



欣巴巴事業股份有限公司

一〇九年度年報

股票代號 9906

中華民國110年4月23日刊印

◆ 年報查詢網址 ◆

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw/>

本公司網址：<http://www.hsinbaba.com.tw>



台南北區
和緯路

一、本公司發言人

姓名：李鎮宇
職稱：財務長
聯絡電話：(07)536-1624
電子郵件信箱：gavin@baba6688.com.tw
代理發言人

姓名：黃秀媚
職稱：總管理處副總經理
聯絡電話：(07)537-8899
電子郵件信箱：hsiang@baba6688.com.tw

二、公司之地址及電話

公司：高雄市前鎮區民權二路6號27樓
公司電話：(07)537-8899
股東專線：(07)536-1624
售服專線：0800-045-678

三、辦理股票過戶機構

名稱：台新國際商業銀行服務代理部
地址：臺北市中山區建國北路一段96號地下一樓
電話：(02)2504-8125
網址：www.taishinbank.com.tw

四、最近年度財務報告簽證會計師

姓名：陳珍麗、吳秋燕
事務所：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：高雄市前鎮區成功二路88號3樓
電話：(07)530-1888
網址：www.deloitte.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無

六、公司網址：www.hsinbaba.com.tw

目 錄

	頁數
壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、公司設立日期	7
二、公司沿革	7
參、公司治理報告	
一、組織系統	11
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主 管資料	13
三、公司治理運作情形	27
四、會計師公費資訊	51
五、更換會計師資訊	52
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人 ，最近一年度內曾任職於簽證會計師所屬事務所內或其 關係企業者	52
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例 超過10%之股東股權移轉及股權質押變動情形	52
八、持股比例占前十大股東，其相互間關係之資料	54
九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事 業對同一轉投資事業之持股數	54
肆、募集情形	
一、資本及股份	55
二、公司債辦理情形	59
三、特別股辦理情形	60
四、海外存託憑證之辦理情形	60
五、員工認股權憑證辦理情形	60
六、限制員工權利新股辦理情形	60
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	60
八、資金運用計劃執行情形	60
伍、營運概況	
一、業務內容	61
二、市場及產銷概況	62
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工分析	67

	頁數
四、環保支出資訊 -----	68
五、勞資關係 -----	69
六、重要契約 -----	70
七、工作環境與員工人身安全之保護措施 -----	71
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料 -----	72
二、最近五年度財務分析 -----	77
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告 -----	80
四、最近年度財務報告 -----	81
五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告 -----	134
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響	184
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況 -----	185
二、財務績效 -----	186
三、現金流量 -----	187
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 -----	187
五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫 -----	187
六、風險事項分析及評估 -----	187
七、其他重要事項 -----	189
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料 -----	190
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	191
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形 -----	191
四、其他必要補充說明事項 -----	191
玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	191

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

每年都必須感謝全體股東撥冗蒞臨本公司股東常會，不斷地給予公司支持鼓勵，一〇九年適逢庚子年，新冠病毒的蔓延，造成全球動盪不安，台灣幸運地防疫得宜，並未造成國內重大經濟及民生影響。公司屬於國內不動產相關行業，維持謙誠信念，持續經營努力，一〇九年度的營運模式已達成效率化經營，雖財報數字遵守國際會計準則，故有待加強，但實際營運面成效卓越，相關預售成果必定將逐步呈現在未來財報之中。公司的整體營運概況，再次藉由股東常會，將經營方針、營運計畫實施成果、營業收支預算執行情形、以及營運計畫發展概要，簡述如後，以利所有股東更深入瞭解公司。

一、經營方針

(一)本公司之經營方針如下：

1. 因應政府緊縮土建融額度，謹慎控管財務槓桿，審慎購地及推案。
2. 建照核發後，立即採預售方式推案，增加銷售動能，降低資金成本。
3. 持續尋找中部土地投資契機，持續朝著全台完整布局邁進。
4. 提升組織績效，加強南北同仁溝通，增進作業效率。
5. 即時應變法令及政策異動，克服政府限制建設業之許多措施。
6. 將規劃跨足與不動產相關聯之其他產業，以建設業為根基，採多元化策略，擴張事業版圖。

(二)預期銷售數量及其依據

綜合研究機構，以及本公司內部的行銷研究，今年度營建收入及租金收入的預估情形大致如下：

1. 營建收入

營建收入仍為本公司之發展重點，北投曉陽明新成屋個案已進入熱銷期，逐步貢獻公司業績，在一一〇年上半年及下半年南北部預售個案陸續完工，即將大幅增進公司營業收入及相關獲利，相關個案都將依會計準則視銷售及過戶交屋進度，陸續認列營業收入，建設業銷售收入仍為本公司營收及獲利成長的主要來源。

2. 租金收入

店面為本公司購置之資產，目前租約持續中，承租戶正常繳納租金，每月租金收入穩定。

二、營業計畫實施成果

(一)營業計畫實施成果，以損益表重要科目與前期比較方式，來展現經營成果。

單位：新台幣仟元

項目	一〇九年度		一〇八年度		增(減)情形	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入	167,828	100%	16,875	100%	150,953	894.54%
營業毛利	41,753	25%	3,458	20%	38,295	1,107.43%
營業淨(損)利	(50,411)	(30%)	(71,944)	(426%)	21,533	29.93%
稅後淨(損)利	(88,994)	(53%)	(81,580)	(483%)	(7,414)	(9.09%)

(二)實施成果概述

一〇九年度之營業收入淨額約為新台幣 167,828 仟元，較一〇八年度同期數字新台幣 16,875 仟元，大幅增加新台幣 150,953 仟元。營業毛利為新台幣 41,753 仟元，相較一〇八年度數據為新台幣 3,458 仟元，有 10 倍數以上之成長，主因今年曉陽明新個案陸續銷售認列營收，去年同期僅靠舊個案零星餘屋認列；惟營收仍未達經濟規模，故一〇九年度產生營業淨損為新台幣 50,411 仟元，相較一〇八年度同期數據為淨損新台幣 71,944 仟元，損失約減少新台幣 21,533 仟元。一〇九年度合併報表之稅後淨損為新台幣 88,994 仟元，較一〇八年度同期之稅後淨損新台幣 81,580 仟元，稅後淨損約略相當。主要原因為公司持續獵地積極推案，資金利息成本轉入業外財務利息支出，故產生業外較大數字的虧損，雖本業財務數字已逐步改善，仍無法完全彌補業外利息費用，故一〇九年度稅後仍為赤字。但就公司實際營運情形，南北六個預售案都接近完銷，工程進度不斷推進。另外持續在高雄及台南熱區取得精華土地，待南北六個熱銷預售案先後入帳，達成經濟規模的銷售數字，預計一一〇年財報絕對會繳出亮眼的財務數據。

就成本及費用面來看，一〇九年度之營業成本總數為新台幣 126,075 仟元，相較一〇八年度同期數據為新台幣 13,417 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。一〇九年度營業收入倍數成長，故營業成本認列自然比一〇八年度同期增加；一〇九年度營業費用為新台幣 92,164 仟元，較一〇八年度同期之營業費用為新台幣 75,402 仟元，增加新台幣 16,762 仟元，主要原因為一〇九年度營業收入成長，依會計準則認列之銷售費用自然也會增加。另外因預售個案表現優異，即期績效獎金數字也較前一年度發放較多，因此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。

三、營業收支預算執行情形

(一)營業收入部份

本公司一〇九年度營業收入淨額為新台幣 167,828 仟元，較一〇八年度同期數據為新台幣 16,875 仟元，大幅成長約為 894.54%，主要原因係一〇九年度曉陽明個案於疫情控制得宜後，於一〇九年下半年開始正式銷售，銷售業績逐步入帳；而一〇八年度僅有戀戀風格零星兩戶成屋銷售入帳，故一〇九年度營業收入呈現倍數成長。

(二)營業支出部份

一〇九年度營業成本總數為新台幣 126,075 仟元，相較一〇八年度數據為新台幣 13,417 仟元，增加新台幣 112,658 仟元，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。一〇九年度營業收入大幅成長，故營業成本認列自然比一〇八年度同期大幅增加；此外，本期營業費用為新台幣 92,164 仟元，較一〇八年度之營業費用為新台幣 75,402 仟元，增加幅度為 22.23%，主要因為一〇九年度營收增加，認列相關個案之銷售費用同步增加，且預售個案熱銷整體發放獎金也較高，故整體銷售費用較一〇八年度同期提升，但營業費用總金額仍在預算控制之範圍。

四、獲利能力分析

(一)財務指標

項目/年度		一〇九年度	一〇八年度	
財務 收支	營業收入	167,828	16,875	
	營業毛利	41,753	3,458	
	營業淨損	(50,411)	(71,944)	
	稅後淨損	(88,994)	(81,580)	
獲利 能力	資產報酬率(%)	(0.75%)	(1.14%)	
	股東權益報酬率	(11.77%)	(9.69%)	
	占實收資本 比率(%)	營業	(6.05%)	(8.63%)
		稅前	(10.68%)	(9.79%)
	純益率(%)	(53.03%)	(483.44%)	
每股盈餘(元)	(1.07)	(0.98)		

(二)獲利能力分析

營業毛利為新台幣 41,753 仟元，相較一〇八年度同期數據為新台幣 3,458 仟元，增加新台幣 38,295 仟元，成長幅度約為 11 倍，毛利成長幅度比營收成長幅度更大，可見消費者對公司品牌價值產生相當認同感，願以較高之價格購買較優質之住宅。一〇九年度營業毛利率約略為 24.88%，比較一〇八年度的數據為 20.49%，毛利率呈現成長趨勢，主要是公司推出個案在同區

域雖為中高價位，客戶仍展現購買意願，因此毛利率得以創下佳績。一〇九年度營業淨損為新台幣 50,411 仟元，相較於一〇八年度營業淨損為新台幣 71,944 仟元，營業淨損減少新台幣 21,533 仟元，減少幅度約為 29.93%。在本期稅後淨利(損)方面，一〇九年度合併報表之稅後淨損為新台幣 88,994 仟元，較一〇八年度之稅後淨損新台幣 81,580 仟元，稅後淨損小幅增加新台幣 7,414 仟元，主因為一〇九年度之營收未達經濟規模，故營業毛利不足以支付營業費用，造成營業虧損；另業外財務利息費用仍須支出，故整體稅後獲利仍為負數。

五、研究發展狀況：本公司從事建設業，無研發相關單位及研發費用產生，故不適用年報應記載事項中，有關公司研究發展狀況。

六、一〇九年度重要產銷政策及未來營運發展概要如下：

(一)重要產銷政策

一一〇年度的銷售重點為本公司北投曉陽明新成屋個案，南部三個預售推案全部完銷，北部三個預售案持續熱銷中，銷售率皆已超過七成。綜觀全台房市在一〇七年量縮價穩之後，剛性首購及換屋需求湧現，只要是首購或首換型產品，銷售速度皆超出預期。一〇九年雖有疫情干擾，但南北部首購族及換屋族購買需求早已壓抑不住。南北房市在疫情趨緩後，立即湧現購屋人潮及實質買盤，預計在貨幣市場持續量化寬鬆，且央行限縮政策僅針對投資客之下，對首購及首換的消費者仍提供足夠之銀貸，預計剛性買盤將持續至一一〇年。本公司將順應市場需求，持續推廣成屋個案，另繼續開發預售新案。

在工程管控方面，建築結構安全永遠是本公司首重之目標，不論首購、首換或豪宅產品，都是消費者努力購買的家。本公司針對制震工法持續強化中，不僅採用日系優良廠商之制震壁工法，另增加台灣知名技師Alfa Safe柱核心耐震結構，讓消費者居住品質及安全再次提升。本公司堅持的九大優良工法，增加防水、實用、規劃設計等等效益，也深獲消費者認同，創造出公司之品牌價值。

本公司經過多年調整，已將採購發包流程效率化及標準化，並且協調營建部門及銷售部門達成效率管理，制定出標準化作業模式，節省許多時間及採發成本；人員管理及教育訓練紮實，不僅讓客戶滿意度提升，防止內部錯誤及人為弊端發生，也不餘遺力，相信本公司在一一〇年必定創造佳績，未來數年的業績也絕對令人期待。

(二)未來公司發展策略

為維持未來營收及獲利的穩定，本公司的發展策略如下：

1. 產品定位仍以首購及換屋族為主力客源，產品設計以2+1房及3房為主，都以雙衛浴為主流，符合家庭目前之主要需求。
2. 公司事業版圖持續擴張，立足高雄、進軍北部、瞄準中部、放眼全台灣及突破地域性限制，達成全國性建設公司的目標。
3. 增加同仁對公司之認同度及個案之瞭解度，全體同仁皆為銷售人員，全力動員達成銷售目標。
4. 以建設業為基礎，進而跨業發展，拓展新商機。

(三)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

1. 外部競爭環境

全球總體經濟市場因受到疫情干擾，全球重大商業活動幾乎停滯，尤其以航空業、旅遊業、觀光業等相關產業受挫甚深。所幸疫情擴散危險所創造出來之網路商機及電子產品應用商機，更加受到重視。加上全球貨幣市場仍採量化寬鬆，讓全球金融市場在疫情影響修正後，迅速於半年內反彈回相對高點。惟市場基本面並未跟上金融商品之價格，因此房地產市場必定成為資金避風港。台灣房市早已盤整多年，目前購屋需求強烈，預計未來資金將持續回流房市。在剛性需求帶動下，加上高通膨低利率環境，資金買氣將再次聚焦於房地產。本公司也因應市場趨勢，除加速銷售新成屋外，也積極採預售方式推案，全力拓展未來業績。

2. 法規環境

央行已對土建融及多戶者購屋貸款成數再次提出限縮手段，目的在於打壓市場紅單炒作者及投資投機房市者，政府對於青年購屋及首購族或首換族仍給予寬鬆之銀貸額度；青年購屋另享有政策性補貼，確實能持續刺激青年換屋族或首購族的買氣。政府另持續推動危老建築屋之獎勵改建措施，對於牛步化的都市更新，確實注入一些活水，增強開發商及民眾參與危老獎勵改建的意願。目前政府對房地產市場的政策為憂喜參半，緊縮開發商、法人戶、以及投資戶的資金動能，但對於首購、首換或青年購屋者仍提出些許正面激勵方式。貨幣市場目前仍維持量化寬鬆政策，絕無升息空間，相信未來數年台灣房市將持續緩步揚升。

3. 總體經營環境

目前國內總體經濟面，央行匯市控管已失守，台幣不斷升值，故須先提出土建融及多戶者貸款緊縮政策，避免熱錢流入房市。但考量國內經濟環境並無升息空間，根據央行的分析也無降息之必要，預期國內貨幣政策仍採寬鬆方式，短期間不至於有大幅升降息動作，應維持低利率之金融環境。

銀行資金處於寬鬆狀態，但央行及金管會限制銀行承作土建融及房貸之成數及總金額，對於銀行端實際上有業務推廣之困難。建設業以不動產為擔保品，抵押價值充足，比其他產業以廠房、訂單、信用等充當擔保品去融資，於銀行而言相對風險較低，相信銀行端在央行政策核准額度之下，仍有相當意願承作土建融授信。惟因貸款成數限制，故公司必須嚴控資金，達成資金最有效率之運用，以推動未來業績之成長趨勢。

綜觀一〇九年度各項營業數據雖然尚未達成財報營業利益及稅後純益為正數，但皆比去年同期改善不少，相信在未來之數年，公司不論在實質營運面及公告之財務面，絕對可讓市場驚豔。公司南北之預售個案即將一一〇年度開始陸續完工入帳，公司營運表現確認翻轉向上。公司的品牌及有溫度好宅持續獲得消費者認同，推案持續熱銷中，公司也將以最優質的獲利表現，來回饋股東最大之支持。

在此誠心祝福所有股東，政躬康泰，事事順心。

董事長 黃焯輝



貳、公司簡介

一、公司設立日期：中華民國五十六年一月十六日

二、公司沿革

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

茲將本公司最近年度重要記事陳述如下：

- 九十七年 ● 97 年 4 月 28 日經董事會決議通過送交股東會決議辦理減資，減資金額為 830,000 仟元，並辦理私募 200,000 仟元，以改善財務結構。
- 九十九年 ● 99 年 6 月與買方簽訂處分鋁罐機器設備價款為美金 550 萬元。為彌補虧損，提報股東會通過減資 750,000,000 元，減資後資本為 180,000,000 元，並決議辦理私募 3 億元，以改善財務結構。
- 一〇〇年 ● 8 月以私募方式增資 120,000 仟元，增資後資本為 300,000 仟元。
- 9 月處分新豐廠土地及廠房，處分總價款為 926,200 仟元。
 - 10 月購買臺北市內湖區舊宗段 91-10 地號及其建物做為營運總部，總價款為 87,450 仟元。
 - 12 月 15 日經臨時股東會全面改選董事、監察人，並經 12 月 15 日臨時董事會選任詹凱麟先生為董事長兼任總經理。
 - 12 月 15 日經臨時股東會決議處分長期股權投資，本公司轉投資興達國際控股有限公司、興達國際投資有限公司、太倉興達製罐有限公司、太倉興達食品有限公司，計劃全部處分。
- 一〇一年 ● 因業務所需，於 3 月以美金 50 仟元購入 Top Brilliant International Limited 之全數股權。
- 4 月完成處分 Corona International Holding Co., Ltd. 及其轉投資公司，總出售價款為新台幣 700,000 仟元。
 - 為拓展衛浴設備業務，本公司於 6 月之董事會決議增資 Top Brilliant International Limited 美金 14,000 仟元，並透過該公司以美金 13,600 仟元收購 Top Beautiful Co., Limited 百分之五十一之股權。
- Top Beautiful Co., Ltd. 持有中國大陸衛浴製造商浙江比奇廚衛設備有

限公司百分之百之股權，完成收購交易後，本公司得以間接控制浙江比奇廚衛有限公司，跨入衛浴生產製造業務。

- 六月份股東會通過盈餘轉增資，資本額成為 310,200,000 元。
- 因應未來業務發展改變所需，於 11 月處分 Top Beautiful Co., Limited 之全數股權，總出售價款為美金 14,250 仟元。
- 為拓展不動產業務，於 12 月以 250,000 仟元取得江城建設股份有限公司百分之百之股權。

一〇二年

- 1 月董事會選任黃秀媚小姐為董事長兼任總經理。
- 因業務所需，Top Brilliant International Limited 於 1 月辦理現金減資美金 14,049 仟元。
- 為拓展不動產業務，於 1 月簽訂臺北市北投區奇岩段一小段 191、191-2、192-2 等地號土地之合建契約。
- 為拓展不動產業務，於 6 月簽訂高雄市三民區獅頭段合建契約。
- 6 月股東會通過盈餘轉增資，資本額成為新台幣 700,000 仟元。
- 6 月股東會通過本公司名稱由興達股份有限公司變更為欣巴巴事業股份有限公司。
- 6 月股東會通過修章遷址議案、董事會通過公司遷址至「高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓」。
- 為持續拓展不動產業務，7 月董事會通過臺北市北投區崇仰段的購地案。
- 為永續經營不動產業務，8 月董事會通過高雄市楠梓區援中段合建案。
- 子公司江城建設一品花園個案於 8 月完工，陸續貢獻營收及獲利。
- 9 月董事會決議通過辦理現金增資發行新股，預計發行總金額為新台幣 500,000 仟元。
- 11 月董事會選任黃炯輝先生為董事長兼任總經理。
- 為提升公司經營不動產專業形象，12 月董事會通過承接子公司江城建設之清豐段合建權利移轉。

一〇三年

- 為永續經營不動產業務，7 月董事會通過台北市崇仰段二小段 544-1 地號等五筆土地合建案及台南市新南段 69-2 地號等三筆土地合建案。
- 因股價不理想，為維護公司及股東權益，取消辦理現金增資發行新股案。

一〇四年

- 董事會通過本公司 104 年 1 月 1 日聘任建設處總經理鄭建銘先生。
- 本公司臺北市北投區一豐洲個案順利完工入帳。
- 通過解除臺北市崇仰段二小段 544-1 地號等五筆土地合建案及權利移轉案。

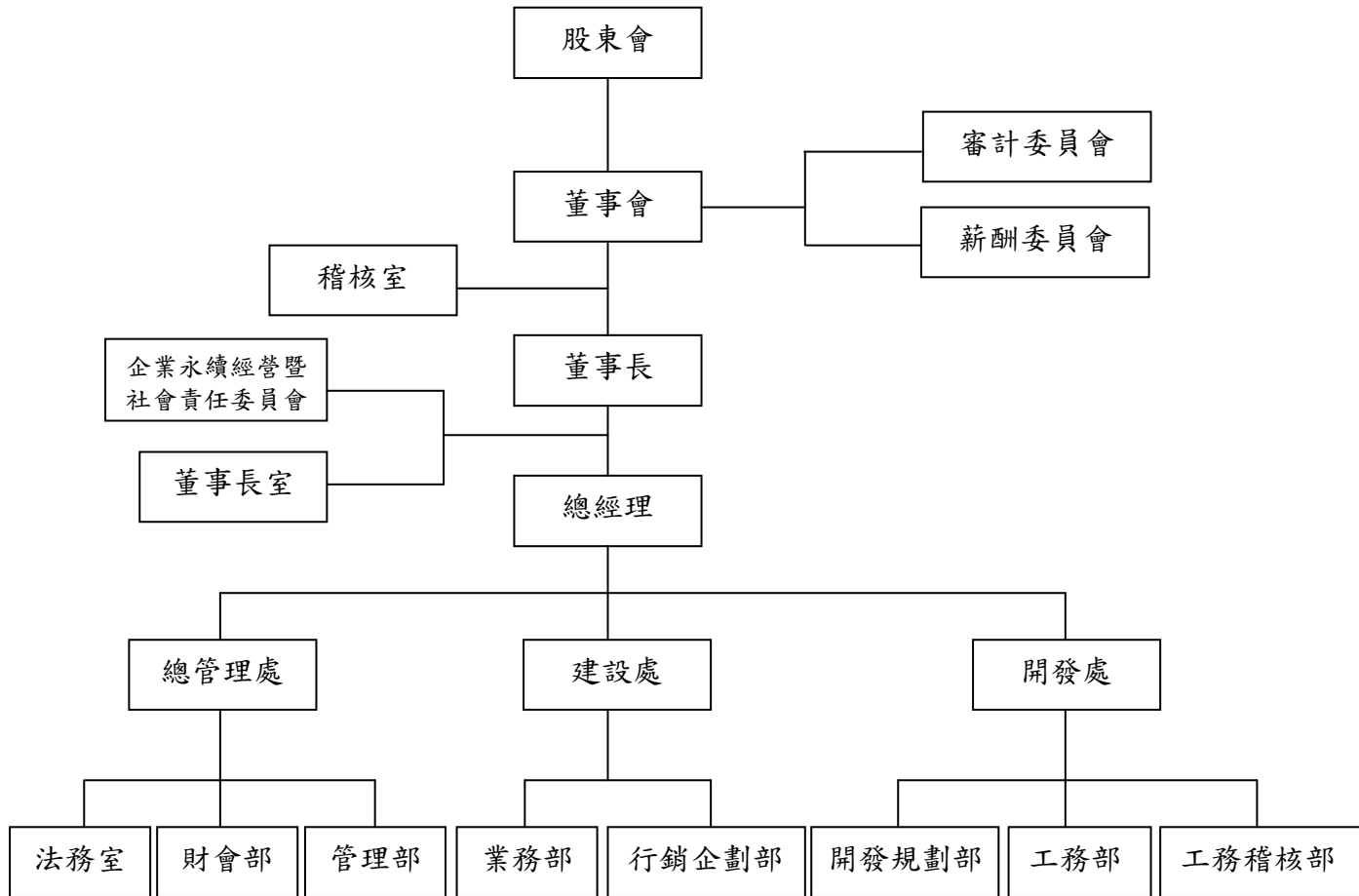
- 本公司高雄市楠梓區豐花園個案順利完工，依銷售交屋情形，陸續認列營收及獲利。
 - 本公司高雄市三民區戀戀 Life 個案順利完工，正式展開熱銷，逐步認列營收及獲利。
- 一〇五年
- 董事會通過建設處總經理張宏圖先生晉升案。
 - 本公司高雄市三民區戀戀 Life 個案順利完銷，陸續交屋認列營收及獲利，順利協助社區成立管委會，完成公設移交。
 - 本公司高雄市楠梓區戀戀 APP 個案順利完工，陸續舉辦熱銷及參訪活動，逐步貢獻營收及獲利。
- 一〇六年
- 本公司台南市安平區戀戀風格個案順利完工，來客參訪熱絡且回訪率高，配合行銷策略，陸續貢獻營收及獲利。
 - 本公司為鞏固南部市場，陸續購入高雄市楠梓區援中段及台南市北區北元段土地。
 - 完成盈餘轉增資發行新股 4,566,721 股。
- 一〇七年
- 為均衡南北平衡發展，簽約購買位於機場捷運重劃區桃園市龜山區善捷段土地。
 - 本公司持續拓展北部事業版圖，陸續簽約購買新北市三重區仁信段四筆土地，及合建分屋一筆土地，以達整體規劃開發之經濟效益。
 - 本公司發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債，順利募集新台幣 700,000 仟元。
 - 本公司再次購入台南市北區北元段土地，持續在台南推案，深耕台南市場。
 - 完成盈餘轉增資發行新股 8,777,560 股。
- 一〇八年
- 本公司桃園市龜山區善捷段個案命名欣時代，展開預售規劃，正式開始熱銷中，市場反應熱烈。
 - 本公司高雄市楠梓區援中段個案命名戀戀風尚，積極展開預售規劃。
 - 本公司新北市三重區仁信段個案命名欣世代-國際館、欣世代-世紀館，積極展開預售規劃。
 - 本公司台南市北區北元段個案命名文元及第-公園樓、文元及第-太學樓，積極展開預售規劃。
 - 本公司台北市北投區崇仰段個案命名曉陽明，積極規劃成屋銷售中。
 - 董事會通過開發處總經理陳顯宗先生聘任案。
- 一〇九年
- 董事會通過欣巴巴事業總經理張宏圖先生晉升案。
 - 為增進南部業績動能，董事會通過授權購買農十六美術館住商精華地段高雄市鼓山區龍中段之土地。

