦理追加減。本個案工程已接近完工，接著將進入保固階段，本公司與原承包商巴森營造辦理相關追加工程事宜，實為合法合情合理之常規交易。

三、**價格合理性**：有關桃園市龜山區善捷段 13 地號欣時代個案，追加價格合理性部分，欣時代擬與巴森營造簽訂，金額(含稅)不高於(含)新台幣 75,000,000 元之追加合約。本個案以追加後之總承攬金額為基準，試算巴森營造對桃園市龜山區善捷段 13 地號欣時代個案，整體承攬工程毛利率為 7.00%，與原合約之承攬毛利率相近，實屬合理範圍。與巴森營造最近五年度承攬工程之毛利率介於 5.66%至 19.95%之間，在本追加案完成後，巴森營造個案整體承攬毛利率，與過去五年毛利率的平均值 7.588%及毛利率中位

數 6.57%相符，惟仍介於過去五年毛利率之區間下緣，若以過去五年毛利率區間之高低點來說，本個案係在追加後才維持住 7%的毛利率，且接近過去五年毛利率相對低點，可見本追加工程案之價格並未有優惠關係人。相對本公司來說，算是優惠且合理價格區間，相關價格合理性評估分析細節，可參考附件，由會計師出具的價格合理性獨立專家意見書，惟華漢會計師是以未稅的合約金額及未稅的追加金額進行評估，在附加 5%的營業稅後，相關數字皆可勾稽核對。

四、**預計收益：**不適用，因本個案為追加工程案，故僅對追加之金額進行合理性評估，並未涉及預計收益。

五、**選定關係人為交易對手之原因及合理性：**本個案自始即由關係人巴森營造承攬相關工程，且經過去董事會通過，簽訂三方移轉相關承攬工程協議在案。故於工程接近完工階段，依業界慣例及符合原契約之精神，與巴森營造辦理追加工程，實屬合情合理。

附件：華漢聯合會計師出具之欣巴巴事業股份有限公司關係人工程承攬案：善捷段新建工程預算追加價格合理性獨立專家意見書(桃園市龜山區善捷段 13 地號-欣時代)。

欣巴巴事業股份有限公司委託巴森營造股份有限公司
承攬新建工程案評估

(屏東縣長治鄉復興段：長治一期「幸福欣印象-豐收區」
關係人承攬工程評估)

一、 本案之目的、必要性及預計效益：

目的及必要性：本案為欣巴巴事業股份有限公司(簡稱欣巴巴事業)跨足屏東首個合建案，欣巴巴事業與非關係人之地主採取合建分售方式，進行本案之營造工程及銷售規劃。在本合建案確認後，欣巴巴事業持續尋找合格的營造廠商承攬相關工程，以利工期順利推展，如期完工交屋。選定關係人巴森營造股份有限公司(簡稱巴森營造)承攬相關個案之工程，主要目的及必要性為本公司在建築安全及設計上，有許多領先同業的工法及要求，例如：

1. 設計上皆以直通樑為主，避免搭樑；
2. 水管直通地下層，不在二樓轉管，降低堵塞機率；
3. 浴室隔間皆以鋼筋混凝土材質，加強防水功效，避免未來滲水；
4. 二加一房格局仍採雙衛浴設計，有妥善的管道間預留及空間規劃；
5. 高規格的防震工法，安裝制震壁及柱中柱防震設計；
6. 深窗設計及窗框焊接一體成形，增加空氣流通及防水效果；
7. 堅持雨天不灌漿，避免影響混凝土的承重強度；
8. 當層排氣設計，避免共用排氣管道，影響住戶生活品質；
9. 多採外立柱設計，活化建築物立面外觀，增加室內空間設計變化。

上述相關的施工規範，就以巴森營造最為瞭解且能達到本公司的高規格的標準，此為選擇關係人巴森營造為承包商的主要目的，且近期工料不斷上漲，統一由巴森營造承攬本公司相關工程，可達採發經濟規模效益，

且巴森營造相關人力支援充分配合本公司相關個案，有利本公司控管成本及掌握工期。

另外，本公司在進行相關個案規畫評估時，巴森營造在未請領任何費用之下，已提供許多專業建議及支援。其對相關個案工進安排、施工細節、協調溝通、當地市場需求、公司對營造品質的要求等等甚為瞭解，且承攬工程報價合理，可由華漢聯合會計師事務所出具的承攬價格合理性之獨立專家意見書佐證。因此本公司以成本效率最佳化考量，選擇巴森營造承攬相關個案工程之必要性無庸置疑。

預計收益：不適用(有關本公司針對本合建案之預計收益，皆在過去之董事會已評估報告。經董事會通過在案，且每一個案皆有專業鑑價機構出具鑑價報告，故在此並不再重新評估預計收益。)

二、 選定關係人為交易對象之原因：

原因：前述之本公司所有個案，由於關係人巴森營造，甚早無償投入相關人力物力，協助本公司及子公司評估、規劃、開發等等。為使本公司順利取得參與相關個案之權利，提前提供報價預估，精準度高及配合度佳。因為巴森營造具備工務相關及營建管理維護等等專業，本公司在有限人力及資源之下，皆可讓巴森營造提供專業顧問服務。對本公司而言，巴森營造絕對是最節省本公司人力且最有效率的配合廠商，因此相關個案皆

選定巴森營造為承攬工程之包商。

三、 關係人取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：

取得日期：不適用。

取得價格：不適用。

取得的交易對象：不適用。

交易對象與公司和關係人之關係：不適用。

四、 委託關係人承攬工程，評估預定交易條件之合理性：

合理性評估：經華漢聯合會計師事務所複核本公司與巴森營造公司相關工程案及工程預算追加案之預擬承攬價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議承攬價格。即以巴森營造公司本工程案之預估工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬承攬合約總價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

華漢聯合會計師事務所出具之屏東縣長治鄉復興段長治一期「幸福欣印象-豐收區」預擬承攬工程合理價格(含稅)為新台幣710,370,000元，預擬加價率約為11.11%，預估工程毛利率為10%。本案較前次台南市北區欣府城個案發包每坪單價略低，主要原因為本案規劃設計為地上8層，地下1層的集合住宅，相較

之前台南欣府城相關個案為地上 13 至 15 層，地下 2 至 4 層的集合住宅，在工料調配、開挖深度、興建困難度、整體建築物總高度等等面向，複雜度及困難度皆較簡易，因此每坪工程造價較便宜，實為合情合理。經分析比較巴森營造過去五年之工程毛利率，以及考量未來工料上漲趨勢，另也參考上市櫃同業公司的五年平均毛利率，可明顯看出本次預擬之承攬工程金額、預擬加價率、預估毛利率皆在合理範圍區間，符合常規交易。

擬建議以華漢會計師出具之合理價格為簽訂相關個案承攬工程總金額之上限，並依照業界慣例依工程進度付款之條件，提報董事會審議。綜上所述之承攬工程價格、付款條件、決策過程等等，基本上，都有會計師之獨立專家意見書為依據，且承攬工程合約條文也為業界慣例，本案具備充分之合理性。

五、 預計訂約開始之未來一年各月份現金收支預測表、評估交易之必要性及資金運用之合理性：

未來一年各月份現金收支預測表：詳附件一之現金收支預測表。

交易之必要性及資金運用合理性：本公司前述個案自簽約合建契約後，必須持續進行，並參照本公司之現金流量，且巴森營造的報價也為獨立專家意見書評估為合理，付款條件也與同業一致，並未特別給予巴森營造任何優惠。因此為求本公司建案持續推展且順利完工入帳，由巴森營造相關承攬工程，確實具備充分之正當理由。

六、 獨立專家之價格合理性意見書：

附件二：華漢聯合會計師事務所出具之屏東縣長治鄉復興段長治一期「幸福欣印象-豐收區」工程承攬價格合理性獨立專家意見書。

欣巴巴事業股份有限公司委託巴森營造股份有限公司
承攬新建工程案評估

(台南小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號
五筆土地
欣府城君子樓關係人承攬工程評估)

一、 本案之目的、必要性及預計效益：

目的及必要性：本案之土地為欣巴巴事業股份有限公司(簡稱欣巴巴事業)所持有，在本自地自建開發案及整體規劃設計確認後，立即尋找合格的營造廠商承攬相關工程，以利工期順利推展，選定關係人巴森營造股份有限公司(簡稱巴森營造)承攬相關個案之工程，主要目的及必要性為本公司在建築安全及設計上，有許多領先同業的工法及要求，例如：1. 設計上皆以直通樑為旨，避免搭樑；2. 水管直通地下層，不在二樓轉管，降低堵塞機率；3. 浴室隔間皆以鋼筋混凝土材質，加強防水功效，避免未來滲水；4. 二加一房格局仍採雙衛浴設計，要有妥善的管道間的預留及空間規劃；5. 高規格的防震工法，安裝制震壁及柱中柱防震設計；6. 深窗設計及窗框焊接一體成形，增加空氣流通及防水效果；7. 堅持結構體在雨天不灌漿，避免影響混凝土的承重強度。上述相關的施工規範，就以巴森營造最為瞭解且能達到本公司的高規格的標準，且承攬價格也較業界相對合理，故為選定關係人巴森營造為承攬廠商的主要目的。

另外，本公司在進行相關個案規畫評估時，巴森營造在未請領任何費用之下，已提供許多專業建議及支援，其對相關個案工進安排、施工細節、協調溝通、當地市場需求、公司對營造品質的要求等等甚為瞭解，且承攬工程報價合理，可由華漢聯合

會計師事務所出具的承攬價格合理性之獨立專家意見書佐證，因此本公司以成本效率最佳化考量，選擇巴森營造承攬相關個案工程之必要性無庸置疑。

預計收益：不適用(有關本公司針對本購地自建案之預計收益，在過去之董事會皆有詳細評估及審議，並有專業鑑價機構出具鑑價報告，歷經董事會通過在案，故在此並不再重新評估預計收益。)

二、 選定關係人為交易對象之原因：

原因：前述之本公司所有個案，由於關係人巴森營造，甚早無償投入相關人力物力，協助本公司評估、規劃、開發等等，為使本公司順利取得參與相關個案之權利，提前提供報價預估，精準度高及配合度佳，因為巴森營造具備工務相關及營建管理維護等等專業，本公司在有限人力及資源之下，皆可讓巴森營造提供專業顧問服務，對本公司而言，巴森營造絕對是最節省本公司人力且最有效率的配合廠商，因此相關個案皆選定巴森營造為承攬工程之包商。

三、 關係人取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：

取得日期：不適用。

取得價格：不適用。

取得的交易對象：不適用。

交易對象與公司和關係人之關係：不適用。

四、委託關係人承攬工程，評估預定交易條件之合理性：

合理性評估：經華漢聯合會計師事務所複核本公司與巴森營造公司相關工程案及工程預算追加案之預擬承攬價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議承攬價格；即以巴森營造公司本工程案之預估工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬承攬合約總價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

根據過往巴森營造承攬關係人新建工程每坪造價介於新台幣 26,544 元至 135,000 元，惟本案之每坪造價約為新台幣 154,286 元。係因過往每坪造價在新台幣 26,544 元至 56,115 元時，巴森營造的資本額有承攬金額上限，故僅能承攬結構體主要工項：假設工程、基礎工程、結構工程、模板工程、鋼筋紮筋組立工程、混泥土搗築、泥作工程、鷹架工程等。其他如裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程、水電消防工程皆須另外發包其他相關廠商，造成過去許多個案在營造介面管理問題，以及廠商刻意怠工，損害上市公司商譽問題。因此，巴森營造已在 109 年提升資本額，承攬金額上限提升至新台幣 60 億元，足以承攬上市公司目前所有品項之工程。自 109 年起發包予巴森營造之工程已包含自開工、完工、到交屋的全部工程品項，

故後續其他個案關係人承攬之發包金額每坪介於新台幣 100,718 元至 135,000 元。目前本案預計由巴森營造承攬所有品項之工程，本案基地開發規模較大，開挖面積及深度皆較其他個案困難，加上總樓層為地下 3 層、地面 22 層，也較過往個案為較高樓層之建築，每坪造價自然會提升，又考量這兩年國內缺工缺料、工資成本不斷上漲、伴隨著國際原物料飛漲及通貨膨脹等因素。經華漢聯合會計師事務所複核相關資料及數據後，可瞭解本案每坪承攬造價新台幣 154,286 元，仍具備充足的合理性。

華漢聯合會計師事務所出具之台南小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 地號五筆土地，預擬承攬工程合理價格(含稅)為新台幣 3,433,720,000 元(未稅價 3,270,209,524 元)，預擬加價率約為 11.11%，預估工程毛利率為 10%，經分析比較巴森營造過去五年之工程毛利率，以及考量未來工料上漲趨勢，另也參考上市櫃同業公司的五年平均毛利率，可明顯看出本次預擬之承攬工程金額、預擬加價率、預估毛利率皆在合理範圍區間，符合常規交易。

擬建議以華漢會計師出具之合理價格為簽訂本個案承攬工程總金額之上限，並依照業界慣例依工程進度付款之條件，提報董事會審議。綜上所述之承攬工程價格、付款條件、決策過程等等，基本上，都有會計師之獨立專家意見書為依據，且承攬工程合約

條文也為業界慣例，本案合理性無庸置疑。

五、 預計訂約開始之未來一年各月份現金收支預測表、評估交易之必要性及資金運用之合理性：

未來一年各月份現金收支預測表：詳附件一之現金收支預測表。

交易之必要性及資金運用合理性：本公司前述個案自簽約購地後，必須持續進行，並參照本公司之現金流量，且巴森營造的報價也為獨立專家意見書評估為合理，付款條件也與同業一致，並未特別給予巴森營造任何優惠，因此為求本公司建案持續推展且順利完工入帳，由巴森營造相關承攬工程，確實具備充分之正當理由。

六、 獨立專家之價格合理性意見書：

附件二：華漢聯合會計師事務所出具之關係人工程承攬案-欣巴巴事業委託巴森營造承攬「欣府城-君子樓」新建工程-工程承攬價格合理性專家意見書。

欣巴巴專業股份有限公司
預估現金流量表

單位:新台幣元

項目	月份別	111/7	111/8	111/9	111/10	111/11	111/12	112/1	112/2	112/3	112/4	112/5	112/6
期初現金餘額	1	33,180,174	243,249,500	289,549,593	55,514,315	259,310,112	257,681,153	144,873,296	62,527,722	141,415,540	294,340,723	94,994,681	104,743,980
加：非融資性收入													
預收房屋款		230,735,418	156,745,847	33,288,350	72,085,200	159,443,809	231,494,391	126,555,000	217,683,633	184,844,290	595,133,091	315,746,000	305,931,000
利息收入							224,902						54,028
保證金/代付款收回		226,226				10,633,480	189,060						
其他-租金等		12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381
小計	2	230,974,025	156,758,228	33,300,731	72,097,581	170,089,670	231,920,734	126,567,381	217,696,014	184,856,671	595,145,472	315,758,381	305,997,409
減：非融資性支出													
應付款項付現		148,254,404	88,377,057	76,104,433	65,266,519	98,850,306	48,839,248	87,222,289	49,608,387	37,543,358	61,895,309	43,127,147	45,406,198
薪資		3,243,768	3,999,937	4,280,279	3,370,435	3,210,456	3,178,496	21,445,906	3,198,458	3,390,133	3,371,111	3,950,190	5,456,790
其他營運費用		6,020,334	6,172,201	5,636,531	4,073,085	6,910,819	4,726,337	7,049,669	6,965,975	5,133,505	4,420,881	5,760,725	6,155,952
存貨-土地		2,942,401											
營所稅												67,151,071	
利息		16,970,337	18,419,478	14,378,978	18,021,467	18,923,172	18,630,168	18,861,256	16,082,262	20,506,452	15,217,082	17,599,600	16,077,683
其他流動資產		2,532,899	2,406,210	1,727,650	1,919,536	2,052,340	5,035,980	5,169,413	5,347,000	1,013,000	2,303,133	6,597,359	6,564,511
現金股利				54,866,158								30,000,000	
小計	3	179,964,143	119,374,883	156,994,029	92,651,042	129,947,093	80,410,229	139,748,533	81,202,082	67,586,448	87,207,516	174,186,092	79,661,134
融資前可供支用現金		84,190,056	280,632,845	165,856,295	34,960,854	299,452,689	409,191,658	131,692,144	199,021,654	258,685,763	802,278,679	236,566,970	331,080,255
餘額(短絀)		84,190,056	280,632,845	165,856,295	34,960,854	299,452,689	409,191,658	131,692,144	199,021,654	258,685,763	802,278,679	236,566,970	331,080,255
融資淨額													
資金貸與		(5,000,000)	(2,000,000)		(2,500,000)							0	
現金股利													
公司債				(1,000,000,000)									202,000,000
股東往來		(303,650,000)						0	0	0	0	0	0
銀行融資		467,709,444	10,916,748	889,658,020	226,849,258	(41,771,536)	(264,318,362)	(69,164,422)	(57,606,114)	35,654,960	(707,283,998)	(131,822,990)	(287,032,016)
明細													
擔保品融資借款		600,000,000	400,000,000	0	250,000,000	45,000,000	160,000,000	100,000,000	115,000,000	307,000,000	87,207,516	90,000,000	0
擔保品融資還款		(157,500,000)	(468,540,000)	(135,550,000)	(24,140,000)	(102,500,000)	(250,950,000)	(54,787,200)	(130,950,000)	(283,840,000)	(175,120,000)	(1,300,000)	(203,300,000)
土、建融借款		32,544,000	333,300,000	1,029,660,000	5,450,000	20,198,000	5,030,000	14,730,000		17,000,000	210,000,000	0	0
土、建融還款		(7,334,556)	(253,843,252)	(4,451,980)	(4,460,742)	(4,469,536)	(178,398,362)	(129,107,222)	(41,656,114)	(4,505,040)	(742,163,998)	(220,522,990)	(83,732,016)
小計	4	159,059,444	8,916,748	(110,341,980)	224,349,258	(41,771,536)	(264,318,362)	(69,164,422)	(57,606,114)	35,654,960	(707,283,998)	(131,822,990)	(85,032,016)
期末現金餘額	5=1+2-3+4	243,249,500	289,549,593	555,143,315	259,310,112	257,681,153	144,873,296	62,527,722	141,415,540	294,340,723	94,994,681	104,743,980	246,048,239

