

股票代號 9906



欣巴巴事業股份有限公司

一一三年股東常會 議事手冊

開會時間：中華民國113年6月18日

開會地點：高雄市前鎮區中山二路五號三樓
(高雄商務會議中心二聖廳)

公司業績
曉陽明〔台北／北投區〕

目 錄

壹、會議議程	1
貳、報告事項	2
參、承認事項	9
肆、討論事項	10
伍、臨時動議	11

附件

附件一、會計師查核報告及 112 年度財務報表	12
附件二、合建案關係人交易評估報告	27
附件三、愷豐不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要	32
附件四、合建契約書	36
附件五、現金收支預測表	39
附件六、工程合約案關係人交易評估報告	40
附件七、現金收支預測表	46
附件八、華漢聯合會計師事務所獨立專家意見書	47
附件九、工程合約書	60
附件十、華漢聯合會計師事務所獨立專家意見書	66
附件十一、工程合約書	79
附件十二、董事競業明細	85

附錄

附錄一、公司章程	86
附錄二、股東會議事規則	93
附錄三、全體董事持股情形	102

壹、會議議程

開會時間：中華民國一一三年六月十八日(星期二)上午九時整。

開會地點：高雄市前鎮區中山二路五號三樓(高雄商務會議中心二聖廳)。

開會方式：實體股東會

一、宣佈開會（報告出席股數）

二、主席致詞

三、報告事項

- (一)112 年度營業報告。
- (二)112 年度審計委員會審查報告。
- (三)112 年度員工及董事酬勞分派情形報告。
- (四)112 年度現金股利發放情形報告。
- (五)本公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債報告。
- (六)本公司發行之國內第二次無擔保轉換公司債報告。

四、承認事項

- (一)112 年度營業報告書及財務報表案。
- (二)112 年度盈餘分配案。

五、討論事項

- (一)本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。
- (二)資本公積轉增資發行新股案。
- (三)本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案。
- (四)本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案。
- (五)解除本公司董事及其代表人競業行為限制案。

六、臨時動議

七、散 會

貳、報告事項

一、112年度營業報告。

欣巴巴事業股份有限公司

112 年度營業報告書

一、經營方針

112年全球央行及美國聯準會升息循環已接近尾聲，抑制通膨已看見成效，美國就業市場依然強勁，惟消費性電子產品終端需求出現雜音。全球房市的剛需也並未收到升息造成大幅萎縮，既有房貸戶也在就業無虞之下，持續負擔較高之利息，全球市場呈現經濟即將軟著陸的樂觀現象。因此，全球總體經濟以及金融商品價格，都呈現上揚之走勢，甚至持續往指數新高邁進。全球經濟學家一改過去預期，紛紛上調歐美經濟成長預測，從硬著陸或不著陸之情勢改為大有可能軟著陸。除了中國市場受到政治力介入，許多企業出現財務危機以及資金持續外流，加上美中貿易科技大戰，讓中國經濟體出現較大的疑慮，其他重大經濟體看來可安然渡過本次猛烈的升息循環。就算消費性電子產品需求不振，但高階製成產品，已由AI及元宇宙試產的量能，補起消費性電子下滑的需求，預測113年全球經濟非常有機會呈現成長趨勢。不論民生需求產品或消費性產品，民眾在收入無虞及投資獲利的情形下，應該都會持續擴大支出，讓總體經濟正向循環。

我們公司為國內建設業，完全以台灣內需為主的產業。在112年，台灣整體房市持續靠剛性需求帶動，且在總統大選平和落幕之下，政策面有利於房市，兩岸政治也更趨安定。台灣南部市場因實質就業機會大幅增加，以及可支配所得成長，南部房市持續加溫，整體房市價量齊揚穩定順銷。然而北部市場剛需稍微飽和，且受房地單總價取得門檻較高所限制，不斷產生外溢效果，購屋需求漸漸從台北移到新北，再外溢至桃園，整體銷售表現比起南部較為平淡，但北部房市仍有基本支撐。公司最大的價值就是取得土地庫存的時機及選擇推案的地點，這些都是公司可以在業界立足超過三十年的關鍵。公司目前不論購地自建案或合建分售案，推案地點都以南部為優先。台南、高雄、屏東陸續推案，鎖定實質剛需市場，繼續創造銷售佳績，中部及北部擇機介入，選擇最佳推案的地點，以及達成資金運用最佳效率，維持全區域推案的目標。

公司目前主要在台南、高雄、屏東持續推新案，北部等個案皆進入完工交屋或成屋銷售階段，我們將繼續朝全國性建設公司方向前進，讓有溫度的建築理念，推廣至全台灣。公司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，公司持續朝著提供更優質服務的方向邁進，讓公司成為國家及消費者共同認證之全國性優質企業。

二、營業計畫實施成果：

112年度之營業收入淨額約新台幣3,727,915仟元，較111年度同期數字的新台幣2,973,851仟元，增加新台幣754,064仟元；營業毛利為新台幣

1,079,550仟元，相較111年度數據為新台幣876,696仟元，增加新台幣202,854仟元。112年度不論營收或毛利都呈現持續成長趨勢，公司整體表現已經連續三年大幅成長，營運數字表現亮眼，且費用控管得宜，故112年度營業淨利為新台幣704,881仟元，相較111年度同期數據為新台幣576,472仟元，營業淨利再次躍進，成長趨勢明顯。112年度合併報表之稅後淨利為新台幣520,445仟元，相較111年度同期之稅後淨利新台幣423,413仟元，在獲利基期已逐步攀高之下，仍然再次成長，實屬難得。本公司一直以來專注於建設業，112年的營收及獲利創下公司歷史新高，連續三年財報亮眼表現，資本市場對於公司品牌認同度大幅提升，對於公司後續資本市場籌資或銷售上的品牌效益，絕對是正面加分。由此可見，公司財務數字已步入成長階段，證明公司在過去數年預售成績紮紮實實，營運端也進入豐收期，持續保持長期穩定之成長趨勢。目前五年內之業績所需之土地庫存及合建案都已備齊，現在投資目標都已是規劃未來六到十年之業績。

就成本及費用面來看，112年度之營業成本總數為新台幣2,648,365仟元，相較111年度同期數據為新台幣2,097,155仟元，營業成本數字增加，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。112年度營業收入呈現成長趨勢，故營業成本也合理增加；112年度營業費用為新台幣374,669仟元，較111年度同期之營業費用為新台幣300,224仟元，增加新台幣74,445仟元，主要因為112年度之營業收入成長，依會計準則認列之銷售費用，自然也會增加。另外因完工交屋順利，獲利數字亮眼，績效獎金、員工分紅以及董事酬勞也較前一年度發放較多，故整體營業費用金額較前一年度增加。但若以營業費用率來看，公司仍控管得宜，將營業費用率控管在10%上下。

綜觀112年度財報之各項營業數據，不論營業利益及稅後純益皆創下轉型建設業後的歷史新高，如此令人驚豔的數字，代表公司過去現今未來的持續努力。公司不論在實質營運面及公告之財務面，皆會讓相關亮眼數字成為常態，證明公司永續經營的決心。公司在北部已完工個案或南部接近完工個案，將繼續在今明兩年完工及交屋入帳。另外，台南欣府城-一品樓、進士樓以及屏東幸福欣印象預售個案持續熱銷，台南欣府城-君子樓、高雄龍中段及龍華段即將開案，公司營運表現持續加溫，公司的品牌已獲得全台灣消費者認同，公司也將以最優質的獲利表現，來回饋股東最大之支持。

三、營業收支預算執行情形

(一)營業收入部份

本公司112年度營業收入淨額約為新台幣3,727,915仟元，較111年度的新台幣2,973,851仟元，成長幅度約為25.36%。主要原因係112年，台南北區文元及第-太學樓及新北三重欣世代-世紀館兩個案順利完工入帳，再加上曉陽明成屋案持續順銷中，推升營收成長趨勢，故112年度營業收入繼續穩健成長。

(二)營業支出部份

112年度營業成本總數為新台幣2,648,365仟元，相較111年度數據為

新台幣2,097,155仟元，增加新台幣551,210仟元，增加幅度約為26.28%。主要原因係依循國際會計財務準則，依照銷售速度，認列相關營業成本。因營業收入為成長趨勢，營業成本認列自然增加，其中也伴隨著少部分工料上漲的因素。但公司掌握市場脈動，在售價上都有持續調升，故毛利率仍可維持接近30%。

此外，本期營業費用為新台幣374,669仟元，較111年度同期數字新台幣300,224仟元，增加新台幣74,445仟元，增加幅度約為24.80%。因為112年度營收及獲利皆持續提升，故認列相關個案之銷售費用同步增加，另有個案順利完工交屋之獎金發放以及提列之員工紅利及董事酬勞也隨之較高。因此，整體銷售費用絕對金額較111年度同期提升，但營業費用總金額仍在預算控制之範圍，營業費用率依然維持在10%上下，以比例而言仍可證明費用控管得宜。

四、獲利能力分析

營業毛利為新台幣1,079,550仟元，相較111年度同期數據為新台幣876,696仟元，成長幅度約為23.14%。毛利成長幅度與營收成長幅度相符，112年度營業毛利率約略為28.96%，比較111年度的數據為29.48%，尚可維持在合理毛利率區間。個案在預售過程中，公司之品牌價值及特殊工法，確實獲得消費者青睞，並因應市場需求仍可調升售價，以應對營造業缺工缺料，工料雙漲之情形。儘管工料上漲確實造成成本增加，但公司提升售價及控管成本策略得宜，故112年度之毛利率仍能接近3成，表現依然亮眼。

112年度營業淨利為新台幣704,881仟元，相較於111年度營業淨利為新台幣576,472仟元，成長幅度為22.28%。在稅後淨利方面，112年度合併報表之稅後淨利為新台幣520,445仟元，較111年度之稅後淨利新台幣423,413仟元，成長幅度為22.92%。整體稅後淨利在轉型建設業後連續三年創下新高。主因為112年度之營收，因預售個案完工入帳，且獲利持續成長，故營業毛利、營業淨利及稅後淨利，皆創下歷史新高。公司營運已進入穩定成長期，加上已掌握之完銷個案，以及目前土地庫存，加上持續熱銷的預售個案，公司未來五年業績早已備齊，只待相關個案陸續銷售及完工入帳。公司目前預計新開發的個案，是為六到十年長期業績之規劃，公司成長趨勢明確，持續努力回饋股東。

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

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

黃炯輝



二、112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

董事會造送本公司一一二年度營業報告書及財務報表(包括個體及合併財務報表)，其中財務報表業經安永聯合會計師事務所陳政初會計師、李芳文會計師查核完竣，並出具查核報告書。

上述營業報告書及財務報表(包括個體財務報表暨合併財務報表)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一一三年股東常會

審計委員會召集人

王秀蘭



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 三 日

審計委員會審查報告書

茲准

董事會造送本公司一一二年度盈餘分配表，經本審計委員會審查認為尚無不符，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一一三年股東常會

審計委員會召集人 王秀蘭



中 華 民 國 一 一 三 年 五 月 七 日

三、112年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說明：依據本公司章程第 23 條規定，本公司年度如有獲利，提撥員工酬勞不低於百分之一，董事酬勞不高於百分之五，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比率提撥。本公司 112 年度員工酬勞擬提撥 1%，金額為新台幣 6,916,992 元，董事酬勞擬提撥 2%，金額為 13,833,985 元，均以現金方式發放。

四、112年度現金股利發放情形報告。

說明：本公司業經 113 年 5 月 7 日董事會決議通過，112 年度盈餘分配股東現金股利為新台幣 468,400,959 元(每股配發 5.6142537 元)。本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，配發不足一元之畸零款合計數列入公司之其他收入。授權董事長另訂配息基準日及發放日期等相關事宜，及嗣後如因本公司股本變動影響流通在外股數，致配息率因此發生變動者，亦授權董事長全權處理。

五、本公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債報告。

1. 公司債發行情形如下：

公司債種類	國內第一次有擔保轉換公司債
核准日期	112 年 5 月 17 日
發行日期	112 年 6 月 9 日
發行總額	新臺幣貳億元整
面 額	新臺幣 100,000 元整
發行價格	依票面金額 110%發行
發行期限	112 年 6 月 9 日至 115 年 6 月 9 日
總 額	新臺幣貳億元整
利 率	票面利率 0%
付息方式	票面利率為 0%，故不適用，詳細請參閱本公司債之發行及轉換辦法。
償還方法	除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之 100.7519%(實質收益率 0.25%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。
保證機構	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 第一商業銀行股份有限公司
受 託 人	元大商業銀行股份有限公司
資金運用情形	已於 112 年第 2 季全數償還銀行借款

2. 公司債轉換情形：

本轉換公司債截至民國 113 年 4 月 19 日止，累計受理轉換張數：43 張。

3. 公司債餘額：

本轉換公司債發行張數	2,000 張
累計受理轉換張數	43 張
累計公司行使買回權張數	0 張
累計債券持有人行使賣回權張數	0 張
餘額	1,957 張

六、本公司發行之國內第二次無擔保轉換公司債報告。

公司債種類	國內第二次無擔保轉換公司債
核准日期	113 年 4 月 16 日
發行日期	113 年 5 月 7 日
發行總額	新臺幣壹億元整
面 額	新臺幣 100,000 元整
發行價格	依票面金額十足發行
發行期限	113 年 5 月 7 日至 116 年 5 月 7 日
總 額	新臺幣壹億元整
利 率	票面利率 0%
付息方式	票面利率為 0%，故不適用，詳細請參閱本公司債之發行及轉換辦法。
償還方法	除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之 104.5678%(實質收益率 1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。
保證機構	不適用
受 託 人	元大商業銀行股份有限公司
資金運用情形	償還銀行借款