- 本公司積極拓展南部市場，再次購入台南市北區小北段土地。
- 一一〇年 ● 董事會通過欣巴巴事業財會部經理張晴雅小姐新任經理人案。
- 本公司台南市北區小北段個案命名欣府城-君子樓、欣府城-進士樓、欣府城-一品樓，積極展開預售規劃。
- 本公司簽約發行一一〇年度第一次私募有擔保普通公司債，金額新台幣 1,000,000 仟元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)組織系統-各主要部門所營業務：

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

一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：
(一)董事資料之一

110年4月17日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選(就) 任日期	任期	初次 選任日期 (註2)	選任時 持有股份		現 持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司 及其他公司之職 務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或 監察人		備註 (註4)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	
董事長	中華民國	辰龍投 資(股) 公司	男	109.06.30	3 年	85.06.10	31,750,530	45.36%	37,803,078	45.36%	0	0%	0	0%	* 國 立 中 山 學 營 理 經 理 大 學 高 階 碩 士 學 院 學 士	* 欣 巴 巴 法 人 代 表 董 事 長 允 達 法 人 代 表 董 事 長 允 達 法 人 代 表 董 事 長 辰 龍 開 發 有 限 公 司 董 事 長 巴 森 廣 告 股 東 中 山 旺 鎮 廣 告 股 東	管 理 處 副 總 經 理	黃 秀 媚	二 親 等
		代表人 黃炯輝					0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 戴 爾 豪 斯 學 大 學 學 士 畢 業	* 本 公 司 董 事 長 特 別 助 理 江 城 建 設 處 副 總 經 理 江 城 建 設 有 限 公 司 董 事 長 兆 發 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司 董 事	董 事 長
董事	中華民國	捷偉投 資有限 公司	男	109.06.30	3 年	109.06.30	2,240,333	3.2%	2,667,403	3.2%	0	0%	0	0%	* 美 和 技 術 學 院 畢 業	* 高 雄 市 都 會 發 展 文 教 基 金 會 秘 書			
		代表人 黃湘允					4,990,223	5.99%	5,044,223	6.05%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
董事	中華民國	世京投 資有限 公司	女	109.06.30	3 年	106.06.22	1,054,666	1.51%	1,255,714	1.51%	0	0%	0	0%					
		代表人 吳聲鈴					0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%			

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選(就) 任日期	任期	初次 選任日期 (註2)	選任時 持有股份		現 持有股數		配偶、未 成年子女 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司之職 及其他公司之職 務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或 監察人		備註 (註4)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	
董事	中 華 民 國	世 京 投 資 有 限 公 司 代 表 人 林 沛 珍	女	109.06.30	3 年	100.12.15	1,054,666	1.51%	1,255,714	1.51%	0	0%	0	0%	* 中 山 大 學 營 商 管 理 學 院 高 階 學 位 碩 士	* 台 創 整 合 行 銷 事 業 有 限 公 司 董 事 長	無	無	
							0	0%	11,905	0.01%	0	0%	0	0%					
獨立 董事	中 華 民 國	王 秀 蘭	女	109.06.30	3 年	108.06.19	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 中 山 大 學 營 商 管 理 學 院 高 階 學 位 碩 士 * 崑 山 大 學 財 政 系 財 政 部 經 理	* 美 商 ITW 電 子 包 裝 材 料 及 零 件 事 業 群 (美 商 安 天 德 百 電 (股) 公 司 財 務 長	無	無	
							0	0%	0	0%	1,000	0%	0	0%					
獨立 董事	中 華 民 國	鄭 明 安	男	109.06.30	3 年	109.06.30	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 國 立 政 治 學 博 士 班 畢 業 * 財 政 部 國 際 經 濟 學 系 有 限 公 司 經 理 長	* 崑 山 科 技 大 學 及 屏 東 科 技 大 學 副 教 授	無	無	
							0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					
獨立 董事	中 華 民 國	張 妍 漆	女	109.06.30	3 年	109.06.30	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 中 山 大 學 營 商 管 理 學 院 高 階 學 位 碩 士	* 永 豐 成 資 源 有 限 公 司 負 責 人	無	無	
							0	0%	0	0%	0	0%	0	0%					

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註5：本公司第二十屆董事任期為109年6月30日至112年6月29日，任期三年。

表一、法人股東之主要股東

110年4月17日

法人股東名稱 (註1)	法人股東之主要股東 (註2)
辰龍投資股份有限公司	允達國際(33.30%)、元達國際(33.32%)、心達國際(33.38%)
捷偉投資有限公司	心達國際(32.00%)、允達國際(34.00%)、元達國際(34.00%)
世京投資有限公司	洪幸慧(100%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二、主要股東為法人者其主要股東：

110年4月17日

法人名稱 (註1)	法人之主要股東 (註2)
允達國際投資有限公司	黃炯輝(94.90%)、黃湘允(3.96%)、黃子恬(0.57%)、黃湘元(0.57%)
心達國際投資有限公司	黃炯輝(94.34%)、黃子恬(3.96%)、黃淑芬(0.56%)、黃湘允(0.57%)、黃湘元(0.57%)
元達國際投資有限公司	黃炯輝(85.84%)、潘雅蓉(9.06%)、黃湘元(3.96%)、黃湘允(0.57%)、黃子恬(0.57%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(二)董事資料之二

110年4月23日

姓名 (註1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)												兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
	商務、法務、 會計或公司業 務所須相關 科系之公私 立大專院校 講師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商務、法 務、財務 、會計或 公司業務 所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
黃炯輝			✓			✓				✓		✓		✓		無
黃湘允			✓	✓						✓		✓		✓		無
吳聲鈴			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
林沛珍			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
王秀蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
鄭明安	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
張妍臻			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。

- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法律、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

註 3：本公司於民國 109 年 6 月 30 日股東常會全面改選董事。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月17日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成 年子女持有 股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任 其他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 經理人			備註
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係	
總經理及 建設處 總經理	中華民國	張宏圖	男	104.07.20	0	0%	0	0%	0	0%	* 正修技術 學院企管系 * 上海巴巴 房地產諮詢 有限公司	* 江城建設 建設處總經 理 * 江鎮廣告 事業有限公 司董事長 * 樂成家服 務有限公司 董事長	無	無	無	
開發處 總經理	中華民國	陳顯宗	男	108.04.10	0	0%	0	0%	0	0%	* 中原大學 建築系 * 大由開發 股份有限公司 董事長	無	無	無	無	
財務長	中華民國	李鎮宇	男	103.03.24	0	0%	0	0%	0	0%	* 英國劍橋 大學土地經 濟碩士 * 友訊科技 處長暨副發 言人	* 江城建設 總管理處副 總經理	無	無	無	
總管理處 副總經理	中華民國	黃秀媚	女	102.11.08	0	0%	0	0%	0	0%	* 國立豐原 高級商業 學校畢業 * 江城建設 董事長	* 欣巴巴法 人代表任職 ：江城董事 長 * 巴森營造 董事	總經理	黃 炯 輝	二 親 等	
業務部 協理	中華民國	王秉逸	男	108.05.10	0	0%	0	0%	0	0%	* 政治作戰 學校政治科 * 志嘉建設 業務部經理	無	無	無	無	
財會部 經理	中華民國	張晴雅	女	110.01.01	0	0%	0	0%	0	0%	* 國立豐原 高級商業 學校畢業 * 欣巴巴事 業股份有限 公司財會部 經理	* 巴森開發 建設股份有 限公司董事 * 旭日欣有 限公司董事 長	無	無	無	
稽核部 主管	中華民國	李其鴻	男	108.10.01	0	0%	0	0%	0	0%	* 高雄第一 科技大學金 融管運系畢 業 * 力銘科技 股份有限公 司稽核經理	* 江城建設 稽核主管	無	無	無	

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成 年子女持有 股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任 其他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 經理人			備註
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係	
											* 三芳化學 工業股份有 限公司財會 /稽核副主 任					
會計課 主管	中華民國	許宸如	女	106.09.30	2	0%	0	0%	0	0%	* 實踐大學 國際企業學 系畢業 * 欣巴巴事 業股份有限 公司會計主 任	* 江城建設 會計主管	無	無	無	

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

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

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

(二)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之報酬
董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)			
		報酬(A)(註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	薪資、獎金及特支費等(C)(註5)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註6)			本公司	財務報告內所有公司(註7)	
												現金金額	股票金額				現金金額
董事長	辰龍投資(股)代表人：黃炯輝	-	-	-	4,487	本公司	財務報告內所有公司(註7)	4,487	-	-	-	-	-	-	(5.0%)	(5.0%)	無
董事	捷偉投資有限代表人：盧繼先(註12)	-	-	-	150	本公司	財務報告內所有公司(註7)	150	-	-	-	-	-	-	(0.2%)	(0.2%)	無
董事	捷偉投資有限代表人：黃湘允(註13)	-	-	-	-	本公司	財務報告內所有公司(註7)	-	704	-	-	-	-	-	(0.8%)	(0.8%)	無
董事	世京投資有限代表人：吳聲鈴(註13)	-	-	-	300	本公司	財務報告內所有公司(註7)	300	-	-	-	-	-	-	(0.3%)	(0.3%)	無
董事	世京投資有限代表人：林沛珍(註13)	-	-	-	150	本公司	財務報告內所有公司(註7)	150	-	-	-	-	-	-	(0.2%)	(0.2%)	無
獨立董事	王秀蘭(註14)	-	-	-	420	本公司	財務報告內所有公司(註7)	420	-	-	-	-	-	-	(0.5%)	(0.5%)	無
獨立董事	鄭明安(註13)	-	-	-	210	本公司	財務報告內所有公司(註7)	210	-	-	-	-	-	-	(0.2%)	(0.2%)	無
獨立董事	張妍臻(註13)	-	-	-	210	本公司	財務報告內所有公司(註7)	210	-	-	-	-	-	-	(0.2%)	(0.2%)	無

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，公司得支給報酬按月給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。

2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名		
	前四項酬金總額 (A+B+C+D)	前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	財務報告內所有公司 (註9)
	本公司(註8)	本公司(註8)	本公司(註8)
低於1,000,000元	捷偉投資有限公司 盧繼先； 世京投資有限公司 吳聲鈴； 世京投資有限公司 林沛珍； 王秀明 鄭妍安 張妍漆	捷偉投資有限公司 盧繼先； 世京投資有限公司 吳聲鈴； 世京投資有限公司 林沛珍； 王秀明 鄭妍安 張妍漆	捷偉投資有限公司 盧繼先； 捷偉投資有限公司 黃湘允； 世京投資有限公司 吳聲鈴； 世京投資有限公司 林沛珍； 王秀明 鄭妍安 張妍漆
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)			
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)			
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	辰龍投資(股)公司 黃炯輝	辰龍投資(股)公司 黃炯輝	辰龍投資(股)公司 黃炯輝
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)			
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)			
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)			
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)			
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)			
100,000,000元以上			
總計	7位	7位	8位

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附

註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRSs 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工酬勞（含股票及現金）者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

註12：盧繼先董事於109年6月30日卸任。

註13：黃相允董事、吳聲鈴董事、鄭明安獨立董事、張妍濤獨立董事於109年6月30日全面改選新任。

註14：王秀蘭獨立董事於109年6月30日全面改選連任。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金					A、B及C等三項總額占稅後純益之比例(註8)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)		
		報酬(A)(註2)		酬勞(B)(註3)		業務執行費用(C)(註4)				
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司			財務報告內所有公司(註5)	
監察人	世京投資有限代表人：洪幸慧(註10)	-	-	-	-	25	25	(0.0%)	(0.0%)	無
監察人	世京投資有限代表人：林沛珍	-	-	-	-	150	150	(0.2%)	(0.2%)	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司(註6)	前三項酬金總額(A+B+C)
低於 1,000,000 元	世京投資有限公司 洪幸慧. 林沛珍	財務報告內所有公司(D)(註7) 世京投資有限公司 洪幸慧. 林沛珍
1,000,000 元 (含) ~2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~3,500,000 元 (不含)		
3,500,000 元 (含) ~5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 位	2 位

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係指最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提

供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註 10：世京投資有限公司代表人洪幸慧於 109 年 1 月 30 日辭任。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)			A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註8)		有無 領取 來自 公司 以外 轉 資 業 酬 金 (註 9)	
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	現金金額	股票金額	本公司		財務報 告內所 有公司 (註5)
總經理 開發處總經理 總管理處副總經理 財務長	張宏圖 陳顯宗 黃秀媚 李鎮宇	7,192	7,192	-	-	9,804	9,804	-	-	-	-	(19.1%)	(19.1%)	無

* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(E)(註7)
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	黃秀媚 李鎮宇	黃秀媚 李鎮宇
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)		
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	張宏圖、陳顯宗	張宏圖、陳顯宗
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	4 位	4 位

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

前五位酬金最高主管之酬金(註1)

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註8)		領取 自 子 公 司 外 轉 資 業 酬 金 (註 7)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
總經理	張宏圖	2,071	2,071	-	5,016	5,016	-	-	-	-	(7.96%)	(7.96%)	無	
開發處總經理	陳顯宗	2,131	2,131	-	3,016	3,016	-	-	-	-	(5.78%)	(5.78%)	無	
財務長	李鎮宇	1,939	1,939	-	1,216	1,216	-	-	-	-	(3.55%)	(3.55%)	無	
總管理處副總經理	黃秀媚	1,051	1,051	-	556	556	-	-	-	-	(1.81%)	(1.81%)	無	
業務部協理	王秉逸	890	890	-	610	610	-	-	-	-	(1.69%)	(1.69%)	無	

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D)四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(I-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告內所有公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

註7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管執行費用等相關酬金。
(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

民國 109 年度
單位：新台幣仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票 金額	現金 金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經理人	總經理(註 5)	辰龍投資(股)代表人：黃炯輝	-	-	-	-
	總經理	張宏圖				
	開發處總經理	陳顯宗				
	總管理處副總經理	黃秀媚				
	財務長	李鎮宇				
	業務部協理	王秉逸				
	會計主管	許宸如				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註 2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 3：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

註 5：本公司總經理黃炯輝於 109 年 6 月 30 日卸任。

(四)最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

單位：新台幣仟元

年 度	職 稱	109 年度	108 年度	
		本公司	酬金總額	23,803
		佔稅後純益比率	(26.75%)	(19.06%)
合併報表內所有公司	酬金總額	23,803	15,547	
		佔稅後純益比率	(26.75%)	(19.06%)

1. 董監酬金：

依照本公司「董事及監察人薪資酬勞辦法」規定，考量整體董事會表現、公司經營績效、公司未來營運及風險胃納，擬具分派建議，並由薪資報酬委員會及董事會決議後，再依個別董事對公司營運參與程度及貢獻之價值另行分派之。

2. 總經理及副總經理酬金：

本公司總經理及副總經理之酬金、薪資將依個人專業經驗及參考同業通常水準支給之；另獎金則視各人之績效依其達成率及成長率、風險性、業績表現核算後送薪資報酬委員會審議後，再提報董事會決議。

3. 本公司董事績效評估與酬金之連結：

依本公司章程第廿一條及董事薪資酬勞辦法第三及第四條規定，本公司董事之報酬，為日常固定之車馬費外，及公司章程第廿三條本公司年度決算如有獲利，董監酬勞不得高於百分之五外之董監酬勞，無其他變動報酬。

(五) 本公司經營績效已適當反應在員工薪酬：

依本公司章程第廿三條本公司年度決算如有獲利，員工酬勞不得低於百分之一。本公司最近三年度員工酬勞提撥情形如下：

	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年
分派比率	-	-	-
分派金額	-	-	-

註：107、108 及 109 年度稅前純益為虧損，故不提列員工酬勞。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

109 年度董事會開會 6 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註2)	備註
董事長	辰龍投資(股)代表人：黃炯輝	6	0	100.00%	109.06.30 全面改選連任。
董事	捷偉投資有限代表人：黃湘允	4	0	100.00%	109.06.30 全面改選，新任職期間應開會次數 4 次。
董事	世京投資有限代表人：吳聲鈴	6	0	100.00%	109.06.30 全面改選連任。
董事	世京投資有限代表人：林沛珍	5	1	83.33%	109.06.30 全面改選連任。
董事	捷偉投資有限代表人：盧繼先	2	0	100.00%	109.06.30 任期屆滿解任，任職期間應開會次數 2 次。
獨立董事	王秀蘭	6	0	100.00%	109.06.30 全面改選連任。
獨立董事	鄭明安	4	0	100.00%	109.06.30 全面改選，新任職期間應開會次數 4 次。
獨立董事	張妍臻	4	0	100.00%	109.06.30 全面改選，新任職期間應開會次數 4 次。

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項：無經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之情事。

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會決議事項：無。

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

董事會日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
109.05.11	黃董事長炯輝	捐贈「公益信託巴巴慈善基金」新台幣貳佰萬元案	黃董事長炯輝配偶為慈善基金之委員	黃董事長炯輝為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由盧董事繼先代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
109.05.11	黃董事長炯輝	與子公司(江城建設股份有限公司)簽定龍中段合建案	黃董事長炯輝為江城建設股份有限公司之董事	黃董事長炯輝為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由吳董事聲鈴代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
109.08.07	王獨立董事秀蘭、鄭獨立董事明安、張獨立董事妍湊	委任第四屆新任薪資報酬委員案	王獨立董事秀蘭、鄭獨立董事明安、張獨立董事妍湊係為當事人	王獨立董事秀蘭、鄭獨立董事明安、張獨立董事妍湊為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。

三、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊

評估週期(註1)	評估期間(註2)	評估範圍(註3)	評估方式(註4)	評估內容(註5)
每年執行一次	109年1月1日至109年12月31日	董事會 個別董事成員 功能性委員會	董事成員自評	1. 公司目標與任務之掌握 2. 董事職責認知。 3. 對公司營運之參與程度 4. 內部關係經營與溝通 5. 董事之專業及持續進修 6. 內部控制 本公司民國 109 年度評估結果，董事會成員自我之績效評估良好。

註1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會109年1月1日至109年12月31日之績效進行評估。

註3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

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

加強董事會職能目標	執行情形評估
1. 持續提升資訊透明度	本公司指定專人依法令規定負責公司資訊揭露及公司網站訊息更新。
2. 積極建立與利害關係人之溝通	本公司於公司網站設有利害關係人專區，可透過此管道提問及建議。
3. 提升董事會運作效率及決策能力	本公司於109年6月30日股東常會董監事全面改選後，設置審計委員會取代監察人職權，強化董事會職能。 109年依董事會績效評估辦法，完成董事會、董事會成員、功能性委員會績效評估結果。評估結果於110年3月23日董事會進行報告。
4. 加強專業知識	本公司董監事109年參加持續進修課程已達董監事宜進修時數之規定。
5. 購買董監事責任險	本公司已於109年1月30日投保董監事責任險，並提報109年3月24日董事會。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形資訊：

一、本公司之審計委員會委員計3人。

二、第一屆委員任期：109年6月30日至112年6月29日，109年度審計委員會開會3次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席次 數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	王秀蘭	3	0	100%	109年6月30日新任。
委員	鄭明安	3	0	100%	109年6月30日新任。
委員	張妍臻	3	0	100%	109年6月30日新任。

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

開會日期	議案內容	審計委員 意見	公司對審計委員 會意見之處理
109.08.07	1. 通過本公司一〇九年度第二季之合併財務報表審議案。 2. 通過本公司擬向銀行申請擔保品融資案。 3. 通過修訂本公司核決權限表案。 4. 通過修訂本公司內部控制制度相關辦法案。	議案通過	提董事會由全體出席董事同意通過。
109.11.09	1. 通過本公司一〇九年度第三季之合併財務報表審議案。 2. 通過本公司致力於發展不動產相關業務，擬新增台南市北區小北段購地案	議案通過	提董事會由全體出席董事同意通過。

	<p>3. 通過本公司擬向金融機構申請購置土地融資案。</p> <p>4. 通過本公司一一〇年內部稽核年度稽核計畫。</p> <p>5. 通過修訂本公司核決權限表案。</p> <p>6. 通過修訂本公司內部控制制度相關辦法案。</p>		
109.12.29	<p>1. 通過本公司一一〇年度營運計畫及預算案。</p> <p>2. 通過訂定本公司一〇九年度經理人之年終獎金發放數額及發放時程案。</p> <p>3. 通過本公司擬向金融機構申請未售成屋融資案。</p> <p>4. 通過向金融機構申請融資利率調整案。</p> <p>5. 通過本公司新任經理人案及該經理人薪資與相關福利討論案。</p> <p>6. 通過本公司財務報告簽章案。</p> <p>7. 通過擬修訂本公司「董事選舉辦法」案。</p> <p>8. 通過修訂本公司「公司治理實務守則」案。</p> <p>9. 通過修訂本公司核決權限表案。</p>	議案通過	提董事會由全體出席董事同意通過。

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

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

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

1. 獨立董事與會計師溝通情形

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

2. 獨立董事與內部稽核主管溝通情形

(1)本公司「內部控制制度」與「內部稽核實施細則」之修訂，經審計委員會同意後提請董事會決議。

(2)本公司內部控制制度有效性之考核(出具聲明書)，經審計委員會同意後提請董事會決議。

(3)本公司稽核室每月將本公司出具之內部稽核報告送交獨立董事查閱。

(4)獨立董事與內部稽核主管至少每季一次定期會議，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告及溝通，除針對檢查所發現之內控制度缺失及異常事項作成稽核報告外，並列案追蹤跟催，以確定相關單位及時採取適當改善措施。

3. 獨立董事與會計師及內部稽核主管溝通事項及情形：

日期	溝通方	溝通對象	溝通事項	結果
109.03.24	與會計師座談會	會計師	108年度與治理單位溝通查核報告方式及關鍵查核事項	良好。
109.03.24	董事會	內部稽核主管	108/10-12月稽核計畫查核執行情形報告	充分溝通討論，且經審計委員會通過並提請董事會報告。
109.05.11	董事會	內部稽核主管	109/01-03月稽核計畫查核執行情形報告	充分溝通討論，且經審計委員會通過並提請董事會報告。
109.08.07	董事會	內部稽核主	109/04-06月稽核計畫查核執行情形報告	充分溝通討論，且經審計委員會通過並提請董事會報告。

109.11.09	與會計師座談會	會計師	109年度與治理單位溝通新式查核報告及關鍵查核事項	良好。
109.11.09	董事會	內部稽主管	109/07-09月稽核計畫查核執行情形報告	充分溝通討論，且經審計委員會通過並提請董事會報告。

註：

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

(三) 監察人參與董事會運作情形：

109年度董事會開會6次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註)	備註
監察人	世京投資有限代表人：林沛珍	2	0	100%	109年6月30日任期屆滿解任。

其他應記載事項

一、監察人與公司員工、股東、稽核主管及會計師溝通情形：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：

1. 本公司員工或股東、利害關係人、大股東皆可透過書信與本公司監察人聯繫。
2. 本公司於股東會召開時均通知監察人列席，故股東得於股東會時就相關意見與監察人進行溝通。本公司另設置發言人作為對外溝通之管道，員工及股東如需對監察人進行溝通，亦可透過發言人轉知監察人，另可以mail與監察人進行連繫。
3. 本公司邀請監察人不定期列席公司會議，了解公司員工相關意見。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

1. 本公司稽核主管於稽核項目完成之次月，提供稽核報告由監察人審閱外，並於董事會定期報告本公司及子公司稽核情形。
2. 本公司除董事會召開時，通知監察人列席外，監察人得隨時查閱本公司之財務、業務執行狀況，若對本公司相關之作業有疑問，可與相關單位主管溝通並進行檢討改進。
3. 與會計師溝通情形方面：
 - (1) 邀請會計師參加董事會(每年至少一次)，監察人與會計師可進行溝通。
 - (2) 監察人對本公司財務報告若有任何疑問，得隨時與本公司會計師溝通，並指導本公司相關單位進行檢討改進。
 - (3) 監察人每年審核經會計師查核簽證之財務報告。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無此情形。

