

欣巴巴事業股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國 112 年度及 111 年度

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

公司電話：(07)537-8899

# 個體財務報告 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3~5
四、個體資產負債表	6
五、個體綜合損益表	7
六、個體權益變動表	8
七、個體現金流量表	9
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	10
(二)通過財務報告之日期及程序	10
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11
(四)重大會計政策之彙總說明	12~24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	25~37
(七)關係人交易	37~39
(八)質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	39
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其他	40~44
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項及轉投資事業相關資訊	44、45~48
2. 大陸投資資訊	44
3. 主要股東資訊	44、49
九、重要會計項目明細表	50~67

## 會計師查核報告

欣巴巴事業股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

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

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

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

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

#### 房地銷售收入認列

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

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

## 其他事項

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

## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

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

## 會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

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

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號

金管證審字第 1010045851 號

陳政初 

會計師：

李芳文 

中華民國 113 年 03 月 13 日



欣巴巴業股份有限公司  
 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	%
<b>流動資產</b>						
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
<b>非流動資產</b>						
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
<b>負債及權益</b>						
			112年12月31日		111年12月31日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
<b>流動負債</b>						
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
<b>非流動負債</b>						
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
<b>權益</b>						
(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





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

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司

黃炯輝



經理人：張宏圖、李鎮宇、張晴雅



會計主管：許宸如





欣巴事業股份有限公司  
個體權益變動表

民國112年及111年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

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

(請詳個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司  
黃焯輝



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

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：辰龍投資股份有限公司  
黃炯輝

經理人：張宏圖

李鎮宇、張晴雅

會計主管：許宸如

欣巴巴事業股份有限公司

個體財務報告附註

民國 112 年 01 月 01 日至 12 月 31 日

及民國 111 年 01 月 01 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(一) 公司沿革

欣巴巴事業股份有限公司（以下簡稱本公司，原名為興達股份有限公司）於 56 年 01 月設立，並自 79 年 12 月 15 日起於臺灣證券交易所上市買賣。原營業項目包括各種金屬、玻璃、鋁箔之印刷、紙類容器及其零件、機械之製造、加工及買賣。後於 101 年 12 月收購高雄地區建設公司，轉為建設業，並於 102 年 06 月更名為欣巴巴事業股份有限公司。

(二) 通過財務報告之日期及程序

本公司民國 112 年度及 111 年度之個體財務報告業經董事會於民國 113 年 03 月 13 日通過發布。

(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本公司已採用金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）已認可且自民國 112 年 01 月 01 日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，新準則及修正之首次適用對本公司並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年01月01日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年01月01日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年01月01日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年01月01日

(1) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

(2) 售後租回中之租賃負債 (國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

本公司評估以上民國 113 年 01 月 01 日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「個體財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年01月01日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年01月01日

本公司未來期間採用上述業經國際會計準則理事會發布但尚未經金管會認可之準則或解釋，對本公司之財務報表具潛在影響之項目如下：

- (1) 國際財務報導準則第 10 號「個體財務報表」及國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第 10 號「個體財務報表」與國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第 28 號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第 10 號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第 28 號之前述規定，當構成國際財務報導準則第 3 號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

- (2) 缺乏可兌換性(國際會計準則第 21 號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國 114 年 01 月 01 日以後開始之會計年度適用。

本公司現正評估上述之新發布、修訂及修正之準則或解釋對財務狀況與財務績效之潛在影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(四) 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國 112 年度及 111 年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告編製準則第 21 條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此，投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個體財務報表均以新台幣仟元為單位。

3. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

但本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年(通常約為三年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

4. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

5. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產後續分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
  - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
  - (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業個體中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註(十二)。

### (3) 金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

### (4) 金融負債及權益工具

#### 負債或權益之分類

本公司發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

#### 複合工具

本公司對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

#### 金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

#### 透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬個體管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且個體公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

6. 衍生工具

本公司所持有或發行之衍生工具係用以規避匯率風險及利率風險，其中屬指定且為有效避險者，於資產負債表列報為避險之金融資產或負債；其餘非屬指定且為有效避險者，則於資產負債表列報為透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債。

衍生工具之原始認列係以衍生工具合約簽訂日之公允價值衡量，並於續後採公允價值衡量。當衍生工具之公允價值為正數時，為金融資產；公允價值為負數時，則為金融負債。衍生工具公允價值變動直接認列於損益，惟涉及現金流量避險及國外營運機構淨投資避險屬有效部分者，則認列於損益或權益項下。

主契約為非金融資產或金融負債者，當嵌入於主契約之衍生工具，其經濟特性及風險與主契約並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量時，該嵌入式衍生工具應視為獨立之衍生工具處理。

7. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是公司所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

## 8. 存貨

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

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

本公司對建造房屋所使用之資金利息予以資本化，列入存貨成本。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

## 9. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主要係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級適用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」等項目。

本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。合資係指本公司對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本公司與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。於投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

關聯企業或合資之財務報表係就與公司相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

#### 10. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個體資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

資產類別	耐用年限
辦公設備	主係3~6年
其他設備	主係4~5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計值變動。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

## 11. 投資性不動產

本公司自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第 5 號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第 16 號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

資產類別	耐用年限
建築物	44 年

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

## 12. 租賃

本公司就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

### 公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

#### 公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

### 13. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業個體取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計值變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個體資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

本公司無形資產會計政策資訊如下：

	會員球證	電腦軟體
耐用年限	非確定	有限(1~3年)
使用之攤銷方法	不攤銷	直線法
內部產生或外部取得	外部取得	外部取得

### 14. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個體資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

15. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要為商品銷貨收入，會計處理說明如下：

本公司商品銷貨收入來自不動產產品之銷售，收取之房屋款或土地款。本公司係於移轉資產之控制完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本公司因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

16. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

17. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

本期及前期之當期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (2) 與投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於當期所得稅資產及當期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

依「國際租稅變革—支柱二規則範本(國際會計準則第 12 號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

#### (五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

##### 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

##### 存貨評價

存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定報導期間結束日之存貨淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本公司評估資產負債表日存貨發生售價下跌之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值，此存貨評價主要係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗為估計基礎，是以可能產生重大變動，請詳附註(六)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(六)重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112. 12. 31	111. 12. 31
現金	\$140	\$150
銀行存款	67,348	144,723
合 計	\$67,488	\$144,873

2. 應收票據

	112. 12. 31	111. 12. 31
應收票據	\$—	\$1,330
減：備抵損失	—	—
合 計	\$—	\$1,330

本公司之應收票據未有提供擔保之情況。

3. 應收帳款

	112. 12. 31	111. 12. 31
應收帳款	\$250	\$460
減：備抵損失	—	—
合 計	\$250	\$460

本公司之應收帳款未有提供擔保之情況。

本公司之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般均為7天。本公司之應收帳款無逾期情事，亦未提列備抵損失。

4. 其他金融資產－流動

	112. 12. 31	111. 12. 31
銀行存款(註)	\$149,187	\$50,243

註：係擔保公司債之備償款及預售房屋價金信託專戶除支付約定有關完成與興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

5. 存貨淨額

	112. 12. 31	111. 12. 31
在建房地	\$4,304,226	\$5,497,259
待售房地	3,938,759	4,731,689
合 計	\$8,242,985	\$10,228,948

民國 112 年及 111 年與營建業務相關之營業成本分別為 2,646,344 仟元及 2,102,612 仟元。

在建房地及待售房地提供擔保情形，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

6. 採用權益法之投資

被投資公司名稱	112. 12. 31		111. 12. 31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
江城建設股份有限公司	\$187,608	100.00%	\$185,628	100.00%

上述子公司之投資彙總性財務資訊依所享有份額合計列示如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位本期淨利(損)	\$264	(\$2,706)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	—	—
本期綜合損益總額	\$264	(\$2,706)

7. 不動產、廠房及設備

	112. 12. 31	111. 12. 31	
自用之不動產、廠房及設備	\$3,533	\$2,377	
	辦公設備	其他設備	合計
成本：			
111. 01. 01	\$3,510	\$5,565	\$9,075
增添	1,319	—	1,319
處分	—	—	—
111. 12. 31	\$4,829	\$5,565	\$10,394
增添	2,164	—	2,164
處分	—	—	—
112. 12. 31	\$6,993	\$5,565	\$12,558
折舊及減損：			
111. 01. 01	\$2,887	\$4,287	\$7,174
折舊	480	363	843
處分	—	—	—
111. 12. 31	\$3,367	\$4,650	\$8,017
折舊	712	296	1,008
處分	—	—	—
112. 12. 31	\$4,079	\$4,946	\$9,025
淨帳面價值：			
112. 12. 31	\$2,914	\$619	\$3,533
111. 12. 31	\$1,462	\$915	\$2,377

不動產、廠房及設備未有提供擔保之情況。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

8. 投資性不動產

投資性不動產為本公司自有之投資性不動產。本公司對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃期間為3年，租賃合約包含依據每年市場環境調整租金之條款。

	土地	建築物	合計
成本：			
111. 01. 01	\$2,206	\$2,332	\$4,538
增添－源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
111. 12. 31	<u>\$2,206</u>	<u>\$2,332</u>	<u>\$4,538</u>
增添－源自購買	—	—	—
處分	—	—	—
其他變動	—	—	—
112. 12. 31	<u>\$2,206</u>	<u>\$2,332</u>	<u>\$4,538</u>
折舊及減損：			
111. 01. 01	\$—	\$874	\$874
當期折舊	—	52	52
111. 12. 31	<u>\$—</u>	<u>\$926</u>	<u>\$926</u>
當期折舊	—	54	54
其他變動	—	(493)	(493)
112. 12. 31	<u>\$—</u>	<u>\$487</u>	<u>\$487</u>
淨帳面金額：			
112. 12. 31	<u>\$2,206</u>	<u>\$1,845</u>	<u>\$4,051</u>
111. 12. 31	<u>\$2,206</u>	<u>\$1,406</u>	<u>\$3,612</u>
		112年度	111年度
投資性不動產之租金收入		\$165	\$164
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之 直接營運費用		(54)	(52)
合 計		<u>\$111</u>	<u>\$112</u>

本公司投資性不動產未有提供擔保之情況。

本公司持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國112年12月31日及民國111年12月31日分別為8,233仟元及4,529仟元，前述公允價值係委任獨立之外部鑑價專家評價。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

9. 無形資產

	電腦軟體	會員球證	合計
原始成本			
111. 01. 01	\$3, 269	\$3, 130	\$6, 399
增添－單獨取得	1, 457	—	1, 457
除列	—	—	—
111. 12. 31	\$4, 726	\$3, 130	\$7, 856
增添－單獨取得	2, 477	—	2, 477
除列	(2, 688)	—	(2, 688)
112. 12. 31	\$4, 515	\$3, 130	\$7, 645
攤銷及減損			
111. 01. 01	(\$2, 256)	\$—	(\$2, 256)
攤銷	(1, 297)	—	(1, 297)
除列	—	—	—
111. 12. 31	(\$3, 553)	\$—	(\$3, 553)
攤銷	(1, 438)	—	(1, 438)
除列	2, 688	—	2, 688
112. 12. 31	(\$2, 303)	\$—	(\$2, 303)
淨帳面金額			
112. 12. 31	\$2, 212	\$3, 130	\$5, 342
111. 12. 31	\$1, 173	\$3, 130	\$4, 303