參、承認事項

案由一：112 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。(董事會 提)

說明：(一)本公司民國 113 年 3 月 13 日董事會通過 112 年度營業報告書、個體財務報表及合併財務報表。其中個體財務報表及合併財務報表業經安永聯合會計師事務所陳政初、李芳文會計師查核簽證完竣並出具會計師查核報告。另將營業報告書、個體財務報表及合併財務報表提請審計委員會查核竣事，出具審計委員會查核報告書在案。

(二)112 年度營業報告書，請參閱本手冊第 2 至 4 頁，會計師查核報告及 112 年度財務報表，請參閱本手冊第 12 至 26 頁(附件一)。

決 議：

案由二：112 年度盈餘分配案，提請 承認。(董事會 提)

說明：本公司 112 年度稅後淨利為新台幣 520,445,510 元，依公司法及本公司章程規定，擬具盈餘分配表如下：

欣巴巴事業股份有限公司

盈餘分配表
民國 112 年度

單位：新台幣元

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

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

黃炯輝



決 議：

肆、討論事項

案由一：本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案，提請 公決。(董事會 提)

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

(二)本合建案為關係人交易，依「取得或處分資產處理程序」相關規定辦理。本案之關係人交易評估報告、愷豐不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要、合建契約書及現金收支預測表，請參閱本手冊第 27 頁至 39 頁(附件二至附件五)。

(三)本案俟股東常會通過後，授權董事長進行後續簽約相關等事宜。

決議：

案由二：資本公積轉增資發行新股案，提請 公決。(董事會 提)

說明：(一)本公司為回饋股東增加無償股票股利，以資本公積轉增資，每仟股無償配發 21.77868 股。

(二)配發不足一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內向本公司股務代理機構辦理拼湊整股之登記，拼湊後仍不足一股之畸零股，按面額折發現金(抵繳集保劃撥費用或無實體登錄費用)，計算至元止(元以下捨去)，其股份授權董事長洽特定人按面額認購。

(三)本次發行新股之權利義務與原有股份相同，並採無實體發行。

(四)本案俟股東常會決議通過並呈奉主管機關核准後，擬提請股東常會授權董事會另訂增資配股基準日、發放日及其他相關事宜。

(五)嗣後如因本公司股本發生變動，影響流通在外股份數量，致配股率因此發生變動而需調整時，擬提請股東常會授權董事會全權處理。

(六)以上增資相關事宜如經主管機關核定修正或因應事實需要修訂，須予變更時，擬提請股東常會授權董事會全權處理。

(七)謹提請 討論。

決議：

案由三：本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案，提請 公決。(董事會 提)

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

(二)本新建工程合約案為關係人交易，依「取得或處分資產處理程序」相關規定辦理。本案之關係人交易評估報告、現金收支預測表、華漢聯合會計師事務所獨立專家意見書及工程合約書，請參閱本手冊第 40 頁至 65 頁(附件六至附件九)。

(三)本案俟股東常會通過後，授權董事長進行後續簽約相關等事宜。

決 議：

案由四：本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案，提請公決。(董事會 提)

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

(二)本新建工程合約案為關係人交易，依「取得或處分資產處理程序」相關規定辦理。本案之關係人交易評估報告、現金收支預測表、華漢聯合會計師事務所獨立專家意見書及工程合約書，請參閱本手冊第 40 頁至 46 頁、第 66 頁至 84 頁(附件六至附件七、附件十至附件十一)。

(三)本案俟股東常會通過後，授權董事長進行後續簽約相關等事宜。

決 議：

案由五：解除本公司董事及其代表人競業行為限制案，提請 公決。(董事會 提)

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

(二)為遵恪法令規定，提請股東會同意解除現任董事競業行為之限制，董事競業明細，請參閱本手冊第 85 頁(附件十二)。

決 議：

伍、臨時動議

散 會

聲 明 書

本公司民國 112 年度(自民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：欣巴巴事業股份有限公司



董 事 長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



中華民國 113 年 03 月 13 日

會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與欣巴巴事業股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

房地銷售收入認列

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司主要收入來源為房地銷售，房地銷售收入係於不動產實際完工、交屋且辦妥房地所有權狀過戶後認列收入，由於房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)，評估收入認列會計政策之適當性、測試管理階層針對收入認列所建立之內部控制的有效性，包括瞭解及測試與收入認列攸關之內部控制程序；選取樣本執行細項測試，包含確認房地銷售明細之完整性以及檢視客戶房地買賣合約書、房地所有權過戶及驗收完成文件等確認所有權已完成移轉，核對收款金額及對象與合約內容一致，確認房地銷售收入之真實性。本會計師亦考量合併財務報表附註(四)及附註(六)中有關營業收入揭露的適當性。

其他事項

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國 111 年度之合併財務報表係由其他會計師查核，並於民國 112 年 03 月 28 日出具無保留意見之查核報告。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估欣巴巴事業股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算欣巴巴事業股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

欣巴巴事業股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對欣巴巴事業股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使欣巴巴事業股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致欣巴巴事業股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對欣巴巴事業股份有限公司及其子公司民國112年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

欣巴巴事業股份有限公司已編製民國112年之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號
金管證審字第 1010045851 號

陳政初

陳政初



會計師：

李芳文

李芳文



中華民國 113 年 03 月 13 日

資 產			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	(四)/(六).1	\$199,873	2	\$177,518	2
1150	應收票據淨額	(四)/(六).2	-	-	1,330	-
1170	應收帳款淨額	(四)/(六).3	1,150	-	460	-
1200	其他應收款		2,773	-	12	-
1210	其他應收款-關係人	(七)	4,980	-	1,126	-
1220	本期所得稅資產		774	-	636	-
130x	存貨	(四)/(六).5/(七)/(八)	8,476,543	90	10,270,590	94
1476	其他金融資產-流動	(四)/(六).4/(八)	149,187	2	50,243	1
1479	其他流動資產	(四)/(六).14	283,077	3	352,433	3
11xx	流動資產合計		9,118,357	97	10,854,348	100
	非流動資產					
1600	不動產、廠房及設備	(四)/(六).6	3,130	-	1,841	-
1755	使用權資產	(四)/(六).15	19,167	-	20,559	-
1760	投資性不動產淨額	(四)/(六).7	4,051	-	3,612	-
1780	無形資產	(四)/(六).8	22,221	-	21,182	-
1900	其他非流動資產	(七)	263,609	3	309	-
15xx	非流動資產合計		312,178	3	47,503	-
1xxx	資產總計		\$9,430,535	100	\$10,901,851	100
負債及權益			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動負債					
2100	短期借款	(四)/(六).9	\$1,096,500	12	\$1,192,000	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	(四)/(六).10	68	-	-	-
2130	合約負債-流動	(四)/(六).14	561,109	6	1,048,424	10
2150	應付票據		37,854	-	22,893	-
2170	應付帳款		256,317	3	294,169	3
2180	應付帳款-關係人	(七)	145,357	1	40,792	-
2200	其他應付款		89,497	1	94,051	1
2220	其他應付款-關係人	(七)	6,443	-	6,907	-
2230	本期所得稅負債	(四)	52,632	1	67,151	-
2280	租賃負債-流動	(四)/(六).15/(七)	13,928	-	14,147	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債	(四)/(六).10	187,238	2	-	-
2322	一營業週期內到期之長期借款	(四)/(六).11	4,645,303	49	5,791,233	53
2399	其他流動負債		2,625	-	72,646	1
21xx	流動負債合計		7,094,871	75	8,644,413	79
	非流動負債					
2540	長期借款	(四)/(六).11	822,931	9	907,057	9
2580	租賃負債-非流動	(四)/(六).15/(七)	5,482	-	6,776	-
2670	其他非流動負債		20	-	1,460	-
25xx	非流動負債合計		828,433	9	915,293	9
2xxx	負債總計		7,923,304	84	9,559,706	88
	歸屬於母公司業主之權益	(四)/(六).13				
3100	股本					
3110	普通股股本		833,439	9	833,439	8
3200	資本公積		43,883	-	18,170	-
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		109,464	1	67,123	1
3350	未分配盈餘		520,445	6	423,413	3
	保留盈餘合計		629,909	7	490,536	4
3xxx	權益總計		1,507,231	16	1,342,145	12
	負債及權益總計		\$9,430,535	100	\$10,901,851	100

(請詳合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇、張曉雅

會計主管：許宸如

代碼	會計項目	附註	112年01月01日至12月31日		111年01月01日至12月31日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	(四)/(六).14	\$3,727,915	100	\$2,973,851	100
5000	營業成本	(四)/(六).5&12&16/(七)	(2,648,365)	(71)	(2,097,155)	(71)
5900	營業毛利		1,079,550	29	876,696	29
6000	營業費用	(四)/(六).12&16/(七)				
6100	推銷費用		(231,526)	(6)	(188,377)	(6)
6200	管理費用		(143,143)	(4)	(111,847)	(4)
	營業費用合計		(374,669)	(10)	(300,224)	(10)
6900	營業利益		704,881	19	576,472	19
7000	營業外收入及支出	(四)/(六).17/(七)				
7100	利息收入		1,886	-	345	-
7020	其他利益及損失		2,596	-	3,615	-
7050	財務成本		(38,415)	(1)	(32,578)	(1)
	營業外收入及支出合計		(33,933)	(1)	(28,618)	(1)
7900	稅前淨利		670,948	18	547,854	18
7950	所得稅費用	(四)/(六).18	(150,503)	(4)	(124,441)	(4)
8200	本期淨利		520,445	14	423,413	14
8300	其他綜合損益		-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額		\$520,445	14	\$423,413	14
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$520,445	14	\$423,413	14
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$520,445	14	\$423,413	14
	每股盈餘(元)	(六).19				
9750	基本每股盈餘		\$6.24		\$5.08	
9850	稀釋每股盈餘		\$6.10		\$5.07	

(請詳合併財務報表附註)

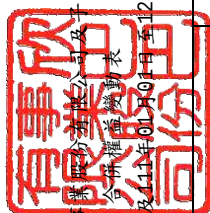
董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝

經理人：張宏圖、李鎮宇

會計主管：許宸如





欣巴巴事業股份有限公司

合併資產負債表

民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	股本	資本公積	保 留 盈 餘		權益總額
				法定盈餘公積	未分配盈餘	
		3100	3200	3310	3350	3XXX
A1	民國111年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$61,027	\$60,963	\$973,599
B1	110年度盈餘指撥及分配：					
B5	提列法定盈餘公積	-	-	6,096	(6,096)	-
	普通股現金股利	-	-	-	(54,867)	(54,867)
D1	111年01月01日至12月31日淨利	-	-	-	423,413	423,413
D3	111年01月01日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	423,413	423,413
Z1	民國111年12月31日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
A1	民國112年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
B1	111年度盈餘指撥及分配：					
B5	提列法定盈餘公積	-	-	42,341	(42,341)	-
	普通股現金股利	-	-	-	(381,072)	(381,072)
C5	其他資本公積變動		25,713	-	-	25,713
	因發行可轉換公司債認列權益組成項目					
	—認股權而產生者					
D1	112年01月01日至12月31日淨利	-	-	-	520,445	520,445
D3	112年01月01日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	520,445	520,445
Z1	民國112年12月31日餘額	\$833,439	\$43,883	\$109,464	\$520,445	\$1,507,231



董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



(請詳合併財務報表附註)

經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	112年01月01日至12月31日 金 額	111年01月01日至12月31日 金 額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$670,948	\$547,854
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	8,115	7,171
A20200	攤銷費用	1,438	1,297
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(180)	—
A20900	利息費用	38,415	32,578
A21200	利息收入	(1,886)	(345)
A29900	其他項目	55	—
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31130	應收票據	1,330	(1,293)
A31150	應收帳款	(690)	(460)
A31180	其他應收款	(2,761)	(12)
A31190	其他應收款－關係人	(3,854)	93
A31200	存貨	1,960,366	664,213
A31240	其他流動資產	69,356	93,719
A31250	其他金融資產－流動	(98,944)	69,438
A32125	合約負債－流動	(487,315)	(295,856)
A32130	應付票據	14,961	(25,434)
A32150	應付帳款	(37,852)	107,654
A32160	應付帳款－關係人	104,565	10,792
A32180	其他應付款	(14,148)	25,264
A32190	其他應付款－關係人	(464)	(10,218)
A32230	其他流動負債	(70,021)	63,280
A33000	營運產生之現金流入	2,151,434	1,289,735
A33100	收取之利息	1,886	345
A33300	支付之利息	(202,019)	(168,199)
A33500	支付之所得稅	(165,160)	(34,933)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,786,141	1,086,948
BBBB	投資活動之現金流量：		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,164)	(1,319)
B04500	取得無形資產	(2,477)	(1,457)
B06700	其他非流動資產增加	(263,300)	(582)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(267,941)	(3,358)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	—	703,000
C00200	短期借款減少	(95,500)	—
C01200	發行公司債	220,007	—
C01300	償還公司債	—	(1,000,000)
C01600	舉借長期借款	1,199,510	1,801,603
C01700	償還長期借款	(2,429,566)	(2,171,906)
C03700	其他應付款－關係人減少	—	(283,650)
C04020	租賃本金償還	(7,784)	(6,484)
C04400	其他非流動負債減少	(1,440)	—
C04500	發放現金股利	(381,072)	(54,867)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,495,845)	(1,012,304)
EEEE	本期現金及約當現金增加數	22,355	71,286
E00100	期初現金及約當現金餘額	177,518	106,232
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$199,873	\$177,518