欣巴巴專業股份有限公司
預估現金流量表

單位:新台幣元

項目	月份別	112/7	112/8	112/9	112/10	112/11	112/12	113/1	113/2	113/3	113/4	112/5~113/4合計
期初現金餘額	1	246,048,239	311,602,898	376,779,762	440,137,068	493,456,061	469,231,719	572,168,365	677,271,356	662,122,757	718,591,442	94,994,681
加：非融資性收入												
預收房屋款		247,221,000	249,597,200	278,522,800	232,481,160	174,244,200	254,792,880	443,087,020	199,631,200	224,083,800	197,788,500	3,123,126,760
利息收入							86,546					140,574
保證金/代付款收回												
其他-租金等		12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	12,381	148,572
小計	2	247,233,381	249,609,581	278,535,181	232,493,541	174,256,581	254,891,807	443,099,401	199,643,581	224,096,181	197,800,881	3,123,415,906
減：非融資性支出												
應付款項付現		48,228,288	44,161,805	62,796,283	46,256,009	41,410,069	44,986,951	22,306,830	19,767,457	21,743,505	27,141,045	467,331,587
薪資		3,901,737	3,951,771	5,013,087	3,877,619	3,860,879	4,034,731	4,253,370	19,993,900	4,912,740	4,548,366	67,755,180
其他營運費用		5,529,263	5,430,639	5,762,968	5,443,410	6,627,860	5,307,349	6,073,305	5,571,716	6,143,884	5,660,464	69,467,535
存貨-土地												
營所稅						0	0	0	0	0	0	67,151,071
利息		16,045,459	15,832,124	15,372,638	14,992,899	14,749,216	14,493,231	14,030,006	13,626,208	13,494,468	13,310,266	179,623,798
其他流動資產		2,532,899	2,406,210	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	38,364,171
現金股利												30,000,000
小計	3	76,237,646	71,782,549	91,477,875	454,174,548	69,180,923	71,355,161	49,196,410	61,492,180	48,827,496	53,193,040	1,300,765,054
融資前可供支用現金		417,043,974	489,429,930	563,837,068	218,456,061	598,531,719	652,768,365	966,071,356	815,422,757	837,391,442	863,199,283	1,917,645,533
餘額(短絀)		417,043,974	489,429,930	563,837,068	218,456,061	598,531,719	652,768,365	966,071,356	815,422,757	837,391,442	863,199,283	1,917,645,533
融資淨額												
資金貸與		0	0									0
現金股利												0
公司債												202,000,000
股東往來		0										0
銀行融資		(105,441,076)	(112,650,168)	(123,700,000)	275,000,000	(129,300,000)	(80,600,000)	(288,800,000)	(153,300,000)	(118,800,000)	(138,800,000)	(1,395,246,250)
明細												
擔保品融資借款		0	0	40,000,000	370,000,000	0						500,000,000
擔保品融資週款		(1,300,000)	(1,300,000)	(26,800,000)	(1,300,000)	(26,800,000)	(1,300,000)	(176,800,000)	(41,300,000)	(26,800,000)	(26,800,000)	(535,100,000)
土、建融借款		40,000,000	40,000,000	0	0	20,000,000	0	0	0	20,000,000	0	120,000,000
土、建融週款		(144,141,076)	(151,350,168)	(136,900,000)	(93,700,000)	(122,500,000)	(79,300,000)	(112,000,000)	(112,000,000)	(112,000,000)	(112,000,000)	(1,480,146,250)
小計	4	(105,441,076)	(112,650,168)	(123,700,000)	275,000,000	(129,300,000)	(80,600,000)	(288,800,000)	(153,300,000)	(118,800,000)	(138,800,000)	(1,193,246,250)
期末現金餘額	5=1+2-3+4	311,602,898	376,779,762	440,137,068	493,456,061	469,231,719	572,168,365	677,271,356	662,122,757	718,591,442	724,399,283	724,399,283



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

仁信段「世紀館」工程預算

第二次追加價格合理性

獨立專家意見書

評估人：胡博仁 會計師



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel: (07)2237763 Fax: (07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel: (07)6230850 Fax: (07)6233159

財務專家獨立聲明書

本會計師為欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司)，執行委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬新北市三重區仁信段 76 地號、77 地號及 80 地號「世紀館」建築新建工程預算第二次追加價格合理性分析(以下稱本追加案)，特此聲明下列情事：

1. 本會計師並非欣巴巴公司及巴森營造公司之簽證會計師。
2. 本會計師未涉及欣巴巴公司及巴森營造公司制定決策之管理職能。
3. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，並未有受欣巴巴公司及巴森營造公司之聘僱而擔任經常工作及支領固定薪給之情事。
4. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，並未有曾任欣巴巴公司及巴森營造公司之職員而解職未滿二年之情事。
5. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，與欣巴巴公司及巴森營造公司董監事或經理人，無配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係。
6. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，未有下列情事：
 - (1) 持有欣巴巴公司及巴森營造公司直接或間接重大財務利益。
 - (2) 與欣巴巴公司及巴森營造公司、或其董監事、經理人間，有影響獨立性之商業關係。
7. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，未收受欣巴巴公司、或巴森營造公司、或其董監事、經理人、或其主要股東，價值重大之餽贈或禮物。
8. 本會計師及參與本追加案小組成員已執行必要之獨立性/利益衝突程序，未發現有違反獨立性情事或未解決之利益衝突。

為欣巴巴公司委託巴森營造公司承攬建築工程之工程預算追加價格合理性辦理評估工作，本會計師提出之評估報告均維持超然獨立之精神。

立聲明書人：胡博仁

中華民國 111 年 07 月 21 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所:高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所:高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

仁信段「世紀館」工程預算第二次追加價格合理性之獨立專家意見書

一、前言

欣巴巴公司於 108 年度委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於新北市三重區仁信段 76 地號、77 地號及 80 地號之「世紀館」建築新建工程。嗣後因武漢肺炎疫情造成國際原物料價格及人工成本暴漲，致巴森營造公司各項建築施作工程成本增加，原已於 110 年度向欣巴巴公司第一次追加工程款預算；然，111 年上半年度除原物料價格及人工成本暴漲因素外，全球性通貨膨脹更造成各項施作成本及周邊費用漲幅超過原預估值，巴森營造公司遂擬與欣巴巴公司協議追加第二次工程預算(以下稱本追加案)。

本會計師已於中華民國 110 年 12 月 17 日就第一次工程預算追加案，出具工程預算追加價格合理性評估意見書；今受欣巴巴公司委託，針對欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之第二次工程預算追加案，其工程預算追加價格合理性進行評估工作，並出具合理性意見書(以下稱本意見書)。本意見書所列資料，係由欣巴巴公司提供，本會計師對於本追加案之交易進行及內容規劃並未實際參與。本意見書係依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定出具會計師分析意見，本意見書僅供欣巴巴公司之董事會參酌或向主管機關呈報之用，不得轉供其他用途。

本意見書評估過程所引用之巴森營造公司財務數據，係根據欣巴巴公司所提供經會計師簽證之各年度財務報告、或自結財務報表、及本工程案預計投入成本預算，暨公開資訊觀測站取得之同業財務數據等，所為之說明與分析。本意見書雖已力求正確無誤，惟本意見書係以前述資料為衡量依據，故對該等資料之合理性與正確性不表示任何意見。

二、合理性評估

欣巴巴公司基於新建工程品質、工程進度暨工程成本因素考量，原委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於新北市三重區仁信段 76 地號、77 地號及 80 地號三筆土地之「世紀館」建築新建工程，嗣因各項建築施作工程成本及費用增加，致巴森營造公司擬第二次追加工程預算。茲就本追加案追加工程款價格合理性評估及說明如後。

(一)追加價格計價方式合理性分析

經複核欣巴巴公司與巴森營造公司就本追加案之預擬追加價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議預算追加價格；即以巴森營造公司本追加案之預估增加工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬追加合約價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

(二)預計追加工程成本合理性分析

巴森營造公司就本追加案編製之追加預算後工程成本總預算，係分別依基礎工程、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築工程、泥作工程等工程成本個別構成要素，逐項編製預算，詳表一。本會計師擬採比較分析程序評估該工程成本預算合理性，惟外部比較數據因屬各外部企業財務機密，不易取得，本追加案僅就巴森營造公司內部工程成本數據予以比較分析。

表一：仁信段#80“世紀館”第二次追加後工程成本總預算 單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
基礎工程 (含鄰房保護、水平支撐、土方工程、棄土證明等)	建坪	6,733	4,080	27,471,843	14
模板工程	平方公尺	106,358	680	72,364,731	38
鷹架工程	建坪	6,733	2,072	13,953,158	7
鋼筋紮筋組立工程 (含鋼筋運費)	T	2,823	7,323	20,672,505	11
混凝土搗築工程	立方公尺	18,061	370	6,673,866	4
泥作工程	建坪	6,733	7,321	49,292,468	26
合計	建坪	6,733	28,283	190,428,571	100

經複核，巴森營造公司近五年分別於高雄市、台南市、桃園市、新北市及台北市承攬多筆營建工程案計有台南市安平區新南段「戀戀風格」、台北市北投區崇仰段「曉陽明」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、台南市北區北元段「北元段#612」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、台南市北區小北段「欣府城-一品樓」、台南市北區小北段「欣府城-進士樓」、台南市北區北元段「北元段#747」、桃園市龜山區善捷段「善捷段#13」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」等十一件工程承攬案，本意見書擬選取該十一筆樣本，作為本分析案評估表一所列追加後之預估工程成本總預算，是否為合理預估值之比較依據；彙列該十一筆樣本已完工及未完工之實際與預計興建總成本及單位成本於表二。惟該十一筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書選予排除。

本工程案第二次追加預算後，巴森營造公司預計單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)28,283元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十件營建工程案之單位工程成本，最高為135,000元，最低為20,920元，本追加案單位工程成本雖介於十筆比較樣本區間範圍內，但本分析案發現十筆比較樣本之單位工程成本差異懸殊，另經複核差異原因後說明如下：

1.與小北段「一品樓」及「進士樓」差異說明

本追加案單位工程成本約為每坪28,283元，與台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二新建工程案之每單位預估工程成本，分別約為每坪125,000元及135,000元，差異懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該二筆比較樣本之工程施作內容不同。本追加案之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程；而台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二新建工程案，除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後

工程；因此，本追加案因受託承攬施作之工程內容，與該二筆比較樣本之施作內容不同，致發生預估單位成本差異懸殊情形，故本分析案逕將該二筆比較樣本排除。

2. 與其他可比較樣本比較分析

本追加案經排除高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」特殊工程案，暨排除台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二個不同施作內容之比較樣本後，另八件營建工程案之預估單位工程成本，最高為 40,949 元，最低為 20,920 元，本追加案追加預算後之預估單位成本約為 28,283 元，係介於合理區間範圍內，故本會計師評估本追加案之預估總工程成本預算，係屬合理。

表二：近五年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
新南段 戀戀風格 (已完工)	台南市 安平區	地上 15 層 地下 2 層	2,791 坪	63,062,494	22,598
崇仰段 曉陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923
援中段 援中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	147,077,590	26,703
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	127,453,748	27,210
善捷段 善捷段#13 (未完工)	桃園市 龜山區	地上 30 層 地下 6 層	9,626 坪	201,373,609	20,920
新興段 新興#2266 (未完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,168 坪	47,828,571	40,949

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
小北段一品樓(未完工)	台南市北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	393,180,000	125,000
小北段進士樓(未完工)	台南市北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000
北元段北元段#747(未完工)	台南市北區	地上 13 層 地下 2 層	3,180 坪	108,057,143	33,980

(三)正常加價利潤合理性分析

彙列本追加案變更前及變更後之工程毛利及工程毛利率如表三

表三：變更前後工程毛利率

單位：元

科目	變更前(註)	%	變更後	%
工程收入	185,714,286	100.00	204,761,905	100.00
工程成本	172,714,286	93.00	190,428,571	93.00
工程毛利	13,000,000	7.00	14,333,334	7.00

註：係含第一次追加預算後之合約價格及預估工程總成本

經複核本追加案各項預算，欣巴巴公司與巴森營造公司協議預擬追加未含營業稅之工程款為 19,047,619 元，巴森營造公司預估本追加案因原物料漲價及人工等成本增加之工程成本約為 17,714,285 元，預計追加之工程毛利約為 1,333,334 元。本追加案原變更前預估之工程總毛利率為 7.00%，本追加案經第二次追加工程預算後之預擬工程總毛利率仍約為 7.00%，本追加案之預擬加價利潤率約為 7.53%。

本會計師擬採比較法評估本追加案加價率是否合理，分別將 7.53%加價利潤率、及追加工程預算後之預擬毛利率 7.00%，與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較；另再將 7.53%加價利潤率、及追加工程預算後之預擬毛利率 7.00%，與上市櫃同業營造公司近五年度工程毛利率比較，分析如下：

1.與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司111年上半年度自結未經會計師簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，詳表三。

經複核本工程案巴森營造公司預擬加價利潤率 7.53%及預估工程毛利率 7.00%，較諸巴森營造公司近五年度工程毛利率，最高為 19.95%，最低為 5.66%，係介於巴森營造公司近五年度毛利率區間範圍內；另本意見書再觀察排除毛利率極端值 19.95%外之另五筆樣本，其毛利率平均值約為 7.268%，毛利率中位數為 6.57%，與本工程案巴森營造公司加價利潤率 7.53%及預估工程毛利率 7.00%，差異不大，本會計師評估本工程案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率

單位：%

111 年上半度	110 年度	109 年度	108 年度	107 年度	106 年度
10.56	5.66	6.15	6.57	7.40	19.95

註：除 111 年上半度為未經會計師簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2.與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

本會計師另選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利(損)率資訊，供評估本工程案預擬加價率及預估毛利率之合理性，計上市公司十四家，上櫃公司二家，共計 320 筆樣本，詳附註一。