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112 年度	111 年度
營業費用	\$1, 438	\$1, 297

10. 短期借款

	112. 12. 31	111. 12. 31
銀行無擔保借款	\$150, 000	\$—
銀行擔保借款	946, 500	1, 192, 000
合計	\$1, 096, 500	\$1, 192, 000

利率區間及到期日如下：

	112. 12. 31	111. 12. 31
年利率區間	1. 70%~2. 70%	1. 35%~2. 28%
到期日	113. 02~113. 09	112. 01~112. 08

尚未使用之借款額度如下：

	112. 12. 31	111. 12. 31
尚未使用之借款額度	\$983, 500	\$1, 458, 000

上述銀行擔保借款由本公司董事長提供銀行存款擔保，且由董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

11. 應付公司債

	112. 12. 31	111. 12. 31
應付國內有擔保轉換公司債	\$187,238	\$—
減：一營業週期內到期部分	(187,238)	—
淨 額	\$—	\$—

應付國內有擔保轉換公司債：

	112. 12. 31	111. 12. 31
負債要素：		
應付國內有擔保轉換公司債面額	\$200,000	\$—
應付國內有擔保轉換公司債折價	(12,762)	—
小 計	187,238	—
減：一營業週期內到期部分	(187,238)	—
淨 額	\$—	\$—
嵌入式衍生金融工具	\$68	\$—
權益要素	\$25,713	\$—

本公司於民國112年06月09日發行票面利率為0%之國內有擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣200,000仟元

發行期間：民國112年06月09日至民國115年06月09日

重要贖回條款：

- A. 本公司在發行滿三個月之翌日(民國112年09月10日)起至到期日前四十日(民國115年04月30日)止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
- B. 本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額10%時，本公司得按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

轉換辦法：

- A. 轉換標的：本公司普通股。
- B. 轉換期間：債券持有人得於民國112年09月10日起至民國115年06月09日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。
- C. 轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣53.80元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。民國112年12月31日之轉換價格為每股46.90元。
- D. 到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

本公司於民國110年05月發行國內有擔保普通公司債1,000,000仟元，其公司債已於民國111年09月提前贖回。

12. 長期借款

	112. 12. 31	111. 12. 31
借款性質		
銀行擔保借款	\$5,403,234	\$6,685,290
減：一營業週期內到期部分	(4,580,303)	(5,778,233)
淨 額	\$822,931	\$907,057

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

利率區間及到期日如下：

	112. 12. 31	111. 12. 31
年利率區間	2.40%~4.75%	2.15%~4.96%
到期日	113.01~124.12	112.03~124.12

上列銀行擔保借款由本公司董事長及其配偶提供背書保證，其他擔保資訊，請詳附註(八)。

### 13. 退職後福利計畫

#### 確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國112年度及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為2,792仟元及2,278仟元。

#### 確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。

該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。

本公司適用確定福利計畫之員工僅1人，因此並未委託精算師精算，本公司管理階層評估其對財務報表並無重大影響。

本公司民國112年度及111年度認列確定福利計畫之費用金額均為7仟元。

### 14. 權益

#### (1) 普通股

截至民國112年及111年12月31日止，本公司額定股本均為3,580,000仟元，已發行股本均為833,439仟元，每股面額10元，均為83,344仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 資本公積

	112. 12. 31	111. 12. 31
發行溢價	\$14,055	\$14,055
庫藏股票交易	4,115	4,115
因發行可轉換公司債認列權益組成項目 — 認股權而產生者	25,713	—
合 計	<u>\$43,883</u>	<u>\$18,170</u>

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

(3) 盈餘分配及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提撥10%為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

上述分派股東紅利如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，每年就可供分配盈餘提撥不低於5%分配股東紅利，其中現金股利總額不得低於股東股利總額之5%。

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

本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

本公司於民國112年06月15日及111年06月14日之股東會，分別決議民國111年度及110年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$42,341	\$6,096		
普通股現金股利(註)	\$381,072	\$54,867	\$4.57	\$0.66

註：本公司董事會業經章程授權以特別決議通過民國111年普通股現金股利案。

有關員工酬勞及董事酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊，請詳附註(六).17。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

15. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
銷售房地收入	\$3,716,718	\$2,973,687
租賃收入	165	164
合    計	\$3,716,883	\$2,973,851

本公司民國112年度及111年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	112年度	111年度
銷售商品	\$3,716,718	\$2,973,687
其他	165	164
合    計	\$3,716,883	\$2,973,851
收入認列時點：		
於某一時點	\$3,716,883	\$2,973,851

(2) 合約餘額

合約負債－流動

	112.12.31	111.12.31	111.01.01
銷售商品	\$351,177	\$1,026,950	\$1,343,973
其他	14	309	307
合    計	\$351,191	\$1,027,259	\$1,344,280

本公司民國112年及111年01月01日至12月31日合約負債餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列收入	(\$739,327)	(\$483,365)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	\$63,259	\$166,344

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	\$93,447	\$249,822

本公司為取得銷售建案合約所支付予代銷公司之相關款項，認列為資產，並帳列於其他流動資產項下。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

16. 租賃

本公司為承租人

本公司承租多項不同之資產，包括建築物及運輸設備。各個合約之租賃期間介於2~10年。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	112. 12. 31	111. 12. 31
建築物	\$7,544	\$10,827
運輸設備	7,206	4,684
合 計	\$14,750	\$15,511

本公司民國112年及111年對使用權資產增添分別為5,907仟元及4,336仟元

(b) 租賃負債

	112. 12. 31	111. 12. 31
租賃負債	\$14,771	\$15,680
流 動	\$12,030	\$12,292
非 流 動	2,741	3,388
合 計	\$14,771	\$15,680