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝

經理人：張宏圖 李鎮宇 張晴雅

會計主管：許宸如

會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

欣巴巴事業股份有限公司民國 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達欣巴巴事業股份有限公司民國 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與欣巴巴事業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對欣巴巴事業股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。關鍵查核事項如下：

房地銷售收入認列

欣巴巴事業股份有限公司主要收入來源為房地銷售，房地銷售收入係於不動產實際完工、交屋且辦妥房地所有權狀過戶後認列收入，由於房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)，評估收入認列會計政策之適當性、測試管理階層針對收入認列所建立之內部控制的有效性，包括瞭解及測試與收入認列攸關之內部控制程序；選取樣本執行細項測試，包含確認房地銷售明細之完整性以及檢視客戶房地買賣合約書、房地所有權過戶及驗收完成文件等確認所有權已完成移轉，核對收款金額及對象與合約內容一致，確認房地銷售收入之真實性。本會計師亦考量個體財務報表附註(四)及附註(六)中有關營業收入揭露的適當性。

其他事項

欣巴巴事業股份有限公司民國 111 年度之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國 112 年 03 月 28 日出具無保留意見之查核報告。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

欣巴巴事業股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對欣巴巴事業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使欣巴巴事業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致欣巴巴事業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於欣巴巴事業股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對欣巴巴事業股份有限公司民國 112 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號

金管證審字第 1010045851 號

陳政初

陳政初



會計師：

李芳文

李芳文



中華民國 113 年 03 月 13 日



欣巴利實業股份有限公司
個體資產負債表

民國112年12月31日及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	(四)/(六).1	\$67,488	1	\$144,873	1
1150	應收票據淨額	(四)/(六).2	-	-	1,330	-
1170	應收帳款淨額	(四)/(六).3	250	-	460	-
1200	其他應收款		287	-	12	-
1210	其他應收款-關係人	(七)	4,579	-	665	-
1220	本期所得稅資產		-	-	5	-
130x	存貨	(四)/(六).5/(七)/(八)	8,242,985	90	10,228,948	93
1476	其他金融資產-流動	(四)/(六).4/(八)	149,187	2	50,243	1
1479	其他流動資產	(四)/(六).15	191,666	2	342,117	3
11xx	流動資產合計		8,656,442	95	10,768,653	98
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資	(四)/(六).6	187,608	2	185,628	2
1600	不動產、廠房及設備	(四)/(六).7	3,533	-	2,377	-
1755	使用權資產	(四)/(六).16	14,750	-	15,511	-
1760	投資性不動產淨額	(四)/(六).8	4,051	-	3,612	-
1780	無形資產	(四)/(六).9	5,342	-	4,303	-
1900	其他非流動資產	(七)	263,600	3	300	-
15xx	非流動資產合計		478,884	5	211,731	2
1xxx	資產總計		\$9,135,326	100	\$10,980,384	100
負債及權益			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動負債					
2100	短期借款	(四)/(六).10	\$1,096,500	12	\$1,192,000	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	(四)/(六).11	68	-	-	-
2130	合約負債-流動	(四)/(六).15	351,191	4	1,027,259	9
2150	應付票據		24,096	-	22,893	-
2170	應付帳款		254,399	3	292,349	3
2180	應付帳款-關係人	(七)	25,357	-	40,792	-
2200	其他應付款		80,319	1	81,658	1
2220	其他應付款-關係人	(七)	136,117	1	140,658	1
2230	本期所得稅負債	(四)	52,632	1	67,151	1
2280	租賃負債-流動	(四)/(六).16/(七)	12,030	-	12,292	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債	(四)/(六).11	187,238	2	-	-
2322	一營業週期內到期之長期借款	(四)/(六).12	4,580,303	50	5,778,233	53
2399	其他流動負債		2,153	-	71,049	1
21xx	流動負債合計		6,802,403	74	8,726,334	80
	非流動負債					
2540	長期借款	(四)/(六).12	822,931	9	907,057	8
2580	租賃負債-非流動	(四)/(六).16/(七)	2,741	-	3,388	-
2670	其他非流動負債		20	-	1,460	-
25xx	非流動負債合計		825,692	9	911,905	8
2xxx	負債總計		7,628,095	83	9,638,239	88
	權益	(四)/(六).14				
3100	股本					
3110	普通股股本		833,439	9	833,439	8
3200	資本公積		43,883	1	18,170	-
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		109,464	1	67,123	1
3350	未分配盈餘		520,445	6	423,413	3
	保留盈餘合計		629,909	7	490,536	4
3xxx	權益總計		1,507,231	17	1,342,145	12
	負債及權益總計		\$9,135,326	100	\$10,980,384	100

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇



會計主管：許宸如





民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	會計項目	附註	112年01月01日至12月31日		111年01月01日至12月31日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	(四)/(六).15	\$3,716,883	100	\$2,973,851	100
5000	營業成本	(四)/(六).5&13&17/(七)	(2,646,398)	(71)	(2,102,664)	(71)
5900	營業毛利		1,070,485	29	871,187	29
6000	營業費用	(四)/(六).13&17/(七)				
6100	推銷費用		(229,132)	(6)	(186,716)	(6)
6200	管理費用		(137,636)	(4)	(107,920)	(4)
	營業費用合計		(366,768)	(10)	(294,636)	(10)
6900	營業利益		703,717	19	576,551	19
7000	營業外收入及支出	(四)/(六).18/(七)				
7100	利息收入		1,490	-	331	-
7020	其他利益及損失		2,063	-	3,587	-
7050	財務成本		(38,302)	(1)	(32,451)	(1)
7070	採用權益法之子公司損益之份額		1,980	-	(164)	-
	營業外收入及支出合計		(32,769)	(1)	(28,697)	(1)
7900	稅前淨利		670,948	18	547,854	18
7950	所得稅費用	(四)/(六).19	(150,503)	(4)	(124,441)	(4)
8200	本期淨利		520,445	14	423,413	14
8300	其他綜合損益		-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額		\$520,445	14	\$423,413	14
	每股盈餘(元)	(六).20				
9750	基本每股盈餘		\$6.24		\$5.08	
9850	稀釋每股盈餘		\$6.10		\$5.07	

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司

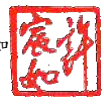
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如





欣龍投資股份有限公司
年度財務報表

民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	股本	資本公積	保 留 盈 餘		權益總額
				法定盈餘公積	未分配盈餘	
		3100	3200	3310	3350	3XXX
A1	民國111年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$61,027	\$60,963	\$973,599
B1	110年度盈餘指撥及分配：	-	-	6,096	(6,096)	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	(54,867)	(54,867)
	普通股現金股利	-	-	-	-	-
D1	111年01月01日至12月31日淨利	-	-	-	423,413	423,413
D3	111年01月01日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	423,413	423,413
Z1	民國111年12月31日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
A1	民國112年01月01日餘額	\$833,439	\$18,170	\$67,123	\$423,413	\$1,342,145
B1	111年度盈餘指撥及分配：	-	-	42,341	(42,341)	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	(381,072)	(381,072)
	普通股現金股利	-	-	-	-	-
C5	其他資本公積變動 因發行可轉換公司債認列權益組成項目 —認股權而產生者	-	25,713	-	-	25,713
D1	112年01月01日至12月31日淨利	-	-	-	520,445	520,445
D3	112年01月01日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	520,445	520,445
Z1	民國112年12月31日餘額	\$833,439	\$43,883	\$109,464	\$520,445	\$1,507,231

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如





欣巴巴事業股份有限公司
個體現金流量表
民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	112年01月01日至12月31日 金 額	111年01月01日至12月31日 金 額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$670,948	\$547,854
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	7,617	6,711
A20200	攤銷費用	1,438	1,297
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(180)	—
A20900	利息費用	38,302	32,451
A21200	利息收入	(1,490)	(331)
A22300	採用權益法之子公司損益之份額	(1,980)	164
A29900	其他項目	55	—
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31130	應收票據	1,330	(1,293)
A31150	應收帳款	210	(460)
A31180	其他應收款	(275)	(12)
A31190	其他應收款－關係人	(3,914)	93
A31200	存貨	2,156,779	683,485
A31240	其他流動資產	150,451	102,725
A31250	其他金融資產－流動	(98,944)	69,438
A32125	合約負債－流動	(676,068)	(317,021)
A32130	應付票據	1,203	(25,434)
A32150	應付帳款	(37,950)	107,738
A32160	應付帳款－關係人	(15,435)	10,792
A32180	其他應付款	(10,830)	7,922
A32190	其他應付款－關係人	(4,800)	(10,218)
A32230	其他流動負債	(68,896)	61,797
A33000	營運產生之現金流入	2,107,571	1,277,698
A33100	收取之利息	1,490	331
A33300	支付之利息	(206,361)	(165,486)
A33500	支付之所得稅	(165,017)	(34,930)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,737,683	1,077,613
BBBB	投資活動之現金流量：		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,164)	(1,319)
B04500	取得無形資產	(2,477)	(1,457)
B06700	其他非流動資產增加	(263,300)	(552)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(267,941)	(3,328)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	—	703,000
C00200	短期借款減少	(95,500)	—
C01200	發行公司債	220,007	—
C01300	償還公司債	—	(1,000,000)
C01600	舉借長期借款	1,147,510	1,788,602
C01700	償還長期借款	(2,429,566)	(2,171,905)
C03700	其他應付款－關係人減少	—	(294,150)
C04020	租賃本金償還	(7,066)	(5,894)
C04400	其他非流動負債減少	(1,440)	—
C04500	發放現金股利	(381,072)	(54,867)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,547,127)	(1,035,214)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(77,385)	39,071
E00100	期初現金及約當現金餘額	144,873	105,802
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$67,488	\$144,873

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司
黃炯輝



經理人：張宏圖



會計主管：許宸如



欣巴巴事業股份有限公司合建案評估

(關係人交易評估)

台北市北投區崇仰段二小段

544-1、545、546、547、548、548-1、548-2 地號

一、取得合建案之目的、必要性及預計效益：

目的：欣巴巴事業股份有限公司目前推案及土地庫存都以南部區域為主，為求南北平衡發展，維持全國推案的建設業者，且公司過去在台北北投地區已有兩次推案經驗：一豐洲、曉陽明，加上台北土地取得不易，都更、危老、合建案也整合不易，現今關係人既有之北投區土地，可以與公司合建分售，不僅讓公司在北部推案的商譽及口碑延續，也考量公司北部辦公室的營運，讓北部同仁可繼續在地服務客戶，讓公司南北營運更具規模效益，為本次崇仰段合建案之主要目的。

必要性：目前台北市土地價格持續飆漲，對於不動產業者欲取得土地從事開發，不只成本持續墊高，常常是難以取得適當的土地資源，若從事都更、危老或合建案，也常因分配之房地比例，與地主難以達成共識。目前本崇仰段合建案為成熟專案，且與關係人較容易在合理對等條件下，將容易達成正式簽約，目前本次合建案經過專業估價師之評估，不論地點、區位、價格、分配比例等等相關條件尚稱合理，參與本次合建案，讓欣巴巴事業股份有限公司，在台北的推案量更進一步提升，本次合建案確有其相當必要性。

預計效益：預計崇仰段合建案總銷售金額約為新台幣四億三千七百一十二萬元，預計本公司可分配之合建權益比例為 32%，預計未來營收約可貢獻新台幣一億三千九百八十七萬餘元，預計投入總營建成本加計建築融資利息及相關費用約為新台幣一億一千六百四十九萬餘

元，預計收益約為新台幣二千三百三十八萬餘元(詳下列之預計收益表)，預計 119 年依銷售速度，以全部完工法認列營收及獲利。

崇仰段建築規畫暨收益預估		
預估產品規劃： 5F		房屋售坪:546.40坪, 預計7戶
預估總建坪:546.40坪		預估總銷售坪:546.40坪
營建成本： \$150,000/坪		
項目	合計	備註
銷售收入-透天(32%)	139,878,400	住宅約546.4坪*80萬/坪
房土比 32%：68%		
銷售收入 合計	139,878,400	
興建成本		
營建成本	81,960,000	546.4坪* 15 萬/坪
營建成本小計	81,960,000	
個案管銷		
薪資費用	6,000,000	20萬/月*30個月
勞務費	3,000,000	代書費等
廣告成本	8,392,704	總銷金額*6%
設計費	3,200,000	建築師等
其他費用	4,500,000	雜支15萬/月*30個月
管理基金	1,550,000	
建融利息	7,890,000	貸款7成 5.5%*2.5年
個案管銷小計	34,532,704	
個案總成本	116,492,704	
個案損益	23,385,696	
個案本益比	20.07%	

二、選定關係人為合建案交易對象之原因：

原因：公司目前土地庫存及推案集中於南部地區，以台南、高雄、屏東為主，

但公司自 102 年轉型上市公司以來，即以維持全台灣推案建商為目標。

目前台北市土地取得相當不易，要開啟新都更或新合建案，更需漫長之作業準備及溝通協調時期，對本公司非常不符合成本效益。藉由關係人

早期取得之台北北投地區土地，可在台北地區維持基本推案量，且可讓台北同仁持續在地服務，維持台北辦公室營運規模，在專業鑑價報告評估，建議之合理合建權益比例分配下，選定與關係人之崇仰合建案，對本公司達成全國全區域推案建商之目標，以及未來業務之發展，都有相當之正面之意義。