經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利率共 320 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 5.92%，毛利率第三四分位數為 18.05%；觀諸本追加案巴森營造公司之預擬加價利潤率 7.53%、及預估工程毛利率 7.00%，係介於已上市櫃同業公司 320 筆比較樣本之近五年度毛利率第一四分位數 5.92%，與毛利率第三四分位數 18.05%之間，甚且尚低於已上市櫃同業公司 320 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 12.74%，及中位數 11.30%，並無高價承攬偏離市場行情情形，據此，本會計師評估本追加案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表四。

表四：已上市櫃同業近五年度毛利率百分位彙總表 單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-48.47	5.92	12.74	11.30	18.05	106.77

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站

取樣期間：106 年度第二季~111 年度第一季

三、評估意見

本追加案經本會計師評估追加預算價格之計價方法、預估增加工程成本及加價率，依本會計師之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司之新北市三重區仁信段 76 地號、77 地號及 80 地號「世紀館」建築新建工程預算第二次追加價格，係屬合理。

華漢聯合會計師事務所

會計師：胡博仁



中華民國一十一年七月二十一日



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

北元段#748 新建工程預算追加價格合理性

獨立專家意見書

評估人：胡博仁 會計師



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

財務專家獨立聲明書

本會計師為欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司),執行委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬台南市北區北元段 747-1 地號及 748 地號建築,新建工程預算追加價格合理性分析(以下稱本追加案),特此聲明下列情事:

1. 本會計師並非欣巴巴公司及巴森營造公司之簽證會計師。
2. 本會計師未涉及欣巴巴公司及巴森營造公司制定決策之管理職能。
3. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬,並未有受欣巴巴公司及巴森營造公司之聘僱而擔任經常工作及支領固定薪給之情事。
4. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬,並未有曾任欣巴巴公司及巴森營造公司之職員而解職未滿二年之情事。
5. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬,與欣巴巴公司及巴森營造公司董監事或經理人,無配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係。
6. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬,未有下列情事:
 - (1) 持有欣巴巴公司及巴森營造公司直接或間接重大財務利益。
 - (2) 與欣巴巴公司及巴森營造公司、或其董監事、經理人間,有影響獨立性之商業關係。
7. 本會計師及參與本追加案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬,未收受欣巴巴公司、或巴森營造公司、或其董監事、經理人、或其主要股東,價值重大之餽贈或禮物。
8. 本會計師及參與本追加案小組成員已執行必要之獨立性/利益衝突程序,未發現有違反獨立性情事或未解決之利益衝突。

為欣巴巴公司委託巴森營造公司承攬建築工程之工程預算追加價格合理性辦理評估工作,本會計師提出之評估報告均維持超然獨立之精神。

立聲明書人:胡博仁

中華民國 111 年 07 月 21 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所:高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所:高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

北元段#748 新建工程預算追加價格合理性之獨立專家意見書

一、前言

欣巴巴公司於 108 年度委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於台南市北區北元段 747-1 地號及 748 地號之建築新建工程。嗣後因武漢肺炎疫情造成國際原物料價格及人工成本暴漲，近期復因 111 年上半年度發生全球性通貨膨脹，更造成巴森營造公司各項施作成本及周邊費用漲幅超過原預估值，巴森營造公司遂擬與欣巴巴公司協議追加工程預算(以下稱本追加案)。

本會計師受欣巴巴公司委託，針對欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之工程預算追加案，其工程預算追加價格合理性進行評估工作，並出具合理性意見書(以下稱本意見書)。本意見書所列資料，係由欣巴巴公司提供，本會計師對於本追加案之交易進行及內容規劃並未實際參與。本意見書係依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定出具會計師分析意見，本意見書僅供欣巴巴公司之董事會參酌或向主管機關呈報之用，不得轉供其他用途。

本意見書評估過程所引用之巴森營造公司財務數據，係根據欣巴巴公司所提供經會計師簽證之各年度財務報告、或自結財務報表、及本工程案預計投入成本預算，暨公開資訊觀測站取得之同業財務數據等，所為之說明與分析。本意見書雖已力求正確無誤，惟本意見書係以前述資料為衡量依據，故對該等資料之合理性與正確性不表示任何意見。

二、合理性評估

欣巴巴公司基於新建工程品質、工程進度暨工程成本因素考量，原委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於台南市北區北元段 747-1 地號及 748 地號二筆土地之建築新建工程，嗣因各項建築施作工程成本及費用增加，致巴森營造公司擬追加工程預算。茲就本追加案追加工程款價格合理性評估及說明如後。

(一)追加價格計價方式合理性分析

經複核欣巴巴公司與巴森營造公司就本追加案之預擬追加價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議預算追加價格；即以巴森營造公司本追加案之預估增加工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬追加合約價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

(二)預計追加工程成本合理性分析

巴森營造公司就本追加案編製之追加預算後工程成本總預算，係分別依基礎工程、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築工程、泥作工程等工程成本個別構成要素，逐項編製預算，詳表一。本會計師擬採比較分析程序評估該工程成本預算合理性，惟外部比較數據因屬各外部企業財務機密，不易取得，本追加案僅就巴森營造公司內部工程成本數據予以比較分析。

表一：北元段#748 新建工程追加後工程成本總預算 單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
基礎工程 (含鄰房保護、水平支撐、土方工程、棄土證明等)	建坪	3,180	4,738	15,066,872	14
模板工程	平方公尺	51,408	761	39,133,935	36
鷹架工程	建坪	3,180	2,376	7,555,658	7
鋼筋紮筋組立工程 (含鋼筋運費)	T	1,472	7,669	11,289,042	11
混凝土搗築工程	立方公尺	8,730	390	3,404,700	3
泥作工程	建坪	3,180	9,939	31,606,936	29
合計	建坪	3,180	33,980	108,057,143	100

經複核，巴森營造公司近五年分別於高雄市、台南市、桃園市、新北市及台北市承攬多筆營建工程案計有台南市安平區新南段「戀戀風格」、台北市北投區崇仰段「曉陽明」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、台南市北區北元段「北元段#612」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、台南市北區小北段「欣府城-一品樓」、台南市北區小北段「欣府城-進士樓」、新北市三重區仁信段「世紀館」、桃園市龜山區善捷段「善捷段#13」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」等十一件工程承攬案，本意見書擬選取該十一筆樣本，作為本分析案評估表一所列追加後之預估工程成本總預算，是否為合理預估值之比較依據；彙列該十一筆樣本已完工及未完工之實際與預計興建總成本及單位成本於表二。惟該十一筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書逕予排除。

本工程案追加預算後，巴森營造公司預計單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)33,980元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十件營建工程案之單位工程成本，最高為135,000元，最低為20,920元，本追加案單位工程成本雖介於十筆比較樣本區間範圍內，但本分析案發現十筆比較樣本之單位工程成本差異懸殊，另經複核差異原因後說明如下：

1.與小北段「一品樓」及「進士樓」差異說明

本追加案單位工程成本約為每坪33,980元，與台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二新建工程案之每單位預估工程成本，分別約為每坪125,000元及135,000元，差異懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該二筆比較樣本之工程施作內容不同。本追加案之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程；而台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二新建工程案，除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程；因此，本追加案因受託承攬施作之工程內容，與該二筆比較樣本之施作內容不同，致發生預估單位成本差異懸殊情形，故本分析案逕將該二筆比較樣本排除。

2. 與其他可比較樣本比較分析

本追加案經排除高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」特殊工程案，暨排除台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二個不同施作內容之比較樣本後，另八件營建工程案之預估單位工程成本，最高為 40,949 元，最低為 20,920 元，本追加案追加預算後之預估單位成本約為 33,980 元，係介於合理區間範圍內，故本會計師評估本追加案之預估總工程成本預算，係屬合理。

表二：近五年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
新南段 戀戀風格 (已完工)	台南市 安平區	地上 15 層 地下 2 層	2,791 坪	63,062,494	22,598
崇仰段 曉陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923
援中段 援中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	147,077,590	26,703
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	127,453,748	27,210
善捷段 善捷段#13 (未完工)	桃園市 龜山區	地上 30 層 地下 6 層	9,626 坪	201,373,609	20,920
新興段 新興#2266 (未完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,168 坪	47,828,571	40,949
小北段 一品樓 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	93,180,000	125,000

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
小北段 進士樓 (未完工)	台南市 北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000
仁信段 世紀館 (未完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 3 層	6,733 坪	190,428,571	28,283

(三)正常加價利潤合理性分析

彙列本追加案變更前及變更後之工程毛利及工程毛利率如表三

表三：變更前後工程毛利率

單位：元

科目	變更前	%	變更後	%
工程收入	78,095,238	100.00	116,190,476	100.00
工程成本	72,628,571	93.00	108,057,143	93.00
工程毛利	5,466,667	7.00	8,133,333	7.00

經複核本追加案各項預算，欣巴巴公司與巴森營造公司協議預擬追加未含營業稅之工程款為 38,095,238 元，巴森營造公司預估本追加案因原物料漲價及人工等成本增加之工程成本約為 35,428,572 元，預計追加之工程毛利約為 2,666,666 元。本追加案原變更前預估之工程總毛利率為 7.00%，本追加案追加工程預算後之預擬工程總毛利率仍約為 7.00%，本追加案之預擬加價利潤率約為 7.53%。

本會計師擬採比較法評估本追加案加價率是否合理，分別將 7.53%加價利潤率、及追加工程預算後之預擬毛利率 7.00%，與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較；另再將 7.53%加價利潤率、及追加工程預算後之預擬毛利率 7.00%，與上市櫃同業營造公司近五年度工程毛利率比較，分析如下：

1. 與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司 111 年上半年度自結未經會計師簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，詳表三。

經複核本工程案巴森營造公司預擬加價利潤率 7.53%及預估工程毛利率 7.00%，較諸巴森營造公司近五年度工程毛利率，最高為 19.95%，最低為 5.66%，係介於巴森營造公司近五年度毛利率區間範圍內；另本意見書再觀察排除毛利率極端值 19.95%外之另五筆樣本，其毛利率平均值約為 7.268%，毛利率中位數為 6.57%，與本工程案巴森營造公司加價利潤率 7.53%及預估工程毛利率 7.00%，差異不大，本會計師評估本工程案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率 單位：%

111 年上半度	110 年度	109 年度	108 年度	107 年度	106 年度
10.56	5.66	6.15	6.57	7.40	19.95

註：除 111 年上半度為未經會計師簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2. 與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

本會計師另選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利(損)率資訊，供評估本工程案預擬加價率及預估毛利率之合理性，計上市公司十四家，上櫃公司二家，共計 320 筆樣本，詳附註一。經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利率共 320 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 5.92%，毛利率第三四分位數為 18.05%；觀諸本追加案巴森營造公司之預擬加價利潤率 7.53%，及預估工程毛利率 7.00%，係介於已上市櫃同業公司 320 筆比較樣本之近五年度毛利率第一四分位數 5.92%，與毛利率第三四分位數 18.05%之間，甚且尚低於已上市櫃同業公司 320 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 12.74%，及中位數 11.30%，並無高價承攬偏離市場行情情形，據此，本會計師評估本追加案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表四。

表四：已上市櫃同業近五年度毛利率百分位彙總表 單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-48.47	5.92	12.74	11.30	18.05	106.77

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站
取樣期間：106 年度第二季~111 年度第一季

三、評估意見

本追加案經本會計師評估追加預算價格之計價方法、預估增加工程成本及加價率，依本會計師之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司之台南市北區北元段 747-1 地號及 748 地號之建築新建工程預算追加價格，係屬合理。

華漢聯合會計師事務所

會計師：

胡博仁



中華民國一一年七月二十一日



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

善捷段新建工程預算追加價格合理性

獨立專家意見書

評估人：胡博仁 會計師



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel: (07)2237763 Fax: (07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel: (07)6230850 Fax: (07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬善捷段新建工程
工程款追加價格合理性專家意見書
意見書摘要

欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司)基於工程品質與工程進度考量,於 108 年度委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬欣巴巴公司座落於桃園市龜山區善捷段 13 地號之建築新建工程;嗣後因武漢肺炎疫情使國際原物料價格及人工成本暴漲,造成巴森營造公司各項工程施作成本漲幅超過原預估值,欣巴巴公司與巴森營造公司協議追加工程款 71,428,571 元。欣巴巴公司依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定,委託本獨立專家就追加工程款之價格合理性出具本意見書,本意見書之內容及結論除依相關法令規範須揭露外,非經本獨立專家書面同意,不得提供他人或作其他用途使用。

本意見書以巴森營造公司之財務數據及最近期的市場資訊為評估基礎,價值前提係以巴森營造公司繼續經營為假設前提,價值評估係依據欣巴巴公司提供、或公開觀測站所取得之資料為依據,本獨立專家信賴該等資訊之可靠性及完整性,並未對其執行任何證實程序,如資料之內容有虛偽不實、隱匿或錯誤,有可能影響到本意見書之結論。

本意見書以巴森營造公司可量化之數字,並參酌市場客觀資料,以市場法之可類比公司法為基礎,得出欣巴巴公司與巴森營造公司協議之追加工程款 71,428,571 元,係介於可類比標的樣本之合理價格區間範圍內,本工程追加價格應屬允當合理。

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁

中華民國 111 年 12 月 8 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所:高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所:高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

聲明事項

本獨立專家依據專家出具意見書實務指引、公開發行公司取得或處分資產處理準則及遵循相關法令，並參考中華民國評價準則公報或職業公會所訂相關自律規範等，出具評估意見書，茲聲明如下：

- 一、本人出具意見書及所使用於執行作業程序之資料來源、參數及資訊等，為適當且合理，據以作為出具本意見之基礎。
- 二、承接本案前，業已確認符合公開發行公司取得或處分資產處理準則第五條第一項之資格條件，並依據同條文第二項第一款，審慎評估本人專業能力及實務經驗。
- 三、承接本案並無或有酬金，且無意見結論已事先設定之情事。
- 四、執行本案時，業已妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論，並據以出具意見書；並將所執程序、蒐集之資料及結論，詳實登載於本案工作底稿。
- 五、本人與本案交易當事人及出具評估意見書之專業估價者或估價人員間，並無公開發行公司取得或處分資產處理準則第五條第一項第二款及第三款規定之互為關係人或實質關係人等情形，並聲明無下列情事：
 - (一)本人或配偶現受本案交易當事人聘雇擔任經常工作，支領固定薪給或擔任董監事者。
 - (二)本人或配偶曾任本案交易當事人之董監事、經理人或對本案有重大影響職務之職員，而解任或離職未滿二年者。
 - (三)本人或配偶任職之單位與本案交易當事人互為關係人者。
 - (四)與本案交易當事人之董監事、經理人或對本案有重大影響職務之職員，有配偶或二等親以內親屬關係者。
 - (五)本人或配偶與本案交易當事人有重大投資或分享財務利益之關係者。

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁

中華民國 111 年 12 月 8 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel: (07)2237763 Fax: (07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel: (07)6230850 Fax: (07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬善捷段新建工程
工程款追加價格合理性專家意見書

一、委任內容、基本假設與前提

1. 委任內容

欣巴巴公司之關係人-巴森營造公司，原於 107 年度與悅陽建設股份有限公司(以下稱悅陽建設公司)簽訂承攬合約，由巴森營造公司承攬悅陽建設公司所有，座落於桃園市龜山區善捷段 13 地號之建築新建工程；俟於 108 年度欣巴巴公司、巴森營造公司與悅陽建設公司簽署三方移轉協議書，協議將原由悅陽建設公司委託巴森營造公司承攬善捷段 13 地號之新建工程契約，除完工工期協議修正外，原新建工程承攬合約之其他權利義務，移轉由欣巴巴公司概括承受；即協議後之新建工程委託人為欣巴巴公司，受託承攬人仍為巴森營造公司。

嗣後因 108 下半年度武漢肺炎疫情造成國際原物料價格及人工成本暴漲，近期復因 111 年度發生全球性通貨膨脹，更造成巴森營造公司各項施作成本及周邊興建費用漲幅超過原預估值，巴森營造公司擬與欣巴巴公司協議追加工程預算。

本獨立專家受欣巴巴公司委託，針對欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之工程預算追加案，其工程預算追加價格合理性進行評估工作，並出具合理性意見書。本意見書所列資料，係由欣巴巴公司提供，本獨立專家對於本追加案之交易進行及內容規劃並未實際參與。本意見書係依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定出具獨立專家分析意見，本意見書僅供欣巴巴公司之董事會參酌或向主管機關呈報之用，非經本獨立專家書面同意，不得提供他人或作其他用途使用。