本公司民國112年及111年租賃負債之利息費用請詳附註六.18(3)財務成本；租賃負債之到期分析請詳附註(十二)流動性風險管理。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	112年度	111年度
建築物	\$3,283	\$3,244
運輸設備	3,272	2,572
合 計	\$6,555	\$5,816

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112 年度	111 年度
短期租賃之費用	\$—	\$70
低價值資產租賃費用	312	101
合 計	\$312	\$171

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國112年度及111年度租賃之現金流出總額分別為7,378仟元及6,065仟元。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

17. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	112年度			111年度		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$10,738	62,995	\$73,733	\$4,681	48,895	\$53,576
勞健保費用	\$992	4,373	\$5,365	\$494	3,837	\$4,331
退休金費用	\$475	2,324	\$2,799	\$258	2,027	\$2,285
董事酬金	\$—	25,213	\$25,213	\$—	16,382	\$16,382
其他員工福利費用	\$453	3,910	\$4,363	\$234	3,187	\$3,421
折舊費用	\$54	7,563	\$7,617	\$52	6,659	\$6,711
攤銷費用	\$—	1,438	\$1,438	\$—	1,297	\$1,297

附註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為82人及65人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。
2. 股票已在證券交易所上市或於證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：

- (1) 本年度平均員工福利費用1,135仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工福利費用1,078仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
- (2) 本年度平均員工薪資費用970仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工薪資費用908仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
- (3) 平均員工薪資費用調整變動情形7%(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
- (4) 本公司已依規定設置審計委員會替代監察人，故未認列監察人酬勞。
- (5) 本公司董事會每年至少執行一次內部董事會績效評估，各酬金經過綜合考量後給予合理報酬，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討董事及經理人酬金制度。另薪酬委員會也會定期評估董事及經理人薪資報酬之合理性及競爭性。本公司獨立董事之報酬訂為每人每年定額，惟任期不滿一年者，以其實際所任期間按比例計算之。經理人及員工之薪資報酬則參照同業水準訂定支付之，並定期檢視個人對公司營運參與程度及貢獻，與公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現評估調整。

本公司章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，不高於5%為董事酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

若董事會決議以股票發放員工酬勞，則以董事會決議日前一日收盤價作為配發股票股數之計算基礎。估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司民國112年度依當年度之獲利狀況，分別以1%及2%估列員工酬勞及估列董事酬勞；民國111年度依當年度之獲利狀況，分別以1%及2%估列員工酬勞及董事酬勞。

本公司於民國113年03月13日董事會決議以現金發放民國112年度員工酬勞與董事酬勞分別為6,917仟元及13,834仟元，其與民國112年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國111年度實際配發員工酬勞與董事酬勞金額與民國111年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

18. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	112年度	111年度
按攤銷後成本衡量之金融資產	\$1,490	\$331

(2) 其他利益及損失

	112年度	111年度
廠商管理收入	\$1,019	\$2,861
刷卡手續費收入	172	264
其他	872	462
合 計	\$2,063	\$3,587

(3) 財務成本

	112年度	111年度
借款之利息	\$206,347	\$138,342
租賃負債之利息	308	371
公司債利息	2,956	32,291
利息資本化之金額	(171,309)	(138,553)
合 計	\$38,302	\$32,451

20. 所得稅

(1) 民國112年度及111年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$91,014	\$67,174
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,324	—
當期繳納土地增值稅	50,165	34,914
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅(利益)費用	—	22,353
所得稅費用	\$150,503	\$124,441

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2)所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$670,498	\$547,854
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$134,190	\$109,571
免稅收益之所得稅影響數	(43,744)	(23,979)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	5	3
土地增值稅	50,165	34,914
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,324	—
其他依稅法調整之所得稅影響數	563	3,932
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$150,503</u>	<u>\$124,441</u>

(3)與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國112年度：無此事項。

	111年度			期末餘額
	期初餘額	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	
暫時性差異				
虧損扣抵	\$23,353	(\$23,353)	\$—	\$—
遞延所得稅(費用)/利益		<u>(\$23,353)</u>	<u>\$—</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$23,353</u>			<u>\$—</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$23,353</u>			<u>\$—</u>
遞延所得稅負債	<u>\$—</u>			<u>\$—</u>

(4)所得稅申報核定情形

截至民國112年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

本公司	<u>所得稅申報核定情形</u>
	核定至民國110年度

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

25. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利(經調整可轉換公司債之利息後)除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
本期淨利	\$520,445	\$423,413
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	83,344	83,344
基本每股盈餘(元)	<u>\$6.24</u>	<u>\$5.08</u>
(2) 稀釋每股盈餘		
本期淨利	\$520,445	\$423,413
轉換公司債之利息	2,365	—
經調整稀釋效果後普通股持有人之淨利	<u>522,810</u>	<u>423,413</u>
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	83,344	83,344
稀釋效果：		
員工酬勞—股票(仟股)	149	121
轉換公司債(仟股)	2,190	—
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	<u>85,683</u>	<u>83,465</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$6.10</u>	<u>\$5.07</u>

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

(七) 關係人交易

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
江城建設股份有限公司(江城)	子公司
巴森營造股份有限公司(巴森營造)	實質關係人
江鎮廣告事業股份有限公司(江鎮廣告)	實質關係人
樂成家服務有限公司(樂成家)	其他關係人
公益信託巴巴慈善基金	其他關係人
允達國際投資有限公司(允達)	具重大影響之投資者
心達國際投資有限公司(心達)	具重大影響之投資者
元達國際投資有限公司(元達)	具重大影響之投資者
黃炯輝	董事長
潘雅蓉	董事長之配偶
黃子恬	董事長之二親等內親屬