註：

- * 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。
- * 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(四) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		1. 本公司已通過「公司治理實務守則」之訂定，並同時揭露至公司網站及公開資訊觀測站。 2. 每年定期於董事會報告公司治理運作情形。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司除委託專業股務代理機構處理股東事務外，並建立「內部重大資訊處理作業程序」，設置發言人、代理發言人等，並於公司網站設置利害關係人專區，負責處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施。	無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 本公司隨時注意公司股票交易情形，並透過股務代理公司所提供之股東名冊，建立主要股東名冊，另由股務人員查詢經濟部相關網站及詢問主要法人股東之董監成員等資料，以掌握最終控制者名單。	無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三) 「公司治理實務守則」外，本公司另訂定「關係人交易作業程序」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、「內部控制制度投資循環之「子公司監理作業」等規範，建立與各關係企業適當風險控管及防火牆機制。與各關係企業間之資產、財務、業務各自獨立。並由母公司稽核單位指派專人執行子公司稽核業務，以控管風險。	無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四) 本公司訂定「內部重大資訊處理作業程序」、「防範內線交易之管理作業程序」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「公司治理實務守則」等均有相關規範。於員工月會實施相關宣導及教育訓練，嚴格要求公司內部人遵守相關規範。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(一) 本公司已於「公司治理實務守則」制訂相關規範，公司在選定董事會成員組合時，多方面考量董事會成員多元	無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>化，包括但不限於性別、年齡、文化、專業背景、專業技能等，目前董事會成員均具備相關規定能力，依規定落實執行。</p> <p>董事會成員整體具備能力如(註2)，董事會就成員組成擬定多元化的政策揭露於公司網站及公開資訊觀測站。</p> <p>(二) 本公司已設置薪資報酬委員會及依法於109年成立審計委員會，尚無自願設置其他功能性委員會。</p> <p>(三) 本公司於104年3月24日經董事會審議通過「董事會績效評估辦法」，董事會每年應至少執行一次內部董事會績效評估，於年度結束時執行當年度績效評估，績效評估結果，應於次一年度最近一次召開之董事會前完成。本公司董事會評估之範圍，包括整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。評估之方式包括董事會、功能性委員會內部自評，董事會成員自評或其他適當方式進行績效評估。</p> <p>(四) 本公司每年定期評估簽證會計師之獨立性，並要求簽證會計師每年出具「獨立性聲明書」。本年度由財會單位評估會計師獨立性，完成「委任會計師之獨立性與適任性評估表」(註3)並於110年3月23日董事會審議通過。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包含但不限於提供董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?</p>	<p>✓</p>	<p>本公司由董事會議事單位負責公司治理相關事務，由李鎮宇財務長負責督導。李鎮宇財務長已具備公開發行公司從事財務等管理工作經驗達三年以上。</p> <p>民國109年度業務執行情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定期提供董事會成員進修課程資訊，使董事會成員至少完成6小時之進修課程。 2. 依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜，並協助公司遵循董事會及股東會相關事宜。 3. 製作董事會及股東會議事錄。 4. 提供董事執行業務所需資料、與經營公司有關之最新法規發展，以協助董事遵循法令。 	<p>無重大差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
			5. 與投資人關係相關之事務。 6. 不定期召集會計師、獨立董事、稽核及財會主管之溝通會議，以落實內稽內控制度，溝通會議記錄詳見公司網站。 http://www.hsinbaba.com.tw/ 7. 每年定期依本公司「董事會績效評估辦法」對董事會進行績效評核。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		1. 設置發言人、代理發言人及股東服務專線，發佈公司相關訊息，與利害關係人進行溝通。 2. 設置售服專線，對消費者提供售後服務。 3. 工務、業務單位定期與廠商進行相關會議，進行勞安、工作檢討、業務回報等相關溝通。 4. 於公司網站設置利害關係人及投資人視窗專區，提供供應商、員工、消費者、投資者、分析師及新聞工作者等相關人員，留存相關問題，由專人接收後，權責主管指派專人妥適回應利害關係人所提問題。網址： http://www.hsinbaba.com.tw/ 。 5. 利害關係人身分、關注議題、溝通管道與回應方式詳見(註4)。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委由台新國際商業銀行股務代理部提供股東專業服務及辦理相關事務。	無重大差異。
七、資訊公開				
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一) 本公司已架設投資人服務網站，揭露財務、業務及公司治理資訊。	無重大差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		(二) 本公司投資人服務網站區分中文、英文介面。由資訊單位負責資訊蒐集，經發言人及相關權責主管審查後，揭露相關訊息。本公司網站設置：活動訊息、公司簡介、財務資料、重要公告、股東會、股價及股利、股東服務、董事會、企業社會責任公司、治理、建案簡介、利害關係人及投資人窗口等專區。法說會相關訊息置放於投資人服務網站之活動訊息項下。	無重大差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報		✓	(三) 公司都於法定時間內召開董事會通過年度及各季之財報，是否提早公告及申報乙案，由於時間緊迫，尚需視公	視需公司整體人力配置情形而決定是否提前申報及公告。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
告與各月份營運情形?			司整體人力配置情形而定。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	✓		<p>1. 員工權益與僱員關懷:</p> <p>(1) 本公司於員工新進時, 進行職前教育訓練、人員及環境介紹等, 協助員工盡速瞭解公司環境、制度及相關權益; 另不定期指派相關員工參加外部教育訓練或利用月會針對全體員工實施內部教育訓練, 訓練內容涵蓋: 資訊系統、內部制度、法令制度、工作改善、公司治理及企業社會責任等相關教育訓練, 針對員工生涯規劃及專業技能作完整培訓計劃, 以期達到培訓專業人才, 進而提高管理績效並有效開發及利用人才。</p> <p>(2) 本公司設立職工福利委員會, 並於每月提撥福利金, 每年訂定福利工作計劃, 並不定期辦理各項活動, 如國內外旅遊活動、三節禮品、年終聚餐、生日禮金、員工月會慶生等員工福利相關事宜。</p> <p>(3) 員工(配偶)分娩、員工本人結婚、喬遷、傷病住院及親屬喪葬相關事宜, 除依規定給假, 派人關懷外, 另由公司及福委會提供相關補助。</p> <p>(4) 公司除勞保、健保及職災保險外, 另為員工加保團體意外險、提供健康檢查, 善盡照顧員工之責。</p> <p>(5) 年度有獲利時則依法令及公司章程規定提撥、發放員工酬勞。</p> <p>2. 投資者關係: 建立發言人制度, 由發言人及代理發言人對外代表公司於符合法令規範下, 發佈及提供公司治理情形相關訊息。投資人之股務相關問題除洽請專業股代機構服務外, 公司另設股東服務專責人員, 提供相關協助。</p> <p>3. 供應商關係及利害關係人之權益: 由權責單位定期與供應商溝通協調、強化工地安全衛生管理, 營造安全之工作環境, 與供應商關係良好。其他利害關係人如銀行、地主及保險公司等, 則由各權責單位進行相關溝通, 並依合約約定執行相關應行事項, 以保障雙方權益。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>4. 年終尾牙或春酒，邀請員工家屬、供應商等相關人員參加，讓員工家屬及相關利害關係人，更瞭解公司，產生認同感。</p> <p>5. 董事及監察人進修情形：本公司之董事、監察人均依「上市櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修，進修資料如下表所列。</p> <p>6. 董事對利害關係議題迴避之執行情形：本公司董事秉持高度自律之原則，對董事會所列議題如涉及有利害關係，皆能自行迴避，詳如董事會運作資訊所述。</p> <p>7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：詳閱本年報：柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項之六、風險事項分析及評估。</p> <p>8. 本公司設置專人定期蒐集產業相關之政經、稅務、房產供需資訊，以確切掌握產業發展趨勢，作為擬定預算、提案推案、風險控管等相關參考依據。</p> <p>9. 消費者保護：本公司對購屋客戶，依個人資料保護法保障客戶資訊，依消費者保護法提供客戶購置預售屋之履約保證。並以消費者角度進行規劃及設計，用心建造，以品質取勝。交屋則依合約約定提供保固及售後服務，以保障客戶權益並提升客戶滿意度。</p>
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無須填寫)</p> <p>(一)依指標類別說明已改善項目如下：</p> <p>1. 本公司已於109年設置審計委員會。</p> <p>(二)就尚未改善項目提出之優先加強事項及措施如下：</p> <p>1. 編制英文版的議事手冊及年報。</p> <p>(三)本公司將針對尚未得分的部分，持續評估未來改善之可行性。</p>			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：欣巴巴事業(股)公司第二十屆董事會成員落實多元化情形：

多元 核心 項目 董事 姓名	基本組成								產業經驗					專業能力			
	性 別	兼 任 本 公 司 員 工	年 齡				獨 立 董 事 任 期 年 資		房 地 產	行 銷	稅 務 會 計	法 律	商 務 或 公 司 業 務 所 需 相 關 科 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師	經 營 管 理	產 業 知 識	危 機 處 理	領 導 決 策
			30 歲 至 39 歲	40 歲 至 49 歲	50 歲 至 59 歲	60 歲 以 上	3 年 以 下	3 年 至 5 年									
黃炯輝	男				✓				✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
黃湘允	男	✓	✓						✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓
吳聲鈴	女			✓						✓	✓	✓		✓	✓		✓
林沛珍	女				✓				✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
王秀蘭	女				✓			✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓
鄭明安	男					✓	✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓
張妍濤	女			✓			✓		✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓
備註	1. 公司於 109 年 6 月 30 日全面改選董事。 2. 員工身分之董事占比：14.29%，獨立董事占比：42.86%，女性董事占比：57.14%，3 位獨立董事任期年資均在 3 年以下。																

註 3：會計師獨立性評估標準：

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

註 4：民國 109 年利害關係人身分、關注議題、溝通管道與回應方式：

利害關係人身分	關注議題	溝通管道	回應方式
股東與投資人	股利政策 經營績效	<ul style="list-style-type: none"> ● 公開資訊觀測站 ● 公司網站頭專區 ● 年度股東常會 ● 法人說明會 ● 詢問發言人 	<ul style="list-style-type: none"> ● 每年股東會 ● 每年一次以上法人說明會。 ● 即時重大訊息公開於公開資訊觀測站。 ● 聯絡人：李鎮宇財務長 電話：07-536-1624 電子信箱：hsinbabair@baba6688.com.tw
客戶	顧客服務	● 客服專責人員	● 即時電話回覆客戶

(五) 董事進修情形：

職稱	姓名	進修日期	進修課程名稱	進修時數	合計時數	主辦單位 (註2)
董事	法人代表： 黃炯輝	109/11/16	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討。	6	6	A
董事	法人代表： 黃湘允	109/10/27- 109/10/28	董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務研習班—臺北班。	12	12	B
董事	法人代表： 吳聲鈴	109/09/03	109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會。	3	6	B
		109/11/13	2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會。	3		C.D
董事	法人代表： 林沛珍	109/10/06	稽核作業實演及道德倫理之研討。	6	6	A
獨立董事	王秀蘭	109/08/28	不誠信行為風險之營業活動及案例解析。	6	6	A
獨立董事	鄭明安	109/07/31	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討。	6	12	A
		109/08/24	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討。	6		
獨立董事	張妍臻	109/07/31	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討。	6	12	A
		109/08/28	不誠信行為風險之營業活動及案例解析。	6		

註 1：本公司於民國 109 年 6 月 30 日股東常會全面改選董事，本屆董事任期起訖時間：109/06/30~112/06/29。

註 2：A 係為中華民國內部稽核協會。

B 係為財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會。

C 係為臺灣證券交易所。

D 係為證券櫃檯買賣中心。

(六) 薪酬委員會之組成、職責及運作情形：

(1) 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)		
		商務、法務、會計或公司業務所需相關料系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
獨立董事	王秀蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	(註3)
獨立董事	鄭明安	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	(註3)
獨立董事	張妍臻			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	(註3)
其他	莊銀琛		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	(註3)
其他	薛淑雅			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	(註3)

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事) 或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事 相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上 股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註3：本公司於民國 109 年 6 月 30 日股東常會全面改選董事。

(2) 薪資報酬委員會之職責

1. 定期檢討本規程並提出修正建議。
2. 訂定並定期檢討本公司董事及經理人年度及長期績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
3. 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(3)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、第四屆委員任期：109年6月30日至112年6月29日，109年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	王秀蘭	2	0	100%	109年6月30日連任，任職期間應開會次數為2次。
委員	鄭明安	1	0	100%	109年6月30日新任，任職期間應開會次數為1次。
委員	張妍臻	1	0	100%	109年6月30日新任，任職期間應開會次數為1次。
委員	莊銀琛	1	0	100%	舊任，任職期間應開會次數為1次。
委員	薛淑雅	1	0	100%	舊任，任職期間應開會次數為1次。

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之討論是由與決議結果：

薪資報酬委員會日期	議案內容	薪酬委員意見	公司對薪資報酬委員會意見之處理
109.03.24	經理人薪資及相關福利討論案。	議案通過。	業經第十九屆第21次董事會在案通過，並依決議情形執行。
109.12.29	109年度經理人之年終獎金發放數額及發放時程案。	議案通過。	業經第二十屆第4次董事會在案通過，並依決議情形執行。
	經理人薪資及相關福利討論案。	議案通過。	業經第二十屆第4次董事會在案通過，並依決議情形執行。

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

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

(七)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明(註2)
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略?(註3)	✓		(一)1. 本公司已訂定「企業社會責任實務守則」及相關組織架構、推行計畫，並依該守則規定訂定本公司社會責任架構(含企業社會責任使命、願景、政策、企業永續經營暨社會責任委員會組織及職責)、消費者保護政策、消費者保護推行計畫、環境保護政策、環境保護推行計畫、人權政策聲明訂定。 2. 本辦法已依規定揭露於公開資訊觀測站及公司投資人服務網站網址： http://www.hsinbaba.com.tw/ 。	無重大差異。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形?	✓		1. 本公司已成立「企業永續經營暨社會責任委員會」、由董事長擔任主任委員、總管理處及建設處主管擔任副主任委員，成立四個分組，由各部門主管擔任各組負責人。 2. 各分組每季定期向委員會呈報檢討運作成效，以及利害關係人相關議題，於每季呈報董事會。	無重大差異。
三、環境議題				
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?	✓		(一)本公司已訂定環境保護政策及推行計畫，內容包括提倡節能減碳、注重環保法規以降低營建過程之環境污染、建造節能低耗能建築有利環境永續。	無重大差異。
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生能物料?	✓		(二)本公司落實建材回收及廢棄物再利用，對可再生建材或環保建材之廠商亦列入供應鏈廠商中。	無重大差異。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施?	✓		(三)本公司不間斷完善案場管理，注意氣候變遷對營運活動之影響。	無重大差異。
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策?	✓		(四)本公司針對用電所產生之間接溫室氣體排放量統計。109年工地與辦公室總排碳量為36,732.087kgCO ₂ e，展望未來目標，期許每年能夠減量0.5%。	無重大差異。
四、社會議題				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序?	✓		(一)本公司依相關法令規定及國際人權公約，注重性別平等、保障勞動基本權利，提供相關社會保障，制定人員招募、甄選、任用、離職、資遣、留職停薪、退休等相關內控作業及管理辦法。	無重大差異。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(✓		(二)本公司有完善的獎懲制度，並與員工績效考核結合，將其經營績效適當反映於	無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？			員工薪酬。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三)公司工務部門依內部控制制度規定落實及檢查工地安全衛生管理外，公司依規定辦理： 1. 辦理員工健康檢查。 2. 工地執勤員工發放制服、安全帽與安全鞋等，給予員工適度的工作安全保障。 3. 員工進入工地前，由權責人員帶領進行環境介紹、實施安全講習；除每日晨間危害告知，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶外，另設置監控系統於遠端監看執行情形、不定期辦理工地安全衛生教育訓練。室內休息區域增設飲水機、電風扇，充分照顧員工安全與健康之工作環境。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)員工職能發展及培訓計畫： 1. 公司適才適用，員工晉升主要依據為能力是否達相關條件，不限設員工年資長短。 2. 定期員工考核：每半年並實施員工考核，對考核優良員工予以升遷。 3. 員工輪調：不定期的輪調員工工作地點與職位，讓員工熟悉不同的環境及吸收不同主管的專業智慧，藉以培養員工獨立性、提升專業能力。 4. 教育訓練：各級單位主管利用相關會議及工作檢討指導各級員工相關工作智慧外，並經常舉行公司內部教育訓練，課程內容包括法律常識、房地產市場資訊等，並鼓勵員工利用公假參加外部教育訓練，提升相關職能。
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五)公司就各項作業及服務流程對消費者權益保護及申訴程序說明如下： 1. 採購作業：規範材料、施工廠商應提供符合相關檢驗品質條件之材料及施工品質。 2. 生產作業：規範完工驗收作業程序。另高階主管不定期舉辦教育訓練，講習有關節能減碳工法，並宣導其重要性。 3. 銷售作業：規範售屋、驗屋交屋及公設點交、產權登記及貸款、售後服務等相關作業。另設置售服專線，提供客戶申訴管道及售後服務。 4. 管理作業訂定個人資料保護作業、

無重大差異。

無重大差異。

無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明(註2)
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		<p>事業重要法令規章遵循作業，規範銷售作業應符合公寓大廈管理條例、消費者保護法規、個人資料保護法，從推案銷售、客戶簽約、交屋至入住等相關消費者權益保障。</p> <p>(六) 本公司要求廠商所選用之建材除需符合法令相關規定外，另需提供相關證明或檢測證明，如混凝土之氯離子、鋼筋之無輻射、消防法規規定之防火防燬等標章及檢定合格證明，所有建材、工法、建物均符合法令規範，經主管機關勘驗合格並取得建物使用執照。</p>	無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司尚未編制企業責任報告書。	研擬中。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，訂定本公司之「企業社會責任實務守則」，包括落實推動公司治理、發展永續環境、維護社會公益、加強企業社會責任資訊揭露，以利本公司員工共同遵循，管理其環境社會風險與影響。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：				
<p>(一) 環境保護：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 產品環保節能為目標：公司以「專業、快樂、幸福」為企業文化及精神指標，期為消費者創造更舒適的住宅環境，建造一座省能、低污染、融合自然的永恆建築。 2. 建築施工低污染：施工中之工地，由工程監管單位指派工地負責人，維持工地及施工周遭環境之乾淨整潔外，並要求廠商施工時降低噪音、相關可能之空氣汙染及依法令規定處理相關廢棄物，以符合環保要求。 3. 公司節能減碳為導向：本公司全力推動電子化作業，但因 109 年南北部皆有開案，多項文書作業無法避免用紙，故 109 年用紙量較 108 年略增加 2%。用電方面 109 年度數較 108 年度數上升了 22%，但以 109 年度增設各工務所及銷售案場而言，整理用電效率是減少的，未來將持續推動節能減碳措施，有效調控碳排放量，逐步邁向低碳綠色企業目標。 <p>(二) 產品責任：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司建築依相關法令規範施工、辦理相關勘驗、消防檢查並使用合乎法規之材料等，本公司不僅遵循相關法規建構相關建築，對結構、建材、工法之要求尤為嚴謹，如外觀磁磚黏貼需進行拉拔試驗、下雨天不澆置混凝土、混凝土澆置後養護期間禁吊料置放重物等，以符合公司品質要求、勞工安全衛生相關法規、環保法令規定及主管機關檢查標準等，期以達成消費者、股東及社會大眾之期待。 2. 提供環境永續、居住健康、保護消費者權益等目標，依相關規定經營建築事業，並為讓消費者能充分瞭解公司善盡企業社會責任之決心，取得第三方台灣永續關懷協會、台灣誠信品牌認證台灣誠信建商之認證，讓消費者取得安全購屋指標之參考依據。 <p>(三) 消費者權益：本公司依消費者保護法訂定相關售屋契約、提供預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保，訂定個人資料保護相關作業規範。本公司另設置售服窗口，提供客戶售後服務。</p> <p>(四) 勞工人權：本公司不論性別、種族、年齡均提供相同工作權利及晉升管道，並設置性騷擾防治管理辦法及相關之窗口，防治性騷擾之發生。</p> <p>(五) 勞工安全衛生：本公司訂定勞工安全相關管理辦法，確實依法執行相關安全衛生管理，不定期進行各項員工教育訓練，並督促相關配合廠商注意工地安全及環境之維護。</p> <p>(六) 員工健康福利：不定期實施員工健康檢查，及辦理員工旅遊、聚餐，重視員工身心健康。</p> <p>(七) 企業公民責任：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 企業社會責任活動贊助：公司藉由公益及商業活動、企業志工服務或其他免費專業服務，參 				

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>與社區發展及慈善公益團體相關活動，列舉說明如下：109 年度捐助約 340 萬元，包括港都上市櫃企業家協會、公益信託巴巴慈善基金、高雄市互愛關懷協會、社團法人台灣信徹蓮池功德會、台南市文元國小等。</p> <p>2. 企業社會責任的實踐：本公司對社會公益、扶助弱勢族群之相關活動均積極參與，善盡企業社會公民責任。本公司 109 年參與社團法人台灣信徹蓮池功德會「模範父母及孝悌楷模表揚」活動，由董事長親自帶領家人及公司志工一同參與，期望讓善能從小播種，成為幸福傳遞人。本公司對於關懷偏鄉學子教育發展更是不遺餘力，如協辦高雄市社會教育館「親子共學巡迴列車系列活動」，深入高雄如那瑪夏、桃源、六龜等 11 個行政區偏鄉國小校園，結合在地特色辦理各類親子藝文休閒活動，包括 DIY 手工藝、美食、民俗、藝術、生態、科學、創客等活動，共計約 100 組親子參與。而「衛武營美感教育計劃」則開放南台灣國小、國中、高中師生報名，5 場共計約 7500 名師生參與，藉以平衡南北藝文失衡之情況，讓偏鄉學子能有更佳的學習環境，觀賞不同的國際級藝術表演，有更多機會接觸美學，藉以培養多元智能。</p>
			<p>八、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：未來將視公司營運規模對社會的影響情形，評估是否編製企業社會責任報告書。</p>

註 1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註 3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(八) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制訂經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法、以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少含蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明訂作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司為落實誠信經營政策，已訂定「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，以為本公司之董事、經理人、受僱人、受任人或實質控制者依循。誠信經營相關規範均依規定董事會通過、公開資訊觀測站公告，並揭露於公司網站。所有董事及經營階層均已落實相關規定。</p> <p>(二) 本公司訂定之「誠信經營作業程序及行為指南」，在防範不誠信行為方案，涵蓋下列事項，列舉如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提供或接受不正當利益之認定標準。 2. 提供合法政治獻金之處理程序。 3. 提供正當慈善捐贈或贊助之處理程序及金額標準。 4. 對業務上獲得之機密及商業敏感資料之保密規定。 5. 對涉有不誠信行為之供應商、客戶及業務往來交易對象之規範及處理程序。 6. 發現違反企業誠信經營守則之處理程序。 7. 對違反者採取之處分。 8. 建立內部及外部人員舉報方式及視窗。 <p>對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，已採行防範措施。</p> <p>(三) 本公司訂定之「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」已明訂相關作業程序列為指南、違規之懲戒及申訴制度。所有規定均以EIP通知全體員工，相關規定置放於公司網路供員工隨時調閱。公司月會已佈達相關規定，並定期實施教育訓練，要求員工遵守，已落實執行。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明</p>	<p>✓</p>	<p>(一) 本公司秉持公平、透明與誠信原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，於契約加強誠信條</p>	<p>無重大差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
訂誠信行為條款？			款相關規定，並由法務人員審查相關條款。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及督導執行情形？	✓		(二) 本公司由董事會議事單位負責執行企業誠信經營及運作。由董事會議事單位每季定期向董事會進行相關報告。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三) 「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」明訂所有董事或經理人應盡善良管理人之注意義務，督促公司執行業務時防止不誠信行為。董事會於審查議案時若有利益衝突，應說明並與迴避等，相關規定均已落實執行無誤。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四) 為落實誠信經營所建立之有效會計與內部控制方面，本公司對具較高不誠信行為風險之營業活動，已建立並遵循有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。本公司內部稽核單位依規定訂定稽核計畫，定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會。此外，透過年度內控自評，本公司內部各部門及子公司，均必須自我檢視內部控制制度設計及執行之有效性。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司於員工月會每年定期舉辦誠信經營之內部教育訓練，並請董事、經營階層參加外部相關教育訓練。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一) 為防範不誠信行為發生，「誠信經營作業程序及行為指南」鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，依其檢舉情事之情節輕重，依人事辦法予以獎勵。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二) 公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」如有相關案件依此辦法處理。案件調查完成後採取之後續措施：經查確有不法違規事證，如涉及行政責任者，將依規定議處；如涉及法律責任者，將檢具相關事證，移請檢調單位偵辦或提起民刑

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施?	✓		<p>事訴訟。</p> <p>(三)「誠信經營作業程序及行為指南」第二十一條規定相關調查標準作業程序、保密機制及保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置措施。</p>	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效?	✓		<p>「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」相關內容，已揭露於公司投資人服務網站(網址：http://www.hsinbaba.com.tw/) /公司治理/公司治理相關項下。另依規定於公開資訊觀測站公告之。</p> <p>董監事、經營階層及公司員工遵循誠信經營守則為其本分，推動至今並無違反相關規定情事。若有違反誠信經營之規定時，除依「員工獎懲辦法」規定簽報懲處，另於公司內部網站公告揭露。</p>	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：除對建立檢舉管道與違反誠信經營規定之獎勵制度依薪工作業-員工獎懲管理辦法執行外，其他無特別差異。				
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司訂定之「誠信經營作業程序及行為指南」中，已明確定義不道德及不當行為。另參照「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，訂定明確標準及相關規範。 2. 為落實誠信經營，訂定具體檢舉及獎勵制度，受理單位調查標準作業程序等相關規定。 3. 本公司已於員工月會宣達，往來廠商將定期開會並佈達公司相關經營決心及政策等，另於公司網站於利害關係人及投資人窗口設立相關檢舉信箱及連絡窗口。 				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(九)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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

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

(十)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形等資訊詳閱本年報：柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項之六、風險事項分析及評估。
2. 本公司訂定之公司治理相關規章，羅列如下：
 - (1)內部重大資訊處理作業程序：規範本公司重大資訊管理及揭露之依據。設置發言人及代理發言人，所有對外重要訊息均由其審閱後對外公告。內部重大資訊若有洩漏情事，規定呈報單位及處理程序等。

- (2)防範內線交易之作業管理程序：規範適用本作業人員(本公司之董事、監察人、經理人及依公司法第二十七條第一項規定受指定代表行使職務之自然人；持有本公司之股份超過百分之十之股東；基於職業或控制關係獲悉消息之人；喪失前三款身分後，未滿六個月者；從前四款所列之人獲悉消息之人)，另就重大消息成立時點、訊息公開18小時內，內線交易之禁止，及重大消息公開流程、異常通報措施、異常情形之報告訂定相關程序。
- (3)關係企業相互間財務業務相關作業規範：為健全本公司與關係企業間之財務業務往來，防杜關係企業間之進銷貨交易、取得處分資產、背書保證及資金貸與等事項有非常規交易、不當利益輸送情事，訂定本作業規範。
- (4)規範全體同仁行為道德準則規範於「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「防範內線交易之作業管理程序」等。
- 3.公司在規劃接班計畫中，接班人除了必須具備卓越的工作能力外，價值觀念要與公司相符，人格特質必須包括誠信正直，重承諾、創新及贏得客戶信任。本公司除處級總經理外，其餘主管尚有10餘名，負責組織內相關業務，並以工作輪調與外派方式，了解並學習各單位職務內容，並透過會議來討論並培養管理之技能，使各主管都有機會成為接班人的重要成員。
- 本公司104年升任建設處總經理張宏圖，108年聘任開發處總經理陳顯宗，開發處相關之部門別原編列在建設處，為使各經理人能更發揮長才並相互輪調單位，故108年增設開發處。
- 109年3月董事會通過，原建設處總經理張宏圖，晉升為公司總經理另兼任建設處總經理。