2. 評估基準日

本意見書以受託日民國 111 年 11 月 8 日為評估基準日，據為取具巴森營造公司最近五年內財務數據，及上市櫃可類比同業公司所公告之財務數據，作為本意見書之評估基礎。

3. 價值前提

本意見書以巴森營造公司所營事業符合法律規範且繼續經營為評估及合約資產或合約負債之價值前提。

4. 價值標準

本意見書以公允價值為價值標準，依國際會計準則第 13 號公報之定義，為「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」，其來源可為活躍市場的公開報價或市場參與者間的定價價值評估模型；本意見書採市場參與者間的定價價值評估模型作為公允價值來源依據。

營建工程之承攬合約主要有總價承攬及實作實算二種承攬方式，本工程案原係採總價承攬方式立約，嗣後之工程追加價格亦採總價承攬方式，故本意見書擬評估市場參與者所協議之承攬總價及追加價格，是否為合理之公允價值，據為意見書基礎。

5. 評估內容

欣巴巴公司與巴森營造公司協議採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議預算追加價格；即以巴森營造公司就本追加案之預估增加工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬追加承攬價格。本意見書擬評估該協議之定價方法、巴森營造公司之工程成本估算金額、工程成本加價率、及追加價格後之工程毛利率，是否符合學理與工程慣例，據為本意見書評估基礎。

6. 評估方法

本意見書擬採用市場法之可類比公司法做為評估基礎。市場法評價係以可類比標的之交易價格作為比較依據，可分為可類比公司法及可類比交易法二種，惟可類比交易法因無同一時間、同一地點發生相同交易之可比較樣本可參，本意見書採用可類比公司法作為評估方法；即自市場中採用可以參考之價格資訊，包括上市、上櫃經營類似行業之同業財務數據，以及巴森營造公司歷年之財務數據，作為本意見書評估方法。

7. 出具意見書之基礎

本意見書逐一就定價方法、工程成本預估金額、工程成本加價率、工程毛利率等項目分析其合理性，並將本案各項財務數據與巴森營造公司歷年之財務數據，及同業相關財務數據，予以交互比較，據為評估本案定價價格是否為合理區間範圍內，以作為本意見書結論基礎。

8.財務資訊之假設前提

本意見書所引用各項財務資訊，皆假設其資訊正確性，且能允當表達評估標的物之現況及價值；本意見書所引用巴森營造公司所提供，及公開觀測站所取得之資料，亦假設其內容完整而正確。

9.主要資料來源

本意見書資料來源如下：

- (1) 巴森營造公司提供之追加前及追加後之施作內容及預估工程成本。
- (2) 巴森營造公司提供之追加前及追加後之工程承攬價格。
- (3) 巴森營造公司提供之最近五年會計師簽證報告及財務報表。
- (4) 巴森營造公司提供之 111 年 10 月 31 日未經會計師查核簽證之財務報表。
- (5) 巴森營造公司提供之最近五年內，已完工及未完工承攬案之工程成本及承攬價格。
- (6) 公開資訊觀測站。

10.假設及限制條件

本意見書主要之假設及限制說明如下：

- (1) 本獨立專家非法律專業評估人，任何會影響本意見書之法律爭議，均未於本意見書評估範圍內。
- (2) 內部及外部資訊之正確性及完整性有可能會影響本意見書最終評估結論；本意見書已就所能取具之各項資訊執行評估程序，並作成結論，並未隱匿任何必要資訊。
- (3) 本意見書並未對追加工程款後之承攬價格提出任何保證，僅就承攬價格合理性提出意見。
- (4) 受限於評價人員主觀選用評價方法及程序之不同，不同之評估人員可能產生不同之評估意見；本意見書係採用較普遍被採用之評估方法及程序執行合理性分析，結論認屬合理。

二、評估程序

欣巴巴公司依 108 年度簽署之三方工程承攬契約移轉協議書，協議委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於桃園市龜山區善捷段 13 地號之建築新建工程，嗣因各項建築施作工程成本及興建費用增加，致巴森營造公司擬追加工程預算。茲就本追加案追加工程款價格合理性評估及說明如後。

(一)追加價格計價方式合理性分析

經複核欣巴巴公司與巴森營造公司就本追加案之預擬追加價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議預算追加價格；即以巴森營造公司本追加案之預估增加工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬追加合約價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

(二)預計追加工程成本合理性分析

巴森營造公司就本追加案編製之追加預算後工程成本總預算，係分別依土方工程、基礎工程、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築工程、泥作工程等工程成本個別構成要素，逐項編製預算，詳表一。本獨立專家擬採比較分析程序評估該工程成本預算合理性，惟外部比較數據因屬各外部企業財務機密，不易取得，本追加案僅就巴森營造公司內部工程成本數據予以比較分析。

表一：善捷段新建工程追加後工程成本總預算

單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
土方工程 (含棄土證明)	建坪	9,626	3,861	37,164,761	14
基礎工程 (含鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水)	建坪	9,626	3,529	33,968,648	13
模板工程	平方公尺	130,205	617	80,352,034	30
鷹架工程	建坪	9,626	2,310	22,236,937	8
鋼筋紮筋組立工程 (含鋼筋運費)	T	4,688	5,227	24,505,380	9
混凝土搗築工程	立方公尺	24,740	212	5,245,386	2
泥作工程	建坪	9,626	6,683	64,329,034	24
合計	建坪	9,626	27,821	267,802,180	100

經複核，巴森營造公司近五年分別於高雄市、台南市、屏東縣、新北市及台北市，承攬多筆營建工程案，計有台南市安平區新南段「戀戀風格」、台北市北投區崇仰段「晚陽明」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、台南市北區北元段「北元段#612」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、台南市北區北元段「北元段#747」、新北市三重區仁信段#76「世紀館」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」、台南市北區小北段「小北段 C 基地」、台南市北區小北段「小北段 B 基地」、屏東縣長治鄉復興段「長治一」等十二件工程承攬案，本意見書擬選取該十二筆樣本，作為本分析案評估表一所列追加後之預估工程成本總預算，是否為合理預估值之比較依據；彙列該十二筆樣本已完工及未完工之實際或預計興建工程總成本及單位興建成本於表二。惟該十二筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書逕予排除。

本工程案追加預算後，巴森營造公司預計單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)27,821 元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十一件營建工程案之單位工程成本，最高為 135,000 元，最低為 22,598 元，本追加案單位工程成本雖介於十一筆比較樣本區間範圍內，但本分析案發現十一筆比較樣本之單位工程成本差異懸殊，另經複核差異原因後說明如下：

1.與小北段 B 基地、小北段 C 基地及長治一承攬案之成本差異說明

本追加案單位工程成本約為每坪 27,821 元，與台南市小北段「小北段 B 基地」、台南市小北段「小北段 C 基地」及屏東縣長治鄉復興段「長治一」三新建工程案之每單位預估工程成本，分別約為每坪 135,000 元、125,000 元及 100,000 元，差異懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該三筆比較樣本之工程施作內容不同。本追加案之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程；而台南市小北段「小北段 B 基地」、台南市小北段「小北段 C 基地」及屏東縣長治鄉復興段「長治一」三新建工程案，除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜

項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程；因此，本追加案因受託承攬施作之工程內容，與該三筆比較樣本之施作內容不同，致發生預估單位成本差異懸殊情形，故本分析案逕將該三筆比較樣本排除。

2. 與其他可比較樣本比較分析

本追加案經排除高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」特殊工程案，暨排除台南市台南市小北段「小北段 B 基地」、台南市小北段「小北段 C 基地」及屏東縣長治鄉復興段「長治一」三個不同施作內容之比較樣本後，另八件營建工程案之預估單位工程成本，最高為 54,599 元，最低為 22,958 元，本追加案追加預算後之預估單位成本約為 27,821 元，係介於合理區間範圍內；另，經核算該八件可比較樣本之簡單算術平均單位工程成本，約為 32,804 元，與本分析案之預估單位工程成本約為 27,821 元，差異不大，故本獨立專家評估本追加案之預估總工程成本預算，係屬合理。

表二：近五年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
新南段 戀戀風格 (已完工)	台南市 安平區	地上 15 層 地下 2 層	2,791 坪	63,062,494	22,598
崇仰段 晚陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923
接中段 接中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	147,362,979	26,754
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	128,543,138	27,443

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
北元段 北元段#747 (已完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,180 坪	108,057,143	33,980
仁信段 仁信段#76 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 3 層	6,733 坪	190,428,572	28,283
新興段 新興#2266 (未完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,168 坪	63,771,428	54,599
小北段 B 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000
小北段 C 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	393,180,000	125,000
復興段 長治一 (未完工)	屏東縣 長治鄉	地上 8 層 地下 1 層	6,089 坪	608,892,000	100,000

(三)加價利潤合理性分析

彙列本追加案變更前及變更後之工程毛利及工程毛利率如表三。

表三：變更前後工程毛利率

單位：元

科目	變更前	%	變更後	%
工程收入	216,530,762	100.00	287,959,333	100.00
工程成本	201,373,609	93.00	267,802,180	93.00
工程毛利	15,157,153	7.00	20,157,153	7.00

經複核本追加案各項預算，欣巴巴公司與巴森營造公司協議預擬追加未含營業稅之工程款為 71,428,571 元，巴森營造公司預估本追加案因原物料漲價及人工等成本增加之工程成本約為 66,428,571 元，預計追加之工程毛利約為 5,000,000 元。本追加案原變更前預估之工程總毛利率為 7.00%，本追加案追加工程預算後之預擬工程總毛利率仍約為 7.00%，本追加案之預擬加價利潤率約為 7.53%。

本會計師擬採比較法評估本追加案加價率是否合理，分別將 7.53% 加價利潤率、及追加工程預算後之預擬毛利率 7.00%，與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較；另再將 7.53% 加價利潤率、及追加工程預算後之預擬毛利率 7.00%，與上市櫃同業營造公司近五年度工程毛利率比較，分析如下：

1. 與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司 111 年 10 月 31 日自結未經會計師查核簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，詳表三。

經複核本工程案巴森營造公司預擬加價利潤率 7.53% 及預估工程毛利率 7.00%，較諸巴森營造公司近五年度工程毛利率，最高為 19.95%，最低為 5.66%，係介於巴森營造公司近五年度毛利率區間範圍內；另本意見書再觀察排除毛利率極端值 19.95% 外之另五筆樣本，其毛利率簡單算術平均值約為 7.588%，五筆樣本毛利率中位數為 6.57%，與本工程案巴森營造公司加價利潤率 7.53% 及預估工程毛利率 7.00%，差異不大，本獨立專家評估本工程案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率

單位：%

111 年度 前 10 月	110 年度	109 年度	108 年度	107 年度	106 年度
12.16	5.66	6.15	6.57	7.40	19.95

註：除 111 年 10 月 31 日為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2. 與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

本獨立專家另選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利(損)率資訊，供評估本工程案預擬加價率及預估毛利率之合理性，計上市公司十四家，上櫃公司三家，共計 340 筆樣本，詳附註一。

經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季工程毛利率 340 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 6.49%，毛利率第三四分位數為 20.14%；觀諸本追加案巴森營造公司之預擬加價利潤率 7.53%、及預估工程毛利率 7.00%，係介於已上市櫃同業公司 340 筆比較樣本之近五年度毛利率第一四分位數與毛利率第三四分位數之間，甚且尚低於已上市櫃同業公司 340 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 13.29%，及中位數 12.06%，並無高價承攬偏離市場行情情形，據此，本獨立專家評估本追加案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表四。

表四：已上市櫃同業近五年度毛利率百分位彙總表 單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-48.47	6.49	13.29	12.06	20.14	106.77

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站
取樣期間：106 年度第四季~111 年度第三季

三、結論

本追加案經本獨立專家評估追加預算價格之計價方法、預估增加工程成本及加價率，依本獨立專家之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司之桃園市龜山區善捷段 13 地號之建築新建工程預算追加價格，係屬合理。

專家簡歷表

姓名：胡博仁

學歷：國立成功大學工業管理研究所

經歷：

安侯建業聯合會計師事務所經理
華漢聯合會計師事務所會計師
三芳化學工業股份有限公司薪酬委員
鼎基先進材料股份有限公司獨立董事
力銘科技股份有限公司董事
凡事康流體科技股份有限公司董事
中華民國會計師高考及格

現職：華漢聯合會計師事務所會計師

相關案件：

高興昌鋼鐵股份有限公司
取得普通股股權交易價格合理性意見書
江城建設股份有限公司
委託關係人工程承攬案價格合理性意見書
欣巴巴事業股份有限公司
取得土地及房屋交易價格合理性意見書
欣巴巴事業股份有限公司
取得建築執照移轉交易價格合理性意見書
欣巴巴事業股份有限公司
委託關係人工程承攬案價格合理性意見書
欣巴巴事業股份有限公司
委託關係人工程承攬案工程款追加價格合理性
意見書



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

長治一「幸福欣印象」工程承攬價格合理性

獨立專家意見書

評估人：胡博仁 會計師



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

財務專家獨立聲明書

本會計師為欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司)，執行委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬座落屏東縣長治鄉復興段 525 地號「幸福欣印象-豐收區」新建建築之工程預算價格合理性分析(以下稱本分析案)，特此聲明下列情事：

1. 本會計師並非欣巴巴公司及巴森營造公司之簽證會計師。
2. 本會計師未涉及欣巴巴公司及巴森營造公司制定決策之管理職能。
3. 本會計師及參與本分析案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，並未有受欣巴巴公司及巴森營造公司之聘僱而擔任經常工作及支領固定薪給之情事。
4. 本會計師及參與本分析案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，並未有曾任欣巴巴公司及巴森營造公司之職員而解職未滿二年之情事。
5. 本會計師及參與本分析案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，與欣巴巴公司及巴森營造公司董監事或經理人，無配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係。
6. 本會計師及參與本分析案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，未有下列情事：
 - (1) 持有欣巴巴公司及巴森營造公司直接或間接重大財務利益。
 - (2) 與欣巴巴公司及巴森營造公司、或其董監事、經理人間，有影響獨立性之商業關係。
7. 本會計師及參與本分析案小組成員、或其配偶、或其受扶養親屬，未收受欣巴巴公司、或巴森營造公司、或其董監事、經理人、或其主要股東，價值重大之餽贈或禮物。
8. 本會計師及參與本分析案小組成員已執行必要之獨立性/利益衝突程序，未發現有違反獨立性情事或未解決之利益衝突。

為欣巴巴公司委託巴森營造公司承攬建築新建工程之工程預算價格合理性辦理評估工作，本會計師提出之評估報告均維持超然獨立之精神。

立聲明書人：胡博仁

中華民國 111 年 07 月 21 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

長治一「幸福欣印象-豐收區」工程預算價格合理性之獨立專家意見書

一、前言

本會計師受欣巴巴公司委託，針對欣巴巴公司擬委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於屏東縣長治鄉復興段「幸福欣印象-豐收區」之建築新建工程（以下稱本工程案），其工程承攬價格合理性進行評估工作，並出具合理性意見書（以下稱本意見書）。

本意見書所列資料，係由欣巴巴公司提供，本會計師對於本工程案之交易進行及內容規劃並未實際參與。本意見書係依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定出具會計師分析意見，本意見書僅供欣巴巴公司之董事會參酌或向主管機關呈報之用，不得轉供其他用途。

本意見書評估過程所引用之巴森營造公司財務數據，係根據欣巴巴公司所提供經會計師簽證之各年度財務報告、或自結財務報表、及欣巴巴公司所提供本工程案預計投入之成本預算，暨公開資訊觀測站取得之同業財務數據等，所為之說明與分析。本意見書雖已力求正確無誤，惟本意見書係以前述資料為衡量依據，故對該等資料之合理性與正確性不表示任何意見。

二、合理性評估

欣巴巴公司基於新建建築工程品質、工程進度暨工程成本因素考量，擬委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於屏東縣長治鄉復興段 525 地號土地之「幸福欣印象-豐收區」建築新建工程，茲就本工程案承攬價格合理性評估及說明如後。