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

1. 存貨(在建房地—外包工程)

	112年度	111年度
實質關係人(巴森營造)	\$218,436	\$196,190

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

2. 其他應收款—關係人

	112. 12. 31	111. 12. 31
實質關係人(巴森營造)	\$4,579	\$665

3. 應付帳款—關係人

	112. 12. 31	111. 12. 31
實質關係人(巴森營造)	\$25,357	\$40,792

4. 其他應付款—關係人

	112. 12. 31	111. 12. 31
實質關係人(江鎮廣告)	\$1,833	\$6,773
子公司(江城)	510	251
其他關係人(樂成家)	274	—
董事長(黃炯輝)	—	134
合計	\$2,617	\$7,158

5. 租賃

租賃負債

	112. 12. 31	111. 12. 31
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	\$4,639	\$5,243

利息費用

	112年度	111年度
董事長之二親等內親屬(黃子恬)	\$113	\$127

租金係考量當地市場行情經雙方協議後按月支付。

6. 向關係人借款(不含應付利息)

其他應付款—關係人

	112. 12. 31	111. 12. 31
子公司(江城)	\$133,500	\$133,500

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

利息費用

	112年度	111年度
子公司(江城)	\$4,498	\$3,100
具重大影響之投資者(元達)	87	1,193
實質關係人(巴森營造)	—	2,797
具重大影響之投資者(允達)	—	1,163
具重大影響之投資者(心達)	—	23
合 計	\$4,585	\$8,276

本公司民國112年及111年01月01日至12月31日向關係人借款之借款利率依雙方約定分別為1.25%~4.50%及1.25%~2.50%。本公司民國112年度及111年度向具重大影響之投資者(元達、允達及心達)借款，民國112年度及111年度最高借款餘額分別為59,000仟元及737,650仟元，其借款已分別於民國112年06月及111年07月全數清償完畢。

7. 營業費用—捐贈

	112年度	111年度
公益信託巴巴慈善基金	\$2,000	\$2,000

8. 本公司主要管理階層之獎酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$34,451	\$37,400

9. 其他

- (1)截至民國112年12月31日及111年12月31日止，部份主要管理階層為本公司向金融機構借款之連帶保證人。
- (2)截至民國112年12月31日止，董事長之配偶(潘雅蓉)提供土地與本公司簽訂合建分售契約，以及土地作為擔保借款之用，故支付履約保證金263,600仟元，帳列其他非流動資產項下。
- (3)民國112年及111年01月01日至12月31日支付實質關係人(江鎮廣告)廣告費等支出，分別為42,239仟元及29,037仟元，帳列營業費用項下。
- (4)民國112年及111年01月01日至12月31日支付其他關係人(樂成家)其他費用等支出，分別為1,237仟元及350仟元，帳列營業費用項下。

(八)質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

資產項目	帳面價值		擔保債務內容
	112.12.31	111.12.31	
存 貨	\$7,327,345	\$6,401,766	銀行借款
其他金融資產—流動	100,998	—	應付公司債
合 計	\$7,428,343	\$6,401,766	

(九)重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國112年12月31日止，本公司已簽訂之工程合約總價為2,605,986仟元，其中尚未支付金額為623,318仟元。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(十) 重大之災害損失

無此事項。

(十一) 重大之期後事項

無此事項

(十二) 其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112. 12. 31	111. 12. 31
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	\$67,348	\$144,723
應收票據	—	1,330
應收帳款	250	460
其他應收款(含關係人)	4,866	677
其他金融資產-流動	149,187	50,243
其他(非)流動資產-存出保證金	270,853	5,969
合  計	\$492,504	\$203,402

金融負債

	112. 12. 31	111. 12. 31
透過損益按公允價值衡量之金融負債：		
嵌入式衍生工具	\$68	\$—
以攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	1,096,500	1,192,000
應付款項(含關係人)	520,288	578,350
租賃負債(含流動及非流動)	14,771	15,680
應付公司債(含一營業週期內到期之應付公司債)	187,238	—
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	5,403,234	6,685,290
其他非流動負債—存入保證金	20	1,460
小  計	7,222,051	8,472,780
合  計	\$7,222,119	\$8,472,780

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

### 3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要係利率風險。  
實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

#### 利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於固定利率借款及浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降1%，對本公司於民國112年及111年之損益將分別減少/增加52,153仟元及62,502仟元。

### 4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金及約當現金及應收帳款之金融商品。本公司之現金及約當現金存放於不同之金融機構並控制暴露於每一金融機構之信用風險，因此認為現金及約當現金不會有重大之信用風險顯著集中之虞。本公司以銷售房地產為主要業務，有廣大客戶群並未顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中且無法回收之虞。

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及公司組織，故無重大之信用風險。

### 5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、銀行借款等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

#### 非衍生金融工具

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
112.12.31					
應付款項	\$359,120	16,889	143,722	557	\$520,288
借款	\$4,672,988	1,016,656	340,585	711,067	\$6,741,296
租賃負債	\$6,449	4,028	3,521	1,435	\$15,433
公司債	\$—	—	200,000	—	\$200,000
存入保證金	\$20	—	—	—	\$20
111.12.31					
應付款項	\$406,137	21,685	149,924	604	\$578,350
借款	\$3,570,194	2,965,461	904,965	787,653	\$8,228,273
租賃負債	\$6,439	4,396	3,411	2,153	\$16,399
存入保證金	\$1,440	20	—	—	\$1,460