三、關係人取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：

● 台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548 地號等五筆土地

取得日期：103 年 4 月 1 日。

取得價格：二億三千五百八十八萬元。

取得的交易對象：太丘股份有限公司。

交易對象與公司和關係人之關係：無。

● 台北市北投區崇仰段二小段 548-1、548-2 地號等二筆土地

取得日期：109 年 4 月 15 日。

取得價格：四十五萬元。

取得的交易對象：陳雪慈。

交易對象與公司和關係人之關係：無

四、向關係人取得合建案，評估預定交易條件之合理性：

合理性評估：預計簽約條件為由本公司出資興建此透天別墅產品，目前正在請領建照之都市計畫審查階段，待建照正式合發前，依市場產品定位及客戶特性，再來決策採預售方案或成屋銷售。但以現今台北

透天別墅產品，單價總價都較高，且有特定購屋族群，應該會以
成屋銷售為主，其他合建分售之條件，與業界慣例一致，並無優
惠任何一方，皆採公平合理原則，故本合建案預定之交易條件絕
對合乎法理情。

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

未來一年各月份現金收支預測表：詳附件一之現金收支預測表。

交易之必要性及資金運用合理性：參照本公司現金收支預測表、目前公司資金水位、以及本合建案貢獻未來之營收及獲利，皆可了解本合建案之資金運用，具備相當之必要性及合理性。

六、 專業估價者之估價報告及會計師意見書：

專業估價者之估價報告：詳附件二之愷豐不動產估價師聯合事務所估價報告書。



愷豐不動產估價報告書內容摘要



一、不動產估價報告書案號：113年愷豐第6S0011號

二、委託人：欣巴巴事業股份有限公司

三、基本資料：

(一)勘估標的：台北市北投區崇仰段二小段544-1, 545, 546, 547, 548, 548-1, 548-2地號。

項次	不動產標示(地號)	使用分區	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	持分面積(坪)
1	台北市北投區崇仰段二小段544-1地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	588.00	177.87
2	台北市北投區崇仰段二小段545地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	450.31	136.22
3	台北市北投區崇仰段二小段546地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	124.29	37.60
4	台北市北投區崇仰段二小段547地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	590.68	178.68
5	台北市北投區崇仰段二小段548地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	245.09	74.14
6	台北市北投區崇仰段二小段548-1地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	1.50	0.45
7	台北市北投區崇仰段二小段548-2地號	第二種住宅區	潘雅蓉	1/1	2.05	0.62
合計					2,001.92	605.58

(二)土地面積：2,001.92平方公尺(約為605.58坪)。

(三)土地使用分區及使用編定：第二種住宅區。

(四)勘估標的物使用現況：勘估標的現況目前閒置未作使用。

(五)產品類型：素地。

四、估價前提：

(一)估價目的：作為土地之合建分售比例評估。

(二)價格種類：正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙

方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常

交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

(三)估價條件：

1.獨立估價原則，亦即單獨就不動產構成部份之土地作為估價對象，亦即將土地當作素地，視為無建築物存在或地上物之情況下之估價。

【不動產估價第八版,林英彥,P52】。

2.本次評估係依照委託人所提供之建築面積計算表所載面積及產品類型進行土地之合建分售比例評估。

3.本次勘估標的坐落於「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制」範圍內，勘估標的土地之可開發面積係以委託人所提供之有效基地面積為基礎評估合建價值比例。

(四)價格日期：民國113年2月26日

(五)勘察日期：民國113年2月26日

五、公告土地現值計算之土地增值稅：

基於本報告估價報告書估價目的為作為土地之合建分售比例評估參考，故本所不進行土地增值稅之試算，實際應繳土地增值稅額，以稅捐機關核算為準。

六、他項權利設定記錄：

依據民國113年2月23日臺北市士林地政事務所核發之土地登記簿第二類謄本為準：

(一)最高限額抵押權

1.權利人：新鑫股份有限公司

2.擔保債權總金額：新台幣240,000,000元正。

3.擔保債權確定期日：民國140年9月22日

4.共同擔保地號：崇仰段二小段544-1,545,546,547,548地號

(二)普通地上權

- 1.權利人：新鑫股份有限公司
- 2.設定目的：建築房屋
- 3.權利價值：新台幣250,000元正
- 4.存續期間：20年(自民國110年9月23日起至民國130年9月22日止)
- 5.地租：每年新台幣1元整
- 6.使用方法：建築物限於木造
- 7.讓與或設定抵押權限制：本地上權不得讓與他人

七、評估價值結論：

勘估標的係坐落於台北市北投區崇仰段二小段544-1,545,546,547,548,548-1,548-2地號之土地，本報告書基於估價目的為作為土地之合建分售比例評估參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國113年2月26日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值作為土地之合建分售比例評估。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用情況下及本估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開分析法及成本法評估勘估標的價格，最終評估結果及價格決定如下：

(一)勘估標的土地價格：

項次	不動產標示(地號)	面積 (m ²)	鑑定單價 (元/m ²)	鑑定單價 (元/坪)	鑑定總價 (元)
1	台北市北投區崇仰段二小段544-1地號	588.00	106,000	350,000	62,328,000
2	台北市北投區崇仰段二小段545地號	450.31	106,000	350,000	47,732,860
3	台北市北投區崇仰段二小段546地號	124.29	106,000	350,000	13,174,740
4	台北市北投區崇仰段二小段547地號	590.68	106,000	350,000	62,612,080
5	台北市北投區崇仰段二小段548地號	245.09	106,000	350,000	25,979,540
6	台北市北投區崇仰段二小段548-1地號	1.50	106,000	350,000	159,000
7	台北市北投區崇仰段二小段548-2地號	2.05	106,000	350,000	217,300
合計		2,001.92			212,203,520

(二)合建比例計算：

項目	面積(m ²)	單價(元/m ²)	金額
建物總成本	1,806.29	51,771	93,513,440
土地總成本	2,001.92	106,000	212,203,520
建物占比	30.59%		
土地占比	69.41%		

以上評估結果僅適用於本案估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：葉純榮



不動產估價師證書號：(94)台內估字第000210號

不動產估價師開業證號：(103)高市估字第000086號(換發)

高雄市不動產估價師公會入會證號：(113)高市估師證字第053號

合 建 契 約 書

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

- 一、甲方所有座落台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號，土地面積約 2,001.92 平方公尺(605.58 坪)，願意提供乙方興建地上五層之住宅大樓，其建築標準悉依台北市政府工務局許可之圖說為準。
- 二、甲方保證所提供興建之土地，產權清楚，絕無糾紛，倘有產權不清、其他糾紛情事，概與乙方無關，倘因此而使乙方遭受損失，須負一切損害賠償責任。
- 三、乙方並保證於動工後 1900 個工作天內興建完成，如工程逾期完工，乙方每逾一日，應賠償甲方新台幣壹拾萬元整以為違約金。
- 四、甲乙雙方共同協議本契約成立後，由雙方配合向銀行辦理融資貸款，一切作業所需之費用由乙方負擔，惟需甲方提供證件或簽名蓋章時，甲方應全力配合，不得藉故刁難，銀行核發之融資貸款，土地部份歸甲方領取及支付利息，建物款部份歸乙方，按工程部份領取及支付利息。
- 五、雙方約定房地分配比例為甲方 68%、乙方 32%，其分配比例及工程總造價參考詳附件。
- 六、甲方提供土地所興建之房屋，其構造及式樣應依照建築許可藍圖施工，有關建築材料應依設計之規格施工，甲方不得干涉或變更其建材及施工等情事發生。
- 七、本契約成立後，若因政令限制或不可抗力之事由發生致乙方不能領得建築執照時，本約無條件解除作廢。如工程進行中因政令限制或不可抗力之事由發生致不能興建時，應由雙方另行協議，協議不成即解除契約。
- 八、乙方所興建之房屋，須於開工後 1900 個工作天內完成，除非遇有天災地變或甲方所同意之原因外，如不能如期完工，依第三條規定辦理。
- 九、乙方因申請建造，使用執照所支付之地政規費乙方自行負擔，不得要求甲方負擔，另對於開工前申請房屋建築執照及完工後申請使用執照，接水接電、產權移轉等



所需有關資料及證件，甲方須如期提供辦理，不得藉故遷延、推拖、刁難，如有故意推拖，以延誤時日計算，每逾一日，應賠償乙方新台幣壹拾萬元整以為賠償金。

十、甲方銷售土地係配合乙方銷售房屋分期收款方式，由甲、乙雙方各依收款期別收款。

十一、契約期間中，甲方不得再將合建之土地，作任何處分抵押、保證債務或與第二人合建等有損乙方權益事情發生，且甲方應配合乙方所建房屋於交屋時辦理分割交付予買受人。

十二、房屋建築工程所用工料及一切稅捐管理費用皆由乙方負擔，唯銷售費用部份乙方先行負擔，於個案結束後再向甲方提出依房地比例分擔之請求款項返還乙方。

十三、工程進行中如發生任何因工程行為所造成之事故，如施工中地號上損害行為，應完全由乙方自行負責，與甲方無關。

十四、興建期中一切有關土地之稅捐，如地價稅及出售時之土地增值稅由甲方負擔，興建後有關房屋之建造銷售管理等一切稅捐，概由乙方負責，與甲方無涉。

十五、房屋興建完成交屋時，客戶如需辦理貸款，甲方須配合乙方一同辦理，不得拒絕。

十六、本契約自簽訂日起，乙方可自行清理工地地上物，妥善安排一切開工所需之安全準備及措施。

十七、本契約成立後，未經雙方書面同意，雙方不得將本合約權利轉讓一部或全部給他人或抵押。

十八、甲方戶籍地址，以本契約記載為準，如有變更時，甲方應以書面通知乙方，否則因此誤時誤事致乙方遭受損失時，甲方應負擔損害賠償責任。

十九、本合約之一切規定對甲、乙雙方權利義務之受讓人及繼承人有同等約束力。

二十、甲方同意配合乙方售房合約所訂條款在與買受人發生糾紛時委託乙方一併處理並與乙方同進退。

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



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

二十三、以上各條係經雙方同意所簽訂，如有爭議，同意由台北地方法院管轄辦理。

二十四、本合約書立正一式二份，雙方各執乙份為憑，自簽訂之日生效。

立合約書人

甲 方：潘雅蓉



住 址：高雄市前金區中正四路 117 號十八樓之 2

乙 方：欣巴巴事業股份有限公司



代 表 人：黃炯輝



住 址：高雄市前鎮區民權二路 6 號 27 樓



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 三 日

附件五

單位:新台幣元

項 目	月份別	113/3	113/4	113/5	113/6	113/7	113/8	113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2	113/3~114/2 合計
期初現金餘額	1	149,483,723	194,980,334	181,162,052	105,953,841	117,035,459	148,502,429	251,685,147	103,806,220	166,141,057	238,276,778	223,945,237	227,156,638	149,483,723
加：非融資性收入														
預收房屋款		184,844,290	226,371,600	232,328,000	342,456,000	291,356,000	284,392,200	360,501,800	274,333,160	211,726,200	108,284,880	74,037,360	18,599,360	2,609,230,850
利息收入					54,028						86,546			140,574
其他-租金等		14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	14,286	171,432
小 計	2	184,858,576	226,385,886	232,342,286	342,524,314	291,370,286	284,406,486	360,516,086	274,347,446	211,740,486	108,385,712	74,051,646	18,613,646	2,609,542,856
減：非融資性支出														
應付款項付現		37,543,358	23,272,563	43,127,147	45,406,198	48,228,288	44,161,805	62,796,283	46,256,009	41,410,069	44,986,951	22,306,830	19,767,457	479,262,958
薪資		3,390,133	4,615,101	4,615,101	5,089,401	4,615,101	5,080,101	4,615,101	5,080,101	4,615,101	5,080,101	4,518,138	25,510,698	76,824,178
其他營運費用		5,112,568	7,609,866	10,722,969	8,757,437	6,397,260	6,096,647	6,923,197	6,763,239	7,836,725	7,061,761	8,497,173	6,979,681	88,758,523
營所稅				52,631,862									0	52,631,862
利息		17,787,968	17,503,544	17,278,574	17,416,257	16,889,371	21,607,003	17,597,823	16,844,851	16,742,558	16,556,125	16,453,684	16,269,347	208,947,105
其他流動資產		1,013,000	1,956,918	3,597,359	3,564,511	2,532,899	2,406,210	48,039,908	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	2,532,899	75,775,300
現金股利								100,298,996						100,298,996
小 計	3	64,847,027	54,957,992	131,973,012	80,233,804	78,662,919	79,351,766	240,271,308	77,477,099	73,137,352	76,217,837	54,308,724	71,060,082	1,082,498,922
融資前可供支用現金		69,495,272	166,408,228	81,531,326	168,244,351	129,742,826	153,557,149	171,929,925	100,676,567	104,744,191	70,444,653	43,688,159	(25,289,798)	(717,408,763)
餘額（短絀）		69,495,272	166,408,228	81,531,326	168,244,351	129,742,826	153,557,149	171,929,925	100,676,567	104,744,191	70,444,653	43,688,159	(25,289,798)	(717,408,763)
融資淨額														
資金貸與				0			0							0
公司債					100,000,000									100,000,000
股東往來		0	0	0	0	0								0
銀行融資		(74,514,938)	(185,246,176)	(175,577,485)	(351,208,892)	(181,240,397)	(101,872,002)	(268,123,705)	(134,535,510)	(66,467,413)	(46,499,416)	(16,531,521)	(44,803,725)	(1,646,621,180)
明細														
擔保品融資借款									200,000,000					200,000,000
擔保品融資還本		(52,790,498)	(4,495,904)	(34,501,303)	(154,506,721)	(4,512,159)	(34,517,617)	(104,523,094)	(34,528,592)	(54,534,109)	(34,539,645)	(4,545,202)	(34,550,778)	(552,545,622)
土、建融借款		0	0	45,000,000	0	320,000,000	1,000,000,000	0	0	0	0	0	45,000,000	1,410,000,000
土、建融還款		(21,724,440)	(180,750,272)	(186,076,182)	(196,702,171)	(496,728,238)	(1,067,354,385)	(163,600,611)	(300,006,918)	(11,933,304)	(11,959,771)	(11,986,319)	(55,252,947)	(2,704,075,558)
小 計	4	(74,514,938)	(185,246,176)	(175,577,485)	(251,208,892)	(181,240,397)	(101,872,002)	(268,123,705)	(134,535,510)	(66,467,413)	(46,499,416)	(16,531,521)	(44,803,725)	(1,546,621,180)
期末現金餘額	5=1+2-3+4	194,980,334	181,162,052	105,953,841	117,035,459	148,502,429	251,685,147	103,806,220	166,141,057	238,276,778	223,945,237	227,156,638	129,906,477	129,906,477