(一)承攬價格計價方式合理性分析

經複核欣巴巴公司與巴森營造公司就本工程案之預擬承攬價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)預擬承攬合約總價格；即以巴森營造公司本工程案之預估工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬承攬合約總價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

(二)預估工程成本合理性分析

巴森營造公司就本工程案編製之工程成本總預算，係分別依營建工程、假設工程、基礎工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程、水電消防工程等工程成本個別構成要素，逐項編製預算，詳表一。本會計師擬採比較分析程序評估該工程成本預算合理性，惟外部比較數據因屬各外部企業財務機密，不易取得，本分析案僅就巴森營造公司內部工程成本數據予以比較分析。

表一：長治一”幸福欣印象-豐收區”工程成本總預算 單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
營建工程(含基礎工程(註)、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等)	式	1	196,635,679	196,635,679	32
假設工程	式	1	17,749,751	17,749,751	3
基礎工程(含前置安全觀測、監測報告等費用)	式	1	23,302,399	23,302,399	4
結構工程	式	1	103,189,524	103,189,524	17
裝修工程	式	1	65,917,496	65,917,496	11
門窗工程	式	1	19,715,558	19,715,558	3
雜項工程	式	1	6,626,669	6,626,669	1
設備工程	式	1	22,852,134	22,852,134	4
景觀工程	式	1	5,467,903	5,467,903	1
公設工程	式	1	24,655,157	24,655,157	4
水電消防工程	式	1	122,779,730	122,779,730	20
合計	建坪	6,088.92	100,000	608,892,000	100

註：為鄰房保護、鋼軌格、安全支撐、抽排水、土方、連續壁等基礎工程。

經複核，巴森營造公司近五年分別於高雄市、台南市、桃園市、新北市及台北市承攬多筆營建工程案，計有台南市安平區新南段「戀戀風格」、台北市北投區崇仰段「曉陽明」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、台南市北區北元段「北元段#612」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、台南市北區小北段「欣府城-一品樓」、台南市北區小北段「欣府城-進士樓」、台南市北區北元段「北元段#747」、桃園市龜山區善捷段「善捷段#13」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」、新北市三重區仁信段#76「世紀館」等十二件工程承攬案，本意見書擬選取該十二筆樣本，作為本分析案評估表一所列工程成本總預算，是否合理之比較依據；彙列該十二筆樣本已完工及未完工之實際與預計興建總成本及單位成本於表二。惟該十二筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書逕予排除。

巴森營造公司預計本工程案之單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)100,000元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十一件營建工程案之單位工程成本，最高為每坪工程成本135,000元，最低為每坪工程成本20,920元，雖介於十一筆比較樣本區間範圍內，但本分析案發現十一筆比較樣本之單位工程成本差異懸殊，另經複核差異原因後說明如下：

1. 與小北段「一品樓」及「進士樓」差異說明

本工程案受託時間及施作內容，與台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二新建工程案相似，但本工程案每單位預估工程成本為每坪100,000元，與台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二工程案預估單位工程成本每坪125,000元及135,000元，最大差異達35,000元，約35%，差異仍大。

經詢問欣巴巴公司，受託之巴森營造公司調整此預估成本差異原因，除因本工程案受託施作規模與台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二工程案不同外，區域性成本差異是另一考量因素。本工程案規劃興建地上8層，地下1層，為預計興建185戶之新建工程案；小北段「一品樓」工程案規劃興建地上13層，地下2層，預計興建90戶之新建工程案，另小北段「進士樓」工程案規劃興建地上15層，地下4層，預計興建148戶之新建工程案。觀諸本工程案興建規模，較小北段「一品樓」及「進士樓」二工程案規模小，所需承

擔之專業技術及興建風險等因素較低，故巴森營造公司採較低之預估工程成本，認屬合理；惟 25%與 35%之預估成本差異率是否合理，因無可比較資訊，無法評估其合理性。另，巴森營造公司考量近年來台南地區各項工程成本之漲幅，較屏東地區之漲幅為高，致預估本工程案之施工成本較低，認屬合理。

2. 其他差異說明

本工程案除受託時間及施作內容相似之台南市小北段「一品樓」及「進士樓」二工程案外，排除高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」特殊工程案之另九件營建工程案，其單位工程成本最高為 40,949 元，最低為 20,920 元，差異仍屬懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該九筆比較樣本之工程施作內容不同。該九筆比較樣本之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程，而本工程案除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程；因此，本工程案因受託承攬施作之工程內容，與所選取比較樣本之施作內容不同，致發生預估單位成本差異，故本分析案無法就預估工程總成本及預估單位工程成本，與所選取樣本採比較分析方式，逕予評估本工程案總預算成本之合理性。

惟，本會計師另就本工程案與該九筆比較樣本施作內容相近之前端基礎工程，予以比較分析；即比較分析二者前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程成本預算之合理性。經核算，本工程案前端基礎工程之單位成本約為 32,294 元(196,635,679 元/6,088.92 建坪)，較諸巴森營造公司近五年前端基礎工程之已完工之單位工程成本，及未完工之預估單位工程成本，最高為 40,949 元，最低為 20,920 元，係介於合理區間範圍內，故本會計師僅能就前端基礎工程之成本預算，予以評估其前端基

礎工程之預估總工程成本預算，係屬合理；至於本工程案所承攬基礎工程後續之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程成本預估總金額，因無內部及外部可比較資訊供本分析案評估合理性，本意見書無法出具後端工程成本預算之合理性意見。

(三)正常加價利潤合理性分析

經複核本工程案欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之含稅承攬價格為 710,370,000 元，未稅價格為 676,542,857 元；其預估工程總成本為 608,892,000 元，故巴森營造公司預擬加價之利潤為 67,650,857 元，預擬加價利潤率約為 11.11%，預估工程毛利率約為 10.00%。

本會計師擬採比較法評估本工程案預擬加價率是否合理，分別將預擬加價率 11.11%與預估工程毛利率 10.00%，與巴森營造公司近五年工程毛利率比較；以及將 11.11%預擬加價率與預估工程毛利率 10.00%，與上市櫃同業營造公司近五年工程毛利率比較，分析如下：

1. 與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司 111 年上半年度自結未經會計師簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，詳表三。

表二：近五年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
新南段 總總風格 (已完工)	台南市 安平區	地上 15 層 地下 2 層	2,791 坪	63,062,494	22,598
崇仰段 晚陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923
援中段 援中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	147,077,590	26,703
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	127,453,748	27,210
善捷段 善捷段#13 (未完工)	桃園市 龜山區	地上 30 層 地下 6 層	9,626 坪	201,373,609	20,920
新興段 新興#2266 (未完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,168 坪	47,828,571	40,949
小北段 一品樓 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	393,180,000	125,000
小北段 進士樓 (未完工)	台南市 北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000
北元段 北元段#747 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,180 坪	108,057,143	33,980
仁信段 仁信段#76 (未完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 3 層	6,733 坪	190,428,571	28,283

經複核本工程案巴森營造公司預擬加價利潤率 11.11%及預估工程毛利率 10.00%，較諸巴森營造公司近五年度工程毛利率，最高為 19.95%，最低為 5.66%，係介於巴森營造公司近五年度毛利率區間範圍內；另本意見書再觀察排除毛利率極端值 19.95%外之另五筆樣本，其毛利率平均值約為 7.268%，毛利率中位數為 6.57%，與本工程案巴森營造公司預估工程毛利率 10.00%，約差異 3.43%；經詢問欣巴巴公司，巴森營造公司預擬加價率及預估工程毛利率酌幅調高之原因，主要係因近二年多來，國際新冠肺炎疫情使工程業取得原物料之成本持續飆漲，加

上國內因缺工情況嚴重致人工成本不斷上揚，造成巴森營造公司 110 年度之工程毛利率，自 110 年度上半年度經會計師簽證之 8.60%，降至 110 年度經會計師簽證之 5.66%，推估其下半年度之工程毛利率僅約為 2.72%，故巴森營造公司採提高預擬加價率方式，以因應可能持續發生之成本揚升趨勢，認屬為合理調整；因此，本會計師評估本工程案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率

單位：%

111 年上半年度	110 年度	109 年度	108 年度	107 年度	106 年度
10.56	5.66	6.15	6.57	7.40	19.95

註：除 111 年上半年度為未經會計師簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2. 與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

本會計師另選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利(損)率資訊，供評估本工程案預擬加價率及預估毛利率之合理性，計上市公司十四家，上櫃公司二家，共計 320 筆樣本，詳附註一。經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利率共 320 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 5.92%，毛利率第三四分位數為 18.05%；觀諸本工程案巴森營造公司之預擬加價利潤率 11.11%、及預估工程毛利率 10.00%，係介於已上市櫃同業公司 320 筆比較樣本之近五年度毛利率第一四分位數 5.92%，與毛利率第三四分位數 18.05%之間；且與已上市櫃同業公司 320 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 12.74%，及中位數 11.30%接近，據此，本會計師評估本工程案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表四。

表四：已上市櫃同業近五年度毛利率百分位彙總表

單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-48.47	5.92	12.74	11.30	18.05	106.77

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站
取樣期間：106 年度第二季~111 年度第一季

三、評估意見

本工程業經本會計師評估承攬價格之計價方法、前端基礎工程預估工程成本及預擬加價率與預估工程毛利率，依本會計師之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬簽訂，座落於屏東縣長治鄉復興段 525 地號之「幸福欣印象-豐收區」新建建築工程承攬案，其承攬價格之計價方法、前端基礎工程預估工程成本、預擬加價率與預估工程毛利率、及預擬工程承攬價格，係屬合理。

華漢聯合會計師事務所

會計師：胡博仁



中華民國一一年七月二十一日

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案

「欣府城-君子樓」工程承攬價格合理性

獨立專家意見書

華漢聯合會計師事務所

地址：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號

電話：07-2237763



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist, Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬「欣府城-君子樓」新建工程
工程承攬價格合理性專家意見書
意見書摘要

欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司)基於工程品質與工程進度考量,擬委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬欣巴巴公司所有,座落於台南市北區小北段 2000 等五筆地號之建築新建工程,欣巴巴公司與巴森營造公司擬議未含營業稅之工程承攬價格為 3,270,209,524 元。欣巴巴公司依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定,委託本獨立專家就工程承攬價格合理性出具本意見書,本意見書之內容及結論除依相關法令規範須揭露外,非經本獨立專家書面同意,不得提供他人或作其他用途使用。

本意見書以巴森營造公司之財務數據及最近期的市場資訊為評估基礎,價值前提係以巴森營造公司繼續經營為假設前提,價值評估係依據欣巴巴公司提供、或公開觀測站所取得之資料為依據,本獨立專家信賴該等資訊之可靠性及完整性,並未對其執行任何證實程序,如資料之內容有虛偽不實、隱匿或錯誤,有可能影響到本意見書之結論。

本意見書以巴森營造公司可量化之數字,並參酌市場客觀資料,以市場法之可類比公司法為基礎,得出欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之工程承攬價格 3,270,209,524 元,係介於可類比標的樣本之合理價格區間範圍內,本工程承攬價格應屬允當合理。

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁

中華民國 112 年 04 月 25 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

聲明事項

本獨立專家依據專家出具意見書實務指引、公開發行公司取得或處分資產處理準則及遵循相關法令，並參考中華民國評價準則公報或職業公會所訂相關自律規範等，出具評估意見書，茲聲明如下：

- 一、本人出具意見書及所使用於執行作業程序之資料來源、參數及資訊等，為適當且合理，據以作為出具本意見書之基礎。
- 二、承接本案前，業已確認符合公開發行公司取得或處分資產處理準則第五條第一項之資格條件，並依據同條文第二項第一款，審慎評估本人專業能力及實務經驗。
- 三、承接本案並無或有酬金，且無意見結論已事先設定之情事。
- 四、執行本案時，業已妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論，並據以出具意見書；並將所執行程序、蒐集之資料及結論，詳實登載於本案工作底稿。
- 五、本人與本案交易當事人及出具評估意見書之專業估價者或估價人員間，並無公開發行公司取得或處分資產處理準則第五條第一項第二款及第三款規定之互為關係人或實質關係人等情形，並聲明無下列情事：
 - (一)本人或配偶現受本案交易當事人聘雇擔任經常工作，支領固定薪給或擔任董監事者。
 - (二)本人或配偶曾任本案交易當事人之董監事、經理人或對本案有重大影響職務之職員，而解任或離職未滿二年者。
 - (三)本人或配偶任職之單位與本案交易當事人互為關係人者。
 - (四)與本案交易當事人之董監事、經理人或對本案有重大影響職務之職員，有配偶或二等親以內親屬關係者。
 - (五)本人或配偶與本案交易當事人有重大投資或分享財務利益之關係者。

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁



中華民國 112 年 04 月 25 日



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號
No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,
Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)2237763 Fax:(07)2228216

岡山分所：高雄市岡山區育德街 118 號
No.118, Yude St., Gangshan Dist.,
Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)
Tel:(07)6230850 Fax:(07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬「欣府城-君子樓」新建工程
工程承攬價格合理性專家意見書

一、委任內容、基本假設與前提

1. 委任內容

欣巴巴公司基於新建工程品質、工程進度暨工程成本因素考量，擬委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 等五筆地號之「欣府城-君子樓」建築新建工程。

本獨立專家受欣巴巴公司委託，針對欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之新建工程承攬案，其工程承攬價格合理性進行評估工作，並出具合理性意見書。本意見書所列資料，係由欣巴巴公司提供，本獨立專家對於本工程承攬案之交易進行及內容規劃並未實際參與。本意見書係依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定出具獨立專家分析意見，本意見書僅供欣巴巴公司之董事會參酌或向主管機關呈報之用，非經本獨立專家書面同意，不得提供他人或作其他用途使用。

2. 評估基準日

本意見書以受託日民國 112 年 04 月 17 日為評估基準日，據為取具巴森營造公司最近五年內財務數據，及上市櫃可類比同業公司所公告之財務數據，作為本意見書之評估基礎。

3. 價值前提

本意見書以巴森營造公司所營事業符合法律規範且繼續經營為評估及合約資產或合約負債之價值前提。

4. 價值標準

本意見書以公允價值為價值標準，依國際會計準則第 13 號公報之定義，為「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」，其來源可為活躍市場的公開報價或市場參與者間的定價價值評估模型；本意見書採市場參與者間的定價價值評估模型作為公允價值來源依據。

營建工程之承攬合約主要有總價承攬及實作實算二種承攬方式，本工程承攬案係採總價承攬方式立約，嗣後如有工程追加價格亦採總價承攬方式，故本意見書擬評估市場參與者所協議或已完工工程承攬總價，是否為合理之公允價值，據為意見書基礎。

5. 評估內容

欣巴巴公司與巴森營造公司協議採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議工程承攬價格；即以巴森營造公司就本工程承攬案之預估工程總成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬工程承攬價格。本意見書擬評估該協議之定價方法、巴森營造公司之工程成本估算金額、工程成本加價率、及工程毛利率，是否符合學理與工程業慣例，據為本意見書評估基礎。

6. 評估方法

本意見書擬採用市場法之可類比公司法做為評估基礎。市場法評價係以可類比標的之交易價格作為比較依據，可分為可類比公司法及可類比交易法二種，惟可類比交易法因無同一時間、同一地點發生相同交易之可比較樣本可參，本意見書採用可類比公司法作為評估方法；即自市場中採用可以參考之價格資訊，包括上市、上櫃經營類似行業之同業財務數據，以及巴森營造公司歷年之財務數據，作為本意見書評估方法。

7. 出具意見書之基礎

本意見書逐一就定價方法、工程成本預估金額、工程成本加價率、工程毛利率等項目分析其合理性，並將本工程承攬案各項財務數據與巴森營造公司歷年之財務數據，及同業相關財務數據，予以交互比較，據為評估本案定價價格是否為合理區間範圍內，以作為本意見書結論基礎。

8. 財務資訊之假設前提

本意見書所引用各項財務資訊，皆假設其資訊正確性，且能允當表達評估標的物之現況及價值；本意見書所引用巴森營造公司所提供，及公開觀測站所取得之資料，亦假設其內容完整而正確。