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

註：1. 包括短期租賃及低價值標的資產之租賃合約之現金流量。  
2. 下表提供有關租賃負債到期分析之進一步資訊：

112.12.31

	到期期間			合計
	短於一年	二至五年	六至十年	
租賃負債	\$6,449	7,549	1,435	\$15,433

111.12.31

	到期期間			合計
	短於一年	二至五年	六至十年	
租賃負債	\$6,439	7,807	2,153	\$16,399

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年01月01日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	存入保證金	應付公司債	來自籌資活動 之負債總額
112.01.01	\$1,192,000	\$6,685,290	\$15,680	\$1,460	\$—	\$7,894,430
現金流量	(95,500)	(1,282,056)	(7,066)	(1,440)	220,007	(1,166,055)
非現金之變動	—	—	6,157	—	(32,769)	(26,612)
112.12.31	\$1,096,500	\$5,403,234	\$14,771	\$20	\$187,238	\$6,701,763

民國111年01月01日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	其他應付款	租賃負債	應付公司債	來自籌資活動 之負債總額
111.01.01	\$489,000	\$7,068,593	\$427,650	\$17,238	\$995,060	\$8,997,541
現金流量	703,000	(383,303)	(294,150)	(5,894)	(1,000,000)	(980,347)
非現金之變動	—	—	—	4,336	4,940	9,276
111.12.31	\$1,192,000	\$6,685,290	\$133,500	\$15,680	\$—	\$8,026,470

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

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

- 現金及約當現金、應收款項、應付款項及其他流動負債之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。
- 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款、應付公司債及其他非流動負債，公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(2)以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(3)金融工具公允價值層級資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註(十二).8。

8. 公允價值層級

(1)公允價值層級定義

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

- 第一等級：於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。
- 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
- 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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

(2)公允價值衡量之層級資訊

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

民國112年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具	\$—	\$—	\$68	\$68

重複性公允價值層級第三等級之變動明細

本公司重複性公允價值衡量之負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

	負債
	透過損益按公允價值衡量
	衍生金融工具
112.01.01	\$—
112年度認列之評價損益(列報於「其他利益及損失」)	(180)
112年度取得	248
112.12.31	\$68

上述認列於損益中，與截至民國112年12月31日持有之負債相關之損益為180仟元。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

(3)非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國112年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註(六).8)	\$—	\$—	\$4,051	\$4,051

民國 111 年 12 月 31 日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註(六).8)	\$—	\$—	\$3,612	\$3,612

11. 資本管理

本公司資本管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本公司依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

(十三)附註揭露事項

1. 重大交易事項及轉投資事業相關資訊

- (1) 資金貸與他人：詳附表一。
- (2) 為他人背書保證：詳附表二。
- (3) 期末持有有價證券情形：無。
- (4) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上：無。
- (5) 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上：無。
- (6) 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上：無。
- (7) 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
- (8) 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：詳附表三。
- (9) 對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制力者（不包含大陸投資地區）：詳附表四。
- (10) 從事衍生性商品交易：無。

2. 大陸投資資訊：不適用。

3. 主要股東資訊：詳附表五。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表一

資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來項目 (註2)	是否為 關係人	本期最高 餘額(註3)	期末 餘額	實際動支 金額	利率 區間	資金貸與 性質(註4)	業務往來 金額(註5)	有短期融通資金 必要之原因(註6)	提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限額(註7)	資金貸與 總限額(註8)
													名稱	價值		
1	江城建設	本公司	其他應收款	是	\$133,500	\$133,500	\$133,500	4.50%	1	\$1,213,768	無	-	-	-	\$1,213,768	\$1,213,768

註1：編號欄之填寫方法如下：

1. 發行人填0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：帳列之應收關係企業款項、應收關係人款項、股東往來、預付款、暫付款…等項目，如屬資金貸與性質者均須填入此欄位。

註3：當年度資金貸與他人之最高餘額。

註4：資金貸與性質之填寫方式如下：

1. 有業務往來者填1。
2. 有短期融通資金之必要者填2。

註5：資金貸與性質屬業務往來者，應填列業務往來金額，業務往來金額係指貸出資金之公司與貸與對象最近一年度之業務往來金額。

註6：資金貸與性質屬有短期融通資金之必要者，應具體說明必要貸與資金之原因及貸與對象之資金用途，例如：償還借款、購置設備、營業週轉…等。

註7：江城建設有業務往來個別對象之資金貸與金額以不超過雙方最近5年度業務往來金額為限；短期融通資金，對個別對象資金貸與金額不得超過該公司股東權益淨值40%為限。

註8：江城建設有業務往來對象之資金貸與總限額以不超過雙方最近5年度業務往來金額為限；有短期融通資金必要之資金貸與他人總額以該公司股東權益淨值40%為最高限額。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表二

為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書 保證限額	本期最高背書保 證餘額	期末背書保證	實際動支金額	以財產擔保之背 書保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背 書保證	屬子公司對母公司背 書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)											
0	本公司	江城建設	5	\$15,072,310	\$650,000	\$650,000	\$65,000	-	43.13%	\$22,608,465	Y	N	N	(註3)
1	江城建設	本公司	4	\$2,048,810	\$180,000	\$180,000	\$144,134	\$180,000	11.94%	\$2,048,810	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	4	\$2,048,810	\$44,870	\$44,870	\$44,870	\$44,870	2.98%	\$2,048,810	N	Y	N	(註4)
1	江城建設	本公司	5	\$2,048,810	\$420,000	\$420,000	\$231,500	-	27.87%	\$3,073,215	N	Y	N	(註5)
1	江城建設	本公司	5	\$2,048,810	\$370,000	\$370,000	\$320,000	-	24.55%	\$3,073,215	N	Y	N	(註5)

註1：編號欄之填寫方法如下：

1. 發行人填0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過50%之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
7. 同業間依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：依本公司「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要知同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過本公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過本公司淨值10倍為限。