4.經理人參與公司治理進修訓練情形

職稱	姓名	進修日期	進修課程名稱	進修時數	合計時數	主辦單位(註)
稽核室副理	李其鴻	109.07.02	1.大數據與AI的真面目(一次搞懂大數據) 2.大數據與AI於稽核的方法與應用實例	6	30	A
		109.08.19	1.資訊安全與查核實務 2.偵知不合規交易時稽核面臨風險暨倫理道德	6		A
		109.10.22	企業經營管理的法律風險與內部稽核人員因應之道	6		A
		109.10.27	年度營運計劃與預算編製之稽核實務研討	6		A
		109.11.17	1.隱形資產的戰爭-營業秘密(調查局) 2.集團子公司監理及實例分享(鴻海稽核團隊)	6		A
財會部襄理	許宸如	109.07.09	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	12	B

註：A 中華民國內部稽核協會

B 財團法人中華民國會計研究發展基金會。

(十一)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

欣巴巴事業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110年03月23日

本公司民國109年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年03月23日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

欣巴巴事業股份有限公司

董事長：



簽章

總經理：



簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制者，應揭露會計師審查報告：無。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東常會重要決議事項及執行情形

會議日期	會議名稱	重大決議事項	執行情形
109.06.30	股東會	1. 通過承認本公司民國 108 年度營業報告書及財務報表案。	已完成。
		2. 通過承認本公司民國 108 年度虧損撥補案。	已完成。
		3. 通過修訂本公司「公司章程」案。	已依修正後內容運作。
		4. 通過修訂本公司「股東會議事規則」案。	已依修正後內容運作。
		5. 通過修訂本公司「董事選舉辦法」案。	已依修正後內容運作。
		6. 通過修訂本公司「背書保證作業程序」案。	已依修正後內容運作。
		7. 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。	已依修正後內容運作。
		8. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理作業程序」案。	已依修正後內容運作。
		9. 全面改選董事案。	已完成。

2. 董事會之重要決議

會議日期	會議名稱	重大決議事項	附註
109.03.24	董事會	1. 承認 108 年度營業報告書及財務報表。 2. 通過 108 年度虧損撥補案。 3. 通過修訂本公司「公司治理實務守則」案。 4. 通過修訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」案。 5. 通過修訂本公司「企業社會責任守則」案。 6. 通過修訂本公司「背書保證作業程序」案。 7. 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。 8. 通過修正本公司「取得或處分資產處理程序」案。 9. 通過修正本公司「公司章程」案。 10. 通過新增本公司「審計委員會組織規程」案。 11. 通過全面改選董事暨提名獨立董事候選人案。 12. 通過解除本公司新任董事及其代表人競業行為限制案。 13. 召集本公司 108 年股東常會相關事宜。 14. 通過「108 年度內部控制制度聲明書」。 15. 通過修正本公司「內部控制制度修訂」案。 16. 修訂本公司核決權限表案。 17. 通過本公司經理人晉升案。 18. 通過因內部輪調更換會計師委任及報酬案。 19. 通過簽證會計師之獨立性及適任性評估。	-
109.05.11	董事會	1. 承認 109 年度第一季之合併財務報表。 2. 通過本公司捐贈「公益信託巴巴慈善基金」新台幣貳佰萬元。 3. 通過本公司確認獨立董事候選人資格案。 4. 通過本公司致力於發展不動產相關業務，擬購買高雄市鼓山區龍中段購地案。 5. 通過本公司新增龍中段合建案。 6. 通過本公司向子公司申請資金借貸案。	-
109.6.30	臨時股東會	1. 推舉新任董事長	-

會議日期	會議名稱	重大決議事項	附註
109.08.07	董事會	1. 承認 109 年度第二季之合併財務報表。 2. 通過本公司授權經營團隊購置土地及土地開發合建額度案。 3. 通過聘任第四屆新任薪資報酬委員案。 4. 通過修訂本公司核決權限表案。 5. 通過修訂本公司內部控制制度相關辦法案。	-
109.11.09	董事會	1. 承認 109 年度第三季之合併財務報表審議案。 2. 通過台南市北區小北段購地案。 3. 通過修訂本公司核決權限表案。 4. 通過修訂本公司內部控制制度相關辦法案。	-
109.12.29	董事會	1. 通過 109 年度經理人之年終獎金發放數額及發放時程案。 2. 通過本公司新任經理人案及該經理人薪資與相關福利討論案。 3. 通過本公司財務報告簽章案。 4. 通過修訂本公司「董事選舉辦法」案。 5. 通過修訂本公司「公司治理實務守則」案。 6. 通過修訂本公司核決權限表案。	-
110.03.24	董事會	1. 通過本公司 109 年度員工及董事酬勞分配案。 2. 承認 109 年度營業報告書及財務報表。 3. 通過 109 年度虧損撥補案。 4. 通過修訂本公司「股東會議事規則」案。 5. 通過修訂本公司「董事選舉辦法」案。 6. 通過修正本公司「公司章程」案。 7. 召集本公司 110 年股東常會相關事宜。 8. 通過因內部輪調更換會計師委任。 9. 通過簽證會計師之獨立性及適任性評估。 10. 通過「109 年度內部控制制度聲明書」。 11. 通過本公司 110 年度私募有擔保普通公司債案。	-

(十四) 近年度截至年報刊印日止董監事對董事會通過重要決議有不同意見之紀錄或書面聲明：無。

(十五) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

110 年 4 月 23 日

職 稱	姓 名	到任日期	異動日期	辭職或解任原因
總經理	黃烱輝	102.11.8	109.6.30	辭任

四、會計師公費資訊

會計師公費級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信會計師事務所	陳珍麗	吳秋燕	民國 109 年	

單位：新台幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 仟元			✓	
2	2,000 仟元 (含) ~ 4,000 仟元		✓		✓
3	4,000 仟元 (含) ~ 6,000 仟元				
4	6,000 仟元 (含) ~ 8,000 仟元				
5	8,000 仟元 (含) ~ 10,000 仟元				
6	10,000 仟元 (含) 以上				

(一) 審計公費與非審計公費金額及非審計公費內容

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	陳珍麗 吳秋燕	2,570	0	0	0	415	415	民國 109 年度	移轉訂價 300 仟元、營業稅直扣法 60 仟元、代墊費用 55 仟元。

註：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

(二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊：

本公司自 110 年度起財務報表簽證變更簽證會計師，由原簽證會計師陳珍麗會計師及吳秋燕會計師，變更為吳秋燕會計師及許凱甯會計師，係屬會計師事務所內部輪調，故不適用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過 10%之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱 (註1)	姓名	109年度		當年度截至 110年4月17日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長 及大股東	辰龍投資(股)公司(註2)	0	0	0	0
董事	辰龍投資(股)公司	0	0	0	0
	法人代表:黃炯輝	0	0	0	0
董事	捷偉投資有限公司	0	0	0	0
	法人代表:黃湘允	54,000	0	0	0
董事	世京投資有限公司	0	0	0	0
	法人代表:吳聲鈴	0	0	0	0
董事	世京投資有限公司	0	0	0	0
	法人代表:林沛珍	0	0	0	0
獨立董事	王秀蘭	0	0	0	0
獨立董事	鄭明安	0	0	0	0
獨立董事	張妍臻	0	0	0	0
總管理處 副總經理	黃秀媚	0	0	0	0
總經理	張宏圖	0	0	0	0
開發處總經理	陳顯宗	0	0	0	0
業務部協理	王秉逸	0	0	0	0
財務長	李鎮宇	0	0	0	0
財會部經理	張晴雅(註3)	0	0	0	0
會計主管	許宸如	0	0	0	0

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：為持股10%以上大股東。

註3：財會部經理張晴雅於110年1月1日新任經理人。

(二)董事、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者：無

(三)董事、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者：無

八、持股比例占前十名之股東，其相互間關係之資料：

110年4月17日

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.36%	0	0%	0	0%	捷偉投資有限公司；黃湘允；黃子恬；黃湘元	負責人為其二親等及一親等以內親屬	
辰龍投資股份有限公司代表人：黃炯輝	0	0%	0	0%	0	0%			
黃子恬	5,066,628	6.08%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；黃湘允；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
黃湘元	5,049,407	6.06%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；黃湘允；黃子恬	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
黃湘允	5,044,223	6.05%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；黃子恬；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
捷偉投資有限公司	2,667,403	3.20%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司	負責人為二親等以內親屬	
捷偉投資有限公司代表人：黃淑芬	21,431	0.03%	0	0%	0	0%			
史勝彰	1,423,000	1.71%	0	0%	0	0%	無	無	
世京投資有限公司	1,255,714	1.51%	0	0%	0	0%	無	無	
世京投資有限公司代表人：洪幸慧	0	0	0	0%	0	0%	無	無	
葉銘政	690,564	0.83%	0	0%	0	0%	無	無	
王治國	603,553	0.72%	0	0%	0	0%	無	無	
王瓊慧	599,123	0.72%	0	0%	0	0%	無	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

單位：股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
江城建設	20,100,000	100%	0	0	20,100,000	100%

註一：係公司採用權益法之投資。

肆、募集情形

一、資本及股份

(一) 股本來源：

110年4月23日

年 月	發 行 價 格	核定股本		實收股本		備註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以現金 以外之 財產抵 充股款 者	其 他
56.01	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金	-	擴充設備
82.08	10	243,000,000	2,430,000,000	207,255,272	2,072,552,720	盈餘資本公積轉增資	-	核准日期：83.05.26
83.08	10	358,000,000	3,580,000,000	271,811,700	2,718,117,000	盈餘資本公積轉增資	-	文號：(83)台財證(一)第23788號
84.08	10	358,000,000	3,580,000,000	290,838,519	2,908,385,190	現金、盈餘資本公積轉增資	-	擴充設備、償還借款
91.12	10	358,000,000	3,580,000,000	93,000,000	930,000,000	盈餘資本公積轉增資	-	減資彌補虧損
99.12	10	358,000,000	3,580,000,000	18,000,000	180,000,000	盈餘資本公積轉增資	-	減資彌補虧損
100.06	10	358,000,000	3,580,000,000	30,000,000	300,000,000	私募現金增資	-	充實營運資金、償還借款
101.10	10	358,000,000	3,580,000,000	31,020,000	310,200,000	盈餘資本公積轉增資	-	文號：金管證字第1010047750號
102.08	10	358,000,000	3,580,000,000	70,000,000	700,000,000	盈餘資本公積轉增資	-	文號：金管證字第1020025170號
106.11	10	358,000,000	3,580,000,000	74,566,421	745,664,210	盈餘資本公積轉增資	-	核准日期：106.09.26
107.09	10	358,000,000	3,580,000,000	83,343,981	833,439,810	盈餘資本公積轉增資	-	核准日期：107.08.08

註1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註2：增資部分應加註生效（核准）日期與文號。

註3：以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

股 份 種 類	核 定 股 本			備註
	流 通 在 外 股 份	未 發 行 股 份	合 計	
普 通 股	83,343,981	274,656,019	358,000,000	上 市 股 票

(二) 總括申報制度相關資訊：不適用

(三) 股東結構：

110年4月17日

數量	股東結構					
	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合 計
人 數	1	2	15	8,799	20	8,837
持 有 股 數	1,115	20,016	42,268,086	40,170,358	884,406	83,343,981
持 股 比 例	0.00%	0.02%	50.72%	48.20%	1.06%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(四) 股權分散情形：

110年4月17日

持 股 分 級	股東人數	持有股份	持股比例%
1 至 999	7,136	1,387,319	1.66%
1,000 至 5,000	1,228	2,548,246	3.06%
5,001 至 10,000	184	1,368,965	1.64%
10,001 至 15,000	72	905,721	1.09%
15,001 至 20,000	39	694,848	0.83%
20,001 至 30,000	34	861,951	1.03%
30,001 至 40,000	25	862,604	1.03%
40,001 至 50,000	20	896,800	1.08%
50,001 至 100,000	41	2,773,567	3.33%
100,001 至 200,000	21	2,798,982	3.36%
200,001 至 400,000	23	6,159,909	7.39%
400,001 至 600,000	5	2,481,499	2.98%
600,001 至 800,000	2	1,294,117	1.55%
800,001 至 1,000,000	0	0	0.00%
1,000,000 以上	7	58,309,453	69.96%
合 計	8,837	83,343,981	100.00%

特別股股權分散情形：不適用

(五) 主要股東名單：

股權比例達5%以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

110年4月17日

主要股東名稱\股份	持有股數	持股比例(%)
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.36%
黃子恬	5,066,628	6.08%
黃湘元	5,049,407	6.06%
黃湘允	5,044,223	6.05%
捷偉投資有限公司	2,667,403	3.20%
史勝彰	1,423,000	1.71%
世京投資有限公司	1,255,714	1.51%
葉銘政	690,564	0.83%
王治國	603,553	0.72%
王瓊慧	599,123	0.72%

(六) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘股利資料

項 目		年 度		當年度截至 110年4月23日	
		109年	108年		
每股市價 (註1)	最 高	52.70	20.65	53.00	
	最 低	14.85	10.50	37.40	
	平 均	31.80	14.54	44.79	
每股淨值 (註2)	分 配 前	8.54	9.61	(註8)	
	分 配 後	8.54	9.61	(註8)	
每股盈餘 (註3)	加權平均股數		83,343,981	83,343,981	(註8)
	每 股 盈 餘 (註3)	調整前	(1.07)	(0.98)	(註8)
		調整後	(註9)	(註9)	不適用
每股股利	現金股利項目		(註9)	(註9)	不適用
	無 償 配 股		(註9)	(註9)	不適用
	累積未付股利(註4)		(註9)	(註9)	不適用
投資報酬 分析	本益比(註5)		(註10)	(註10)	(註8)
	本利比(註6)		(註9)	(註9)	不適用
	現金股利殖利率(註7)		(註9)	(註9)	不適用

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘截至年報刊印日前，本公司 110 年第 1 季財務資料未經會計師核閱，故不揭露；其餘欄位應為截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：108 年度及 109 年度為虧損，故無盈餘分配議案。

註 10：因本期損益為虧損，故無法計算。

(七) 公司股利政策及執行狀況：

1. 股利政策：

依修訂之公司章程規定，本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，分配如下：

- ①、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本額時，不在此限。
- ②、視公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。
- ③、餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，考量永續經營及長遠發展並兼顧股東利益，董事會擬定盈餘分配案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十。

2. 本次股東會擬議股利分配情形：

109 年度因本公司虧損，故無股利分配情形。

(八) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本次股東會未擬議分派無償配股，故不適用。

(九) 員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

依本公司修訂之章程規定，本公司年度如有獲利，提撥員工酬勞不低於百分之一，董監酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比率提撥。

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

本次無估列員工、董事及監察人酬勞，故不適用。

3. 董事會通過 109 年度配發員工及董監事酬勞等情形：

(1) 109 年度因本公司虧損，故無認列員工及董監事酬勞。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：不適用。

(3) 考慮擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：不適用。

4. 前一年度員工及董事、監察人酬勞之實際配發情形（包括配發股數、金額及股價）、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 109 年度為稅前虧損，經董事會決議未配發員工酬勞及董監事酬勞。

(十) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一)公司債辦理情形：

公司債種類	一一〇年度第一次私募有擔保普通公司債
發行(辦理)日期	110年5月12日
面額	分為新台幣10,000仟元整及100,000仟元整兩種。
發行及交易地點	臺灣
發行價格	依票面金額十足發行
總額	新臺幣壹拾億元整
利率	固定年利率4.12%。
期限	自發行日起算四年，自民國110年5月12日發行，至民國114年5月12日到期。
保證機構	無
受託人	臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構	無
簽證律師	普華商務法律事務所 楊敬先律師
簽證會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 陳珍麗會計師
償還方法	第一期至第二十四期還息不還本，第二十五期至第四十七期每期還本1%，第四十八期到期一次償還剩餘公司債本金。
未償還本金	新臺幣壹拾億元整
贖回或提前清償之條款	本公司債發行未滿一年提前贖回(含標的物出售)收取未到期本金之1%。
限制條款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附 其 他 權 力	截至年報刊印日已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額 不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法 不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無
交換標的委託保管機構名稱	不適用

- 三、特別股辦理情形：無。
- 四、海外存託憑證之辦理情形：無。
- 五、員工認股權憑證之辦理情形：無。
- 六、限制員工權利新股辦理情形：無。
- 七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。
- 八、資金運用計劃執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營業務之主要內容：

- (1) 營建收入：合建、購地自建、不動產開發等等相關業務。
- (2) 出租投資性不動產：租金。

2. 一〇九年度營業比重：

單位：新台幣仟元

產品類別	銷貨金額	銷貨成本	毛利	毛利率
營建收入	167,574	125,976	41,598	24.82%
租金	254	99	155	61.02%
總計	167,828	126,075	41,753	24.88%

3. 公司之主要業務：欣巴巴事業曉陽明新個案，在一〇九年上半年因受疫情影響，直到中秋節前後，才開始正式展開銷售活動。因銷售期不長，緩步認列營收，另有舊個案零星餘屋順利完銷，故一〇九年比較一〇八年營建收入，有倍數以上之成長。其他業績則為租金收入，單看營收及毛利數據皆比去年大幅成長，毛利率也維持在平均水準 22%-24%之上，整體營業收入及毛利表現，可說是漸入佳境。
4. 計畫開發之產品：公司近年來整體推案及購地策略，以重劃區土地且就業需求強勁之區域，規劃三房或二加一房為主推格局，並採用雙衛浴設計，增加購屋者在生活上之便利性及實用性。未來也考量精華商業區地段，推出住商混合式大樓或純商辦大樓之產品，利用良好的區位及完善規畫設計格局，加上住商進出動線區隔的方式，讓相關產品更升級，增加市場接受度。

(二)產業概況：一〇九年在疫情籠罩之下，全球金融市場產生先蹲後跳之走勢，惟全球總體經濟面，並未實質復甦。因此，貨幣市場仍持續採取量化寬鬆政策，以新貨幣理論來引領全球經濟走勢，由低利率方式，將市場資金轉進金融市場及不動產市場。但金融市場已進入高檔壓力區，加上各國持續量化寬鬆政策，已產生高通膨低利率的氛圍，故不論實質剛性購屋需求或資金停靠的標的，不動產市場成為最佳之選擇。

(三)技術及研發概況：以建設公司來說，本公司在規劃、設計及建材設備等領域，投入大量人力、財力及物力，將使本公司個案能獲得更多客戶青睞，使產品在市場更具競爭力。惟建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法令規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營造工程之建造，故於組織架構中並未設有建設業之研發部門。

(四)長、短期業務發展計畫：本公司目前在高雄、台北、新北、桃園及台南等五

都不動產市場，皆已建立非常良好的口碑。未來公司將繼續朝全國性建設公司方向邁進，讓公司有溫度的建築理念，推廣至全台灣。目前直轄市僅台中尚未進駐，由於台中土地市場價格高低不一，評估尚有相當差異，暫時未取得土地庫存。不過前進中台灣，一定是公司未來推案之目標。

本公司經營團隊持續以穩健務實精神，不斷強化軟硬體，注重質與量的提升；不論在規劃設計或售服客服，都以客戶需求為出發點。公司董事、管理團隊及全體員工一直朝著提供更優質服務的方向邁進，讓公司成為國家及消費者共同認證之全國性優質企業。

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

在一〇九年，台灣整體房市呈現剛性需求湧現，南北市場首購族及換屋族的產品，不論成屋或預售個案皆出現看屋人潮。在產品設計及坪數規劃，符合市場需求，且價格達到民眾購買力所能負擔。因首購及產品定位正確之下，首購及換屋產品在一年至兩年內個案都可順利完銷。不論成屋或預售個案，可見不動產除了是生活所必需，也是消費者心中最具保值性的資產。

目前政府採取打炒房政策，已造成國內房市產生疑慮，全國同業聯合向政府建言，打投機炒作必須對症下藥，千萬別重傷產業，誤傷火車頭工業之不動產相關業者或限制實質購屋需求者。一〇九年市場資金漸漸才剛從金融市場回流到不動產市場，不動產一直是消費者最渴望的需求，生活必需之居住實質需求，且兼具資產保值效用，讓全民實現有土斯有財的願望。

政府針對投機炒作者最有效的政策，其實僅須禁止紅單轉讓，短期頻繁

交易者皆須核實採較嚴格之稅率及審查。因為投資客連續轉手，造成房地價格墊高，不動產開發業者也不樂見，如真能杜絕投機炒作，讓產業更健康發展，對認真經營產業之業者實為受益，可繼續用心蓋出好宅，回饋市場及消費者。

公司因應市場環境，採取適時適地之銷售策略，以達成公司業績穩定成長。

1. 本公司競爭利基方面，主要如下：

- (1) 充實之營運資金及靈活籌資工具運用。
- (2) 具前瞻優越之土地開發能力。
- (3) 嚴謹的設計規劃產品並符合市場需求。
- (4) 高品質之工程保障。
- (5) 專業的經營團隊。
- (6) 完善的客戶服務。
- (7) 卓越的執行力。

2. 另就發展遠景之有利與不利因素及因應對策分述如下：

有利因素：

- (1) 以家戶單位平均人口數而言，實質購屋需求強烈。
- (2) 暫無大幅升息條件，貸款利息支出不致大幅提升。
- (3) 高通膨低利率的總體環境，突顯房地產保值效果。

不利因素：

- (1) 央行採取限縮政策，限制不動產開發商融資額度。
- (2) 新冠肺炎病毒全球擴散，造成購屋者或投資人莫名恐慌，影響購屋意願。
- (3) 總體經濟不確定性，將造成投資人採取觀望與等待的心態。
- (4) 政府推動房地合一稅 2.0 版，增加購屋換屋大眾實質負擔。
- (5) 精華土地取得不易，地主不願讓利出售。

因應對策：

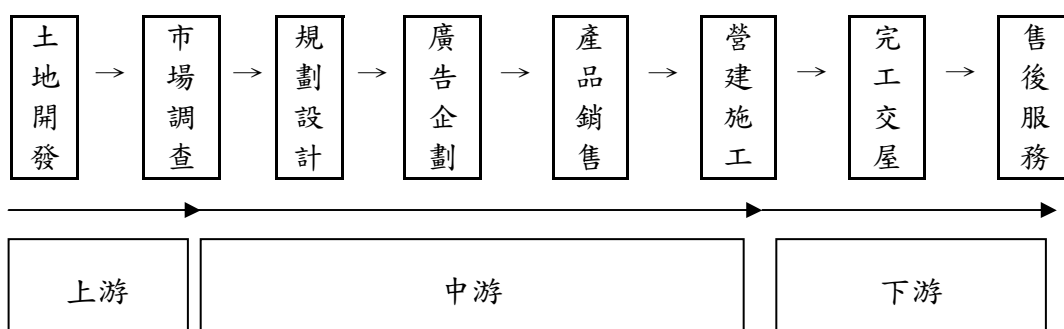
- (1) 多元財務規劃，增加融資管道，嚴格控管資金運用，提升資金調度效率。
- (2) 審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價，加強內部管理，以節省支出，嚴格控管工班品質，確保如期完工。
- (3) 以創新行銷方式，提升銷售率，縮短銷售期間，增加營運資金周轉率。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

產品項目	主要用途(功能)
營建收入	興建透天、大樓住宅、興建辦公室大樓

2. 主要產品之產製過程：本公司目前主要以興建住宅為主，未來不排除興建辦公大樓或觀光商務飯店，以興建住宅及銷售來看，完整過程如下：



(三)主要原料之供應狀況：因為建設公司本身委由營造公司來興建，主要為規劃設計個案，發包給營造相關廠商，故以產業上下游所接觸到的關聯廠商及原料(土地)，台灣整體土地供需尚稱平穩，惟精華區土地供給價格偏高，列示如下：

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

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例

1. 本公司及子公司最近二年度進貨總額百分之十以上之客戶：

單位：新台幣千元

項目	108年			109年			110年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	巴森營造	50,029	21	巴森營造	380,000	44	巴森營造	90,476	38	實質關係人
2	永洋企業	24,861	10				原安消防	62,440	26	無
3							沛波鋼鐵	25,272	11	無
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10	其他	167,084	69	其他	480,102	56	其他	62,130	25	無
	進貨淨額	241,974	100	進貨淨額	860,102	100	進貨淨額	240,318	100	

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：於編製合併財務報表時，合併企業間交易業已沖銷。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應予以揭露。

2. 本公司及子公司最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶

單位：新台幣仟元

項目	108年			109年			110年度截至前一季止					
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A君	8,095	48	無	C君	41,870	25	無	F君	39,471	98	無
2	B君	8,648	51	無	D君	39,019	23	無				
3					E君	28,752	17	無				
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
	其他	132	1	無	其他	58,187	35	無	其他	976	2	無
	銷貨淨額	16,875	100		銷貨淨額	167,828	100		銷貨淨額	40,447	100	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(五)最近二年度生產量值表：

單位：戶；新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	108 年度(註 1)			109 年度(註 1)		
		產能	產量(註 1)	產值(註 2)	產能	產量(註 1)	產值(註 2)
房屋		-	-	2,071	-	75	967,065
其他		-	-	-	-	-	-
合計		-	-	2,071	-	75	967,065

註 1：產量係於完工年度認列總建戶數。

註 2：產值係於完工年度計入個案之總成本。

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

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	108 年度				109 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房 屋		2 戶 (註 1)	16,743	-	-	9 戶 (註 1)	167,574	-	-
其 他		-	132	-	-	-	254	-	-
合 計		-	16,875	-	-	-	167,828	-	-

註 1：銷值係以各該年度認列之營業收入計。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工分析

年 度		108 年度	109 年度	110 年至 4 月 23 日
員 工 人 數	管 理 人 員	15	18	19
	技 術(研 究)人 員	10	12	10
	作 業 員	34	38	34
	合 計	59	68	63
平 均 年 歲		37.64	38.32	38.41
平 服 務 年 資		2.9	3.4	3.8
	碩 士	10%	9%	8%
	大 專	77%	74%	75%
	高 中	13%	18%	17%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日之當年度資料。