9. 主要資料來源

本意見書資料來源如下：

- (1) 巴森營造公司提供之工程施工內容及預估工程成本。
- (2) 欣巴巴公司提供之工程承攬價格合約書。
- (3) 巴森營造公司提供之最近五年會計師簽證報告及財務報表。
- (4) 巴森營造公司提供之 112 年 03 月 31 日未經會計師查核簽證之財務報表。
- (5) 巴森營造公司提供之最近五年內，已完工及未完工承攬案之工程成本及承攬價格。
- (6) 公開資訊觀測站。

10. 假設及限制條件

本意見書主要之假設及限制說明如下：

- (1) 本獨立專家非法律專業評估人，任何會影響本意見書之法律爭議，均未於本意見書評估範圍內。
- (2) 內部及外部資訊之正確性及完整性有可能會影響本意見書最終評估結論；本意見書已就所能取具之各項資訊執行評估程序，並作成結論，並未隱匿任何必要資訊。
- (3) 本意見書並未對本工程承攬價格提出任何保證，僅就承攬價格合理性提出意見。
- (4) 受限於評價人員主觀選用評價方法及程序之不同，不同之評估人員可能產生不同之評估意見；本意見書係採用較普遍被採用之評估方法及程序執行合理性分析，結論認屬合理。

二、評估程序

欣巴巴公司擬議委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於台南市北區小北段 2000 等五筆地號之「欣府城-君子樓」建築新建工程，茲就本工程承攬案之承攬價格合理性，評估及說明如後。

(一)工程承攬價格計價方式合理性分析

經複核欣巴巴公司與巴森營造公司就本工程承攬案之預擬工程承攬價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議工程承攬價格；即以巴森營造公司本工程承攬案之預估工程總成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬工程承攬合約價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

(二)預計工程總成本合理性分析

巴森營造公司就本工程承攬案編製之工程成本總預算，係分別依營建工程、假設工程、基礎工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程、水電消防工程等工程成本個別構成要素，逐項編製預算，詳表一。本獨立專家擬採比較分析程序評估該工程成本預算合理性，惟外部比較數據因屬各外部企業財務機密，不易取得，本工程承攬案僅就巴森營造公司內部工程成本數據予以比較分析。

經複核，巴森營造公司近五年分別於高雄市、台南市、屏東縣、桃園市、新北市及台北市，承攬多筆營建工程案，計有桃園市龜山區善捷段#13、台北市北投區崇仰段「曉陽明」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、台南市北區北元段「北元段#612」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、台南市北區北元段「北元段#747」、新北市三重區仁信段#76「世紀館」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」、台南市北區小北段「小北段 C 基地」、台南市北區小北段「小北段 B 基地」、屏東縣長治鄉復興段「長治一」等十二件工程承攬案，本意見書擬選取該十二筆樣本，作為本分析案評估表一所列預估工程成本總預算，是否為合理預估值之比較依據；彙列該十二筆樣本已完工及未完工之實際或預計興建工程總成本及單位興建成本於表二。惟該十二筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書逕予排除。

表一:欣府城-君子樓新建工程工程成本總預算

單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
營建工程(含基礎工程(註)、 模板工程、鷹架工程、 鋼筋紮筋組立工程、混凝土 搗築、泥作工程等)	式	1	750,249,729	750,249,729	25
假設工程	式	1	108,374,507	108,374,507	4
基礎工程(含前置安全觀測、 監測報告等費用)	式	1	14,687,846	14,687,846	1
結構工程	式	1	581,037,277	581,037,277	20
裝修工程	式	1	363,687,185	363,687,185	12
門窗工程	式	1	121,204,181	121,204,181	4
雜項工程	式	1	31,459,150	31,459,150	1
設備工程	式	1	128,106,729	128,106,729	4
景觀工程	式	1	33,713,154	33,713,154	1
公設工程	式	1	139,433,576	139,433,576	5
水電消防工程	式	1	671,235,237	671,235,237	23
合計	建坪	19,076	154,286	2,943,188,571	100

註:為鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁等基礎工程。

巴森營造公司預計本工程承攬案之單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)154,286元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十一件營建工程案之單位工程成本，最高為135,000元，最低為26,544元，差異懸殊，經複核差異原因後說明如下：

1.與其他全部工程承攬案之成本差異說明

本工程承攬案受託時間及施作內容，與台南市小北段B基地、台南市小北段C基地、及屏東縣長治鄉長治一之工程承攬案相似，均為承攬全部新建工程，並非僅承攬部分新建工程，但本工程承攬案每單位預估工程成本約為每坪154,286元，與近二年受託興建之台南市小北段B基地、台南市小北段C基地、及屏東縣長治鄉長治一之最高預估單位工程成本每坪135,000元，差異19,286元，約14.29%。

經詢問欣巴巴公司，受託之巴森營造公司調整此預估成本差異原因，主要原因有二；其一係因武漢肺炎疫情造成國際原物料價格及人

工成本暴漲，致巴森營造公司各項建築施作工程成本逐年增加；其二係因本工程承攬案受託施作規模與台南市小北段 B 基地、台南市小北段 C 基地、及屏東縣長治鄉長治一等三件工程承攬案之規模不同。本工程承攬案為規劃興建地上 22 層、地下 3 層、預計興建 509 戶、總興建面積約 19,076 建坪之新建工程承攬案；而台南市小北段 B 基地為規劃興建地上 15 層、地下 4 層、預計興建 148 戶、總興建面積約 5,309 建坪之新建工程承攬案；台南市小北段 C 基地為規劃興建地上 13 層、地下 2 層、預計興建 90 戶、總興建面積約 3,145 建坪之新建工程承攬案；屏東縣長治鄉長治一為規劃興建地上 8 層、地下 1 層、預計興建 185 戶、總興建面積約 6,045 建坪之新建工程承攬案；本意見書之工程承攬案所承攬興建之規模，顯較前述三件比較工程承攬案之規模為大，其所需承擔之專業技術及興建風險等因素更高。綜上分析二項詢得之調高成本預算因素，本意見書認為巴森營造公司採寬鬆之預估工程成本，係屬合理；惟巴森營造公司所調整之預估成本揚升率是否合理，因無可比較資訊，無法評估其合理性。

2. 與其他部分承攬工程案之成本差異說明

本工程承攬案排除上述三件全部工程承攬案，及排除特殊工程案之高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」外，另八件工程承攬案均係僅承攬部分新建工程，其單位工程成本最高為 56,115 元，最低為 26,544 元，與本工程承攬案之單位興建成本 154,286 元，差異仍屬懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該等差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該八筆比較樣本之工程施作內容不同。該八筆比較樣本之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程；而本工程案除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程；因此，本工程案因受託承攬施作之工程內容，與所選取比較樣本之施作內容不同，致發生預估單位成本差異，故本分析案無法就預估工程總成本及預估單位工程成本，與所選取樣本採比較分析方式，逕予評估本工程案總預算成本之合理性。

惟，本會計師另就本工程案與該八筆比較樣本施作內容相近之前端基礎工程，予以比較分析；即比較分析二者前端之鄰房保護、

鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程成本預

算之合理性。經核算，本工程案前端基礎工程之單位成本約為 39,329 元(750,249,729 元/19,076.23 建坪)，較諸巴森營造公司近五年前端基礎工程之已完工之單位工程成本，及未完工之預估單位工程成本，最高為 56,115 元，最低為 26,544 元，係介於合理區間範圍內，故本會計師僅能就前端基礎工程之成本預算，予以評估其前端基礎工程之預估總工程成本預算，係屬合理；至於本工程案所承攬基礎工程後續之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程成本預估總金額，因無內部及外部可比較資訊供本分析案評估合理性，本意見書無法出具後端工程成本預算之合理性意見。

表二：近五年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
崇仰段 曉陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923
援中段 援中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	146,206,229	26,544
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	127,423,727	27,204
北元段 北元段#747 (已完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,170 坪	110,339,690	34,807

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本
仁信段 仁信段#76 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 3 層	6,733 坪	191,866,244	28,496
善捷段 善捷段#13 (未完工)	桃園市 龜山區	地上 30 層 地下 6 層	9,626 坪	267,802,180	27,821
新興段 新興#2266 (未完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,168 坪	65,542,857	56,115
小北段 B 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000
小北段 C 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	393,180,000	125,000
復興段 長治一 (未完工)	屏東縣 長治鄉	地上 8 層 地下 1 層	6,045 坪	608,888,571	100,718

(三)加價利潤合理性分析

經複核本工程承攬案，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之包含營業稅承攬價格為 3,433,720,000 元，未含營業稅價格為 3,270,209,524 元；其預估工程總成本為 2,943,188,571 元，故巴森營造公司預擬加價之利潤為 327,020,953 元，預擬加價利潤率約為 11.11%，預估工程毛利率約為 10.00%。

本會計師擬採比較法評估本工程承攬案預擬加價率是否合理，分別將預擬加價率 11.11%與預估工程毛利率 10.00%，與巴森營造公司近五年工程毛利率比較；以及將 11.11%預擬加價率與預估工程毛利率 10.00%，與上市櫃同業營造公司近五年工程毛利率比較，分析如下：

1. 與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司 112 年 03 月 31 日自結未經會計師查核簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，分別詳表三工程毛利率彙總，及表四加價利潤率彙總。

經複核本工程案巴森營造公司預擬加價利潤率為 11.11%，較諸巴森營造公司近五年度之加價利潤率，最高為 12.07%，最低為 6.00%，係介於巴森營造公司近五年度工程成本加價利潤率區間範圍內，且分析近年內巴森營造公司為因應各項成本揚升趨勢，自 111 年度後採提高預擬加價率方式經營，認屬為合理調整。

另再複核本工程案巴森營造公司預擬工程毛利率為 10.00%，較諸巴森營造公司近五年度工程毛利率，最高為 10.77%，最低為 5.66%，係介於巴森營造公司近五年度工程毛利率區間範圍內。

綜上，本會計師評估本工程承攬案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率 單位：%

112 年度 前 3 月	111 年度	110 年度	109 年度	108 年度	107 年度
9.62	10.77	5.66	6.15	6.57	7.40

註：除 112 年 03 月 31 日為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

表四：巴森營造公司加價利潤率 單位：%

112 年度 前 3 月	111 年度	110 年度	109 年度	108 年度	107 年度
10.64	12.07	6.00	6.55	7.03	7.99

註：除 112 年 03 月 31 日為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2.與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

本獨立專家另選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季之工程毛利(損)率資訊，供評估本工程案預擬加價率及預估毛利率之合理性，計上市公司十四家，上櫃公司三家，共計 340 筆樣本，詳附註一。

經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季工程毛利率 340 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 6.75%，毛利率第三四分位數為 20.14%；觀諸本工程承攬案巴森營造公司之預擬加價利潤率 11.11%、及預估工程毛利率 10.00%，係介於已上市櫃同業公司 340 筆比較樣本之近五年度毛利率第一四分位數與毛利率第三四分位數之間，甚且尚低於已上市櫃同業公司 340 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 13.22%，及中位數 12.01%，並無高價委託關係人承攬而偏離市場行情情形，據此，本獨立專家評估本工程承攬案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表五。

表五：已上市櫃同業近五年度分季毛利率百分位彙總表 單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-34.73	6.75	13.22	12.01	20.14	48.63

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站
 取樣期間：107 年度第一季~111 年度第四季

三、結論

本工程承攬案經本獨立專家評估工程承攬價格之計價方法、預估工程總成本及加價率，依本獨立專家之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 等五筆地號之「欣府城-君子樓」建築新建工程承攬價格，係屬合理。

專家簡歷表

姓名：胡博仁

學歷：國立成功大學工業管理研究所

經歷：

安侯建業聯合會計師事務所經理

華漢聯合會計師事務所會計師

三芳化學工業股份有限公司薪酬委員

鼎基先進材料股份有限公司獨立董事

力銘科技股份有限公司董事

凡事康流體科技股份有限公司董事

中華民國會計師高考及格

現職：華漢聯合會計師事務所會計師

相關案件：

高興昌鋼鐵股份有限公司

取得普通股股權交易價格合理性意見書

江城建設股份有限公司

委託關係人工程承攬案價格合理性意見書

欣巴巴事業股份有限公司

取得土地及房屋交易價格合理性意見書

欣巴巴事業股份有限公司

取得建築執照移轉交易價格合理性意見書

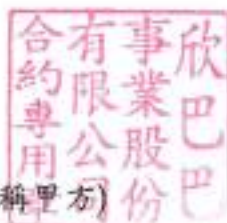
欣巴巴事業股份有限公司

委託關係人工程承攬案價格合理性意見書

欣巴巴事業股份有限公司

委託關係人工程承攬案工程款追加價格合理性
意見書

工程名稱	長治一基地建築新建工程
工程地點	屏東縣長治鄉復興段 525 等 1 筆地號
業主	欣巴巴事業股份有限公司



立合約書人 欣巴巴事業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

巴森營造股份有限公司 (以下簡稱乙方)

經為雙方同意訂立本契約(以下簡稱本契約)，共同遵守，其條款如下：

第一條：工程名稱：長治一基地建築新建工程(幸福欣印象-豐收區)。

第二條：工程地點

屏東縣長治鄉復興段 525 等 1 筆地號。

第三條：工程總價

一、本工程總價計新台幣柒億壹仟零參拾柒萬元整(含稅)。

二、本工程總價需符合本契約所附標單所載之項目、數量及金額；如有增減工程，應於施工後就實做數量計算應付金額，並記明於本契約附款條文內。

第四條：工程範圍

本案建築面積為 6,088.92 坪(20,128.67 平方公尺)。

乙方應依據工程圖樣、施工說明書及估價單所列工程項目負責施工。本工程所需工料如未載明於圖說內，但為工程技術習慣上不可缺者，乙方皆應負責提供，不得主張工程變更藉詞推諉或要求加價。

第五條：工程期限

一、本工程約定於簽訂合約之日起三個月內正式開工，如經雙方協議，則不在此限。

二、本工程應於動工之日起 1500 個日曆天完工。

第六條：付款辦法

一、依工程進度付款，經甲方驗收給付之。

二、每月請款乙次，10 日前檢付本期請款資料、100%足額發票等相關憑證送至公司，經承辦人員核對無誤，次月 5 日由公司匯款。

三、付款方式：50%即期匯款，50% 30 日匯款。

第七條：材料之檢驗

本工程使用材料，於材料進場時乙方應通知甲方即行檢驗，並作成紀錄雙方存留之。

第八條：施工管理

一、工地管理：本工程施工期間，乙方應指派有工程經驗之人員擔任工地負責人，代表乙方駐在工地，負責督導、管理乙方人員及一切乙方應辦事項。

甲方如認為乙方所派工地負責人不能勝任而有明顯事實



者，得明示理由要求乙方更換之。

二、施工安全與衛生：

- (一) 本工程施工期間，乙方應隨時注意工地安全及水災、火災之防範。乙方並應於施工基地四周設置圍籬，鷹架外部應加防護網維護，以防止物料向下飛散或墜落，並應設置行人安全走廊及消防設備。
- (二) 施工期間如發生緊急事故，影響工地內外人員生命、財產安全時，乙方得逕行採取必要之適當措施，以防止生命、財產之損失，並應在事故發生後，向甲方代表人員報告。事故發生時如甲方代表人員在工地有所指示時，乙方應照辦。當乙方有所請示，而因甲方代表人員當指示造成損失時，由甲方負責。

本月
合約
專用
章

三、物料管理權責及權利歸屬：

- (一) 乙方履約所供應之材料或完成之所有分期及全部工程，應符合本契約文件規定之品質，無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，且應為新品。
- (二) 工程未經甲方或指派之代表人員驗收及接管以前，已進場之材料、機具及設備等，均由乙方負責保管，如有損壞或缺少，概由乙方負責。已完成之工程，經甲方驗收合格及接管後，其所有權屬於甲方，乙方不得轉讓或任意更換。
- (三) 乙方於本契約所約定之分期或全部工程完成時，應即書面通知甲方驗收。甲方於接獲乙方通知後，應完成驗收並以書面主張瑕疵與否。若經驗收合格者，甲方應付清工程分期價款。

煙輝

煙輝

甲方若驗收發現有瑕疵者，乙方應在甲方指定之適當期限內改善後再請甲方複驗；乙方若未能於指定之期限內改善完成者，甲方得向乙方請求因此所受之損害賠償或請求減少報酬並請求損害賠償。