註4：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於集團企業之發展，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總額度以不超過公司淨值10倍為限。

註5：依子公司江城建設「背書保證作業程序規定」，基於承攬工程需要之同業間或共同起造人依合約規定互保，背書保證之擔保額度以不超過公司淨值15倍為限，對單一同業之保證額度不得超過公司淨值10倍為限。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)  
 (金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表三

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關 係	應收關係人 款項餘額	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 損失金額
					金 額	處 理 方 式		
江城建設	本公司	本公司持股之100%之 子公司	其他應收款 \$134,010	(註)	\$-	-	\$510	\$-

註：係子公司資金貸與母公司款項，故不適用於週轉率之計算。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)  
 (金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表四

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

投資公司 名稱	被投資公司名稱	所在 地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	江城建設	高雄市	住宅及大樓開發租售業	\$250,000	\$250,000	20,100	100.00%	\$187,608	\$264	\$1,980	(註)

註：含聯屬公司間未實現損益。

欣巴巴事業股份有限公司個體財務報表附註(續)  
 (金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表五

主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	
	持有股數 (股)	持股比率
辰龍投資股份有限公司	37,803,078	45.35%
黃湘允	5,751,223	6.90%
黃子恬	5,739,628	6.88%
黃湘元	5,684,407	6.82%

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達5%以上資料。

至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

欣巴巴事業股份有限公司

1. 現金及約當現金明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
庫存現金		\$140	
銀行存款：			
活期存款		66,955	美金兌換新台幣匯率
外幣活期存款	美金：12,809.70 (單位：外幣元)	393	為 1：30.7050
合計		<u>\$67,488</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

2. 應收票據及應收帳款淨額明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
應收票據		\$-	
應收帳款	聯合信用卡中心	\$250	
(減)：備抵損失		(-)	
淨額		<u>\$250</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

3. 其他應收款及其他應收款－關係人明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
其他應收款	工程退款	\$287	
其他應收款－關係人			
巴森營造	承攬營造之代墊款項	\$4,579	

## 欣巴巴事業股份有限公司

## 4. 存貨明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	帳列成本	淨變現價值(註)	備註
在建房地			
小北段	\$2,553,894	\$2,958,522	
龍中段	1,601,471	1,788,038	
復興段	138,142	181,590	
龍華段	10,719	12,023	
小計	<u>\$4,304,226</u>	<u>\$4,940,173</u>	
待售房地			
善捷段	\$1,839,227	\$3,377,247	
崇仰段—B	1,769,341	1,939,465	
仁信段—B	206,657	362,250	
仁信段—A	113,045	175,642	
奇岩段	5,594	6,593	
援中段—A	4,895	9,857	
小計	<u>\$3,938,759</u>	<u>\$5,871,054</u>	
合計	<u>\$8,242,985</u>	<u>\$10,811,227</u>	

(註)：淨變現價值基礎詳附註(四).8。

欣巴巴事業股份有限公司

5. 其他金融資產明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
其他金融資產	公司債備償戶	\$100,998	
	預售房屋價金信託專戶	48,189	
合計		<u>\$149,187</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

6. 其他流動資產明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	金額	備註
預付款項	\$13,061	
暫付款	37,954	
代付款	39,951	
取得合約之增額成本	93,447	
存出保證金－流動	7,253	
合計	<u>\$191,666</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

7. 其他非流動資產明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	金額	備註
存出保證金－非流動	<u>\$263,600</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

8. 採用權益法之投資變動明細表

民國112年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

被投資公司	期初餘額		本期增加		本期減少		採用權益法 認列之子公司 損益之份額	期末餘額		市價或股權淨額		提供擔保或 質押情形	備註
	股數(仟股)	金額	股數	金額	股數	金額		股數(仟股)	持股比例	單價(元)	總價		
江城建設(股)公司	20,100	<u>\$185,628</u>	—	<u>\$—</u>	—	<u>\$—</u>	<u>\$1,980</u>	20,100	100%	\$—	<u>\$187,608</u>	無	

## 欣巴巴事業股份有限公司

## 9. 使用權資產變動明細表

民國112年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	期初餘額	本期變動		期末餘額	備註
		增加	減少		
原始成本					
建築物	\$23,743	\$—	\$1,372	\$22,371	
運輸設備	8,846	5,907	2,034	\$12,719	
合計	<u>\$32,589</u>	<u>\$5,907</u>	<u>\$3,406</u>	<u>\$35,090</u>	

## 欣巴巴事業股份有限公司

## 9-1. 使用權資產—累計折舊變動明細表

民國112年01月01日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	期初餘額	本期變動		期末餘額	備註
		增加	減少		
累計折舊					
建築物	\$12,916	\$3,283	\$1,372	\$14,827	
運輸設備	4,162	3,272	1,921	\$5,513	
合計	<u>\$17,078</u>	<u>\$6,555</u>	<u>\$3,293</u>	<u>\$20,340</u>	

## 欣巴巴事業股份有限公司

## 10. 短期借款明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	契約期限	利率區間	期末餘額	質押或擔保情形	備註
新光銀行	短期週轉金	112.11~113.02	2.25%	\$266,500	(註)	
元大銀行	短期週轉金	112.07~113.06	2.53%	180,000	(註)	
台北富邦	短期週轉金	112.08~113.08	1.70%	500,000	(註)	
第一銀行	短期週轉金	112.09~113.09	2.50%	75,000	無	
上海商銀	短期週轉金	112.09~113.09	2.70%	75,000	無	
合計				<u>\$1,096,500</u>		

(註)：銀行擔保借款之擔保資訊，請詳附註(六).10及附註(八)。

欣巴巴事業股份有限公司

11. 合約負債—流動明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

案別	摘要	金額	備註
善捷段	房地銷售合約	\$298,520	
復興段	房地銷售合約	42,705	
其他	(註)	9,966	
合計		<u>\$351,191</u>	