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止因污染環境所受損失及處分之總額：

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

廠商若有違反主管機關相關規定，概由廠商負責。

本公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受損失及處分之情事。

(二) 因應對策：

為減少環境污染，本公司要求工程營造期間專責營造公司應符合環保規範，並要求進行相關防範措施，列舉如下：

1. 噪音防治：

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

2. 空氣汙染防治：

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

3. 水汙染防治：

- (1) 於施工前，檢具削減計畫，報經當地環保機關核准。
- (2) 於開挖面或堆置場所，鋪設足以防止雨水進入之遮雨、擋雨及導雨設施。
- (3) 設置沉砂池，收集及處理初期降雨及洗車平臺之廢水。
- (4) 採用雨、汙水分流系統，減少汙水量、回收雨水收集再回收利用。

4. 廢棄物防治：

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

5. 其他：

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

(三) 可能之環保支出：無。

五、勞資關係

(一) 員工福利制度

1. 各項員工福利措施與其實施狀況：

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

- (1) 依法成立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，由福委會每年訂定福利工作計劃及不定期辦理各項活動，如國內外旅遊活動、三節禮品、年終聚餐、年中聚餐、生日禮金、婚喪喜慶等各項福利補助。
- (2) 公司之員工福利措施：年節獎金、個案獎金、員工分紅、勞健保、團體保險、員工健檢、員工購屋優惠、婚喪喜慶補助等福利措施。另依勞基法制定給薪之年假、病假、產假、陪產假、生理假、家庭照顧假等。

2. 進修、訓練與其實施狀況：

本公司為提昇人力資源素質與發展優勢，於新進員工到職時即實施新進人員職前引導教育訓練；另不定期指派相關員工參加外部教育訓練或利用月會針對全體員工實施內部教育訓練，針對員工生涯規劃及專業技能作完整培訓計劃，以期達到培訓專業人才，進而提高管理績效並有效開發及利用人才。本公司 109 年度派員外訓之進修、訓練情形如下：

教育訓練類別	內部教育訓練		外部教育訓練	
	人次	時數	人次	時數
內部控制制度相關訓練	49	147	0	0
資訊系統教育訓練	30	60	0	0
法令制度相關訓練	358	179	11	71.5
工作改善教育訓練	520	1040	6	36
公司治理及企業社會責任	358	179	5	27
其他	358	716	0	0
誠信經營之教育訓練	0	0	1	3
合計	1673	2321	23	137.5

3. 退休制度與其實施情形：

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

4. 員工權益維護措施：

- (1)本公司均依勞基法及各項勞動法規執行員工管理政策，並隨時依據法令更新內部管理規定，以確保員工權益。
- (2)建立各項員工定期溝通機制，確保員工瞭解公司各項營運方針：本公司利用每月月會，報告公司營運近況與相關措施，並利用電子公告即時傳達各項事務，以利員工瞭解公司狀況。
- (3)本公司另設立員工申訴信箱，以維護員工權益。
- (二)最近年度截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所受損失：本公司無勞資糾紛訴訟，故無損失。
- (三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：本公司提供舒適安全之工作環境，相關福利制度、員工溝通管道均為完善，且本公司勞資關係一向和諧，皆無勞資糾紛訴訟之產生，故估計目前及未來應無發生勞資糾紛訴訟而有損失之虞。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建契約	潘君	103.07.10 ~ 過戶日	台南市安平區新南段 69-2、69-8、69-9 等地號土地	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~ 保固期滿日	臺北市北投區崇仰段 499 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~ 保固期滿日	台南市安平區新南段 69-2、69-8、69-9 等地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	106.10.16 ~ 個案完銷日	台南市北區北元段 612 地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	106.12.18 ~ 個案完銷日	高雄市楠梓區援中段一小段 284、285、285-1 地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	107.01.17 ~ 個案完銷日	桃園市龜山區善捷段 13 地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	107.02.12 ~ 個案完銷日	新北市三重區仁信段 12、80 地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	107.04.09 ~ 個案完銷日	新北市三重區仁信段 77 地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	107.05.03 ~ 個案完銷日	新北市三重區仁信段 76 地號	無
合建分屋	(非本公司關係人)	107.05.11 ~ 個案完銷日	新北市三重區仁信段 13 地號	無
土地契約	(非本公司關係人)	107.11.13 ~ 個案完銷日	台南市北區北元段 747-1.748 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~ 保固期滿日	高雄市楠梓區援中段一小段 284、285、285-1 地號	無

營建合約	巴森營造	開工日 ~保固期滿日	台南市北區北元段 612 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~保固期滿日	台南市北區北元段 747-1.748 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~保固期滿日	桃園市龜山區善捷段 13 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~保固期滿日	新北市三重區仁信段 12、13 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日 ~保固期滿日	新北市三重區仁信段 76.77.80 地號	無
土地契約	(非本公司 關係人)	109.05.25~個案完銷日	高雄市鼓山區龍中段 67 地號	無
合建分售	江城建設	109.05.11~個案完銷日	高雄市鼓山區龍中段 67 地號	無
土地契約	(非本公司 關係人)	109.12.25~個案完銷日	台南市北區小北段十四筆土地	無

七、工作環境與員工人身安全之保護措施

(一)本公司提供所屬員工人身安全之保護措施：

1. 派駐工地人員，公司提供人員長袖制服及長褲、安全帽及安全鞋等，以保護員工人身安全。
2. 於建案現場聘任警衛人員，對工地人員、車輛進出進行管制。
3. 所屬建案以公司及各主次承包商為被保險人，投保營造綜合險(營造工程財物損失險、營造工程第三人意外責任險)、雇主意外責任險。
4. 為所屬員工辦理勞工保險及團體意外險、意外醫療險，並定期實施健康檢查。

(二)本公司建案工程係委由專業甲級營造廠為個案興建承造人，由營造廠執行下列業務：

1. 負責監督及控管施工所涉相關工地安全及品質維護等事務。
2. 訂定安全衛生守則，並設置領有勞安證照之勞安人員執行勞安檢查等業務。
3. 執行勞安教育訓練，並要求人員進場前，應閱讀並簽署「危害告知單」、「廠商勞工安全紀律承諾書」。
4. 每日播放宣導職場安全廣播，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶等。

(三)各建案之工程係採議價發包，工程承攬廠商於簽訂工程合約時，明確規範廠商：

1. 遵守勞工安全衛生相關法令。
2. 簽訂「承攬工程工地安全衛生規章」，要求廠商所屬員工進入工地應配戴安全帽、使用電纜線應具良好絕緣效果、使用吊運機器設備不得超載超重等。
3. 簽訂「勞安守則切結書」，要求承攬廠商遵守勞安守則所有規範，備齊相關安全防護配備如安全帽、安全帶等。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表-國際財務報導準則

(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 財務資料 (註2)
		109年	108年	107年	106年	105年	
流 動 資 產		9,309,288	6,629,521	5,757,068	2,624,143	2,788,709	-
不 動 產 廠 房 及 設 備		1,558	2,011	1,560	2,477	4,607	-
使 用 權 資 產		23,369	25,159	-	-	-	-
無 形 資 產		20,607	20,335	20,080	20,109	20,558	-
其 他 資 產		4,844	4,272	4,325	4,528	4,581	-
資 產 總 額		9,359,666	6,681,298	5,783,033	2,651,257	2,818,455	-
流 動	分配前	6,611,520	2,981,630	2,119,746	1,738,468	1,810,211	-
負 債	分配後	(註3)	2,981,630	2,119,746	1,738,468	1,810,211	-
非 流 動 負 債		2,036,317	2,898,845	2,780,884	153	193,134	-
負 債	分配前	8,647,837	5,880,475	4,900,630	1,738,621	2,003,345	-
總 額	分配後	(註3)	5,880,475	4,900,630	1,738,621	2,003,345	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		711,829	800,823	882,403	912,636	815,110	-
股 本		833,439	833,439	833,439	745,664	700,000	-
資 本 公 積		18,170	18,170	18,170	18,170	18,170	-
保 留	分配前	(139,780)	(50,786)	30,794	148,802	96,938	-
盈 餘	分配後	(註3)	(50,786)	30,794	148,802	96,938	-
其 他 權 益		-	-	-	-	2	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益	分配前	711,829	800,823	882,403	912,636	815,110	-
總 額	分配後	(註3)	800,823	882,403	912,636	815,110	-

(個體)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 財務資料 (註4)
		109年	108年	107年	106年	105年	
流 動 資 產		9,279,564	6,596,528	5,720,881	2,584,921	2,744,470	-
採權益法之投資		187,194	189,120	193,024	198,002	202,303	-
不 動 產 廠 房 及 設 備		1,558	2,011	1,560	2,477	3,419	-
使 用 權 資 產		17,715	18,940	-	-	-	-
無 形 資 產		3,728	3,456	3,201	3,230	3,679	-
其 他 資 產		4,835	4,263	4,316	4,519	4,572	-
資 產 總 額		9,494,594	6,814,318	5,922,982	2,793,149	2,958,443	-
流 動	分配前	6,750,621	3,119,367	2,259,695	1,880,360	1,950,199	-
負 債	分配後	(註3)	3,119,367	2,259,695	1,880,360	1,950,199	-
非 流 動 負 債		2,032,144	2,894,128	2,780,884	153	193,134	-
負 債	分配前	8,782,765	6,013,495	5,040,579	1,880,513	2,143,333	-
總 額	分配後	(註3)	6,013,495	5,040,579	1,880,513	2,143,333	-
股 本		833,439	833,439	833,439	745,664	700,000	-
資 本 公 積		18,170	18,170	18,170	18,170	18,170	-
保 留	分配前	(139,780)	(50,786)	30,794	148,802	96,938	-
盈 餘	分配後	(註3)	(50,786)	30,794	148,802	48,430	-
其 他 權 益		-	-	-	-	2	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
權 益	分配前	711,829	800,823	882,403	912,636	815,110	-
總 額	分配後	(註3)	800,823	882,403	912,636	815,110	-

註1：上述財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：截至年報刊印日前，本公司110年第1季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註3：尚無經股東會決議之盈餘分配案。

註4：依據證券發行人財務報告編製準則之規定，自2013年起，本公司無須編製母公司期中個體財務報告，故不適用。

(二)簡明綜合損益表-國際財務報導準則

(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 (註2)
		109年	108年	107年	106年	105年	
營業收入		167,828	16,875	298,384	989,504	862,630	-
營業毛利		41,753	3,458	72,693	234,379	205,326	-
營業損益		(50,411)	(71,944)	(20,392)	103,121	82,186	-
營業外收入及支出		(38,583)	(9,636)	(9,841)	(5,238)	(33,232)	-
稅前淨利		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,883	48,954	-
繼續營業單位本期淨利		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,528	48,508	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,528	48,508	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	-	-	(2)	2	-
本期綜合損益總額		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,526	48,510	-
淨利歸屬於母公司業主		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,528	48,508	-
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於 於母公司業主		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,526	48,510	-
綜合損益總額歸屬於 於非控制權益		-	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)		(1.07)	(0.98)	(0.36)	1.17	0.58	-

(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 (註3)
		109年	108年	107年	106年	105年	
營業收入		167,828	16,875	298,384	989,504	836,935	-
營業毛利		40,206	3,404	71,867	231,479	201,879	-
營業損益		(47,619)	(67,229)	(15,850)	105,546	84,800	-
營業外收入及支出		(41,375)	(14,351)	(14,383)	(8,018)	(36,091)	-
稅前淨利		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,528	48,709	-
繼續營業單位本期淨利		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,528	48,508	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,528	48,508	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	-	-	(2)	2	-
本期綜合損益總額		(88,994)	(81,580)	(30,233)	97,526	48,510	-
每股盈餘(元)		(1.07)	(0.98)	(0.36)	1.17	0.58	-

註1：上述財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：截至年報刊印日前，本公司110年第1季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註3：依據證券發行人財務報告編製準則之規定，自2013年起，本公司無須編製母公司期中個體財務報告，故不適用。

(五) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	109 年度	108 年度	107 年度	106 年度	105 年度
查核會計師姓名	陳珍麗	陳珍麗	陳珍麗	江佳玲	江佳玲
	吳秋燕	江佳玲	江佳玲	陳珍麗	陳珍麗
查核意見	無保留	無保留	無保留	無保留	無保留

(六) 評估聘僱會計師之獨立性

1. 依據本公司『公司治理實務守則』第二十二條規定，本公司應選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，定期對公司之財務狀況及內部控制實施查核。
2. a. 勤業眾信聯合會計師事務所，基於內部組織調整，自民國 110 年第 1 季起更換簽證會計師，將由陳珍麗會計師及吳秋燕會計師，更換為吳秋燕會計師及許凱甯會計師。
b. 吳秋燕會計師及許凱甯會計師未有違反會計師法等相關法規對獨立性之規定，符合適任性條件本公司應定期(至少一年一次)評估聘任會計師之獨立性。已就評估結果提報 110 年 3 月 23 日之董事會審議通過。

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析-國際財務報導準則

(合併)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 110年3月31日 (註2)	
		109年	108年	107年	106年	105年		
財務結構 (%)	負債占資產比率	92.39	88.01	84.74	65.58	71.08	-	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	175,551.80	183,227.65	234,818.01	36,844.41	21,879.97	-	
償債能力 (%)	流動比率	140.80	222.35	271.59	150.95	154.05	-	
	速動比率	11.78	13.45	6.15	31.28	10.47	-	
	利息保障倍數	(41.07)	(54.50)	(19.93)	206.99	93.61	-	
經營能力	應收款項週轉率(次)	106.56	6.43	183.62	3,755.23	55.86	-	
	平均收現日數	3.42	56.76	1.98	0.09	6.53	-	
	存貨週轉率(次)	0.02	-	0.06	0.32	0.24	-	
	應付款項週轉率(次)	0.65	0.13	3.11	5.11	2.52	-	
	平均銷貨日數	18,250.00	-	6,083.33	1,140.62	1,520.83	-	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	94.05	9.45	147.82	279.36	145.24	-	
	總資產週轉率(次)	0.02	-	0.07	0.36	0.28	-	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.75)	(1.14)	(0.48)	3.84	2.32	-	
	權益報酬率(%)	(11.77)	(9.69)	(3.37)	11.29	6.13	-	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	(6.05)	(8.63)	(2.45)	13.83	11.74	-
		稅前純益	(10.68)	(9.79)	(3.63)	13.13	6.99	-
	純益率(%)	(53.03)	(483.44)	(10.13)	9.86	5.62	-	
	每股盈餘(元)	(1.07)	(0.98)	(0.36)	1.17	0.58	-	
現金流量	現金流量比率(%)	(27.28)	(10.49)	(172.82)	32.29	13.81	-	
	現金流量允當比率(%) (註3)	(80.64)	(82.16)	(87.85)	(54.59)	(78.04)	-	
	現金再投資比率(%)	(66.63)	(8.54)	(100.28)	62.29	24.99	-	
槓桿度	營運槓桿度	(2.99)	0.10	(2.40)	1.68	1.79	-	
	財務槓桿度	0.28	0.37	0.18	2.00	60.12	-	

最近二年度增減比率達20%者，說明如下：

1. 流動比率：主要係109年度有新增借款，配合財報揭露表達將屬一營業週期內到期之長期借款重分類，致流比率下降。
2. 利息保障倍數：主要係因109年度有新增借款，故利息費用增加所致。
3. 應收款項週轉率：主要係109年度銷售個案總價較高所致。
4. 應付款項週轉率：主要係109年度銷售個案成本單價較高，方致比率上升。
5. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係109年度銷售個案總價較高所致。
6. 獲利能力、現金流量及財務槓桿度：主要係109年度除建案多為預售外，亦有增購地所致。

(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 110年3月31日 (註3)	
		109年	108年	107年	106年	105年		
財務結構 (%)	負債占資產比率	92.50	88.25	85.10	67.33	72.45	-	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	175,551.80	183,227.65	234,818.01	36,844.41	29,482.60	-	
償債 能力 (%)	流動比率	137.46	211.47	253.17	137.47	140.73	-	
	速動比率	11.48	12.70	5.52	28.67	9.46	-	
	利息保障倍數	(40.26)	(53.36)	(18.94)	209.44	92.72	-	
經營 能力	應收款項週轉率(次)	-	-	5,967.68	3,755.23	54.20	-	
	平均收現日數	-	-	0.06	0.09	6.73	-	
	存貨週轉率(次)	0.02	-	0.06	0.33	0.24	-	
	應付款項週轉率(次)	0.66	0.13	3.26	5.30	2.59	-	
	平均銷貨日數	1,825.00	-	6,083.06	1,106.06	1,520.83	-	
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	94.05	9.45	147.82	335.65	202.21	-	
	總資產週轉率(次)	0.02	-	0.07	0.34	0.26	-	
獲利 能力	資產報酬率(%)	(0.74)	(1.12)	(0.47)	3.61	2.06	-	
	權益報酬率(%)	(11.77)	(9.69)	(3.37)	11.29	6.13	-	
	佔實收資 本比率(%)	營業利益	(5.71)	(8.07)	(1.90)	14.15	12.11	-
		稅前純益	(10.68)	(9.79)	(3.63)	13.08	6.96	-
	純益率(%)	(53.03)	(483.44)	(10.13)	9.86	5.80	-	
	每股盈餘(元)	(1.07)	(0.98)	(0.36)	1.17	0.58	-	
現金 流量	現金流量比率(%)	(26.73)	(9.99)	(162.06)	29.82	12.03	-	
	現金流量允當比率 (%)(註3)	(80.84)	(84.04)	(91.66)	(71.83)	(91.49)	-	
	現金再投資比率(%)	(66.22)	(8.48)	(99.97)	61.56	23.36	-	
槓桿 度	營運槓桿度	(0.51)	0.08	(3.12)	1.62	1.74	-	
	財務槓桿度	0.26	0.34	0.14	1.91	8.10	-	

最近二年度增減比率達20%者，說明如下：

1. 流動比率：主要係109年度有新增借款，配合財報揭露表達將屬一營業週期內到期之長期借款重分類，致流比率下降。
2. 利息保障倍數：主要係因109年度有新增借款，故利息費用增加所致。
3. 應付款項週轉率：主要係109年度銷售個案成本單價較高，方致比率上升。
4. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係109年度銷售個案總價較高所致。
5. 獲利能力、現金流量及財務槓桿度：主要係109年度除建案多為預售外，亦有增購地所致。

註1：上述財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：截至年報刊印日前，本公司110年第1季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註3：依據證券發行人財務報告編製準則之規定，自2013年起，本公司無須編製母公司期中個體財務報告，故不適用。

註 4：分析項目之計算公式如下：

(1) 財務結構

- ① 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- ② 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

(2) 償債能力

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

(3) 經營能力

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

(4) 獲利能力

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

(5) 現金流量

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

(6) 槓桿度

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

註 5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 8：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、109 年度審計委員會審查報告。

欣巴巴事業股份有限公司 審計委員會審查報告書

茲准

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、財務報表(包括個體及合併財務報表)及虧損撥補議案等，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所陳珍麗會計師、吳秋燕會計師查核完竣，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)及虧損撥補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一一〇年股東常會

審計委員會召集人 王秀蘭

中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 三 日

四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 109 年度（自 109 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 110 年 3 月 23 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 及 108 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一般公認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 109 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 109 年度合併財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

欣巴巴集團於民國 109 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 8,525,024 千元，佔合併總資產 91%。欣巴巴集團之存貨係土地、建材及截至資產負債表日與建造及房地相關的成本。欣巴巴集團係以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大會計估計及判斷，是以本會計師關注欣巴巴集團管理階層對於存貨金額評價之合理性。

存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨攸關揭露資訊，請參閱合併財務報告附註四、五及七。

本會計師除了解欣巴巴集團管理階層進行存貨評價之相關控制，包含流程及淨變現價值之估計與依據資料來源外，亦執行下列主要查核程序：

- 一、年底存貨擇要盤點觀察，以了解欣巴巴集團存貨實際完工進度，並抽核其累積存貨成本金額之合理性。
- 二、選樣抽核存貨累積之土地或營建工程成本，核對至相關憑證，並自期末存貨選樣核對欣巴巴集團對存貨評價計算文件中淨變現價值之支持文件，核算淨變現價值之合理性，以評估欣巴巴集團存貨金額之適當性。

其他事項

欣巴巴事業股份有限公司業已編製民國 109 及 108 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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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 109 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 陳 珍 麗

陳珍麗



會計師 吳 秋 燕

吳秋燕



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 110 年 3 月 23 日

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 228,601	2	\$ 69,016	1
1160	應收票據—關係人 (附註四、二十、二六及二八)	1,050	-	2,100	-
1200	其他應收款 (附註二六及二八)	540	-	698	-
1220	本期所得稅資產 (附註四及二二)	641	-	1,003	-
1320	存貨 (附註四、五、七、二六、二七及二八)	8,525,024	91	6,215,662	93
1476	其他金融資產—流動 (附註八及二八)	153,424	2	180,200	3
1479	其他流動資產 (附註四、二十及二六)	400,008	4	160,842	2
11XX	流動資產總計	<u>9,309,288</u>	<u>99</u>	<u>6,629,521</u>	<u>99</u>
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及九)	1,558	-	2,011	-
1755	使用權資產 (附註四及十)	23,369	1	25,159	1
1760	投資性不動產淨額 (附註四及十一)	4,210	-	4,263	-
1805	商譽 (附註四及十二)	16,879	-	16,879	-
1821	其他無形資產 (附註四及十三)	3,728	-	3,456	-
1915	預付設備款	625	-	-	-
1980	其他金融資產—非流動 (附註四及八)	9	-	9	-
15XX	非流動資產總計	<u>50,378</u>	<u>1</u>	<u>51,777</u>	<u>1</u>
1XXX	資產總計	<u>\$9,359,666</u>	<u>100</u>	<u>\$6,681,298</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十四及二七)	\$ 1,897,171	20	\$ 438,363	7
2130	合約負債—流動 (附註二十及二八)	1,053,011	11	375,296	6
2150	應付票據 (附註十六及二八)	22,404	-	7,844	-
2170	應付帳款 (附註十六及二八)	154,871	2	93,427	1
2180	應付帳款—關係人 (附註二六及二八)	69,088	1	41,530	1
2200	其他應付款 (附註十七及二八)	84,339	1	71,365	1
2220	其他應付款—關係人 (附註二六及二八)	214,240	2	142,079	2
2280	租賃負債—流動 (附註四、十、二六及二八)	12,140	-	10,470	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債 (附註十五、二七及二八)	-	-	578,987	9
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十四、二七及二八)	3,102,760	33	1,219,605	18
2399	其他流動負債	1,496	-	2,664	-
21XX	流動負債總計	<u>6,611,520</u>	<u>70</u>	<u>2,981,630</u>	<u>45</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註十五、二七及二八)	-	-	108,385	2
2540	長期借款 (附註十四、二七及二八)	2,023,268	22	2,775,500	41
2580	租賃負債—非流動 (附註四、十及二六)	11,588	-	14,908	-
2645	存入保證金	1,460	-	20	-
2670	其他非流動負債	1	-	32	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,036,317</u>	<u>22</u>	<u>2,898,845</u>	<u>43</u>
2XXX	負債總計	<u>8,647,837</u>	<u>92</u>	<u>5,880,475</u>	<u>88</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十九)				
3110	普通股股本	833,439	9	833,439	13
3200	資本公積	18,170	-	18,170	-
	累積虧損				
3310	法定盈餘公積	61,027	1	61,027	1
3350	待彌補虧損	(200,807)	(2)	(111,813)	(2)
3300	累積虧損合計	(139,780)	(1)	(50,786)	(1)
3XXX	權益合計	<u>711,829</u>	<u>8</u>	<u>800,823</u>	<u>12</u>
	負債及權益總計	<u>\$9,359,666</u>	<u>100</u>	<u>\$6,681,298</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃焜輝

經理人：張宏圖

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 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股虧損為元

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二十）	\$167,828	100	\$ 16,875	100
5000	營業成本（附註七及二一）	<u>126,075</u>	<u>75</u>	<u>13,417</u>	<u>79</u>
5900	營業毛利	<u>41,753</u>	<u>25</u>	<u>3,458</u>	<u>21</u>
	營業費用（附註二一及二六）				
6100	推銷費用	18,200	11	7,332	44
6200	管理費用	<u>73,964</u>	<u>44</u>	<u>68,070</u>	<u>403</u>
6000	營業費用合計	<u>92,164</u>	<u>55</u>	<u>75,402</u>	<u>447</u>
6900	營業淨損	(<u>50,411</u>)	(<u>30</u>)	(<u>71,944</u>)	(<u>426</u>)
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	179	-	104	1
7020	其他利益及損失（附註 二一及二六）	(<u>2,957</u>)	(<u>2</u>)	3,636	21
7050	財務成本（附註十五、 二一及二六）	(<u>35,805</u>)	(<u>21</u>)	(<u>13,376</u>)	(<u>79</u>)
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>38,583</u>)	(<u>23</u>)	(<u>9,636</u>)	(<u>57</u>)
7900	稅前淨損	(<u>88,994</u>)	(<u>53</u>)	(<u>81,580</u>)	(<u>483</u>)
7950	所得稅費用（附註四及二二）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500	本年度淨損及綜合損益總額	(<u>\$ 88,994</u>)	(<u>53</u>)	(<u>\$ 81,580</u>)	(<u>483</u>)
8600	淨損歸屬於：				
8610	本公司業主	(<u>\$ 88,994</u>)	(<u>53</u>)	(<u>\$ 81,580</u>)	(<u>483</u>)
8700	綜合損益總額歸屬於：				

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
8710	本公司業主	<u>(\$ 88,994)</u>	<u>(.53)</u>	<u>(\$ 81,580)</u>	<u>(.483)</u>
	每股虧損 (附註二三)				
9710	基 本	<u>(\$ 1.07)</u>		<u>(\$ 0.98)</u>	
9810	稀 釋	<u>(\$ 1.07)</u>		<u>(\$ 0.98)</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃焯輝



經理人：張宏圖



會計主管：許宸如





欣巴事業股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司	業主之			權益
		普通	盈餘	累積	
A1	108年1月1日餘額	\$ 833,439	\$ 61,027	(\$ 30,233)	\$ 882,403
D5	108年度淨損及綜合損益總額	-	-	(81,580)	(81,580)
Z1	108年12月31日餘額	833,439	61,027	(111,813)	800,823
D5	109年度淨損及綜合損益總額	-	-	(88,994)	(88,994)
Z1	109年12月31日餘額	\$ 833,439	\$ 61,027	(\$ 200,807)	\$ 711,829