煙輝

甲方若不於接獲乙方通知後完成驗收並以書面主張瑕疵與否，乙方得定期催告，催告期滿甲方若仍未完成驗收並主張瑕疵與否，則自催告期滿之日起，乙方所完成工程發生之危險，移轉由甲方負擔。

四、甲乙雙方於履約期間中，因乙方之過失，顯可預見履約有瑕疵或有其他違反契約之情事者，甲方得通知乙方限期改善或依約履

行。乙方未於上述期限內完成改善或履行者，甲方得通知乙方暫停履約。

第九條：監造作業

- 一、本工程施工期間，甲方得指派代表人員駐在工地，監督乙方履行本契約所定各項應辦事項。
- 二、甲方代表人員依據本契約所定範圍執行下列任務：
 - (一) 審核乙方所提出之施工文書等並監督、管制其實際施工情形。
 - (二) 對乙方所派之工地負責人及工人有監督之權。
 - (三) 乙方請款之審核簽認。
 - (四) 工程材料及機具等進駐工地及工程進行時之查驗。
 - (五) 處理乙方請示事項。
- 三、會同勘驗之工程：凡必須會同甲方監工人員共同監督進行之工作，雙方監工人員均應配合所訂施工時間如期到達工地，共同監督進行。若甲方未能如期到達，因而造成乙方之損失，乙方得要求甲方展延工期及損失賠償。

第十條：工程變更

- 一、如因工程變更或因不可抗力之事故致乙方無法如期完工時，得由雙方議定展延工期。
- 二、如因可歸責於乙方之事由，致工作逾約定期限完工，甲方得請求減少報酬或請求乙方賠償因遲延所生之損害。
- 三、甲方對工程有變更計畫及增減工程數量之權，乙方不得異議，若有增減數量時，雙方得依照本契約原定單價增減之。
如有變更數量或新增工程項目時，亦經甲乙雙方協議另行議價後再行施工。其因增加工程項目所需之工期，由雙方另行約定。倘因甲方之變更工程計畫，致乙方需廢棄已完成工程之一部或已到場之合格材料時，由甲方核定驗收後，廢棄部分由甲方依原定單價給付之。

第十一條：工程展延

- 因下列非可歸責於乙方之事由發生時，乙方得依實際情況，向甲方請求展延工期，不計算逾期違約金，乙方應於事由原因消滅後立即復工。
- 一、天災影響及人力不可抗拒之事故。
 - 二、因工程變更設計並經雙方議定或甲方要求增加工程數量時。

第十二條：違約責任

乙方如未按期開工或完工，應按逾期日數以合約總價千分之一計算加付甲方懲罰性違約金，甲方得逕自乙方可請領之工程款扣抵。

第十三條：其他事項

- 一、乙方需負責向建管單位辦理各項申報及使用執照之請領，相關之規費由甲方負擔。
- 二、乙方不得因甲方辦理查驗、測試或檢驗，而免除其依契約所應履行或承擔之責任及費用之負擔。



第十四條：管轄法院

如因本契約發生訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：契約效力

- 一、本契約乙式兩份，由甲乙雙方各執一份，分別保管並自貼印花。
- 二、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。



工程名稱：長治一基地建築新建工程

項目	工程名稱	單位	數量	單價(含稅)	合約總價	備註
1.	營建工程	式	1	229,408,292	229,408,292	
2.	假設工程	式	1	20,708,043	20,708,043	
3.	基礎工程	式	1	27,186,132	27,186,132	
4.	結構工程	式	1	120,387,778	120,387,778	
5.	裝修工程	式	1	76,903,745	76,903,745	
6.	門窗工程	式	1	23,001,485	23,001,485	
7.	雜項工程	式	1	7,731,114	7,731,114	
8.	設備工程	式	1	26,660,823	26,660,823	
9.	景觀工程	式	1	6,379,220	6,379,220	
10.	公設工程	式	1	28,764,350	28,764,350	
11.	水電消防工程	式	1	143,239,018	143,239,018	
(以 下 空 白)						
合 計					710,370,000	(含稅)

立約人：

甲方：欣巴巴事業股份有限公司

乙方：巴森營造股份有限公司

欣巴巴
事業股份
有限公司
合約專用章

甘東
烟輝

巴森營造
股份有限公司

巴森營造

中 華 民 國 111 年 8 月 9 日

工程名稱	小北段 A 基地建築新建工程
工程地點	台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 等五筆地號
業主	欣巴巴事業股份有限公司

立合約書人 欣巴巴事業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

巴森營造股份有限公司 (以下簡稱乙方)

經為雙方同意訂立本契約(以下簡稱本契約)，共同遵守，其條款如下：

第一條：工程名稱：小北段 A 基地建築新建工程(欣府城-君子樓)。

第二條：工程地點

台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1 等五筆地號。

第三條：工程總價

- 一、本工程總價計新台幣參拾肆億參仟參佰柒拾貳萬元整(含稅)。
- 二、本工程總價需符合本契約所附標單所載之項目、數量及金額；如有增減工程，應於施工後就實做數量計算應付金額，並記明於本契約附款條文內。

第四條：工程範圍

本案建築面積為 19,076.23 坪(63,061.93 平方公尺)。

乙方應依據工程圖樣、施工說明書及估價單所列工程項目負責施工。本工程所需工料如未載明於圖說內，但為工程技術習慣上不可缺者，乙方皆應負責提供，不得主張工程變更藉詞推諉或要求加價。

第五條：工程期限

- 一、本工程約定於簽訂合約之日起三個月內或建造執照取得後之規定時限內正式開工，如經雙方協議，則不在此限。
- 二、本工程應於動工之日起 2500 個日曆天完工。

第六條：付款辦法

- 一、依工程進度付款，經甲方驗收給付之。
- 二、每月請款乙次，10 日前檢付本期請款資料、100%足額發票等相關憑證送至公司，經承辦人員核對無誤，次月 5 日由公司匯款。
- 三、付款方式：50%即期匯款，50% 30 日匯款。

第七條：材料之檢驗

本工程使用材料，於材料進場時乙方應通知甲方即行檢驗，並作成紀錄雙方存留之。

第八條：施工管理

- 一、工地管理：本工程施工期間，乙方應指派有工程經驗之人員擔任工地負責人，代表乙方駐在工地，負責督導、管理乙方人員及一切乙方應辦事項。

甲方如認為乙方所派工地負責人不能勝任而有明顯事實

者，得明示理由要求乙方更換之。

二、施工安全與衛生：

- (一) 本工程施工期間，乙方應隨時注意工地安全及水災、火災之防範。乙方並應於施工基地四周設置圍籬，鷹架外部應加防護網維護，以防止物料向下飛散或墜落，並應設置行人安全走廊及消防設備。
- (二) 施工期間如發生緊急事故，影響工地內外人員生命、財產安全時，乙方得逕行採取必要之適當措施，以防止生命、財產之損失，並應在事故發生後，向甲方代表人員報告。事故發生時如甲方代表人員在工地有所指示時，乙方應照辦。當乙方有所請示，而因甲方代表人員當指示造成損失時，由甲方負責。

三、物料管理權責及權利歸屬：

- (一) 乙方履約所供應之材料或完成之所有分期及全部工程，應符合本契約文件規定之品質，無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，且應為新品。
- (二) 工程未經甲方或指派之代表人員驗收及接管以前，已進場之材料、機具及設備等，均由乙方負責保管，如有損壞或缺少，概由乙方負責。已完成之工程，經甲方驗收合格及接管後，其所有權屬於甲方，乙方不得轉讓或任意更換。
- (三) 乙方於本契約所約定之分期或全部工程完成時，應即書面通知甲方驗收。甲方於接獲乙方通知後，應完成驗收並以書面主張瑕疵與否。若經驗收合格者，甲方應付清工程分期價款。

甲方若驗收發現有瑕疵者，乙方應在甲方指定之適當期限內改善後再請甲方複驗；乙方若未能於指定之期限內改善完成者，甲方得向乙方請求因此所受之損害賠償或請求減少報酬並請求損害賠償。

甲方若不於接獲乙方通知後完成驗收並以書面主張瑕疵與否，乙方得定期催告，催告期滿甲方若仍未完成驗收並主張瑕疵與否，則自催告期滿之日起，乙方所完成工程發生之危險，移轉由甲方負擔。

四、甲乙雙方於履約期間中，因乙方之過失，顯可預見履約有瑕疵或有其他違反契約之情事者，甲方得通知乙方限期改善或依約履

行。乙方未於上述期限內完成改善或履行者，甲方得通知乙方暫停履約。

第九條：監造作業

- 一、本工程施工期間，甲方得指派代表人員駐在工地，監督乙方履行本契約所定各項應辦事項。
- 二、甲方代表人員依據本契約所定範圍執行下列任務：
 - (一) 審核乙方所提出之施工文書等並監督、管制其實際施工情形。
 - (二) 對乙方所派之工地負責人及工人有監督之權。
 - (三) 乙方請款之審核簽認。
 - (四) 工程材料及機具等進駐工地及工程進行時之查驗。
 - (五) 處理乙方請示事項。
- 三、會同勘驗之工程：凡必須會同甲方監工人員共同監督進行之工作，雙方監工人員均應配合所訂施工時間如期到達工地，共同監督進行。若甲方未能如期到達，因而造成乙方之損失，乙方得要求甲方展延工期及損失賠償。

第十條：工程變更

- 一、如因工程變更或因不可抗力之事故致乙方無法如期完工時，得由雙方議定展延工期。
- 二、如因可歸責於乙方之事由，致工作逾約定期限完工，甲方得請求減少報酬或請求乙方賠償因遲延所生之損害。
- 三、甲方對工程有變更計畫及增減工程數量之權，乙方不得異議，若有增減數量時，雙方得依照本契約原定單價增減之。

如有變更數量或新增工程項目時，亦經甲乙雙方協議另行議價後再行施工。其因增加工程項目所需之工期，由雙方另行約定。倘因甲方之變更工程計畫，致乙方需廢棄已完成工程之一部或已到場之合格材料時，由甲方核定驗收後，廢棄部分由甲方依原定單價給付之。

第十一條：工程展延

- 因下列非可歸責於乙方之事由發生時，乙方得依實際情況，向甲方請求展延工期，不計算逾期違約金，乙方應於事由原因消滅後立即復工。
- 一、天災影響及人力不可抗拒之事故。
 - 二、因工程變更設計並經雙方議定或甲方要求增加工程數量時。

第十二條：違約責任

乙方如未按期開工或完工，應按逾期日數以合約總價千分之一計算加付甲方懲罰性違約金，甲方得逕自乙方可請領之工程款扣抵。

第十三條：其他事項

- 一、乙方需負責向建管單位辦理各項申報及使用執照之請領，相關之規費由甲方負擔。
- 二、乙方不得因甲方辦理查驗、測試或檢驗，而免除其依契約所應履行或承擔之責任及費用之負擔。

第十四條：管轄法院

如因本契約發生訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：契約效力

- 一、本契約乙式兩份，由甲乙雙方各執一份，分別保管並自貼印花。
- 二、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

工程名稱：小北段 A 基地建築新建工程

項目	工程名稱	單位	數量	單價(含稅)	合約總價	備註
1.	營建工程	式	1	875,291,351	875,291,351	
2.	假設工程	式	1	126,436,925	126,436,925	
3.	基礎工程	式	1	17,135,820	17,135,820	
4.	結構工程	式	1	677,876,823	677,876,823	
5.	裝修工程	式	1	424,301,716	424,301,716	
6.	門窗工程	式	1	141,404,878	141,404,878	
7.	雜項工程	式	1	36,702,342	36,702,342	
8.	設備工程	式	1	149,457,850	149,457,850	
9.	景觀工程	式	1	39,332,013	39,332,013	
10.	公設工程	式	1	162,672,505	162,672,505	
11.	水電消防工程	式	1	783,107,777	783,107,777	
(以 下 空 白)						
合 計					3,433,720,000	(含稅)

立約人：

甲方：欣巴巴事業股份有限公司

乙方：巴森營造股份有限公司

中 華 民 國 112 年 月 日

欣巴巴事業股份有限公司合建案評估

(關係人交易評估)

高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號

(地主為關係人)

一、取得合建案之目的、必要性及預計效益：

目的：目前台灣房市呈現南部溫和成長，北部量縮價穩，欣巴巴事業股份有限公司(以下簡稱欣巴巴事業)目前南部個案庫存之分布為：高雄龍中段、台南小北段 A、B、C 基地三個案、屏東長治鄉一、二、三期三個案，共計七個個案，本次新增個案為高雄龍華段之危老重建，並採與關係人地主合建方式推案，增加公司在高雄推案的量體。欣巴巴事業在高雄深耕數十載，知名度及口碑皆為建設業優等生，龍華段又位於高雄美術館及綠園道廊帶的豪宅區，如能與地主以合建方式共同推案，必能在北高雄精華區創造出指標性的住宅產品，將欣巴巴事業的品牌再次推升。在南、北高雄蛋黃區域皆有地標型的豪宅個案，考量品牌、商譽、未來業績、獲利貢獻、以及營運動能，在合理的條件下簽約，順利完成本關係人交易合建案，對公司及全體股東都是正面效益，故與關係人簽訂高雄市龍華段之合建分售案，絕對是有正當目的及意義。

必要性：近期央行持續升息且緊縮建設業之土建融額度，除銀行法 72-2 條之規範，還有銀行資本適足率等均為金檢重點。在持續限制建設業營運週轉金貸放，和加強對建設業融資管制力道的情況下，故此，欣巴巴事業已開始找尋危老重建個案，另外將資金做最有效率配置，靈活運用額度。高雄龍華段即危老重建個案，對欣巴巴事業而言，為非常適合推案之標的，目前地主為關係人並申請危老重建計畫中。危老重建

計畫為政策性鼓勵建設業可多涉入相關開發，以利改善市容及增進民眾居住品質，且可不受央行緊縮銀根的限制。本合建案，欣巴巴事業無需負擔土地購買的資金壓力，僅需準備營建之自有資金，其他部分可透過危老重建計劃融資方式進行，整體資金運用可更具效益。無須擔心資金周轉率，無土地融資負債及利息支出，對財務槓桿及負債比也是正向效應。高雄龍華段土地為北高雄精華地段之一，要取得相關合建案，有相當難度，現有機會可與關係人地主，在合理分配比例原則下，簽訂相關合建契約，實屬相當難得的機會，本案之必要性無庸置疑。

預計效益：高雄龍華段合建案經內部評估，預計規畫可銷售總坪數約為 12.636.94 坪，可銷售車位約為 361 位，總銷售金額預計約為新台幣六十四億八千八十二萬餘元。本公司預計可分配之合建權益比例為 60%，未來營收預計約可貢獻新台幣三十八億八千八百四十九萬餘元，投入總營建成本加計建築融資利息及相關費用預計約為新台幣三十二億三千二百七十四餘萬元，預計收益約為新台幣六億五千五百七十五萬餘元，建方投入本個案本益比約為 20.28%(詳附之預計收益表)。本案亦依照 IFRS 會計準則，依據完工及銷售進度，待會計師認可後之時點，採全部完工法認列收益。

龍華段建築規畫暨收益預估		
預估產品規劃： 26F/B6F		房屋售坪： 12,636.94坪, 預計368戶
預估總建坪： 14,518.49坪		車位售坪： 2,599.2坪, 預計361位
預估總銷售坪： 15,236.14坪		
營建成本： \$200,000/坪		
項目	合計	備註
銷售收入-住宅	5,686,623,000	住宅約12,636.94坪*45萬/坪
銷售收入-車位	794,200,000	車位約361位*220萬/位
銷售收入 合計	6,480,823,000	
興建成本		
土地成本	1,318,000,000	1,075.39坪* 122萬/坪
土融利息	79,080,000	貸款8成 2.5%*3年
營建成本	2,903,700,000	1,4518.49 坪* 20 萬/坪
建融利息	101,630,000	貸款7成 2.5%*2年
土地及營建成本小計	4,402,410,000	
個案管銷		
薪資費用	3,600,000	15萬/月*24個月
勞務費	3,000,000	代書費等
廣告成本	324,041,150	總銷金額*5%
設計費	20,000,000	建築師等
其他費用	3,600,000	雜支15萬/月*24個月
管理基金	2,788,508	
個案總管銷小計	357,029,658	
個案總成本	4,759,439,658	
建方合建分配之收入	3,888,493,800	
建方總投入成本及費用	3,232,743,198	
建方分配60%之損益	655,750,602	
建方個案本益比	20.28%	