欣巴巴事業股份有限公司委託巴森營造股份有限公司
承攬高雄龍中段及龍華段新建工程案評估

(高雄鼓山區龍中段 67 地號一筆土地，以及高雄鼓山區龍
華段一小段 50、51、98、103 地號四筆土地
關係人承攬新建工程評估)

一、 本案之目的、必要性及預計效益：

目的及必要性：龍中段之土地為欣巴巴事業股份有限公司(簡稱欣巴巴事業)所持有，採取自地委建方式進行開發，龍華段個案為與地主共同開發之危老獎勵合建案，兩個案經歷數年的建築執照審查過程，在近期高雄市政府即將分別核發兩個案的建造執照。依正常採發流程，目前須尋找合格的營造廠商承攬相關工程，以利工期順利推展。選定關係人巴森營造股份有限公司(簡稱巴森營造)承攬相關個案之工程，主要目的及必要性為欣巴巴事業在結構安全及規劃設計上，有許多領先同業的工法及要求。例如：1. 設計上皆以直通樑為旨，避免搭樑；2. 水管直通地下層，不在二樓轉管，降低堵塞機率；3. 浴室隔間皆以鋼筋混凝土材質，加強防水功效，避免未來滲水；4. 二加一房格局仍採雙衛浴設計，要有妥善的管道間的預留及空間規劃；5. 高規格的防震工法，安裝制震壁及柱中柱防震設計；6. 深窗設計及窗框焊接一體成形，增加空氣流通及防水效果；7. 堅持結構體在雨天不灌漿，避免影響混凝土的承重強度；8. 當層排氣設計，衛浴間的排氣管當層直接外牆，減少上下樓層使用時的異味或噪音干擾；9. 預留足夠高度的電梯間，使用較高規格之電梯車廂，以利急難救護時的擔架進出或體積較大之家具搬運。上述相關的施工規範，就以巴森營造最為瞭解且能達到欣巴巴事業的高

標準要求，且承攬價格也較業界相對合理，故為選定關係人巴森營造為承攬廠商的主要目的。

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

預計收益：不適用（有關本公司針對高雄龍中段自地委建案及高雄龍華段之危老獎勵合建案之預計收益，在過去之董事會皆有詳細評估及審議，並有專業鑑價機構出具鑑價報告，且歷經董事會通過在案，故在此並不再重新評估預計收益。）

二、 選定關係人為交易對象之原因：

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

是最節省本公司人力且最有效率的配合廠商，因此相關個案皆選定巴森營造為承攬工程之包商。

三、 關係人取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：

取得日期：不適用。

取得價格：不適用。

取得的交易對象：不適用。

交易對象與公司和關係人之關係：不適用。

四、 委託關係人承攬工程，評估預定交易條件之合理性：

合理性評估：經華漢聯合會計師事務所複核欣巴巴事業與巴森營造公司龍中段及龍華段相關新建工程案之預擬承攬價格，係採成本加成轉撥計價法(Cost-Plus Transfer Pricing)協議承攬價格。即以巴森營造公司本工程案之預估工程成本加計正常利潤之加價方式(normal profit markup)，預擬承攬合約總價格，經複核符合內部轉撥計價會計學理與實務估價慣例。

近幾年來營建市場明顯缺工缺料，工料價格上漲幅度驚人，故參考最近三年市場營造工程及巴森營造的承攬價格，較具備代表性。以這三年為例，巴森營造承攬關係人新建工程每坪興建成本介於新台幣 100,718 元至 199,996 元，龍中段預計之每坪興建成

本約為新台幣 171,428 元，龍華段預計之每坪興建成本約為新台幣 154,286 元，相關預計之興建成本與工料上漲後之過往承攬成本尚在合理區間。目前龍中段預計由巴森營造承攬所有品項之工程，龍中段之總樓層為地上 35 層、地下 7 層。另外，龍華段規劃設計總樓層為地上 31 層、地下 6 層，這兩個案皆較過往個案為開挖深度較大且較高樓層之建築，每坪造價自然會提升，又考量近年來國內缺工缺料、工資成本不斷上漲、伴隨著國際原物料飛漲及通貨膨脹等因素。經華漢聯合會計師事務所複核相關資料及數據後，可瞭解此兩個案每坪興建成本分別新台幣 171,428 元及新台幣 154,286 元，仍具備充足的合理性。

華漢聯合會計師事務所出具之高雄鼓山區龍中段 67 地號，以及高雄鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 等四筆地號的預擬承攬工程合理價格(含稅)分別為新台幣 2,631,440,000 元(未稅價 2,506,133,333 元)，以及(含稅)新台幣 2,694,510,000 元(未稅價 2,566,200,000 元)，預擬加價率約為 11.11%，預估工程毛利率為 10%。經分析比較巴森營造過去五年之工程毛利率，以及考量未來工料上漲趨勢，另也參考上市櫃營造同業的五年平均毛利率，可明顯看出本次預擬之承攬工程金額、預擬加價率、預估毛利率皆在合理範圍區間，符合常規交易。

擬建議以華漢會計師出具之合理價格為簽訂龍華段及龍中段個

案承攬工程總金額之上限，並依照業界慣例依工程進度付款之條件，提報董事會審議，並依法定程序，提報最近期股東會覆核。

綜上所述之承攬工程價格、付款條件、決策過程等等，基本上，都有會計師之獨立專家意見書為依據，且承攬工程合約條文也為業界慣例，本案合理性無庸置疑。

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

未來一年各月份現金收支預測表：詳附件一之現金收支預測表。

交易之必要性及資金運用合理性：欣巴巴事業龍中段及龍華段兩相關個案，在確認規劃設計或合建條件後，相關個案開發持續進行，不論建照審查或地質鑽探又或假設工程等應付費用，皆依照實際之現金流量來規劃相關個案進度。且巴森營造的承攬工程報價，在獨立專家意見書評估之下甚為合理，付款條件也與同業一致，欣巴巴事業並未特別給予巴森營造任何優惠，因此為求建案持續推展且順利完工入帳，故委託巴森營造承攬相關工程，確實具備交易之正當性。

六、 獨立專家之價格合理性意見書：

附件二：華漢聯合會計師事務所出具之關係人工程承攬案-龍中段基地建築新建工程承攬價格合理性-獨立專家意見書。

附件三：華漢聯合會計師事務所出具之關係人工程承攬案-龍華段基地建築新建工程承攬價格合理性-獨立專家意見書。

欣巴巴事業股份有限公司
預估現金流量表

附件一

單位:新台幣元

項 目	月份別	113/3	113/4	113/5	113/6	113/7	113/8	113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2	113/3~114/2
期初現金餘額	1	158,917,058	182,423,667	250,495,040	299,591,800	379,312,672	196,058,077	382,397,089	626,667,260	654,788,712	427,600,066	582,277,596	424,546,046	158,917,058
加：非融資性收入														
預收房屋款		138,456,041	376,614,149	440,306,500	428,382,052	393,551,062	399,604,268	522,471,734	498,418,619	397,203,753	318,206,687	64,171,000	83,859,000	4,061,244,865
預收房屋款-信託		0	0	0	0	0	0	0						0
保證金/代付款收回														0
其他-租金等		13,810	13,810	13,810	13,810	13,810	13,810	13,810	13,810	13,810	13,810	15,000	15,000	168,100
股利收入														0
小 計	2	138,469,851	376,627,959	440,320,310	428,395,862	393,564,872	399,618,078	522,485,544	498,432,429	397,217,563	318,220,497	64,186,000	83,874,000	4,061,412,965
減：非融資性支出														
應付款項付現		49,025,924	50,564,542	51,317,165	50,449,203	51,469,721	49,474,156	59,466,833	35,651,121	49,461,498	55,777,137	109,670,109	70,224,427	682,551,836
薪資		4,820,213	4,962,474	5,050,474	5,472,474	4,962,474	5,462,474	4,962,474	5,462,474	5,052,474	5,462,474	24,982,235	4,850,213	81,502,927
其他營運費用		6,979,681	9,677,954	7,609,866	10,634,969	8,757,437	6,397,260	6,096,647	6,923,197	6,763,239	7,746,725	9,913,815	8,497,173	95,997,963
存出保證金														0
資本支出														0
繳費所稅				54,962,457										54,962,457
其他流動資產		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小 計	3	60,825,818	65,204,970	118,939,962	66,556,646	65,189,632	61,333,890	70,525,954	48,036,792	61,277,211	68,986,336	144,566,159	83,571,813	915,015,183
融資前可供支用現金														
餘額(短額)		236,561,091	493,846,656	571,875,388	661,431,016	707,687,912	534,342,265	834,356,679	1,077,062,897	990,729,064	676,834,227	501,897,437	424,848,233	3,305,314,840
融資淨額		236,561,091	493,846,656	571,875,388	661,431,016	707,687,912	534,342,265	834,356,679	1,077,062,897	990,729,064	676,834,227	501,897,437	424,848,233	3,305,314,840
資金貸與														
現金股利														
公司債				100,000,000										
銀行融資														
明細														
擔保品融資借款				0										
擔保品融資還款														
土、建融借款														
土、建融還款														
利息														
小 計	4													
期末現金餘額	5=1+2-3+4	182,423,667	250,495,040	299,591,800	379,312,672	196,058,077	382,397,089	626,667,260	654,788,712	427,600,066	582,277,596	424,546,046	397,702,616	397,702,616

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案
龍中段基地建築新建工程承攬價格合理性
獨立專家意見書

華漢聯合會計師事務所

地址：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號

電話：07-2237763



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

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

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

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬龍中段基地建築新建工程
工程承攬價格合理性專家意見書
意見書摘要

欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司)基於工程品質與工程進度考量，擬委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬欣巴巴公司所有，座落於高雄市鼓山區龍中段 67 地號之建築新建工程，欣巴巴公司與巴森營造公司擬議未含營業稅之工程承攬價格為 2,506,133,335 元。欣巴巴公司依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定，委託本獨立專家就工程承攬價格合理性出具本意見書，本意見書之內容及結論除依相關法令規範須揭露外，非經本獨立專家書面同意，不得提供他人或作其他用途使用。

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

本意見書以巴森營造公司可量化之數字，並參酌市場客觀資料，以市場法之可類比公司法為基礎，得出欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之工程承攬價格 2,506,133,335 元，係介於可類比標的樣本之合理價格區間範圍內，本工程承攬價格應屬允當合理。

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁

中華民國 113 年 04 月 15 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

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

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

聲明事項

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

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

華漢聯合會計師事務所

獨立專家：

胡博仁

中華民國 113 年 04 月 15 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

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

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

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬龍中段基地建築新建工程
工程承攬價格合理性專家意見書

一、委任內容、基本假設與前提

1.委任內容

欣巴巴公司基於新建工程品質、工程進度暨工程成本因素考量，擬委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於高雄市鼓山區龍中段 67 地號之建築新建工程。

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

2.評估基準日

本意見書以受託日民國 113 年 04 月 09 日為評估基準日，據為取具巴森營造公司最近五年內財務數據，及上市櫃可類比同業公司所公告之財務數據，作為本意見書之評估基礎。

3.價值前提

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

4.價值標準

本意見書以公允價值為價值標準，依國際會計準則第 13 號公報之定義，為「於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格」，其來源可為活躍市場的公開報價或市場參與者間的定價價值評估模型；本意見書採市場參與者間的定價價值評估模型作為公允價值來源依據。

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

5.評估內容

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

6.評估方法

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

7.出具意見書之基礎

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

8.財務資訊之假設前提

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

9.主要資料來源

本意見書資料來源如下：

- (1) 巴森營造公司提供之工程施作內容及預估工程成本。
- (2) 欣巴巴公司提供之工程承攬價格合約書。
- (3) 巴森營造公司提供之最近四年會計師簽證報告及財務報表。
- (4) 巴森營造公司提供之 112 年 12 月 31 日未經會計師查核簽證之財務報表。
- (5) 巴森營造公司提供之 113 年 03 月 31 日未經會計師查核簽證之財務報表。
- (6) 巴森營造公司提供之最近五年內，已完工及未完工承攬案之工程成本及承攬價格。
- (7) 公開資訊觀測站。