(註)：所含單項餘額未超過本項目餘額5%。

欣巴巴事業股份有限公司

12. 應付票據明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

廠商名稱	摘要	金額	備註
A公司	代銷款	\$13,910	
B公司	工程款	5,000	
C公司	捐款	3,000	
其他	(註)	2,186	
合計		\$24,096	

(註)：所含單項餘額未超過本項目餘額5%。

欣巴巴事業股份有限公司

13. 應付帳款明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

廠商名稱	摘要	金額	備註
A公司	工程款	\$16,076	
其他	(註)	238,323	
合計		<u>\$254,399</u>	

(註)：所含單項餘額未超過本項目餘額5%。

欣巴巴事業股份有限公司

14. 應付帳款－關係人明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

廠商名稱	摘要	金額	備註
巴森營造(股)公司	工程款	<u>\$25,357</u>	

## 欣巴巴事業股份有限公司

## 15. 其他應付款明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
應付其他費用	退休金、福利金及什支等	\$27,238	
其他應付款—其他	員工酬勞及董事酬勞	20,751	
應付薪資	員工獎金	25,092	
應付利息	利息費用	7,238	
合計		<u>\$80,319</u>	

## 欣巴巴事業股份有限公司

## 16. 其他應付款—關係人明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
江城建設(股)公司	關係人借款	\$134,010	
江鎮廣告事業(股)公司	廣告費用	1,833	
樂成家服務有限公司	管理費用	274	
合計		<u>\$136,117</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

17. 租賃負債明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	租賃期間	折現率	期末餘額	備註
建築物	108.01~119.12	2.04%~2.28%	\$7,880	
運輸設備	110.03~115.08	1.85%~2.04%	\$6,891	
合計			14,771	
減：租賃負債—流動			12,030	
租賃負債—非流動			\$2,741	

欣巴巴事業股份有限公司  
18. 長期借款明細表  
民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	契約期限	利率區間	借款金額	質押或擔保情形	備註
土地銀行	購地融資	107.03~113.06	2.735%	\$560,000	善捷段土地	按月付息，至113年6月還清本金。
土地銀行	建築融資	108.06~113.06	2.850%	458,420	善捷段建築	按月付息，至113年6月還清本金。
土地銀行	購地融資	109.12~124.12	2.400%	1,071,200	龍中段土地及建築	按月付息，至124年12月還清本金。
台北富邦	餘屋融資	110.01~113.01	2.760%	1,000,005	曉陽明成屋	按月付息，至113年1月還清本金。
中租迪和	購地融資	111.08~113.08	4.520%	940,000	小北段土地	按月付息，至113年8月還清本金。
合庫資產	擔保借款	112.12~114.08	3.877%	260,000	龍華段土地	按月付息，至114年8月還清本金。
高雄銀行	建築融資	112.05~115.04	3.550%	45,730	豐收區建築	按月付息，至115年4月還清本金。
中租迪和	購地融資	111.08~114.02	4.400%	43,240	小北段土地	按月付息，至114年2月還清本金。
新鑫租賃	擔保借款	112.09~114.09	4.480%	135,805	崇仰段土地	按月付息，至114年9月還清本金。
台中銀租	擔保借款	111.05~114.06	4.750%	231,500	小北段土地	按月付息，至114年6月還清本金。
中租迪和	購地融資	111.08~113.08	4.360%	320,000	小北段土地	按月付息，至113年8月還清本金。
台中銀租	購地融資	112.05~114.06	4.230%	193,200	小北段土地	按月付息，至114年6月還清本金。
和潤企業	餘屋融資	112.08~114.08	3.830%	144,134	江城一品花園餘屋	按月付息，至114年8月還清本金。
合計				5,403,234		
(減)：一年或一營業週期內到期長期借款				(4,580,303)		
淨額				\$822,931		

欣巴巴事業股份有限公司

19. 其他流動負債明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
代收款	代收扣繳稅款及建屋銷售之業務	\$2,010	
其他	(註)	143	
合計		<u>\$2,153</u>	

(註)：所含單項餘額未超過本項目餘額5%。

欣巴巴事業股份有限公司

20. 其他非流動負債明細表

民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
存入保證金	房屋押金	<u>\$20</u>	

欣巴巴事業股份有限公司

21. 營業收入淨額明細表

民國112年度

單位：新台幣仟元

項目	金額
銷售房地收入	
仁信段—B	\$2,926,456
北元段—B	536,612
崇仰段—B	205,621
其他(註)	48,029
小計	3,716,718
其他收入	165
營業收入淨額合計	\$3,716,883

(註)：所含單項餘額未超過本項目金額5%者。

欣巴巴事業股份有限公司

22. 營業成本明細表

民國112年度

單位：新台幣仟元

項目	金額
銷貨房地成本	
仁信段—B	\$2,055,371
北元段—B	396,996
崇仰段—B	165,940
其他(註)	28,037
小計	\$2,646,344
其他成本	54
營業成本合計	\$2,646,398

(註)：所含單項餘額未超過本項目金額5%者。

欣巴巴事業股份有限公司

23. 營業費用明細表

民國112年度

單位：新台幣仟元

項目	推銷費用	管理費用	合計
薪資支出	\$4,789	\$83,419	\$88,208
廣告費	193,738	584	194,322
捐贈	—	9,405	9,405
折舊	—	7,563	7,563
其他(註)	30,605	36,665	67,270
合計	<u>\$229,132</u>	<u>\$137,636</u>	<u>\$366,768</u>

(註)：費用餘額未超過本項目金額5%者，合併列示。