二、 選定關係人為合建案及權利移轉交易對象之原因：

原因：外在總體環境面臨政府政策性打壓建設業，如央行緊縮土建融額度、房地合一稅 2.0 版及平均地權條例修法等相關議題，造成房地產市場上些許不穩定。在這時間點，直接購地開發新個案確實有相當難度，加上公

司自有資金需有效率運用，在考量公司近幾年預售獲利入帳後，部分現金仍需保留準備高配息回饋股東。近期公司推案主要以合建案為拓展業績方式，關係人取得土地後，願意與公司依照不動產估價師評估的合理分配比例簽訂合建契約，是關係人對公司長久經營的貢獻。目前全台土地取得不易，新開發的案源曠日廢時，基於永續經營理念，公司必須有穩定的業績貢獻。在關係人與公司以合理分配條件下，雙方合意簽訂本合建案，欣巴巴事業實質上獲益不僅是未來帳面上之數字，更省去許多土地開發及談判溝通時間上的機會成本。本公司會秉持在專業鑑價報告中建議的合理合建權益比例分配，與關係人簽訂本案合建契約，本合建案對於未來營收及收益都有一定之貢獻程度，必定會提升股東權益。

三、 關係人取得土地日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：

關係人：潘雅蓉小姐(董事長之配偶)

取得日期：111年6月20日。

取得價格：新台幣十三億一千八百萬元。

取得的交易對象：德興隆企業股份有限公司。

交易對象與公司和關係人之關係：無。

四、 向關係人取得合建案，評估預定交易條件之合理性：

合理性評估：預計簽約條件為由本公司出資興建此住宅大樓，先以存出保證金新台幣二億六千三百六十萬元(約總營建成本加相關費用 $9.08\%=(263,600,000/2,903,700,000)$)，依約定時程匯款。本建築案取得之合建權益分配比例為60%，待大樓興建完工，完成領取使用執照後，地主方將本公司之保證金全數歸還。本案預定之交易條件，根據兩家不動產估價師於專業鑑價報告中，評估本公司合建權益比例分配及公司內部資金調度，且存出保證金為業界慣例，本案保證金金額僅佔預估總營建成本及相關費用的9.08%之間，算是合理之條件。本案預估申請危老重建計畫及建照約需一年期，整體工程在不考量其他外力因素影響，工期預計約三年完工，順利取得使照，考量保證金金額並不會影響本公司之資金調度，本公司參與本案有充分合理性。

五、 預計訂約開始之未來一年各月份現金收支預測表、評估交易之必要性及資金運用之合理性：

未來一年各月份現金收支預測表：詳附件一之現金收支預測表。

交易之必要性及資金運用合理性：本公司因受限於資金及進行中個案的工程款

之支付時程，加上政府緊縮土建融資之額度，故與關係人共同參與開發土地為穩定業績之重要方式。建設公司每次推案到完工順利銷售，都是需要做較長期規劃，以免出現業績空窗期。公司今年的個案，目前進度尚合乎預期，應可順利完工、銷售、交屋。本次高雄龍華段合建案主要是規劃三至四年後的業績貢獻，可見公司已進入長期規劃業績的營運穩定期。本案為合建分售，資金壓力及利息成本較購地自建為輕，配合建築融資及進行中個案完工後之現金流入，公司應可順利完工，故本案資金運用的合理性毋庸置疑，為求長期業績穩定，故本公司確實有必要與關係人簽訂本合建契約。

六、專業估價者之估價報告或會計師意見書：

專業估價者之估價報告：

詳附件二之中華不動產估價師聯合事務所估價報告書。

專業估價者之估價報告：

詳附件三之城大不動產估價師聯合事務所估價報告書。

不動產估價報告書摘要



一、案件編號：221211044

二、委託人：欣巴巴事業股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

(一)土地坐落：高雄市鼓山區龍華段一小段50、51、98、103地號

(二)土地面積：3,555.0000平方公尺(1,075.3875坪)

(三)不動產所有權人：潘**

(四)土地使用分區：第五種住宅區

(五)產品型態：土地

四、估價前提：

(一)估價目的：合建分配比例參考

(二)價格種類：正常價格

(三)價格日期：民國111年12月28日

(四)勘察日期：民國111年12月28日

(五)估價條件：

1. 採獨立估價，依勘估標的整體使用、處分為原則評估土地價格。所謂獨立估價係單獨就該不動產構成部份之土地作為估價對象。即不動產如由土地及建築物等結合而成，但不考慮建築物對土地之影響，僅以土地作為估價對象。
2. 以委託人提供之建築規劃、樓地板面積等資料為前提評估土地價格，計算土地所有權人與建方合建合理分配比例。

五、他項權利設定紀錄及其他負擔：

勘估標的已設定他項權利，此外並無預告或法院查封等登記情事，詳如土地登記謄本記載。

六、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，最終價格決定如下：

地主合理分配比例：40.08%

建方合理分配比例：59.92%

以上評估結果僅適用於勘估標的於合建分配比例參考估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

謝典琛



不動產估價師開業證書字號：(99)北市估字第000149號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(111)北市估證字第147號

不動產估價報告書摘要



一、估價案號：2022CH12035

二、委託人：欣巴巴事業股份有限公司

三、勘估標的基本資料

(一)勘估標的內容：

土地標示：高雄市鼓山區龍華段一小段50、51、98、103地號。

(二)土地面積：1,075.38坪(3,555.00平方公尺)。

(三)土地所有權人及權利範圍：皆為潘** (J220*****7)

(四)土地使用分區及使用編定：

土地皆為都市計畫內之第五種住宅區。

(五)勘估標的使用現況：

勘估標的現況為石棉瓦、鋼鐵造之建物，其外觀保養及維護情形較差，由於未入內勘察，研判為作業廠房等使用，惟建物部分本次未列入評估範圍。

(六)產品型態：土地。

四、估價前提

(一)估價目的：合建比例分配參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)估價條件：

1. 本次評估之正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

2. 本次評估係以勘估標的50、51、98、103地號土地合併開發為前提進行價值評估，本次土地投入成本係以土地評估總價與土地開發分

析投入土地投資資本利息之總值計之，建築投入成本係以營造施工費加計其銷售費、管理費、稅捐及其他負擔等計之。

3. 本次合建比係將勘估標的50、51、98、103地號之土地視為一宗土地評估之，不考慮各筆土地面積大小、地形、臨街條件等因素及整合期間對土地價值及合建比例之影響，即以合併後之可開發基地評估土地價格及合建比，特此說明。
4. 本次勘估標的係以素地狀態進行評估，不考量開發土地上坐落地上物，並依委託人表示允建容積率以法定容積率420%加計危老獎勵35%及容積移轉15%評估之，並考量委託人提供之銷售面積表及車位數量推算總銷售金額對標的土地價格之影響；另申請危老獎勵及容積移轉所衍生之相關成本，未列入本次評估之範圍，特此說明。
5. 勘估標的整體情況，以勘察日期當日為準。

(四)價格日期：民國111年12月25日。

(五)勘察日期：民國111年12月25日。

五、他項權利設定紀錄：

勘估標的他項權利如下表，此外並無預告或法院查封等登記情事。

權利種類	順位	設定標的	擔保債權 確定期日	擔保債權 總金額	設定之 權利人
最高限額 抵押權	一	50、51、98、103地號 及78、80建號	民國141年 11月30日	1,105,440,000	台灣土地銀行 股份有限公司

六、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，最終決定勘估標的合建比例分配，如下表：

地主與建方合建比例：

項目	分配比例
地主	39.7%
建方	60.3%
合計	100.00%

以上評估結果僅適用於勘估標的於合建比例分配參考之估價目的下的價值參考。另使用本估價報告書者請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師： 晏 俞 瑄 

不動產估價師證書證號：(105)台內估字第000502號。

新北市不動產估價師開業證號：(110)新北估字第000143號。

新北市不動產估價師公會會員證號：(111)新北市估會證第081號。

城大不動產估價師聯合事務所

估價案號：2022CH12035

不動產估價報告 3

合 建 契 約 書

立契約書人：地主 潘雅蓉（以下簡稱甲方）建主 欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱乙方），經雙方協議同意訂立契約條款如下：

- 一、甲方所有座落高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號，土地面積約 3,555 平方公尺(1,075.39 坪)，願意提供乙方興建地下六層、地上二十層至二十八層之住宅大樓，其建築標準悉依高雄市政府工務局許可之圖說為準。
- 二、甲方保證所提供興建之土地，產權清楚，絕無糾紛，倘有產權不清、其他糾紛情事，概與乙方無關，倘因此而使乙方遭受損失，須負一切損害賠償責任。
- 三、乙方並保證於動工後 2,200 個工作天內興建完成，如工程逾期完工，乙方每逾一日，應賠償甲方新台幣壹拾萬元整以為違約金。
- 四、甲乙雙方共同協議本契約成立後，由雙方配合向銀行辦理融資貸款，一切作業所需之費用由乙方負擔，惟需甲方提供證件或簽名蓋章時，甲方應全力配合，不得藉故刁難，銀行核發之融資貸款，土地部份歸甲方領取及支付利息，建物款部份歸乙方，按工程部份領取及支付利息。
- 五、乙方同意提供新臺幣貳億陸仟參佰陸拾萬元整保證金為履約保證金，並於簽約時支付。（簽約當日為假日，則第一個工作天支付），上開保證金，於使用執照領到時全部退還。雙方約定房地分配比例為甲方 40%、乙方 60%。
- 六、甲方提供土地所興建之房屋，其構造及式樣應依照建築許可藍圖施工，有關建築材料應依設計之規格施工，甲方不得干涉或變更其建材及施工等情事發生。
- 七、本契約成立後，若因政令限制或不可抗力之事由發生致乙方不能領得建築執照時，本約無條件解除作廢，甲方應即將所收保證金無息返還乙方，不得拖延，如工程進行中因政令限制或不可抗力之事由發生致不能興建時，應由雙方另行協議，協議不成即解除契約，解約後甲方應即將所收保證金返還乙方。
- 八、乙方所興建之房屋，須於開工後 2,200 個工作天內完成，除非遇有天災地變或甲方所同意之原因外，如不能如期完工，乙方同意將保證金充違約金，依第三條規

定扣抵。

- 九、乙方因申請建造，使用執照所支付之地政規費乙方自行負擔，不得要求甲方負擔，另對於開工前申請房屋建築執照及完工後申請使用執照，接水接電、產權移轉等所需有關資料及證件，甲方須如期提供辦理，不得藉故遷延、推拖、刁難，如有故意推拖，以延誤時日計算，每逾一日，應賠償乙方新台幣壹拾萬元整以為賠償金。
- 十、甲方銷售土地係配合乙方銷售房屋分期收款方式，由甲、乙雙方各依收款期別收款。
- 十一、契約期間中，甲方不得再將合建之土地，作任何處分抵押、保證債務或與第二人合建等有損乙方權益事情發生，且甲方應配合乙方所建房屋於交屋時辦理分割交付予買受人。
- 十二、房屋建築工程所用工料及一切稅捐管理費用皆由乙方負擔，唯銷售費用部份乙方先行負擔，於個案結束後再向甲方提出依房地比率分擔之請求款項返還乙方。
- 十三、工程進行中如發生任何因工程行為所造成之事故，如施工中地號上損害行為，應完全由乙方自行負責，與甲方無關。
- 十四、興建期中一切有關土地之稅捐，如地價稅及出售時之土地增值稅由甲方負擔，興建後有關房屋之建造銷售管理一切稅捐，概由乙方負責，與甲方無涉。
- 十五、房屋興建完成交屋時，客戶如需辦理貸款，甲方須配合乙方一同辦理，不得拒絕。
- 十六、本契約自簽訂日起，乙方可自行清理工地地上物，妥善安排一切開工所需之安全準備及措施。
- 十七、本契約成立後，未經雙方書面同意，雙方不得將本合約權利轉讓一部或全部給他人或抵押。
- 十八、甲方戶籍地址，以本契約記載為準，如有變更時，甲方應以書面通知乙方，否則因此誤時誤事致乙方遭受損失時，甲方應負擔損害賠償責任。
- 十九、本合約之一切規定對甲、乙雙方權利義務之受讓人及繼承人有同等約束力。
- 二十、甲方同意配合乙方售房合約所訂條款在與買受人發生糾紛時委託乙方一併處理

並與乙方同進退。

二十一、乙方如出售房屋與買受人發生糾紛，致損及甲方權益時，應負擔甲方損害賠償責任。

二十二、雙方均應按誠信原則遵守本約，本合約規定未盡事宜悉依民法之規定與一般工程慣例為準則行之。

二十三、以上各條係經雙方同意所簽訂，如有爭議，同意由高雄地方法院管轄辦理。

二十四、本合約書立正一式二份，雙方各執乙份為憑，自簽訂之日生效。

立合約書人

甲 方：潘雅蓉

住 址：高雄市前金區中正四路 117 號十八樓之 2

乙 方：欣巴巴事業股份有限公司

代 表 人：黃烱輝

住 址：高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓

中 華 民 國 一 一 二 年 月 日

欣巴巴事業股份有限公司

董事(含獨立董事)候選人名單

姓名或名稱	學歷	經歷	現職	持有股份數額 (單位：股)
辰龍投資股份有限公司 代表人 黃焯輝	◆國立中山大學管理學院 高階經營碩士	◆辰龍投資股份有限公司 董事長 ◆高雄市不動產開發商業 同業公會理事長 ◆中山旺事業(股)公司 董事長	◆欣巴巴法人代表 任職：江城建設董事 ◆允達法人代表 任職：辰龍董事長 ◆允達董事長、心達國際 董事、元達國際董事	37,803,078
捷偉投資有限公司 代表人 黃湘允	◆戴爾豪斯大學管理學 學士	◆江城建設副總經理	◆欣巴巴開發處副總經理 ◆兆發有限公司董事長 ◆巴森開發建設(股)公司董事 ◆大由開發(股)公司董事 ◆知本川飯店(股)公司董事 ◆兆發有限公司董事 ◆江鎮廣告事業(股)公司董事 ◆中山旺事業(股)公司董事	2,667,403
世京投資有限公司 代表人 林沛珍	◆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	1,255,714
世京投資有限公司 代表人 曾韻梅	◆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	-	0

欣巴巴事業股份有限公司

獨立董事候選人名單

姓名或名稱	學歷	經歷	現職	持有股份數額 (單位：股)
王秀蘭	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 台北大學會計學系畢業 ◆ 國立中山大學高階經營碩士 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 國巨集團德記洋行會計經理 ◆ 法商格尚公司總公司會計經理 ◆ 崑庭建設財管部經理 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	無
張妍臻	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 國立中山大學高階經營碩士 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 永丰成資源股份有限公司負責人 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 永丰成資源股份有限公司負責人 	無
顏聰玲	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 美國加州州立大學企業管理研究所碩士 ◆ 逢甲大學土地管理系學士 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 嘉義市政府都市發展處處長 ◆ 南良集團泉葉康養開發股份有限公司 副總經理 ◆ 南良集團泉葉康養開發股份有限公司 顧問 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	6,000

欣巴巴事業股份有限公司

董事競業明細

職稱	姓名	競業內容
董事	辰龍投資股份有限公司 代表人：黃炯輝	◆江城建設股份有限公司 董事 ◆允達國際投資有限公司 董事長 ◆辰龍投資股份有限公司 董事長
董事	捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	◆巴森開發建設股份有限公司 董事 ◆大由開發股份有限公司 董事 ◆知本川飯店股份有限公司 董事 ◆兆發有限公司 董事 ◆江鎮廣告事業股份有限公司 董事 ◆中山旺事業股份有限公司 董事
董事	世京投資有限公司 代表人：林沛珍	◆台創整合行銷事業有限公司 董事長
獨立董事	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
獨立董事	張妍臻	◆永丰成資源股份有限公司 董事長
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