10.假設及限制條件

本意見書主要之假設及限制說明如下：

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

二、評估程序

欣巴巴公司擬議委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於高雄市鼓山區龍中段 67 地號建築之新建工程，茲就本工程承攬案之承攬價格合理性，評估及說明如後。

(一)工程承攬價格計價方式合理性分析

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

(二)預計工程總成本合理性分析

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

經複核，巴森營造公司近五年分別於台北市、新北市、桃園市、台南市、高雄市、屏東縣及台東縣，承攬多筆營建工程案，計有台北市北投區崇仰段「曉陽明」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、新北市三重區仁信段#76「世紀館」、桃園市龜山區善捷段#13、台南市北區北元段「北元段#612」、台南市北區北元段「北元段#747」、台南市北區小北段「小北段 C 基地」、台南市北區小北段「小北段 B 基地」、台南市北區小北段「小北段 A 基地」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」、屏東縣長治鄉復興段「長治一」、台東縣卑南鄉建樂段「知本川飯店新建」等十四件工程承攬案，本意見書擬選取該十四筆樣本，作為本分析案評估表一所列預估工程成本總預算，是否為合理預估值之比較依據；彙列該十四筆樣本已完工及未完工之實際或預計興建工程總成本及單位興建成本於表二。惟該十四筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書逕予排除。

表一：龍中段建築新建工程工程成本總預算

單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
假設工程	式	1	75,213,870	75,213,870	3
基礎工程	式	1	198,195,470	198,195,470	9
結構工程	式	1	770,152,220	770,152,220	34
裝修工程	式	1	394,212,840	394,212,840	18
門窗工程	式	1	98,136,925	98,136,925	4
雜項工程	式	1	29,271,330	29,271,330	1
設備工程	式	1	56,374,340	56,374,340	3
景觀工程	式	1	20,545,570	20,545,570	1
公設工程	式	1	42,201,710	42,201,710	2
水電消防工程	式	1	571,215,725	571,215,725	25
合計	建坪	13,157	171,428	2,255,520,000	100

表二：108 年度~113 年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本	承攬項目
崇仰段 曉陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850	部分營建工程 (土方、基礎、 鋼構工程...等)
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923	
援中段 援中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	146,206,229	26,544	
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	127,423,727	27,204	
北元段 北元段#747 (已完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,170 坪	110,339,690	34,807	
仁信段 仁信段#76 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 3 層	6,733 坪	191,866,244	28,496	

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本	承攬項目
善捷段 善捷段#13 (已完工)	桃園市 龜山區	地上 30 層 地下 6 層	9,629 坪	275,633,641	28,625	部分營建工程 (土方、基礎、 鋼構工程...等)
新興段 新興#2266 (已完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,182 坪	66,012,278	55,872	
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393	全部營建工程
小北段 B 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000	
小北段 C 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	393,180,000	125,000	
復興段 長治一 (未完工)	屏東縣 長治鄉	地上 8 層 地下 1 層	6,045 坪	608,888,571	100,718	
小北段 A 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 22 層 地下 3 層	19,076 坪	2,943,118,571	154,286	
知本川飯店 新建 (未完工)	台東縣 卑南鄉	地上 10 層 地下 4 層	8,410 坪	1,682,000,000	199,996	

巴森營造公司預計本工程承攬案之單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)171,428 元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十三件營建工程案之單位工程成本，最高為 199,996 元，最低為 26,544 元，本工程承攬案之單位預估工程成本雖介於其間，但較諸最低單位工程成本，差異懸殊，經複核差異原因後說明如下：

1. 與其他全部工程承攬案之成本差異說明

本工程承攬案受託時間及施作內容，與台南市小北段 C 基地、台南市小北段 B 基地、台南市小北段 A 基地、屏東縣長治鄉長治一、及台東縣知本川飯店新建之工程承攬案相似，均為承攬全部新建工程

，與上述最低單位工程成本案之僅承攬部分新建工程不同，不宜逕行比較分析。

經比較承攬時間及承攬內容相似之台南市小北段 C 基地、台南市小北段 B 基地、台南市小北段 A 基地、屏東縣長治鄉長治一、及台東縣知本川飯店新建等五件工程承攬案之預估單位工程成本，最高為 199,996 元，最低為 100,718 元，本工程承攬案單位預估工程成本雖介於其間，惟較此五件承攬案之預估最低單位工程成本 100,718 元，差異高達 70%；經詢問欣巴巴公司差異原因，本承攬案受託之巴森營造公司調高預估工程成本，主要原因有二；其一係因近幾年原物料價格及人工成本暴漲，致巴森營造公司各項建築施作工程成本逐年增加；其二係因本工程承攬案受託施作規模，與屏東縣長治鄉長治一所承攬之規模不同。本工程承攬案為規劃興建地上 35 層、地下 7 層、預計興建 296 戶、總興建面積約 13,157 建坪之新建工程承攬案；而屏東縣長治鄉長治一為規劃興建地上 8 層、地下 1 層、預計興建 185 戶、總興建面積約 6,045 建坪之新建工程承攬案，由於本意見書所承攬之工程興建規模，明顯大於屏東縣長治鄉長治一之承攬規模，本承攬案所需承擔之專業技術及興建風險等因素較高，致所需投入之各項興建成本較高。

綜上分析二項詢得之調高成本預算因素，本意見書認為巴森營造公司採寬鬆之預估工程成本，係屬合理；惟巴森營造公司所調整之預估成本揚升率是否合理，因無可比較資訊，無法評估其合理性。

2. 與其他部分承攬工程案之成本差異說明

除上述五件全部工程承攬案，及排除特殊工程案之高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」外，另八件工程承攬案均係僅承攬部分新建工程，其單位工程成本最高為 55,872 元，最低為 26,544 元，與本工程承攬案之單位興建成本 171,428 元，差異懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該等差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該八筆僅承攬部分工程之施作內容不同。該八筆比較樣本之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程；而本工程案除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告

工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程；因此，本工程案因受託承攬施作之工程內容，與該八筆部分承攬案之施作內容不同，致發生預估單位成本差異，故本意見書無法就本工程承攬案之預估工程總成本及預估單位工程成本，與所述該等八件部分工程承攬案樣本，採比較分析方式評估成本估計之合理性，本意見書逕予排除。

(三)加價利潤合理性分析

經複核本工程承攬案，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之包含營業稅承攬價格為 2,631,440,000 元，未含營業稅價格為 2,506,133,335 元；其預估工程總成本為 2,255,520,000 元，故巴森營造公司預擬加價之利潤為 250,613,335 元，預擬加價利潤率約為 11.11%，預估工程毛利率約為 10.00%。

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

1. 與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司 113 年 03 月 31 日自結未經會計師查核簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，分別詳表三工程毛利率彙總，及表四加價利潤率彙總。

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

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

綜上，本會計師評估本工程承攬案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率

單位：%

113 年度 前 3 月	112 年度	111 年度	110 年度	109 年度	108 年度
9.95	8.03	10.77	5.66	6.15	6.57

註：除 113 年前 3 月及 112 年度為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

表四：巴森營造公司加價利潤率

單位：%

113 年度 前 3 月	112 年度	111 年度	110 年度	109 年度	108 年度
11.05	8.74	12.07	6.00	6.55	7.03

註：除 113 年前 3 月及 112 年度為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2.與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

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

經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季工程毛利率 340 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 7.20%，毛利率第三四分位數為 20.14%；觀諸本工程承攬案巴森營造公司之預擬加價利潤率 11.11%、及預估工程毛利率 10.00%，均係介於上市櫃營造同業公司 340 筆比較樣本之近五年度毛利率第一 4 分位數與毛利率第三 4 分位數之間，甚且尚低於上市櫃營造同業公司 340 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 13.72%，及中位數 12.06%，並無高價委託關係人承攬而偏離市場行情情形，據此，本獨立專家評估本工程承攬案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表五。

表五：上市櫃同業近五年度分季毛利率百分位彙總表

單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-34.73	7.20	13.72	12.06	20.14	45.61

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站

取樣期間：108 年度第一季~112 年度第四季

三、結論

本工程承攬案經本獨立專家評估工程承攬價格之計價方法、預估工程總成本及加價率，依本獨立專家之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之高雄市鼓山區龍中段 67 地號建築新建工程承攬價格，係屬合理。

工程名稱	龍中段基地建築新建工程
工程地點	高雄市鼓山區龍中段 67 地號
業主	欣巴巴事業股份有限公司

立合約書人 欣巴巴事業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

巴森營造股份有限公司 (以下簡稱乙方)

經為雙方同意訂立本契約(以下簡稱本契約)，共同遵守，其條款如下：

第一條：工程名稱：龍中段基地建築新建工程。

第二條：工程地點

高雄市鼓山區龍中段 67 地號。

第三條：工程總價

一、本工程總價計新台幣貳拾陸億參仟壹佰肆拾肆萬元整(含稅)。

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

第四條：工程範圍

本案建築面積為 13,157.23 坪(43,494.99 平方公尺)。

乙方應依據工程圖樣、施工說明書及估價單所列工程項目負責施工。

本工程所需工料如未載明於圖說內，但為工程技術習慣上不可缺者，乙方皆應負責提供，不得主張工程變更藉詞推諉或要求加價。

第五條：工程期限

一、本工程約定於簽訂合約之日起三個月內或建造執照取得後之規定時限內正式開工，如經雙方協議，則不在此限。

二、本工程應於動工之日起 3000 個日曆天完工。

第六條：付款辦法

一、依工程進度付款，經甲方驗收給付之。

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

三、付款方式：50%即期匯款，50% 30 日匯款。

第七條：材料之檢驗

本工程使用材料，於材料進場時乙方應通知甲方即行檢驗，並作成紀錄雙方存留之。

第八條：施工管理

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

甲方如認為乙方所派工地負責人不能勝任而有明顯事實

者，得明示理由要求乙方更換之。

二、施工安全與衛生：

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

三、物料管理權責及權利歸屬：

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

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

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

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

行。乙方未於上述期限內完成改善或履行者，甲方得通知乙方暫停履約。

第九條：監造作業

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

第十條：工程變更

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

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

第十一條：工程展延

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

第十二條：違約責任

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

第十三條：其他事項

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

第十四條：管轄法院

如因本契約發生訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：契約效力

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

工程名稱：龍中段基地建築新建工程

項目	工程名稱	單位	數量	單價(含稅)	合約總價	備註
1.	假設工程	式	1	87,749,515	87,749,515	
2.	基礎工程	式	1	231,228,048	231,228,048	
3.	結構工程	式	1	898,510,923	898,510,923	
4.	裝修工程	式	1	459,914,980	459,914,980	
5.	門窗工程	式	1	114,493,079	114,493,079	
6.	雜項工程	式	1	34,149,885	34,149,885	
7.	設備工程	式	1	65,770,064	65,770,064	
8.	景觀工程	式	1	23,969,832	23,969,832	
9.	公設工程	式	1	49,235,328	49,235,328	
10.	水電消防工程	式	1	666,418,346	666,418,346	
(以 下 空 白)						
合 計					2,631,440,000	(含稅)

立約人：

甲方：欣巴巴事業股份有限公司

乙方：巴森營造股份有限公司

中 華 民 國 113 年 月 日

欣巴巴事業股份有限公司

關係人工程承攬案
龍華段基地建築新建工程承攬價格合理性
獨立專家意見書

華漢聯合會計師事務所

地址：高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號

電話：07-2237763



華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號

No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,

Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)

Tel: (07)2237763 Fax: (07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號

No.118, Yude St., Gangshan Dist.,

Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)

Tel: (07)6230850 ; Fax: (07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司

委託巴森營造股份有限公司承攬龍華段基地建築新建工程

工程承攬價格合理性專家意見書

意見書摘要

欣巴巴事業股份有限公司(以下稱欣巴巴公司)基於工程品質與工程進度考量，擬委託關係人-巴森營造股份有限公司(以下稱巴森營造公司)承攬欣巴巴公司所有，座落於高雄市鼓山區龍華段一小段第 50、51、98、103 等四筆地號之建築新建工程，欣巴巴公司與巴森營造公司擬議未含營業稅之工程承攬價格為 2,566,200,000 元。欣巴巴公司依照中華民國 111 年 1 月 28 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令修正後之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定，委託本獨立專家就工程承攬價格合理性出具本意見書，本意見書之內容及結論除依相關法令規範須揭露外，非經本獨立專家書面同意，不得提供他人或作其他用途使用。

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

本意見書以巴森營造公司可量化之數字，並參酌市場客觀資料，以市場法之可類比公司法為基礎，得出欣巴巴公司與巴森營造公司擬議之工程承攬價格 2,566,200,000 元，係介於可類比標的樣本之合理價格區間範圍內，本工程承攬價格應屬允當合理。

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁

中華民國 113 年 04 月 15 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號

No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,

Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)

Tel: (07)2237763 Fax: (07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號

No.118, Yude St., Gangshan Dist.,

Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)

Tel: (07)6230850 ; Fax: (07)6233159

聲明事項

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

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

華漢聯合會計師事務所

獨立專家: 胡博仁

中華民國 113 年 04 月 15 日





華漢聯合會計師事務所

Hwahan Certified Public Accountants

總所: 高雄市苓雅區中正二路 56 巷 15 號

No.15, Ln. 56, Zhongzheng 2nd Rd.,

Lingya Dist., Kaohsiung City 802, Taiwan (R.O.C.)