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：辰龍投

黃炯輝



經理人：張宏圖



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 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨損	(\$ 88,994)	(\$ 81,580)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	4,504	4,787
A20200	攤銷費用	879	313
A20900	財務成本	35,805	13,376
A21200	利息收入	(179)	(104)
A24200	贖回公司債損失	7,485	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31140	應收票據－關係人	1,050	1,050
A31180	其他應收款	158	2,820
A31200	存 貨	(2,215,716)	(483,050)
A31240	其他流動資產	(239,166)	(143,273)
A32125	合約負債	677,715	372,299
A32130	應付票據	14,560	6,025
A32150	應付帳款	61,444	24,959
A32160	應付帳款－關係人	27,558	41,530
A32180	其他應付款	21,510	36,317
A32190	其他應付款－關係人	19,282	12,602
A32230	其他流動負債	(1,168)	(2,107)
A33000	營運產生之現金流出	(1,673,273)	(194,036)
A33100	收取之利息	179	104
A33300	支付之利息	(130,661)	(119,076)
A33500	退還之所得稅	362	244
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,803,393)	(312,764)
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(753)	(1,417)
B04500	取得無形資產	(1,151)	(568)
B06500	其他金融資產減少(增加)	26,776	(164,259)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	24,872	(166,244)
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款增加(減少)	\$1,458,808	(\$ 51,207)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
C01300	償還應付公司債	(700,000)	-
C01600	舉借長期借款	2,442,363	381,053
C01700	償還長期借款	(1,311,440)	-
C03000	存入保證金增加	1,440	-
C03700	其他應付款—關係人	50,650	127,000
C04020	租賃負債本金償還	(3,684)	(3,549)
C04400	其他非流動負債	(31)	(74)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,938,106</u>	<u>453,223</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	159,585	(25,785)
E00100	年初現金餘額	<u>69,016</u>	<u>94,801</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 228,601</u>	<u>\$ 69,016</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 會計主管：許宸如

黃焯輝



欣巴巴事業股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 3 月 23 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

合併公司自 109 年 1 月 1 日開始適用該修正，改以「可被合理預期將影響使用者」作為重大性之門檻，並調整合併財務報告之揭露，刪除可能使重大資訊模糊化之不重大資訊。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 (IASB) 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本合併財務報告經董事會通過後發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>I A S B 發 布 之 生效日 (註 1)</u>
「2018~2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

- 註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。
- 註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。
- 註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。
- 註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。
- 註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

1. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

該修正明訂合併公司應依重大之定義，決定應揭露之重大會計政策資訊。若會計政策資訊可被合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作之決策，則該會計政策資訊係屬重大。該修正並釐清：

- (1) 與不重大之交易、其他事項或情況相關之會計政策資訊係屬不重大，合併公司無需揭露該等資訊。
- (2) 合併公司可能因交易、其他事項或情況之性質而判斷相關會計政策資訊屬重大，即使金額不重大亦然。
- (3) 並非與重大交易、其他事項或情況相關之所有會計政策資訊皆屬重大。

此外，該修正並舉例說明若會計政策資訊係與重大交易、其他事項或情況相關，且有下列情況時，該資訊可能屬重大：

- (1) 合併公司於報導期間改變會計政策，且該變動導致財務報表資訊之重大變動；
- (2) 合併公司自準則允許之選項中選擇其適用之會計政策；
- (3) 因缺乏特定準則之規定，合併公司依 IAS 8「會計政策、會計估計變動及錯誤」建立之會計政策；

(4) 合併公司揭露其須運用重大判斷或假設所決定之相關會計政策；或

(5) 涉及複雜之會計處理規定且財務報表使用者仰賴該等資訊方能了解該等重大交易、其他事項或情況。

2. IAS 8 之修正「會計估計之定義」

該修正明訂會計估計係指財務報表中受衡量不確定性影響之貨幣金額。合併公司於適用會計政策時，可能須以無法直接觀察而必須估計之貨幣金額衡量財務報表項目，故須使用衡量技術及輸入值建立會計估計以達此目的。衡量技術或輸入值之變動對會計估計之影響若非屬前期錯誤之更正，該等變動係屬會計估計變動。

除上述影響外，截至本合併財務報告經董事會通過後發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

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

除上段所述外，流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

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

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			109年 12月31日	108年 12月31日
本公司	江城建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售	100	100

（以下簡稱江城建設）

(五) 存 貨

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

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

合併公司對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分則單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損後之金額衡量。投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期會因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位或現金產生單位群組之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位或單位群組應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當年度損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(十) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎

分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、應收票據－關係人、其他應收款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含其他應收款）之減損損失。

其他應收款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務時代表金融資產已發生違約。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十二) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款列入合約負債，依合約約定，當不動產等產品於辦理過戶登記且交付客戶時，客戶對商品已有使用控制之權利，合併公司係於該時點認列收入。

(十三) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額及原始直接成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至租賃期間屆滿時提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得，據以計算應付之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以計算。原始認列商譽產生之應課稅暫時性差異不認列遞延所得稅負債。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，因此合併公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，合併公司評估財務報導期間結束日存貨發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動。

六、現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金	\$ 113	\$ 98
活期存款	<u>228,488</u>	<u>68,918</u>
	<u>\$228,601</u>	<u>\$ 69,016</u>

合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來以分散風險，預期發生違約之可能性甚低。

七、存貨

	109年12月31日	108年12月31日
在建房地	\$4,787,812	\$6,071,718
待售房屋	2,313,299	143,944

(接次頁)

	109 年度	108 年度
使用權資產之增添	<u>\$ 2,034</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	\$ 3,767	\$ 3,768
運輸設備	<u>57</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,824</u>	<u>\$ 3,768</u>

除以上所增添及認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 109 及 108 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$12,140</u>	<u>\$10,470</u>
非流動	<u>\$11,588</u>	<u>\$14,908</u>

租賃負債之折線率（%）區間如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
建築物	2.04~2.28	2.04~2.28
運輸設備	1.92	-

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干辦公室使用，合約租賃期間為 2~3 年，評估行使續租權可再延長 2~10 年之租賃期間。

(四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之資訊請參閱附註十一。

十一、投資性不動產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土地	\$ 2,206	\$ 2,206
建築物	<u>2,004</u>	<u>2,057</u>
	<u>\$ 4,210</u>	<u>\$ 4,263</u>

投資性不動產之建築物係以直線基礎按耐用年數 44 年計提折舊。

合併公司於 103 年第 4 季購入，座落於高雄市左營區之投資性不動產，投資性不動產之公允價值為 4,529 千元，係由獨立評價公司於

103 年 10 月評價。經合併公司管理階層評估，該不動產於 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值並無重大變動。

投資性不動產出租之租賃期間為 3 年。承租人於行使續租權時，約定依市場租金行情調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
第1年	\$ 161	\$ 153
第2年	27	161
第3年	-	27
	<u>\$ 188</u>	<u>\$ 341</u>

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二七。

十二、商 譽

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
期末淨額	<u>\$16,879</u>	<u>\$16,879</u>

商譽係屬收購江城建設之投資成本超過可辨認淨資產公平價值所產生。合併公司於 109 年及 108 年底經評估商譽之可回收金額，與帳面金額無重大差異。

十三、其他無形資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
會員球證	\$ 3,130	\$ 3,130
電腦軟體淨額	598	326
	<u>\$ 3,728</u>	<u>\$ 3,456</u>

上述除會員球證屬非確定耐用年限之無形資產；電腦軟體係以直線基礎按 1~3 年計提攤銷費用。

十四、借 款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$1,897,171</u>	<u>\$ 438,363</u>
年利率(%)	1.11~2.25	1.28~2.18

上述銀行借款除由本公司董事長提供銀行存款擔保且由董事長及關係人提供背書保證外，餘提供擔保情形請參閱附註二七。

(二) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款	\$5,126,028	\$3,995,105
減：一營業週期內到期部分	<u>3,102,760</u>	<u>1,219,605</u>
長期借款	<u>\$2,023,268</u>	<u>\$2,775,500</u>
年利率(%)	1.65~2.10	2.22~2.72

上述借款係按月付息，陸續於112年2月至124年12月到期；除由本公司董事長提供銀行存款擔保或背書保證外，合併公司提供擔保情形請參閱附註二七。

十五、應付公司債—已於109年度贖回

	108年12月31日
公司債發行總額	\$700,000
減：公司債折價	<u>12,628</u>
	687,372
減：一營業週期內到期部分	<u>578,987</u>
	<u>\$108,385</u>

本公司於107年5月8日按面額發行107年度國內第一次擔保普通公司債700,000千元，發行期限5年，票面利率及平均有效利率分別為1.27%及2.22%，自發行日起，每年付息一次，並自109年5月起每半年分期還本至112年5月。本公司得於公司債發行屆滿第三、四年之付息日按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回公司債。

發行公司債委任保證契約規定本公司及子公司年度合併財務報告之稅前淨利不得為負數。若違反前述規定，則保證手續費自下一年度提高 0.5%。108 及 107 年度本公司及子公司年度合併財務報告為稅前淨損未符合前述規定，使本公司及子公司 109 年 5 月及 108 年 4 月額外支付保證手續費分別為 3,091 千元及 3,670 千元（列入財務成本項下）。本公司已於 109 年 10 月提前贖回公司債，並認列提前贖回公司債損失 7,485 千元（列入其他利益及損失項下）。

十六、應付款項

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應付票據－非關係人	\$ 22,404	\$ 7,844
應付帳款－非關係人	<u>154,871</u>	<u>93,427</u>
	<u>\$177,275</u>	<u>\$101,271</u>

上述款項皆因營業而發生。

十七、其他應付款

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應付代銷服務費	\$ 48,125	\$ 30,830
應付薪資及獎金	22,653	14,782
應付利息	4,382	10,743
應付勞務費	2,225	1,861
應付裝潢及設計費	1,368	2,466
其他	<u>5,586</u>	<u>10,683</u>
	<u>\$ 84,339</u>	<u>\$ 71,365</u>

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

合併公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。合併公司按員工每月薪資總額 2.4% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以

該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

合併公司適用確定福利計畫之員工僅 1 人，因此並未委託精算師精算，合併公司認為此對財務報表之影響並不重大。

確定福利計畫相關退休金費用係分別列入下列項目：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
營業費用－管理費用	<u>\$ 7</u>	<u>\$ 7</u>

十九、權益

(一) 普通股股本

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
額定股數 (千股)	<u>358,000</u>	<u>358,000</u>
額定股本	<u>\$3,580,000</u>	<u>\$3,580,000</u>
已發行且已收足股款之 股數 (千股)	<u>83,344</u>	<u>83,344</u>
已發行股本	<u>\$ 833,439</u>	<u>\$ 833,439</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
股票發行溢價	<u>\$ 14,055</u>	<u>\$ 14,055</u>
庫藏股票交易	<u>4,115</u>	<u>4,115</u>
	<u>\$18,170</u>	<u>\$18,170</u>

上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘

公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司於 108 年 6 月經股東會決議修正之章程規定，分派股息及紅利以發放現金方式為之時，由董事會特別決議，並報告股東會。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭情況，考量永續發展及長遠發展並兼顧股東利益，董事會擬定盈餘分配表案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司分別於 109 年 6 月 30 日及 108 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度彌補虧損案。

二十、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
營建收入	\$167,574	\$ 16,743
其他收入	<u>254</u>	<u>132</u>
	<u>\$167,828</u>	<u>\$ 16,875</u>

(二) 合約餘額

	109 年 <u>12 月 31 日</u>	108 年 <u>12 月 31 日</u>	108 年 <u>1 月 1 日</u>
應收票據—營業活動產生	<u>\$ 1,050</u>	<u>\$ 2,100</u>	<u>\$ 3,150</u>
合約負債—流動			
房地銷售合約	\$ 1,051,591	\$ 373,318	\$ -
其 他	<u>1,420</u>	<u>1,978</u>	<u>2,997</u>
	<u>\$ 1,053,011</u>	<u>\$ 375,296</u>	<u>\$ 2,997</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債以及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
來自年初合約負債		
待售房地銷售	\$ 6,095	\$ -
其他	<u>1,011</u>	<u>1,030</u>
	<u>\$ 7,106</u>	<u>\$ 1,030</u>

(三) 合約成本相關資產 (列入其他流動資產項下)

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
流動		
取得合約之增額成本—		
代銷佣金	<u>\$359,223</u>	<u>\$136,193</u>

二一、本年度淨損

(一) 其他利益及損失

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
贖回公司債損失(附註十五)	(\$ 7,485)	\$ -
代扣廠商管理收入	1,303	618
刷卡手續費收入	1,228	860
其他	<u>1,997</u>	<u>2,158</u>
	<u>(\$ 2,957)</u>	<u>\$ 3,636</u>

(二) 財務成本

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
銀行借款利息	\$115,080	\$107,668
租賃負債之利息	518	537
公司債利息	11,670	15,577
向關係人借款利息(附註二六)	2,229	1,309
其他	-	55
減：列入符合要件成本之金額	<u>(93,692)</u>	<u>(111,770)</u>
	<u>\$ 35,805</u>	<u>\$ 13,376</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	\$ 93,692	\$111,770
利息資本化年利率（%）	1.73~2.19	1.52~2.21

(三) 折舊及攤銷

	109 年度	108 年度
不動產、廠房及設備	\$ 581	\$ 966
使用權資產	3,824	3,768
無形資產	879	313
投資性不動產及其他	99	53
	<u>\$ 5,383</u>	<u>\$ 5,100</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 99	\$ 53
營業費用	4,405	4,734
	<u>\$ 4,504</u>	<u>\$ 4,787</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 879</u>	<u>\$ 313</u>

(四) 員工福利費用

	109 年度	108 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 60,256	\$ 45,223
其他	6,351	6,293
	<u>66,607</u>	<u>51,516</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	2,219	2,119
確定福利計畫(附註十八)	7	7
	<u>2,226</u>	<u>2,126</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 68,833</u>	<u>\$ 53,642</u>
依功能別彙總		
在建房地	\$ 17,776	\$ 10,900
營業費用	51,057	42,742
	<u>\$ 68,833</u>	<u>\$ 53,642</u>

(五) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益，扣除累積虧損後之金額分別以不低於 1% 及不高於 5% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。109 及 108 年度為淨損，故未估列員工及董監事酬勞。

二二、所得稅

(一) 會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
稅前淨損	<u>(\$ 88,994)</u>	<u>(\$ 81,580)</u>
稅前淨損按法定稅率計算之所得稅利益	(\$ 17,799)	(\$ 16,316)
稅上不可減除之費損	764	1,172
其他	2	6
未認列之虧損扣抵	<u>17,033</u>	<u>15,138</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為 20%。

(二) 當期所得稅資產

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
當期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 641</u>	<u>\$ 1,003</u>

(三) 未認列及未使用為遞延所得稅資產之項目

本公司

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
虧損扣抵金額		
110 年度到期	\$ 77,371	\$ 77,371
112 年度到期	26,972	26,972
113 年度到期	49,503	49,503
117 年度到期	22,656	22,693
118 年度到期	75,140	75,140
119 年度到期	<u>84,777</u>	<u>-</u>
	<u>\$336,419</u>	<u>\$251,679</u>

子 公 司

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
虧損扣抵金額		
117 年度到期	\$ 173	\$ 173
118 年度到期	550	550
119 年度到期	387	-
	<u>\$ 1,110</u>	<u>\$ 723</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司江城建設之營利事業所得稅申報案件經稅捐稽徵機關皆核定至 107 年度。

二三、每股虧損

合併公司 109 及 108 年度產生淨損，是以計算稀釋每股虧損時，不具稀釋效果。用以計算每股虧損之淨損及普通股加權平均股數如下：
本年度淨損

	109 年度	108 年度
歸屬於本公司業主之本年度淨損	<u>(\$ 88,994)</u>	<u>(\$ 81,580)</u>

股 數

單位：千股

	109 年度	108 年度
用以計算基本每股虧損之普通股 加權平均股數	<u>83,344</u>	<u>83,344</u>

二四、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。合併公司之整體策略最近兩年度並無變化。

二五、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產</u> 按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 383,624	\$ 252,023
<u>金融負債</u> 按攤銷後成本衡量(註2)	7,569,601	5,477,105

註1：餘額係包含現金、應收票據—關係人、其他應收款及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款(含關係人)、其他應付款(含關係人)、應付公司債(含一營業週期內到期之部分)、長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入金融市場操作，藉由分析暴險監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

財務管理部門每季對合併公司之管理階層提出報告。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 691,378	\$1,278,113
具現金流量利率風險 金融資產	379,033	243,659
金融負債	6,533,199	3,995,105

對於浮動利率之資產及負債，合併公司內部向主要管理階層報告利率風險時所使用之變動率為 100 個基點，若資產負債表日利率增加 100 個基點（1%），在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 109 及 108 年度之稅前淨利將分別減少約 61,500 千元及 37,500 千元。主因為合併公司之變動利率銀行借款及存款。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。合併公司主要信用風險來自現金及其他金融資產。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之資金（包含足夠的銀行融資額度及發行、私募公司債），以確保合併公司具有充足的財務彈性。

流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。當應付或應收金額不固定時，揭露之金額係依資產負債表日殖利率曲線所推估之預計利率決定。

109年12月31日	3個月以內					3個月至1年	1至2年	2至5年	5年以上
	非衍生金融負債								
浮動利率工具	\$ 1,439,699	\$ 113,837	\$ 138,449	\$ 4,260,059	\$ 984,567				
固定利率工具	491,743	1,665	2,221	180,458	-				
租賃負債	1,232	3,695	4,455	10,501	7,176				
無附息負債	285,720	50,296	22,285	8,428	374				
	<u>\$ 2,218,394</u>	<u>\$ 169,493</u>	<u>\$ 167,410</u>	<u>\$ 4,459,446</u>	<u>\$ 992,117</u>				

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年
		<u>\$ 4,927</u>	<u>\$ 14,956</u>	<u>\$ 7,176</u>

108年12月31日	3個月以內					3個月至1年	1至2年	2至5年	5年以上
	非衍生金融負債								
浮動利率工具	\$ 1,237,813	\$ 46,332	\$ 61,775	\$ 2,867,114	\$ -				
固定利率工具	2,028	646,080	204,611	446,341	-				
租賃負債	1,022	3,064	4,086	10,843	8,715				
無附息負債	183,820	28,176	8,311	7,845	603				
	<u>\$ 1,424,683</u>	<u>\$ 723,652</u>	<u>\$ 278,783</u>	<u>\$ 3,332,143</u>	<u>\$ 9,318</u>				

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年
		<u>\$ 4,086</u>	<u>\$ 14,929</u>	<u>\$ 7,424</u>

上述金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

融資額度

	109年12月31日	108年12月31日
尚未動用之擔保銀行借款額度	<u>\$ 1,950,432</u>	<u>\$ 1,862,895</u>

除上述尚未動用之擔保借款額度及附註三十外，合併公司預計到期之已動用擔保借款將配合建案工程及銷售進度向往來銀行再申請新融資額度，此外，合併公司主要股東亦將提供財務支持，以確保合併公司維持營運所需之資金。

二六、關係人交易

除附註十四及二一所述外，餘重大關係人交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
巴森營造公司	關聯企業
江鎮廣告公司	關聯企業
允達公司	具重大影響之投資者
心達公司	具重大影響之投資者
元達公司	具重大影響之投資者
公益信託巴巴慈善基金	實質關係人
黃炯輝	實質關係人
潘雅蓉	實質關係人
黃子恬	實質關係人

(二) 營業交易

1. 工程合約

合併公司由關聯企業－巴森營造公司承攬之工程內容如下：

帳列項目	合約總價款	當年度工程款		109年
		109年度	108年度	12月31日
在建房地	\$ 824,150	\$ 380,000	\$ 20,952	\$ 400,952
待售房屋	238,600	-	29,077	238,600
	<u>\$1,062,750</u>	<u>\$ 380,000</u>	<u>\$ 50,029</u>	<u>\$ 639,552</u>

合併公司與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立30至90天以內之票期。

2. 租賃協議

關係人名稱	109年 12月31日	108年 12月31日
租賃負債		
實質關係人（黃子恬）	<u>\$ 11,536</u>	<u>\$ 12,552</u>

關 係 人 名 稱	109 年度	108 年度
利息費用		
實質關係人（黃子恬）	<u>\$ 276</u>	<u>\$ 273</u>

租賃支出係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

3. 銷售費用

	109 年度	108 年度
關聯企業（江鎮廣告公司）	<u>\$ 8,891</u>	<u>\$ 1,005</u>

合併公司截至 109 年及 108 年 12 月 31 日已支付予關聯企業取得合約之增額成本—代銷佣金分別為 124,131 千元及 42,911 千元（列入其他流動資產項下）。合併公司對關係人銷售費用之計價基礎，與非關係人差異不重大。

4. 捐贈支出

合併公司於 109 及 108 年度皆捐贈 2,000 千元予公益信託巴巴慈善基金，該基金會成立目的係以幫助弱勢個人及家庭為宗旨。

(三) 應收關係人款項

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應收票據—關係人		
關聯企業（江鎮廣告公司）	<u>\$ 1,050</u>	<u>\$ 2,100</u>
其他應收款		
實質關係人（黃焜輝）	\$ 461	\$ 460
關聯企業（巴森營造公司）	<u>79</u>	<u>228</u>
	<u>\$ 540</u>	<u>\$ 688</u>

對關聯企業之應收票據係合併公司提供建案文宣服務予關係人，合約期間為三年，109 年及 108 年 12 月 31 日認列合約負債分別為 967 千元及 1,967 千元，109 及 108 年度已認列收入金

額皆為 1,000 千元，列入其他利益及損失項下。

對實質關係人之其他應收款係實質關係人提供土地與合併公司簽訂合建分售契約，合併公司代為支付遞延銷售費用之款項。

對關聯企業之其他應收款係關聯企業承攬合併公司營造業務而由合併公司代墊之款項。

流通在外之應收關係人款項未收保證，109 及 108 年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 應付關係人款項（不含關係人借款）

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應付帳款－關係人 關聯企業（巴森營造公司）	<u>\$ 69,088</u>	<u>\$ 41,530</u>
其他應付款－關係人 關聯企業（江鎮廣告公司）	\$ 27,248	\$ 14,811
實質關係人（黃焜輝）	<u>9,154</u>	<u>134</u>
	<u>\$ 36,402</u>	<u>\$ 14,945</u>

對關聯企業之應付帳款係關聯企業承攬合併公司營造業務而產生之應付工程款。

對關聯企業之其他應付款主係合併公司應付代銷佣金。

對實質關係人之其他應付款係因合建案應付實質關係人之土地款。

(五) 向關係人借款（含應付利息）

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
其他應付款－關係人 具重大影響力之投資者（允達公司）	\$ 162,422	\$ 115,722
具重大影響力之投資者	<u>15,416</u>	<u>11,412</u>
	<u>\$ 177,838</u>	<u>\$ 127,134</u>

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
利息費用		
具重大影響力之投資者	<u>\$ 2,229</u>	<u>\$ 1,309</u>

合併公司 109 年及 108 年 12 月 31 日向關係人借款之借款利率皆為 1.25%，與市場利率相當。

(六) 主要管理階層薪酬

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
短期員工福利	<u>\$25,129</u>	<u>\$15,537</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二七、質抵押之資產

合併公司提供下列資產作為向銀行借款及發行公司債之擔保品：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
存 貨	<u>\$7,205,647</u>	<u>\$5,922,788</u>

二八、資產負債之到期分析

合併公司與工程業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>1 2 個 月 內</u>	<u>1 2 個 月 後</u>	<u>合 計</u>
資 產				
應收票據－關係人	\$ 1,050	\$ -		\$ 1,050
其他應收款	540	-		540
存貨－待售及在建房地	4,229,225	4,295,799		8,525,024
其他金融資產－流動	79,118	74,306		153,424
取得合約之增額成本	166,866	192,357		359,223
	<u>\$4,476,800</u>	<u>\$4,562,461</u>		<u>\$9,039,261</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
負 債			
應付票據	\$ 19,768	\$ 2,636	\$ 22,404
應付帳款	136,083	18,788	154,871
應付帳款－關係人	69,088	-	69,088
其他應付款	83,829	510	84,339
其他應付款－關係人	27,437	186,803	214,240
合約負債－流動	568,494	484,517	1,053,011
租賃負債－流動	4,315	7,825	12,140
長期借款(含一營業週期 內到期部分)	-	5,126,028	5,126,028
	<u>\$ 909,014</u>	<u>\$5,827,107</u>	<u>\$6,736,121</u>
<hr/>			
108 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據－關係人	\$ 1,050	\$ 1,050	\$ 2,100
其他應收款	698	-	698
存貨－待售及在建房地	143,944	6,071,718	6,215,662
其他金融資產－流動	4,250	175,950	180,200
取得合約之增額成本	-	136,193	136,193
	<u>\$ 149,942</u>	<u>\$6,384,911</u>	<u>\$6,534,853</u>
負 債			
應付票據	\$ 7,744	\$ 100	\$ 7,844
應付帳款	77,411	16,016	93,427
應付帳款－關係人	41,530	-	41,530
其他應付款	70,855	510	71,365
其他應付款－關係人	14,945	127,134	142,079
合約負債－流動	1,011	374,285	375,296
租賃負債－流動	3,572	6,898	10,470
應付公司債(含一營業週 期內到期部分)	194,893	492,479	687,372
長期借款(含一營業週期 內到期部分)	1,219,605	2,775,500	3,995,105
	<u>\$1,631,566</u>	<u>\$3,792,922</u>	<u>\$5,424,488</u>

二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 109 年 12 月 31 日止，合併公司已簽訂之工程合約總價為 1,685,489 千元，其中尚未支付金額為 918,038 千元