Tel: (07)2237763 Fax: (07)2228216

岡山分所: 高雄市岡山區育德街 118 號

No.118, Yude St., Gangshan Dist.,

Kaohsiung City 820, Taiwan (R.O.C.)

Tel: (07)6230850 ; Fax: (07)6233159

欣巴巴事業股份有限公司
委託巴森營造股份有限公司承攬龍華段基地建築新建工程
工程承攬價格合理性專家意見書

一、委任內容、基本假設與前提

1. 委任內容

欣巴巴公司基於新建工程品質、工程進度暨工程成本因素考量，擬委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於高雄市鼓山區龍華段一小段第 50、51、98、103 地號之建築新建工程。

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

2. 評估基準日

本意見書以受託日民國 113 年 04 月 09 日為評估基準日，據為取具巴森營造公司最近五年內財務數據，及上市櫃可類比同業公司所公告之財務數據，作為本意見書之評估基礎。

3. 價值前提

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

4.價值標準

本意見書以公允價值為價值標準，依國際會計準則第 13 號公報之定義，為「於衡量日，市場參與者間在有序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格」，其來源可為活躍市場的公開報價或市場參與者間的定價價值評估模型；本意見書採市場參與者間的定價價值評估模型作為公允價值來源依據。

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

5.評估內容

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

6.評估方法

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

7.出具意見書之基礎

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

8.財務資訊之假設前提

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

9.主要資料來源

本意見書資料來源如下：

- (1) 巴森營造公司提供之工程施作內容及預估工程成本。
- (2) 欣巴巴公司提供之工程承攬價格合約書。
- (3) 巴森營造公司提供之最近四年會計師簽證報告及財務報表。
- (4) 巴森營造公司提供之 112 年 12 月 31 日未經會計師查核簽證之財務報表。
- (5) 巴森營造公司提供之 113 年 03 月 31 日未經會計師查核簽證之財務報表。
- (6) 巴森營造公司提供之最近五年內，已完工及未完工承攬案之工程成本及承攬價格。
- (7) 公開資訊觀測站。

10.假設及限制條件

本意見書主要之假設及限制說明如下：

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

二、評估程序

欣巴巴公司擬議委託關係人-巴森營造公司承攬欣巴巴公司所有，座落於高雄市鼓山區龍華段一小段第 50、51、98、103 等四筆地號建築之新建工程，茲就本工程承攬案之承攬價格合理性，評估及說明如後。

(一)工程承攬價格計價方式合理性分析

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

(二)預計工程總成本合理性分析

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

經複核，巴森營造公司近五年分別於台北市、新北市、桃園市、台南市、高雄市、屏東縣及台東縣，承攬多筆營建工程案，計有台北市北投區崇仰段「曉陽明」、新北市三重區仁信段#12「國際館」、新北市三重區仁信段#76「世紀館」、桃園市龜山區善捷段#13、台南市北區北元段「北元段#612」、台南市北區北元段「北元段#747」、台南市北區小北段「小北段 C 基地」、台南市北區小北段「小北段 B 基地」、台南市北區小北段「小北段 A 基地」、高雄市燕巢區深水段「紫雲寺」、高雄市楠梓區援中段「援中段#284」、高雄市新興區新興段「新興段#2266」、屏東縣長治鄉復興段「長治一」、台東縣卑南鄉建樂段「知本川飯店新建」等十四件工程承攬案，本意見書擬選取該十四筆樣本，作為本分析案評估表一所列預估工程成本總預算，是否為合理預估值之比較依據；彙列該十四筆樣本已完工及未完工之實際或預計興建工程總成本及單位興建成本於表二。惟該十四筆樣本中，高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」工程案，係特殊規格建築工程案，不宜作為比較分析樣本，本意見書逕予排除。

表一：龍華段建築新建工程工程成本總預算

單位：新台幣元

項目	單位	數量	單價	金額	%
假設工程	式	1	73,862,880	73,862,880	3
基礎工程	式	1	212,855,920	212,855,920	9
結構工程	式	1	692,984,267	692,984,267	30
裝修工程	式	1	445,235,123	445,235,123	19
門窗工程	式	1	106,793,169	106,793,169	5
雜項工程	式	1	35,120,925	35,120,925	2
設備工程	式	1	71,338,291	71,338,291	3
景觀工程	式	1	26,250,000	26,250,000	1
公設工程	式	1	44,625,000	44,625,000	2
水電消防工程	式	1	600,514,425	600,514,425	26
合計	建坪	14,969	154,286	2,309,580,000	100

表二：108 年度~113 年度工程承攬案件成本表

單位：新台幣元

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本	承攬項目
崇仰段 曉陽明 (已完工)	台北市 北投區	地上 5 層 地下 2 層	5,099 坪	208,296,319	40,850	部分營建工程 (土方、基礎、 鋼構工程...等)
北元段 北元段#612 (已完工)	台南市 北區	地上 14 層 地下 2 層	4,739 坪	132,325,715	27,923	
援中段 援中段#284 (已完工)	高雄市 楠梓區	地上 15 層 地下 5 層	5,508 坪	146,206,229	26,544	
仁信段 仁信段#12 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 4 層	4,684 坪	127,423,727	27,204	
北元段 北元段#747 (已完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,170 坪	110,339,690	34,807	
仁信段 仁信段#76 (已完工)	新北市 三重區	地上 14 層 地下 3 層	6,733 坪	191,866,244	28,496	

(表二續下頁)

案別	基地	總樓層	總營建面積	工程總成本	單位工程成本	承攬項目
善捷段 善捷段#13 (已完工)	桃園市 龜山區	地上 30 層 地下 6 層	9,629 坪	275,633,641	28,625	部分營建工程 (土方、基礎、 鋼構工程...等)
新興段 新興#2266 (已完工)	高雄市 新興區	地上 10 層 地下 2 層	1,182 坪	66,012,278	55,872	
深水段 紫雲寺 (已完工)	高雄市 燕巢區	地上 4 層	679 坪	36,253,584	53,393	全部營建工程
小北段 B 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 15 層 地下 4 層	5,309 坪	716,682,857	135,000	
小北段 C 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 13 層 地下 2 層	3,145 坪	393,180,000	125,000	
復興段 長治一 (未完工)	屏東縣 長治鄉	地上 8 層 地下 1 層	6,045 坪	608,888,571	100,718	
小北段 A 基地 (未完工)	台南市 北區	地上 22 層 地下 3 層	19,076 坪	2,943,118,571	154,286	
知本川飯店 新建 (未完工)	台東縣 卑南鄉	地上 10 層 地下 4 層	8,410 坪	1,682,000,000	199,996	

巴森營造公司預計本工程承攬案之單位工程成本約為每坪新台幣(以下同)154,286 元，較諸巴森營造公司近五年所承攬「紫雲寺」工程案外之另十三件營建工程案之單位工程成本，最高為 199,996 元，最低為 26,544 元，本工程承攬案之單位預估工程成本雖介於其間，但較諸最低單位工程成本，差異懸殊，經複核差異原因後說明如下：

1. 與其他全部工程承攬案之成本差異說明

本工程承攬案受託時間及施作內容，與台南市小北段 C 基地、台南市小北段 B 基地、台南市小北段 A 基地、屏東縣長治鄉長治一、及台東縣知本川飯店新建之工程承攬案相似，均為承攬全部新建工程，與上述最低單位工程成本案之僅承攬部分新建工程不同，不宜逕行比較分析。

經比較承攬時間及承攬內容相似之台南市小北段 C 基地、台南市小北段 B 基地、台南市小北段 A 基地、屏東縣長治鄉長治一、及台東縣知本川飯店新建等五件工程承攬案之預估單位工程成本，最高為 199,996 元，最低為 100,718 元，本工程承攬案單位預估工程成本雖介於其間，惟較此五件承攬案之預估最低單位工程成本 100,718 元，差異高達 53%；經詢問欣巴巴公司差異原因，本承攬案受託之巴森營造公司調高預估工程成本，主要原因有二；其一係因近幾年原物料價格及人工成本暴漲，致巴森營造公司各項建築施作工程成本逐年增加；其二係因本工程承攬案受託施作規模，與屏東縣長治鄉長治一所承攬之規模不同。本工程承攬案為規劃興建地上 31 層、地下 6 層、預計興建 391 戶、總興建面積約 14,969 建坪之新建工程承攬案；而屏東縣長治鄉長治一為規劃興建地上 8 層、地下 1 層、預計興建 185 戶、總興建面積約 6,045 建坪之新建工程承攬案，由於本意見書所承攬之工程興建規模，明顯大於屏東縣長治鄉長治一之承攬規模，本承攬案所需承擔之專業技術及興建風險等因素較高，致所需投入之各項興建成本較高。

綜上分析二項詢得之調高成本預算因素，本意見書認為巴森營造公司採寬鬆之預估工程成本，係屬合理；惟巴森營造公司所調整之預估成本揚升率是否合理，因無可比較資訊，無法評估其合理性。

2. 與其他部分承攬工程案之成本差異說明

除上述五件全部工程承攬案，及排除特殊工程案之高雄市燕巢區深水段之「紫雲寺」外，另八件工程承攬案均係僅承攬部分新建工程，其單位工程成本最高為 55,872 元，最低為 26,544 元，與本工程承攬案之單位興建成本 154,286 元，差異懸殊。

經詢問欣巴巴公司，該等差異原因主要係因本工程案所承攬工程之施作內容，與該八筆僅承攬部分工程之施作內容不同。該八筆比較樣本之工程施作內容，僅承攬新建工程案前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程；而本工程案除承攬前端之鄰房保護、鋼軌樁、安全支撐、抽排水、土方、連續壁、模板工程、鷹架工程、鋼筋紮筋組立工程、混凝土搗築、泥作工程等前端基礎工程外，另再承攬續後之假設工程、前置安全觀測及監測報告工程、結構工程、裝修工程、門窗工程、雜項工程、設備工程、景觀工程、公設工程及水電消防等續後工程；因此，本工程案因受託承攬

施作之工程內容，與該八筆部分承攬案之施作內容不同，致發生預估單位成本差異，故本意見書無法就本工程承攬案之預估工程總成本及預估單位工程成本，與所述該等八件部分工程承攬案樣本，採比較分析方式評估成本估計之合理性，本意見書逕予排除。

(三)加價利潤合理性分析

經複核本工程承攬案，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之包含營業稅承攬價格為 2,694,510,000 元，未含營業稅價格為 2,566,200,000 元；其預估工程總成本為 2,309,580,000 元，故巴森營造公司預擬加價之利潤為 256,620,000 元，預擬加價利潤率約為 11.11%，預估工程毛利率約為 10.00%。

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

1. 與巴森營造公司近五年度工程毛利率比較

本會計師選取巴森營造公司前五年度之工程毛利率資訊，及巴森營造公司 113 年 03 月 31 日自結未經會計師查核簽證財務報表之工程毛利率資訊，供本意見書評估本工程案預擬加價率合理性，共六筆樣本，分別詳表三工程毛利率彙總，及表四加價利潤率彙總。

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

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

綜上，本會計師評估本工程承攬案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。

表三：巴森營造公司工程毛利率

單位：%

113 年度 前 3 月	112 年度	111 年度	110 年度	109 年度	108 年度
9.95	8.03	10.77	5.66	6.15	6.57

註：除 113 年前 3 月及 112 年度為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

表四：巴森營造公司加價利潤率

單位：%

113 年度 前 3 月	112 年度	111 年度	110 年度	109 年度	108 年度
11.05	8.74	12.07	6.00	6.55	7.03

註：除 113 年前 3 月及 112 年度為未經會計師查核簽證之自結財務報表外，餘資料源自巴森營造公司之會計師簽證報告。

2.與上市櫃同業公司近五年度工程毛利率比較

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

經複核所選取營造同業已上市櫃公司近五年度分季工程毛利率 340 筆樣本，其毛利率第一四分位數為 7.20%，毛利率第三四分位數為 20.14%；觀諸本工程承攬案巴森營造公司之預擬加價利潤率 11.11%、及預估工程毛利率 10.00%，均係介於上市櫃營造同業公司 340 筆比較樣本之近五年度毛利率第一 4 分位數與毛利率第三 4 分位數之間，甚且尚低於上市櫃營造同業公司 340 筆比較樣本之近五年度平均毛利率 13.72%，及中位數 12.06%，並無高價委託關係人承攬而偏離市場行情情形，據此，本獨立專家評估本工程承攬案預擬加價利潤率及預估工程毛利率，係屬合理。同業毛利率百分位數詳表五。

表五：上市櫃同業近五年度分季毛利率百分位彙總表

單位：%

5 年內最低	第 25 百分位數	平均數	中位數	第 75 百分位數	5 年內最高
-34.73	7.20	13.72	12.06	20.14	45.61

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫、公開資訊觀測站

取樣期間：108 年度第一季~112 年度第四季

三、結論

本工程承攬案經本獨立專家評估工程承攬價格之計價方法、預估工程總成本及加價率，依本獨立專家之意見，欣巴巴公司與巴森營造公司預擬之高雄市鼓山區龍華段一小段第 50、51、98、103 等四筆地號建築新建工程承攬價格，係屬合理。

工程名稱	龍華段基地建築新建工程
工程地點	高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號等四筆
業主	欣巴巴事業股份有限公司

立合約書人 欣巴巴事業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

巴森營造股份有限公司 (以下簡稱乙方)

經為雙方同意訂立本契約(以下簡稱本契約)，共同遵守，其條款如下：

第一條：工程名稱：龍華段基地建築新建工程。

第二條：工程地點

高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號等四筆。

第三條：工程總價

一、本工程總價計新台幣貳拾陸億玖仟肆佰伍拾壹萬元整(含稅)。

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

第四條：工程範圍

本案建築面積為 14,969.52 坪(49,486.02 平方公尺)。

乙方應依據工程圖樣、施工說明書及估價單所列工程項目負責施工。

本工程所需工料如未載明於圖說內，但為工程技術習慣上不可缺者，乙方皆應負責提供，不得主張工程變更藉詞推諉或要求加價。

第五條：工程期限

一、本工程約定於簽訂合約之日起三個月內或建造執照取得後之規定時限內正式開工，如經雙方協議，則不在此限。

二、本工程應於動工之日起 3000 個日曆天完工。

第六條：付款辦法

一、依工程進度付款，經甲方驗收給付之。

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

三、付款方式：50%即期匯款，50% 30 日匯款。

第七條：材料之檢驗

本工程使用材料，於材料進場時乙方應通知甲方即行檢驗，並作成紀錄雙方存留之。

第八條：施工管理

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

甲方如認為乙方所派工地負責人不能勝任而有明顯事實

者，得明示理由要求乙方更換之。

二、施工安全與衛生：

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

三、物料管理權責及權利歸屬：

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

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

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

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

行。乙方未於上述期限內完成改善或履行者，甲方得通知乙方暫停履約。

第九條：監造作業

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

第十條：工程變更

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

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

第十一條：工程展延

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

第十二條：違約責任

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

第十三條：其他事項

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

第十四條：管轄法院

如因本契約發生訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：契約效力

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

工程名稱：龍華段基地建築新建工程

項目	工程名稱	單位	數量	單價(含稅)	合約總價	備註
1.	假設工程	式	1	86,173,360	86,173,360	
2.	基礎工程	式	1	248,331,907	248,331,907	
3.	結構工程	式	1	808,481,644	808,481,644	
4.	裝修工程	式	1	519,440,977	519,440,977	
5.	門窗工程	式	1	124,592,031	124,592,031	
6.	雜項工程	式	1	40,974,413	40,974,413	
7.	設備工程	式	1	83,228,006	83,228,006	
8.	景觀工程	式	1	30,625,000	30,625,000	
9.	公設工程	式	1	52,062,500	52,062,500	
10.	水電消防工程	式	1	700,600,162	700,600,162	
(以 下 空 白)						
合 計					2,694,510,000	(含稅)

立約人：

甲方：欣巴巴事業股份有限公司

乙方：巴森營造股份有限公司

中 華 民 國 113 年 月 日

欣巴巴事業股份有限公司

董事競業明細

職稱	姓名	競業內容
董事	捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	◆巴巴國際事業股份有限公司 董事
董事	世京投資有限公司 代表人：林沛珍	◆永泰地產事業有限公司 總經理

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

第一章 總 則

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

本公司英文名稱為 HSIN BA BA CORPORATION。

第二條：本公司所營之事業如下：

本公司經營事業範圍如下：

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

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

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

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

第三條：本公司設於高雄市必要時得設分公司於國內及國外各地。

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

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

第二章 股 份

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

第六條：本公司發行之股份，得採無實體發行，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

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

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

第三章 股 東 會

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

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。

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

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

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

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

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

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

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

第四章 董事

第十五條：本公司董事，由股東會就有行為能力之人選任，任期三年，連選得連任。

第十五條之一：本公司設董事五~七人。

前項董事名額中，設置獨立董事人數不得少於三席，且不得少於董事席次五分之一。

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

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

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

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

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

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

董事長在董事會休會期間之授權事項，依法令、規章訂定相關授權

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

範圍。

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

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

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

第二十條：董事會之職權悉依公司法之規定。

第五章 經 理 人

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

第六章 會 計

第廿二條：本公司以每年一月一日起至十二月三十一日止為會計年度。

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

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

第廿三條：本公司年度如有獲利，提撥員工酬勞不低於百分之一，董事酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比率提撥。員工及董監酬勞應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

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

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

之。

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

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

二、視公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。

三、餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。

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

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

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

第七章 附 則

第廿四條：本章程未訂事項，悉依公司法及其他有關法令辦理。

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

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

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

欣巴巴事業 股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

- 第 一 條 為建立本公司良好股東會治理制度、健全監督功能及強化管理機能，爰依上市上櫃公司治理實務守則第五條規定訂定本規則，以資遵循。
- 第 二 條 本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定辦理。
- 第 三 條 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。
本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股東會開會通知書寄發前為之。
本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構。
前項之議事手冊及會議補充資料，本公司於股東會開會當日應依下列方式提供股東參閱：
一、召開實體股東會時，應於股東會現場發放。
二、召開視訊輔助股東會時，應於股東會現場發放，並以電子檔案傳送至視訊會議平台。
三、召開視訊股東會時，應以電子檔案傳送至視訊會議平台。
通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。
選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五條第一項各款、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出。
股東會召集事由已載明全面改選董事，並載明就任日期，該次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。
持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第一百七十二條之一第四項各款情形之一，董事會得不列為議案。股東得提出為敦促公司增進公共利益或

欣巴巴事業股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第一百七十二條之一之相關規定以 1 項為限，提案超過 1 項者，均不列入議案。

本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。

股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。

本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。

第 四 條 股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

委託書送達本公司後，股東欲以視訊方式出席股東會，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第 五 條 股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。

本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。

第 六 條 本公司應於開會通知書載明受理股東、徵求人、受託代理人（以下簡稱股東）報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之；股東會視訊會議應於會議開始前三十分鐘，於股東會視訊會議平台受理報到，完成報到之股東，視為親自出席股東會。

股東應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。

本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議

欣巴巴事業股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事者，應另附選舉票。政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。

股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。

股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將議事手冊、年報及其他相關資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

第六條之一 本公司召開股東會視訊議，應於股東會召集通知載明下列事項：

一、股東參與視訊會議及行使權利方法。

二、因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙之處理方式，至少包括下列事項：

(一)發生前開障礙持續無法排除致須延期或續行會議之時間，及如須延期或續行集會時之日期。

(二)未登記以視訊參與原股東會之股東不得參與延期或續行會議。

(三)召開視訊輔助股東會，如無法續行視訊會議，經扣除以視訊方式參與股東會之出席股數，出席股份總數達股東會開會之法定定額，股東會應繼續進行，以視訊方式參與股東，其出席股數應計入出席之股東股份總數，就該次股東會全部議案，視為棄權。

(四)遇有全部議案已宣布結果，而未進行臨時動議之情形，其處理方式。

三、召開視訊股東會，並應載明對以視訊方式參與股東會有困難之股東所提供之適當替代措施。

第七條 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

董事會所召集之股東會，宜有董事會過半數之董事參與出席及各類功能性委員會成員至少一席親自出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。

股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

欣巴巴事業股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

第 八 條 本公司應將股東會之開會過程全程錄音或錄影，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

股東會以視訊會議召開者，本公司應對股東之註冊、登記、報到、提問、投票及公司計票結果等資料進行記錄保存，並對視訊會議全程連續不間斷錄音及錄影。

前項資料及錄音錄影，本公司應於存續期間妥善保存，並將錄音錄影提供受託辦理視訊會議事務者保存。

股東會以視訊會議召開者，本公司宜對視訊會議平台後台操作介面進行錄音錄影。

第 九 條 股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡及視訊會議平台報到股數，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊。惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會；股東會以視訊會議召開者，本公司另應於股東會視訊會議平台公告流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會；股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應依第六條向本公司重行登記。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。

第 十 條 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，相關議案(包括臨時動議及原議案修正)均應採逐案票決，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會；主席違反議事規則，宣布散會者，董事會其他成員應迅速協助出席股東依法定程序，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及

欣巴巴事業 股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決，並安排適足之投票時間。

第 十 一 條 出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過二次，每次不得超過五分鐘，惟股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣布開會後，至宣布散會前，於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用第一項至第五項規定。

前項提問未違反規定或未超出議案範圍者，宜將該提問揭露於股東會視訊會議平台，以為周知。

第 十 二 條 股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

第 十 三 條 股東每股有一表決權；但受限制或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。

本公司召開股東會時，應採行以書面或電子方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。

欣巴巴事業股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。

股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自或以視訊方式出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對或棄權之結果輸入公開資訊觀測站。同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

本公司召開股東會視訊會議，以視訊方式參與之股東，於主席宣布開會後，應透過視訊會議平台進行各項議案表決及選舉議案之投票，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視為棄權。

股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決及選舉結果。

本公司召開視訊輔助股東會時，已依第六條規定登記以視訊方式出席股東會之股東，欲親自出席實體股東會者，應於股東會開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式出席股東會。

以書面或電子方式行使表決權，未撤銷其意思表示，並以視訊方式參與股東會者，除臨時動議外，不得再就原議案行使表決權或對原議案提出修正或對原議案之修正行使表決權。

第十四條 股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數及落選董監事名單及其獲得之選舉權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保

欣巴巴事業 股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

存至訴訟終結為止。

第十五條 股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事時，應揭露每位候選人之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。

股東會以視訊會議召開者，其議事錄除依前項規定應記載事項外，並應記載股東會之開會起迄時間、會議之召開方式、主席及紀錄之姓名，及因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙時之處理方式及處理情形。

本公司召開視訊股東會，除應依前項規定辦理外，並應於議事錄載明，對於以視訊方式參與股東會有困難股東提供之替代措施。

第十六條 徵求人徵得之股數、受託代理人代理之股數及股東以書面或電子方式出席之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示；股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將前述資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

本公司召開股東會視訊會議，宣布開會時，應將出席股東股份總數，揭露於視訊會議平台。如開會中另有統計出席股東之股份總數及表決權數者，亦同。

股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

第十七條 辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。

主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。

第十八條 會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。

欣巴巴事業股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。

股東會得依公司法第一百八十二條之規定，決議在五日内延期或續行集會。

第十九條 股東會以視訊會議召開者，本公司應於投票結束後，即時將各項議案表決結果及選舉結果，依規定揭露於股東會視訊會議平台，並應於主席宣布散會後，持續揭露至少十五分鐘。

第二十條 本公司召開視訊股東會時，主席及紀錄人員應在國內之同一地點，主席並應於開會時宣布該地點之地址。

第二十一條 股東會以視訊會議召開者，本公司得於會前提供股東簡易連線測試，並於會前及會議中即時提供相關服務，以協助處理通訊之技術問題。

股東會以視訊會議召開者，主席應於宣布開會時，另行宣布除公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十四第四項所定無須延期或續行集會情事外，於主席宣布散會前，因天災、事變或其他不可抗力情事，致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，持續達三十分鐘以上時，應於五日内延期或續行集會之日期，不適用公司法第一百八十二條之規定。

發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原股東會之股東，不得參與延期或續行會議。

依第二項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原股東會並完成報到之股東，未參與延期或續行會議者，其於原股東會出席之股數、已行使之表決權及選舉權，應計入延期或續行會議出席股東之股份總數、表決權數及選舉權數。

依第二項規定辦理股東會延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果或董事當選名單之議案，無須重行討論及決議。本公司召開視訊輔助股東會，發生第二項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式出席股東會之出席股數後，出席股份總數仍達股東會開會之法定定額者，股東會應繼續進行，無須依第二項規定延期或續行集會。

發生前項應繼續進行會議之情事，以視訊方式參與股東會股東，其出席股數應計入出席股東之股份總數，惟就該次股東會全部議案，視為棄權。

本公司依第二項規定延期或續行集會，應依公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十七第七項所列規定，依原股東會日期及各該條規定辦理相關前置作業。

欣巴巴事業股份有限公司	其他作業循環-公司治理	版 本	第七版	編號:DD-101
	股東會議事規則	提報董事會審議:111 年 03 月 28 日 提報股東常會審議:111 年 06 月 14 日		

公開發行公司出席股東會使用委託書規則第十二條後段及第十三條第三項、公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之五第二項、第四十四條之十五、第四十四條之十七第一項所定期間，本公司應依第二項規定延期或續行集會之股東會日期辦理。

第二十二條 本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。

第二十三條 本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

欣巴巴事業股份有限公司

一一三年股東常會

全體董事持股情形

一、全體董事最低應持有股數暨股東名簿記載持有股數明細表：

113 年 04 月 20 日

職 稱	應持有股數(註2)	股東名簿記載股數
董 事	6,674,453	41,726,195

註1：截至本次股東會停止過戶日(民國113年04月20日)本公司已發行股份83,430,672股。

註2：依「公開發行公司董事監察人股權成數及查核實施規則」第二條之規定，選任獨立董事二人以上者，獨立董事外之全體董事依前項比率計算之持股成數降為百分之八十。

二、董事持有股數明細表：

113 年 04 月 20 日

職 稱	姓 名	停止過戶日止 持有股數	
		股數	持股 比率
董 事 長	辰龍投資股份有限公司 代表人：黃烱輝	37,803,078	45.31%
董 事	捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	2,667,403	3.20%
董 事	世京投資有限公司 代表人：林沛珍	1,255,714	1.51%
董 事	世京投資有限公司 代表人：曾韻梅		
獨 立 董 事	王秀蘭	0	0.00%
獨 立 董 事	張妍臻	0	0.00%
獨 立 董 事	顏聰玲	0	0.00%



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