截至 109 年 12 月 31 日止，合併公司已簽訂購買土地之買賣契約書金額為 1,948,329 千元，其中尚未支付金額為 1,948,329 千元。

三十、重大之期後事項

合併公司於 110 年 3 月董事會決議擬規劃私募有擔保普通公司債，發行總額不超過 1,200,000 千元，發行期間自發行日起算四年。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表三。
9. 被投資公司名稱、所在地區....等相關資訊：附表六。
10. 從事衍生工具交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表七。

(五) 主要股東資訊：股權比例達 5%以上之股東名稱、持股數額及比例：附表八。

三二、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊。

主要營運決策者視合併公司整體為單一營運部門（建設部門），以合併公司整體資訊作為資源分配及績效評量，無須揭露營運部門之損益，資產及負債資訊。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	對象往來科目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際動支金額	利率區間(%)	貸與性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳額	備抵金額	擔保名稱	品對個別對象貸與價值	貸與限額(註2)	資金總限額(註3)
1	江城建設	本公司	其他應收款	Y	\$ 146,000	\$ 144,000	\$ 144,000	2.22	註1	\$ 1,213,768	-	\$ -	-	\$ -	\$ 1,213,768	\$ 1,213,768	

註 1：有業務往來。

註 2：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值百分之四十為限。

註 3：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值百分之四十為最高限額。

註 4：編製合併財務報告時，業已沖銷。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

編號	背書保證者名稱	被背書公司名稱	背書名稱	保證對象	對象單一企業保證額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際支金額	以財產擔保之金額	累計背書保證金額佔最近期財務報告淨值之比率(%)	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	註
1	江城建設	本公司		註 3	\$ 2,010,000	\$ 190,000	\$ 190,000	\$ 158,900	\$ 158,900	91.48	\$ 3,015,000	N	Y	N	註 2 及註 3
1	江城建設	本公司		註 4	2,010,000	168,161	168,161	168,161	-	80.96	3,015,000	N	Y	N	註 2 及註 4

註 1：依本公司欣巴巴「背書保證作業程序規定」，建築合作對象因個案需求或其他法令規定，本公司需與土地所有權人相互保證時，以土地所有權人取得之分配價值或其對本公司所為之相互保證金額孰高者。

註 2：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，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，背書保證之擔保額度以不超過實收資本額十五倍為限，對單一同業之保證額度不得超過實收資本額十倍為限。

註 3：公司直接及間接持有表決權股份達 90% 以上之公司間。

註 4：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。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元
(除另予註明者外)

附表三

帳列應收款項之公司	交易對象	關係人	週轉率	逾期逾金	應收金額	關係人款項	應收後收回金額	應收關係人款項	提列備抵呆帳金額
江城建設	本公司	應收關係人款項餘額	註 1	\$ -	\$144,274	應收關係人款項	\$ 274	\$ -	\$ -

註 1：係子公司資金貸與母公司款項，是以不適用。

註 2：編製合併財務報告時，業已沖銷。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料	交易對象與發行人之關係	移轉日期	金額	價格參考之鑑價報告	取得及用途	其他約定事項
本公司	龍中段土地	109.05.25	\$1,344,000	\$1,344,000	A 君等 6 人	非關係人	-	-	-	\$ -	鑑價報告	興建住宅或商用大樓出租或出售	無

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
被投資公司資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣／美金千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原 始 年 度 本 金	投 資 年 度 上 年 度 本 金	年 底 額	年 底 股 數 (千 股)	底 比 率 (%)	持 有		本 年 度 認 列 之 投 資 損 失	註 釋
									帳 面 金 額	被 本 公 司 損 失		
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租賃業	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	20,100	100	\$ 187,194	(\$ 389)	(\$ 1,926)	註 1 及 2

註 1：認列投資損益與被投資公司本期損益按持股比例認列金額之差異，係在建工程淨資產公允價值與帳面價值差異所致。
註 2：編製合併財務報告時，業已沖銷。

欣巴巴事業股份有限公司及子公司
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣千元
 (除另予註明者外)

編號	交易人名稱	交易往來對象	交易往來對象與交易人之關係	交易		往來		情形	
				科目	金額	金額	易條	佔合併總資產 收或總資產 件之比率(%)	佔合併總資產 收或總資產 件之比率(%)
0	本公司	江城建設	母公司對子公司	其他應付款-關係人	\$144,274 (註1)		註2	1.54	
1	江城建設	本公司	子公司對母公司	利息收入	3,083 (註1)		註2	1.84	

註1：編製合併財務報告時，業已沖銷。

註2：係資金貸與，本金於五年還款，利率 2.22%，按月付息。

欣巴巴事業股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表八

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.35
黃子恬	5,066,628	6.07
黃湘元	5,049,407	6.05
黃湘允	5,044,223	6.05

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有本公司已完成無實體登錄交付之普通股達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 及 108 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一般公認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 109 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 109 年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

欣巴巴公司於民國 109 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 8,499,204 千元，佔個體總資產 90%。欣巴巴公司之存貨係土地、建材及截至資產負債表日與建造及房地相關的成本。欣巴巴公司係以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大會計估計及判斷，是以本會計師關注欣巴巴公司管理階層對於存貨金額評價之合理性。

存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨攸關揭露資訊，請參閱個體財務報告附註四、五及七。

本會計師除了解欣巴巴公司進行存貨評價之相關控制，包含流程及淨變現價值之估計與依據資料來源外，亦執行下列主要查核程序：

- 一、年底存貨擇要盤點觀察，以了解欣巴巴公司存貨實際完工進度，並抽核其累積存貨成本金額之合理性。
- 二、選樣抽核存貨累積之土地或營建工程成本，核對至相關憑證，並自期末存貨選樣核對欣巴巴公司對存貨評價計算文件中淨變現價值之支持文件，核算淨變現價值之合理性，以評估欣巴巴公司存貨金額之適當性。

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在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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 109 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 陳 珍 麗

會計師 吳 秋 燕

陳珍麗



吳秋燕



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 110 年 3 月 23 日



欣巴巴事業股份有限公司
個體資產負債表
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 227,174	2	\$ 68,027	1
1200	其他應收款 (附註二六及二八)	79	-	238	-
1220	本期所得稅資產 (附註四及二二)	11	-	9	-
1320	存貨 (附註四、五、七、二六、二七及二八)	8,499,204	90	6,188,305	91
1476	其他金融資產—流動 (附註八及二八)	153,415	2	180,191	3
1479	其他流動資產 (附註二十及二六)	399,681	4	159,758	2
11XX	流動資產總計	<u>9,279,564</u>	<u>98</u>	<u>6,596,528</u>	<u>97</u>
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資 (附註四及九)	187,194	2	189,120	3
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及十)	1,558	-	2,011	-
1755	使用權資產 (附註四及十一)	17,715	-	18,940	-
1760	投資性不動產淨額 (附註四及十二)	4,210	-	4,263	-
1821	其他無形資產 (附註四及十三)	3,728	-	3,456	-
1915	預付設備款	625	-	-	-
15XX	非流動資產總計	<u>215,030</u>	<u>2</u>	<u>217,790</u>	<u>3</u>
1XXX	資產總計	<u>\$9,494,594</u>	<u>100</u>	<u>\$6,814,318</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十四及二七)	\$ 1,897,171	20	\$ 438,363	6
2130	合約負債—流動 (附註二十及二八)	1,052,044	11	373,329	6
2150	應付票據 (附註十六及二八)	22,404	-	7,844	-
2170	應付帳款 (附註十六及二八)	152,967	1	91,115	1
2180	應付帳款—關係人 (附註二六及二八)	69,088	1	41,530	1
2200	其他應付款 (附註十七及二八)	83,743	1	70,782	1
2220	其他應付款—關係人 (附註二六及二八)	358,514	4	286,351	4
2280	租賃負債—流動 (附註四、十一、二六及二八)	10,545	-	8,912	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債 (附註十五、二七及二八)	-	-	578,987	9
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十四、二七及二八)	3,102,760	33	1,219,605	18
2399	其他流動負債	1,385	-	2,549	-
21XX	流動負債總計	<u>6,750,621</u>	<u>71</u>	<u>3,119,367</u>	<u>46</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註十五、二七及二八)	-	-	108,385	1
2540	長期借款 (附註十四、二七及二八)	2,023,268	21	2,775,500	41
2580	租賃負債—非流動 (附註四、十一及二六)	7,415	-	10,191	-
2645	存入保證金	1,460	-	20	-
2670	其他非流動負債	1	-	32	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,032,144</u>	<u>21</u>	<u>2,894,128</u>	<u>42</u>
2XXX	負債總計	<u>8,782,765</u>	<u>92</u>	<u>6,013,495</u>	<u>88</u>
	權益 (附註十九)				
3110	普通股股本	833,439	9	833,439	12
3200	資本公積	18,170	-	18,170	1
	累積虧損				
3310	法定盈餘公積	61,027	1	61,027	1
3350	待彌補虧損	(200,807)	(2)	(111,813)	(2)
3300	累積虧損合計	(139,780)	(1)	(50,786)	(1)
3XXX	權益合計	<u>711,829</u>	<u>8</u>	<u>800,823</u>	<u>12</u>
	負債及權益總計	<u>\$9,494,594</u>	<u>100</u>	<u>\$6,814,318</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



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 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟
每股虧損為元

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二十）	\$167,828	100	\$ 16,875	100
5000	營業成本（附註七及二一）	<u>127,622</u>	<u>76</u>	<u>13,471</u>	<u>80</u>
5900	營業毛利	<u>40,206</u>	<u>24</u>	<u>3,404</u>	<u>20</u>
	營業費用（附註二一及二六）				
6100	推銷費用	16,660	10	5,631	33
6200	管理費用	<u>72,365</u>	<u>43</u>	<u>66,202</u>	<u>392</u>
6000	營業費用合計	<u>89,025</u>	<u>53</u>	<u>71,833</u>	<u>425</u>
6510	其他收益及費損淨額（附註二一）	<u>1,200</u>	<u>1</u>	<u>1,200</u>	<u>7</u>
6900	營業淨損	(<u>47,619</u>)	(<u>28</u>)	(<u>67,229</u>)	(<u>398</u>)
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	175	-	102	-
7020	其他利益及損失（附註二一）	(3,957)	(3)	2,636	16
7050	財務成本（附註十五、二一及二六）	(35,667)	(21)	(13,185)	(78)
7070	採用權益法認列之子公司損益份額（附註九）	(<u>1,926</u>)	(<u>1</u>)	(<u>3,904</u>)	(<u>23</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>41,375</u>)	(<u>25</u>)	(<u>14,351</u>)	(<u>85</u>)
7900	稅前淨損	(88,994)	(53)	(81,580)	(483)
7950	所得稅費用（附註四及二二）	-	-	-	-
8500	本年度淨損及綜合損益總額	(<u>\$ 88,994</u>)	(<u>53</u>)	(<u>\$ 81,580</u>)	(<u>483</u>)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	109年度			108年度			
	金	額	%	金	額	%	
	每股虧損 (附註二三)						
9710	基	本		(\$	1.07)	(\$	0.98)
9810	稀	釋		(\$	1.07)	(\$	0.98)

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

黃焯輝



經理人：張宏圖



會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司及子公司

個體權益變動表

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	108 年 1 月 1 日餘額	普通股	股本	公積	保留盈餘	盈餘公積	待彌補虧損	權益總額
A1	\$ 833,439	\$ 18,170			\$ 61,027		(\$ 30,233)	\$ 882,403
D5	-	-	-		-		(81,580)	(81,580)
Z1	833,439	18,170		61,027		(111,813)	800,823	
D5	-	-	-		-		(88,994)	(88,994)
Z1	\$ 833,439	\$ 18,170		\$ 61,027		(\$ 200,807)	\$ 711,829	

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



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 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨損	(\$ 88,994)	(\$ 81,580)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,939	4,221
A20200	攤銷費用	879	313
A20900	財務成本	35,667	13,185
A21200	利息收入	(175)	(102)
A22300	採用權益法認列之子公司損益份 額	1,926	3,904
A24200	贖回公司債損失	7,485	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31180	其他應收款	159	2,820
A31200	存 貨	(2,214,170)	(482,995)
A31240	其他流動資產	(239,923)	(142,315)
A32125	合約負債	678,715	373,299
A32130	應付票據	14,560	6,025
A32150	應付帳款	61,852	25,092
A32160	應付帳款－關係人	27,558	41,530
A32180	其他應付款	19,322	36,535
A32190	其他應付款－關係人	21,457	12,603
A32230	其他流動負債	(1,164)	(2,109)
A33000	營運產生之現金流出	(1,670,907)	(189,574)
A33100	收取之利息	175	102
A33300	支付之利息	(133,604)	(122,106)
A33500	支付之所得稅	(2)	(1)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,804,338)	(311,579)
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(753)	(1,417)
B04500	取得無形資產	(1,151)	(568)
B06500	其他金融資產減少(增加)	26,776	(164,259)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	24,872	(166,244)
	籌資活動之現金流量		

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
C00100	短期借款增加(減少)	\$1,458,808	(\$ 51,207)
C01300	償還應付公司債	(700,000)	-
C01600	舉借長期借款	2,442,363	381,053
C01700	償還長期借款	(1,311,440)	-
C03000	存入保證金增加	1,440	-
C03700	其他應付款—關係人	50,650	125,000
C04020	租賃負債本金償還	(3,177)	(3,039)
C04300	其他非流動負債減少	(31)	(74)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,938,613</u>	<u>451,733</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	159,147	(26,090)
E00100	年初現金餘額	<u>68,027</u>	<u>94,117</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 227,174</u>	<u>\$ 68,027</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 經理人：張宏圖 會計主管：許宸如

黃焯輝



欣巴巴事業股份有限公司

個體財務報告附註

民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 110 年 3 月 23 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

本公司自 109 年 1 月 1 日開始適用該修正，改以「可被合理預期將影響使用者」作為重大性之門檻，並調整合併財務報告之揭露，刪除可能使重大資訊模糊化之不重大資訊。適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 (IASB) 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本個體財務報告經董事會通過後發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>I A S B 發 布 之 生效日 (註 1)</u>
「2018~2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

- 註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。
- 註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。
- 註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。
- 註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。
- 註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

1. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

該修正明訂本公司應依重大之定義，決定應揭露之重大會計政策資訊。若會計政策資訊可被合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作之決策，則該會計政策資訊係屬重大。該修正並釐清：

- (1) 與不重大之交易、其他事項或情況相關之會計政策資訊係屬不重大，本公司無需揭露該等資訊。
- (2) 本公司可能因交易、其他事項或情況之性質而判斷相關會計政策資訊屬重大，即使金額不重大亦然。
- (3) 並非與重大交易、其他事項或情況相關之所有會計政策資訊皆屬重大。

此外，該修正並舉例說明若會計政策資訊係與重大交易、其他事項或情況相關，且有下列情況時，該資訊可能屬重大：

- (1) 本公司於報導期間改變會計政策，且該變動導致財務報表資訊之重大變動；
- (2) 本公司自準則允許之選項中選擇其適用之會計政策；
- (3) 因缺乏特定準則之規定，本公司依 IAS 8「會計政策、會計估計變動及錯誤」建立之會計政策；

(4) 本公司揭露其須運用重大判斷或假設所決定之相關會計政策；或

(5) 涉及複雜之會計處理規定且財務報表使用者仰賴該等資訊方能了解該等重大交易、其他事項或情況。

2. IAS 8 之修正「會計估計之定義」

該修正明訂會計估計係指財務報表中受衡量不確定性影響之貨幣金額。本公司於適用會計政策時，可能須以無法直接觀察而必須估計之貨幣金額衡量財務報表項目，故須使用衡量技術及輸入值建立會計估計以達此目的。衡量技術或輸入值之變動對會計估計之影響若非屬前期錯誤之更正，該等變動係屬會計估計變動。

除上述影響外，截至本個體財務報告經董事會通過後發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」、「採用權益法之子公司其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

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

除上段所述外，流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 存 貨

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

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

本公司對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損後之金額衡量。投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(九) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生

單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、其他應收款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含其他應收款）之減損損失。

其他應收款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務時代表金融資產已發生違約。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十一) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款列入合約負債，依合約約定，當不動產等產品於辦理過戶登記且交付客戶時，客戶對商品已有使用控制之權利，本公司係於該時點認列收入。

(十二) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額及原始直接成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至租賃期間屆滿時提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

(十三) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源—存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，因此本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本公司評估資產負債表日存貨發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動。

六、現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金	\$ 110	\$ 95
活期存款	<u>227,064</u>	<u>67,932</u>
	<u>\$227,174</u>	<u>\$ 68,027</u>

本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散風險，預期發生違約之可能性甚低。

七、存貨

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
在建房地	\$4,793,725	\$6,100,048
待售房屋	2,281,522	78,257
營建用地	1,367,609	-
預付土地款		
容積移轉用地	<u>56,348</u>	<u>-</u>
	<u>\$8,499,204</u>	<u>\$6,188,305</u>

109 及 108 年與營建業存貨相關之銷貨成本分別為 127,523 千元及 13,418 千元；其他成本分別為 99 千元及 53 千元。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二七。

八、其他金融資產

流 動	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$150,545	\$149,961
建融借款信託專戶	-	24,780
存出保證金	<u>2,870</u>	<u>5,450</u>
	<u>\$153,415</u>	<u>\$180,191</u>

九、採用權益法之投資

投資子公司

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
非上市（櫃）公司		
江城建設股份有限公司（江城建設）	<u>\$187,194</u>	<u>\$189,120</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
江城建設	100%	100%

109 及 108 年度採用權益法之子公司之損失份額分別為 1,926 千元及 3,904 千元，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十、不動產、廠房及設備

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
辦公設備	\$ 739	\$ 927
其他設備	<u>819</u>	<u>1,084</u>
	<u>\$ 1,558</u>	<u>\$ 2,011</u>

本公司之不動產、廠房及設備於 109 及 108 年度並未發生重大增添、處分及減損情形。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
建築物	\$ 15,738	\$ 18,940
運輸設備	<u>1,977</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 17,715</u>	<u>\$ 18,940</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 2,034</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	\$ 3,202	\$ 3,202
運輸設備	<u>57</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,259</u>	<u>\$ 3,202</u>

除以上所增添及認列折舊費用外，本公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 10,545</u>	<u>\$ 8,912</u>
非流動	<u>\$ 7,415</u>	<u>\$ 10,191</u>

租賃負債之折線率（%）區間如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
建築物	2.04~2.28	2.04~2.28
運輸設備	1.92	-

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干辦公室使用，合約租賃期間為2~3年，評估行使續租權可再延長2~10年之租賃期間。

(四) 其他租賃資訊

本公司以營業租賃出租自有投資性不動產之資訊請參閱附註十二。

十二、投資性不動產

	109年12月31日	108年12月31日
土地	\$ 2,206	\$ 2,206
建築物	<u>2,004</u>	<u>2,057</u>
	<u>\$ 4,210</u>	<u>\$ 4,263</u>

投資性不動產之建築物係以直線基礎按耐用年數 44 年計提折舊。

本公司於 103 年第 4 季購入座落於高雄市左營區之投資性不動產，投資性不動產之公允價值為 4,529 千元，係由獨立評價公司於 103 年 10 月評價。經本公司管理階層評估，該不動產於 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值並無重大變動。

投資性不動產出租之租賃期間為 3 年。承租人於行使續租權時，約定依市場租金行情調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
第 1 年	\$ 161	\$ 153
第 2 年	27	161
第 3 年	-	27
	<u>\$ 188</u>	<u>\$ 341</u>

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二七。

十三、其他無形資產

	109年12月31日	108年12月31日
會員球證	\$ 3,130	\$ 3,130
電腦軟體淨額	<u>598</u>	<u>326</u>
	<u>\$ 3,728</u>	<u>\$ 3,456</u>

上述除會員球證屬非確定耐用年限之無形資產；電腦軟體係以直線基礎按 1~3 年計提攤銷費用。

十四、借 款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$1,897,171</u>	<u>\$ 438,363</u>
年利率(%)	1.11~2.25	1.28~2.18

上述銀行借款除由本公司董事長提供銀行存款擔保且由董事長及關係人提供背書保證外，餘提供擔保情形請參閱附註二七。

(二) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款	\$5,126,028	\$3,995,105
減：一營業週期內到期部分	<u>3,102,760</u>	<u>1,219,605</u>
長期借款	<u>\$2,023,268</u>	<u>\$2,775,500</u>
年利率(%)	1.65~2.10	2.22~2.72

上述借款係按月付息，陸續於112年2月至124年12月到期；除由本公司董事長提供銀行存款擔保或背書保證外，本公司提供擔保情形請參閱附註二七。

十五、應付公司債—已於109年度贖回

	108年12月31日
公司債發行總額	\$700,000
減：公司債折價	<u>12,628</u>
	687,372
減：一營業週期內到期部分	<u>578,987</u>
	<u>\$108,385</u>

本公司於107年5月8日按面額發行107年度國內第一次擔保普通公司債700,000千元，發行期限5年，票面利率及平均有效利率分別為1.27%及2.22%，自發行日起，每年付息一次，並自109年5月起每半年分期還本至112年5月。本公司得於公司債發行屆滿第三、四年之付息日按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回公司債。

發行公司債委任保證契約規定本公司及子公司年度合併財務報告之稅前淨利不得為負數。若違反前述規定，則保證手續費自下一年度提高 0.5%。108 及 107 年度本公司及子公司年度合併財務報告為稅前淨損未符合前述規定，使本公司及子公司 109 年 5 月及 108 年 4 月額外支付保證手續費分別為 3,091 千元及 3,670 千元（列入財務成本項下）。本公司已於 109 年 10 月提前贖回公司債，並認列提前贖回公司債損失 7,485 千元（列入其他利益及損失項下）。

十六、應付款項

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付票據－非關係人	\$ 22,404	\$ 7,844
應付帳款－非關係人	<u>152,967</u>	<u>91,115</u>
	<u>\$175,371</u>	<u>\$ 98,959</u>

上述款項皆因營業而發生。

十七、其他應付款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付代銷服務費	\$ 48,125	\$ 30,830
應付薪資及獎金	22,653	14,782
應付利息	4,382	10,743
應付勞務費	2,185	1,831
應付裝潢及設計費	1,368	2,466
其他	<u>5,030</u>	<u>10,130</u>
	<u>\$83,743</u>	<u>\$70,782</u>

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2.4% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該

委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

本公司適用確定福利計畫之員工僅 1 人，因此並未委託精算師精算，本公司認為此對財務報表之影響並不重大。

確定福利計畫相關退休金費用係分別列入下列項目：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
營業費用－管理費用	<u>\$ 7</u>	<u>\$ 7</u>

十九、權益

(一) 普通股股本

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
額定股數 (千股)	<u>358,000</u>	<u>358,000</u>
額定股本	<u>\$3,580,000</u>	<u>\$3,580,000</u>
已發行且已收足股款之 股數 (千股)	<u>83,344</u>	<u>83,344</u>
已發行股本	<u>\$ 833,439</u>	<u>\$ 833,439</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
股票發行溢價	<u>\$ 14,055</u>	<u>\$ 14,055</u>
庫藏股票交易	<u>4,115</u>	<u>4,115</u>
	<u>\$18,170</u>	<u>\$18,170</u>

上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘

公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司於 108 年 6 月經股東會決議修正之章程規定，分派股息及紅利以發放現金方式為之時，由董事會特別決議，並報告股東會。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭情況，考量永續發展及長遠發展並兼顧股東利益，董事會擬定盈餘分配表案時，以現金股利及股票股利互相配合方式，其中現金股利不超過百分之五十。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司分別於 109 年 6 月 30 日及 108 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度虧損撥補案。

二十、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
營建收入	\$167,574	\$ 16,743
其他收入	<u>254</u>	<u>132</u>
	<u>\$167,828</u>	<u>\$ 16,875</u>

(二) 合約餘額

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 1 月 1 日</u>
合約負債－流動			
房地銷售合約	\$ 1,051,591	\$ 373,318	\$ -
其 他	<u>453</u>	<u>11</u>	<u>30</u>
	<u>\$ 1,052,044</u>	<u>\$ 373,329</u>	<u>\$ 30</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債以及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

	109 年度	108 年度
來自年初合約負債		
待售房地銷售	\$ 6,095	\$ -
其他	<u>11</u>	<u>30</u>
	<u>\$ 6,106</u>	<u>\$ 30</u>

(三) 合約成本相關資產 (列入其他流動資產項下)

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
流動		
取得合約之增額成本—		
代銷佣金	<u>\$359,223</u>	<u>\$136,193</u>

二一、本年度淨損

(一) 其他收益及費損淨額

	109 年度	108 年度
管理費收入	<u>\$ 1,200</u>	<u>\$ 1,200</u>

上述管理費收入係向子公司江城公司收取之業務支援費用。

(二) 其他利益及損失

	109 年度	108 年度
贖回公司債損失(附註十五)	(\$ 7,485)	\$ -
代扣廠商管理收入	1,303	618
刷卡手續費收入	1,228	860
其他	<u>997</u>	<u>1,158</u>
	<u>(\$ 3,957)</u>	<u>\$ 2,636</u>

(三) 財務成本

	109 年度	108 年度
銀行借款利息	\$115,080	\$107,668
租賃負債之利息	380	401
公司債利息	11,670	15,577

(接次頁)

(承前頁)

	109 年度	108 年度
向關係人借款利息(附註二六)	\$ 5,312	\$ 4,526
	<u>132,442</u>	<u>128,172</u>
減：列入符合要件成本之金額	(<u>96,775</u>)	(<u>114,987</u>)
	<u>\$ 35,667</u>	<u>\$ 13,185</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	\$ 96,775	\$114,987
利息資本化年利率(%)	1.73~2.19	1.52~2.21

(四) 折舊及攤銷

	109 年度	108 年度
不動產、廠房及設備	\$ 581	\$ 966
使用權資產	3,259	3,202
無形資產	879	313
投資性不動產及其他	<u>99</u>	<u>53</u>
	<u>\$ 4,818</u>	<u>\$ 4,534</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 99	\$ 53
營業費用	<u>3,840</u>	<u>4,168</u>
	<u>\$ 3,939</u>	<u>\$ 4,221</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 879</u>	<u>\$ 313</u>

(五) 員工福利

	109 年度	108 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 60,256	\$ 45,223
其他	<u>6,351</u>	<u>6,293</u>
	<u>66,607</u>	<u>51,516</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 2,219	\$ 2,119
確定福利計畫(附註十八)	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>2,226</u>	<u>2,126</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 68,833</u>	<u>\$ 53,642</u>
依功能別彙總		
在建房地	\$ 17,776	\$ 10,900
營業費用	<u>51,057</u>	<u>42,742</u>
	<u>\$ 68,833</u>	<u>\$ 53,642</u>

(六) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益，扣除累積虧損後之金額分別以不低於 1% 及不高於 5% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。109 及 108 年度為淨損，故未估列員工及董監事酬勞。

二二、所得稅

(一) 會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
稅前淨損	(<u>\$ 88,994</u>)	(<u>\$ 81,580</u>)
稅前淨損按法定稅率計算之所得稅利益	(\$ 17,799)	(\$ 16,316)
稅上不可減除之費損	456	501
採權益法認列之國內投資損失	385	781
其他	2	6
未認列之虧損扣抵	<u>16,956</u>	<u>15,028</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(二) 本期所得稅資產

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
當期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 9</u>

(三) 未認列及未使用為遞延所得稅資產之項目

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
虧損扣抵金額		
110 年度到期	\$ 77,371	\$ 77,371
112 年度到期	26,972	26,972
113 年度到期	49,503	49,503
117 年度到期	22,656	22,693
118 年度到期	75,140	75,140
119 年度到期	84,777	-
	<u>\$336,419</u>	<u>\$251,679</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報案件經稅捐稽徵機關已核定至 107 年度。

二三、每股虧損

本公司 109 及 108 年度產生淨損，是以計算稀釋每股淨損時，不具稀釋效果。用以計算每股虧損之淨損及普通股加權平均股數如下：

本年度淨損

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
本年度淨損	<u>(\$88,994)</u>	<u>(\$81,580)</u>

股 數

單位：千股

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
用以計算基本每股虧損之普通股 加權平均股數	<u>83,344</u>	<u>83,344</u>

二四、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略於最近兩年度並無變化。

二五、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金 融 資 產</u>		
按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 380,668	\$ 248,456
<u>金 融 負 債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	7,711,375	5,618,482

註1：餘額係包含現金、其他應收款（含關係人）及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款（含關係人）、其他應付款（含關係人）、應付公司債（含一營業週期內到期之部分）、長期借款（含一營業週期內到期之長期借款）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入金融市場操作，藉由分析暴險監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

財務管理部門每季對本公司之管理階層提出報告。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 829,610	\$1,415,838
具現金流量利率風險		
金融資產	377,609	242,673
金融負債	6,533,199	3,995,105

對於浮動利率之資產及負債，本公司內部向主要管理階層報告利率風險時所使用之變動率為 100 個基點，若資產負債表日利率增加 100 個基點（1%），在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 109 及 108 年度之稅前淨利將分別減少約 61,600 千元及 37,500 千元。主因為本公司之變動利率銀行借款及存款。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司主要信用風險來自現金及其他金融資產。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之資金（包含足夠的銀行融資額度及發行、私募公司債），以確保本公司具有充足的財務彈性。

流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日

期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。當應付或應收金額不固定時，揭露之金額係依資產負債表日殖利率曲線所推估之預計利率決定。

109年12月31日	<u>3個月以內</u> <u>3個月至1年</u> <u>1至2年</u> <u>2至5年</u> <u>5年以上</u>				
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 1,439,699	\$ 113,837	\$ 138,449	\$ 4,260,059	\$ 984,567
固定利率工具	492,816	4,063	5,417	332,183	-
租賃負債	1,053	3,157	3,738	8,348	3,588
無附息負債	285,634	49,809	20,869	7,918	374
	<u>\$ 2,219,202</u>	<u>\$ 170,866</u>	<u>\$ 168,473</u>	<u>\$ 4,608,508</u>	<u>\$ 988,529</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	<u>短於1年</u> <u>1~5年</u> <u>5~10年</u> <u>10~15年</u>			
租賃負債	<u>\$ 4,210</u>	<u>\$ 12,086</u>	<u>\$ 3,588</u>	<u>\$ -</u>

108年12月31日	<u>3個月以內</u> <u>3個月至1年</u> <u>1至2年</u> <u>2至5年</u> <u>5年以上</u>				
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 1,237,813	\$ 46,332	\$ 61,775	\$ 2,867,114	\$ -
固定利率工具	3,099	790,345	204,611	446,341	-
租賃負債	860	2,580	3,441	8,906	4,842
無附息負債	183,746	27,285	6,889	7,335	603
	<u>\$ 1,425,518</u>	<u>\$ 866,542</u>	<u>\$ 276,716</u>	<u>\$ 3,329,696</u>	<u>\$ 5,445</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	<u>短於1年</u> <u>1~5年</u> <u>5~10年</u> <u>10~15年</u>			
租賃負債	<u>\$ 3,440</u>	<u>\$ 12,347</u>	<u>\$ 4,196</u>	<u>\$ 646</u>

上述金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

融資額度

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
尚未動用之擔保銀行借款額度	<u>\$ 1,950,432</u>	<u>\$ 1,862,895</u>

除上述尚未動用之擔保借款額度及附註三十外，本公司預計到期之已動用擔保借款將配合建案工程及銷售進度向往來銀行再申請新融資額度，此外，本公司主要股東亦將提供財務支持，以確保本公司維持營運所需之資金。

二六、關係人交易

除附註十四及二一所述外，餘重大關係人交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
江城建設	子 公 司
巴森營造公司	關聯企業
江鎮廣告公司	關聯企業
允達公司	具重大影響之投資者
心達公司	具重大影響之投資者
元達公司	具重大影響之投資者
公益信託巴巴慈善基金	實質關係人
黃 炯 輝	實質關係人
潘 雅 蓉	實質關係人
黃 子 恬	實質關係人

(二) 營業交易

1. 工程合約

本公司由關聯企業－巴森營造公司承攬之工程內容如下：

帳 列 項 目	合 約 總 價 款	當年度工程款		109 年
		109 年度	108 年度	12 月 31 日
在建房地	\$ 824,150	\$ 380,000	\$ 20,952	\$ 400,952
待售房屋	238,600	-	29,077	238,600
	<u>\$1,062,750</u>	<u>\$ 380,000</u>	<u>\$ 50,029</u>	<u>\$ 639,552</u>

本公司與上開關係人工程價款之價格係以成本加成計價，付款條件與一般廠商無重大差異，皆為請款後開立 30 至 90 天以內之票期。

2. 租賃協議

關 係 人 名 稱	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
租賃負債 實質關係人（黃子恬）	<u>\$5,768</u>	<u>\$6,276</u>
關 係 人 名 稱	109 年 度	108 年 度
利息費用 實質關係人（黃子恬）	<u>\$138</u>	<u>\$136</u>

租賃支出係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

3. 銷售費用

	109 年 度	108 年 度
關聯企業（江鎮廣告公司）	<u>\$ 8,891</u>	<u>\$ 1,005</u>

本公司截至 109 年及 108 年 12 月 31 日已支付予關聯企業取得合約之增額成本—代銷佣金分別為 124,131 千元及 42,911 千元（列入其他流動資產項下）。本公司對關係人銷售費用之計價基礎，與非關係人差異不重大。

4. 捐贈支出

本公司於 109 及 108 年度皆捐贈 2,000 千元予公益信託巴巴慈善基金，該基金會成立目的係以幫助弱勢個人及家庭為宗旨。

(三) 向關係人借款（含應付利息）

關 係 人	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
子公司（江城建設）	\$144,274	\$144,272
具重大影響之投資者（允達公司）	162,422	115,722
具重大影響之投資者	<u>15,416</u>	<u>11,412</u>
	<u>\$322,112</u>	<u>\$271,406</u>

各年度利息費用明細如下：

關 係 人	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
利息費用(列入資本化利息)		
子公司一年利率皆為 2.22%	\$ 3,083	\$ 3,217
具重大影響之投資者一年利率皆為 1.25%	<u>2,229</u>	<u>1,309</u>
	<u>\$ 5,312</u>	<u>\$ 4,526</u>

(四) 應收關係人款項

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他應收款		
關聯企業(巴森營造公司)	<u>\$ 79</u>	<u>\$ 228</u>

對關聯企業之其他應收款係關聯企業承攬本公司營造業務而由本公司代墊之款項。

流通在外之應收關係人款項未收保證，109 及 108 年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(五) 應付關係人款項 (不含關係人借款)

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付帳款—關係人		
關聯企業(巴森營造公司)	<u>\$ 69,088</u>	<u>\$ 41,530</u>
其他應付款—關係人		
關聯企業(江鎮廣告公司)	\$ 27,248	\$ 14,811
實質關係人(黃焜輝)	<u>9,154</u>	<u>134</u>
	<u>\$ 36,402</u>	<u>\$ 14,945</u>

對關聯企業之應付帳款係關聯企業承攬本公司營造業務而產生之應付工程款。

對關聯企業之其他應付款主係本公司應付代銷佣金。

對實質關係人之其他應付款係因合建案應付實質關係人之土地款。

(六) 主要管理階層薪酬

	109 年度	108 年度
短期員工福利	<u>\$ 25,129</u>	<u>\$ 15,537</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二七、質抵押之資產

本公司提供下列資產作為向銀行借款及發行公司債之擔保品：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
存 貨	<u>\$ 7,173,870</u>	<u>\$ 5,892,557</u>

二八、資產負債之到期分析

本公司與工程業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

109 年 12 月 31 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
<u>資 產</u>			
其他應收款	\$ 79	\$ -	\$ 79
存貨—待售及在建房地	4,199,674	4,299,530	8,499,204
其他金融資產—流動	79,118	74,297	153,415
取得合約之增額成本	<u>166,866</u>	<u>192,357</u>	<u>359,223</u>
	<u>\$ 4,445,737</u>	<u>\$ 4,566,184</u>	<u>\$ 9,011,921</u>
<u>負 債</u>			
應付票據	\$ 19,768	\$ 2,636	\$ 22,404
應付帳款	135,596	17,371	152,967
應付帳款—關係人	69,088	-	69,088
其他應付款	83,743	-	83,743
其他應付款—關係人	27,710	330,804	358,514
合約負債—流動	567,527	484,517	1,052,044

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
租賃負債—流動	\$ 3,795	\$ 6,750	\$ 10,545
長期借款(含一營業週期 內到期部分)	-	5,126,028	5,126,028
	<u>\$ 907,227</u>	<u>\$5,968,106</u>	<u>\$6,875,333</u>
108年12月31日			
<u>資 產</u>			
其他應收款	\$ 238	\$ -	\$ 238
存貨—待售及在建房地	78,257	6,110,048	6,188,305
其他金融資產—流動	4,250	175,941	180,191
取得合約之增額成本	-	136,193	136,193
	<u>\$ 82,745</u>	<u>\$6,384,911</u>	<u>\$6,534,853</u>
<u>負 債</u>			
應付票據	\$ 7,744	\$ 100	\$ 7,844
應付帳款	76,520	14,595	91,115
應付帳款—關係人	41,530	-	41,530
其他應付款	70,782	-	70,782
其他應付款—關係人	159,217	127,134	286,351
合約負債—流動	11	373,318	373,329
租賃負債—流動	3,064	5,848	8,912
應付公司債(含一營業週 期內到期部分)	194,893	492,479	687,372
長期借款(含一營業週期 內到期部分)	1,219,605	2,775,500	3,995,105
	<u>\$1,773,366</u>	<u>\$3,788,974</u>	<u>\$5,562,340</u>

二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 109 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之工程合約總價為 1,685,489 千元，其中尚未支付金額分別為 918,038 千元。

截至 109 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂購買土地之買賣契約書金額為 1,948,329 千元，其中尚未支付金額為 1,948,329 千元。

三十、重大之期後事項

本公司於 110 年 3 月董事會決議擬規劃發行私募有擔保普通公司債，發行總額不超過 1,200,000 千元，發行期間自發行日起算四年。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資公司、關聯企業及合資控制部分）：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
9. 被投資公司名稱、所在地區....等相關資訊：附表六。
10. 從事衍生工具交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表七。

欣巴事業股份有限公司
資金貸與他人

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際支金額	利率區間(%)	與性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	備抵金額	擔保稱價	品對個別對象資金貸與價值與限額(註2)	總限額(註3)
1	江城建設	本公司	其他應收款	Y	\$ 146,000	\$ 144,000	\$ 144,000	2.22	註1	\$ 1,213,768	-	\$	-	\$	\$ 1,213,768	\$ 1,213,768

註 1：有業務往來。

註 2：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值百分之四十為限。

註 3：江城建設有業務往來對象之資金貸與總額以不超過雙方間最近五年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值百分之四十為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司

為他人背書保證

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(另子註明者除外)

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司名稱	背書保證名稱	對象保證	單一企業背書保證	本期最高背書保證餘額	期末實際支金額	以財產擔保之背書保證金額	背書保證之財務報告淨值金額佔最近期背書保證最高限額之比率(%)	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區保證	註
1	江城建設	本公司		註 3	\$ 2,010,000	\$ 190,000	\$ 158,900	\$ 158,900	91.48	\$ 3,015,000	N	Y	N	註 2 及 註 3
1	江城建設	本公司		註 4	2,010,000	168,161	168,161	-	80.96	3,015,000	N	Y	N	註 2 及 註 4

註 1：依本公司欣巴巴「背書保證作業程序規定」，建築合作對象因個案需求或其他法令規定，本公司需與土地所有權人相互保證時，以土地所有權人取得之分配價值或其對本公司所為之相互保證金額孰高者。

註 2：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，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，背書保證之擔保額度以不超過實收資本額十五倍為限，對單一同業之保證額度不得超過實收資本額十倍為限。

註 3：公司直接及間接持有表決權股份達 90% 以上之公司間。

註 4：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。

欣巴巴事業股份有限公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 109 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另予註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象	關係對象	應收關係人 應收款項餘額	週轉率	逾期逾 期金	應收 額	關係 處	人款 理方	項 式	應收 後	關係 人	款 回	金額	項 提 列 備 抵 呆 帳 金 額
江城建設	本公司	母子公司	\$144,274	註	\$ -	\$ -	-	-		\$ 274			\$ -	

註：係子公司資金貸與母公司款項，是以不適用。

欣巴巴事業股份有限公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格參考依據	取得使用情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期			
本公司	龍中段土地	109.05.25	\$1,344,000	\$1,344,000	A 君等 6 人	非關係人	-	-	-	鑑價報告	興建住宅或商用大樓出租或出售	無

欣巴巴事業股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
(另予註明者除外)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形		交易條件與一般交易不同之情形及原因	應收(付)票據、帳款	
			進(銷)貨	估總進(銷)貨之比率(%)		估總應收(付)票據、帳款之比率(%)	應收(付)票據、帳款
本公司	巴森營造公司	關聯企業	進貨	44.18	以成本加成計價	\$ 69,088	28.26
					與一般交易相當		

欣巴巴事業股份有限公司
被投資公司資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣／美金千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原		年	底	持		被	司	本	年	度	認	列	註	
				始	投			資	金									額
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	本	年	底	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
				\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	20,100	100	\$ 187,194	(\$ 389)	(\$ 1,926)							

註：認列投資損益與被投資公司本期損益按持股比例認列金額之差異，係在建工程淨資產公允價值與帳面價值差異所致。

欣巴巴事業股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.35
黃子恬	5,066,628	6.07
黃湘元	5,049,407	6.05
黃湘允	5,044,223	6.05

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有本公司已完成無實體登錄交付之普通股達 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

項目	年度	109 年度	108 年度	差 異		
				金 額	百分比%	說明
流動資產		9,309,288	6,629,521	2,679,767	40.42	(註 1)
不動產、廠房及設備		1,558	2,011	(453)	(22.53)	
使用權資產		23,369	25,159	(1,790)	(7.11)	
無形資產		20,607	20,335	272	1.34	
其他資產		4,844	4,272	572	13.39	
資產總額		9,359,666	6,681,298	2,678,368	40.09	(註 1)
流動負債		6,611,520	2,981,630	3,629,890	121.74	(註 2)
非流動負債		2,036,317	2,898,845	(862,528)	(29.75)	(註 2)
負債總額		8,647,837	5,880,475	2,767,362	47.06	(註 2)
股本		833,439	833,439	-	-	
資本公積		18,170	18,170	-	-	
保留盈餘(累積虧損)		(139,780)	(50,786)	(88,994)	(175.23)	(註 3)
其他權益項目		-	-	-	-	
歸屬於母公司 業主權益總計		711,829	800,823	(88,994)	(11.11)	
<p>原因說明：</p> <p>本公司民國 109 年度及民國 108 年度資產、負債及股東權益前後期變動達 20%以上，且變動金額達新台幣一千萬元以上者，分析主要原因及其影響與未來因應計劃，說明如下：</p> <p>註 1：係因 109 年度有新購置土地及各建案在建工程持續投入所致。</p> <p>註 2：係因 109 年度除有向金融單位新增借款外，亦有預收房屋款之合約負債列帳所致。</p> <p>註 3：係因 109 年度本期損益為虧損所致。</p>						

二、財務績效

單位：新台幣仟元

項目	年度	109 年度	108 年度	差 異		
				金 額	百分比%	說明
營業收入總額		167,828	16,875	150,953	894.54	(註1)
減：銷貨退回及折讓		-	-	-	-	
營業收入淨額		167,828	16,875	150,953	894.54	(註1)
營業成本		126,075	13,417	112,658	839.67	(註1)
營業毛利		41,753	3,458	38,295	1,107.43	(註1)
營業費用		92,164	75,402	16,762	22.23	(註2)
營業損益		(50,411)	(71,944)	21,533	29.93	(註2)
營業外收入及支出		(38,583)	(9,636)	(28,947)	300.40	(註3)
繼續營業部門稅前損益		(88,994)	(81,580)	(7,414)	(9.09)	
所得稅費用(利益)		-	-	-	-	
繼續營業部門損益		(88,994)	(81,580)	(7,414)	(9.09)	
停業單位損益		-	-	-	-	
本期損益		(88,994)	(81,580)	(7,414)	(9.09)	
原因說明：						
增減變動比例分析說明：變動比例未達 20%者，免分析。						
註 1：本期營業毛利較上期增加，係因本年度銷售建案總價較高所致。						
註 2：本期營業損益較上期增加，係因本年度公司各案推案投入之廣告費用較去年提升所致。						
註 3：本期營業外收入及支出較上期增加，係因本年度新增借款所產生之利息支出。						

三、現金流量

(一)現金流量變動分析：

年 度 項 目	109 年度	108 年度	差 異	
			金 額	百分比%
營業活動之現金流入(出)	(1,803,393)	(312,764)	(1,490,629)	(476.60)
投資活動之現金流入(出)	24,872	(166,244)	191,116	114.96
融資活動之現金流入(出)	1,938,106	453,223	1,484,883	327.63

1. 營業活動之現金流出增加：主要係本期存貨增加所致。
2. 投資活動之現金流入增加：主要係本期預售屋不動產信託存款增加所致。
3. 融資活動之現金流入增加：主要係本期長期借款增加所致

(二) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額①	預計全年來自 營業活動淨現 金流量②	預計全年來自 投資活動淨現 金流量③	預計全年來自 籌資活動淨現 金流量④	預計現金剩餘 (不足)數額 ①+②+③+④	預計現金不足額之 補救措施	
					投資計畫	理財計畫
220,093	2,012,177	774,931	(1,679,200)	1,328,001	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫

109 年度轉投資公司江城建設並無新個案且所剩不多之餘屋也未成交，故子公司江城建設呈現虧損。未來將規劃轉投資觀光飯店、坐月子中心、商辦大樓等等相關行業，讓公司營建及跨領域產業中，地位更加穩固，並能產生最大綜效。

六、風險事項分析及評估

(一)最近年度及截至年報刊印日止利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

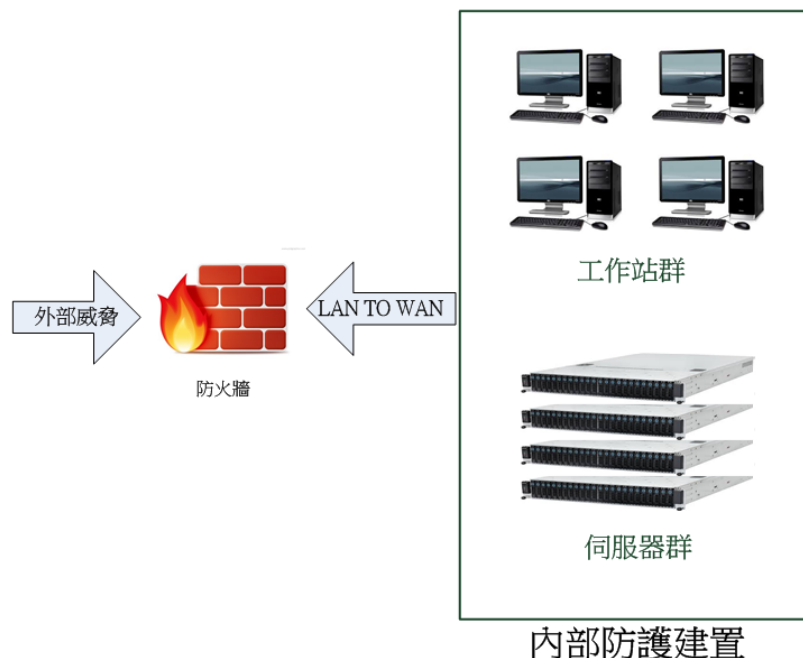
本公司及子公司截至年報刊印日止之銀行借款金額為新台幣 7,296,961 仟元，估計利率變動一碼對本公司年利息支出將增加約新台幣 18,242 仟元，公司會特別注意利率變動風險，並嚴控個案完工時程，在利率變動大時，儘量降低借款水位。另因本公司進銷皆以台幣計價，故匯率變動對本公司無重大影響。至於通貨膨脹，因本公司之產品為房屋，非消費性產品，故無重大影響，反而高通膨時代，購屋可保值，有機會增加購屋需求。

- (二)最近年度及截至年報刊印日止從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：
1. 109 年度及截至年報刊印日止本公司及子公司並未從事高風險、高槓桿投資、亦未從事衍生性商品交易。
 2. 截至109年度及截至年報刊印日止本公司之子公司資金貸與他人實際動支餘額為新台幣 144,000 仟元及新台幣 144,000 仟元，貸出資金之公司為子公司江城建設股份有限公司，貸與對象為欣巴巴事業股份有限公司。
本公司之子公司為他人背書保證實際動支餘額為新台幣 327,061 仟元，背書保證者為子公司江城建設股份有限公司，背書保證對象為欣巴巴事業股份有限公司。
前述作業均依本公司及子公司之資金貸與他人作業程序及背書保證施行辦法辦理。
- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司在規劃、設計及建材設備等領域，投入相當多資源，可說領先業界，惟建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法令規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身目前並不從事營造工程之建造，故並未設有建設業之研發部門，故暫無研發計畫及研發費用之產生。
- (四)最近年度及截至年報刊印日止國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (六)最近年度及截至年報刊印日止企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：短期無併購計畫，無相關風險。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：無。
- (十一)經營權之改變對公司之影響及風險：無。
- (十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及董事、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要訴訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。
- (十三)其他重要風險及因應措施：
1. 資訊安全
資訊安全管理及強化內部防護能力及外來威脅阻隔，資訊作業需符合國內相關資訊安全法令，管理標準則參照國際資安標準協定。依相關法令及標準定內控管理辦法，在內控作業循環不斷修改及提升資訊安全政策。
 2. 資訊安全管理機制
資訊安全管理機制以我國制定相關資訊法令為依規，進行制定內部資訊管理修正辦法。我司將分為三部份進行管理。

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

3. 基礎建設

內部網路基礎建設已完成，本次加強內部防護系統功能提升，採用雲端管控各伺服器及工作站群。隨時更新目前網路流通威脅軟體，並利用雲端管控方式，即時對所有或單一工作站進行更新或清除威脅軟體。並依內部使用的軟體及業務需求定義防護政策。



4. 未來規劃

提升雲端網路防護資訊安全提升，公司將採用雲端防火牆，以 ISP 廠商線路機房源頭管控。

- (1) 雲端即時更換網路威脅原端進行第一層阻隔。
- (2) 於 IPS 機房阻斷 DdoS 封包攻擊，提升本地防火牆因高頻率外部攻擊要耗損防護資源。
- (3) 提升防毒軟體防護政策設定。

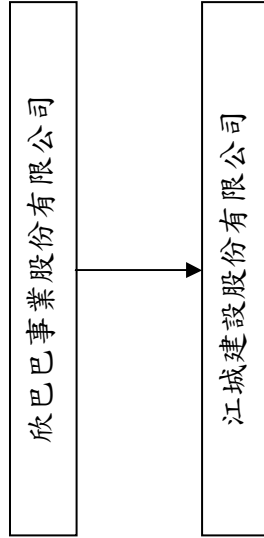
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業概況：

1. 關係企業組織圖：



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

2. 各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
江城建設股份有限公司	88.09.13	高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓	201,000	住宅及大樓開發租售

1 推定為有控制與從屬關係者，其相關股東資料：無此事項。

2 營業關係說明

(1) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：住宅及大樓開發租售。

(2) 各關係企業間所經營業務互有關聯，其往來分工情形：無。

3. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股、%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數 / 出資額	持股比例
江城建設股份有限公司	董事長兼總經理	黃秀媚	2,010,000	100.00%

(二) 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業利益 (損失)	本期 稅後淨利	每股稅後 盈餘(元)
江城建設股份有限公司	201,000	217,050	9,345	207,705	0	(4,339)	(389)	(0.02)

(三) 關係企業合併財務報表：詳 81 頁至 133 頁

(四) 關係報告書：無

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

欣巴巴事業股份有限公司



董事長：辰龍投資股份有限公司



黃焯輝





股票代號 9906

欣巴巴事業股份有限公司

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓(寶成企業大樓)

公司網址：<http://www.hsinbaba.com.tw>

公司電話：07-537-8899

公司傳真：07-537-7699

股東專線：07-536-1624