

股票代號：2539

櫻花建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

(內含會計師核閱報告)

民國一〇三年及一〇二年第一季

公司名稱：櫻花建設股份有限公司

公司地址：台中市西區英才路 512 號 4 樓

公司電話：04-23017211

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師核閱報告	3
肆、資產負債表	4
伍、綜合損益表	5
陸、權益變動表	6
柒、現金流量表	7
捌、財務報告附註	
一、公司沿革	8
二、通過財務報告之日期及程序	8
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	8 ~ 10
四、重要會計政策之彙總說明	10 ~ 21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21 ~ 22
六、重要會計項目之說明	22 ~ 37
七、關係人交易	38 ~ 39
八、質押之資產	39
九、重大或有負債及未認列合約承諾	39 ~ 40
十、重大之災害損失	40
十一、重大之期後事項	40
十二、其他	40 ~ 43
十三、附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	43 / 45
2. 大陸投資資訊	43 ~ 44
十四、部門資訊	44

會計師核閱報告

櫻花建設股份有限公司 公鑒：

櫻花建設股份有限公司民國一〇三年及民國一〇二年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及民國一〇二年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表之整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」及國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」而須作修正之情事。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：陶鴻文

會計師：王慕凡



證券主管機關核准簽證文號
(80)台財證(六)字第 02925 號



證券主管機關核准簽證文號
(101)金管證審字第 1010057100 號

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 七 日

中華民國一〇三年三月三十一日及一〇二年三月三十一日
(民國一〇二年十二月三十一日業經查核、民國一〇二年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣(千元)

代碼	資產	附註	103年3月31日	%	102年12月31日	%	102年3月31日	%	102年12月31日	%	102年3月31日	%
11XX	流動資產											
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$57,460	0.94	\$639,586	10.49	\$56,159	1.12	\$61,808	10.79	\$661,808	10.85
1150	應收票據淨額	四、六(二)	23,187	0.38	2,722	0.04	4,554	0.09	2110	8.84	600,041	9.84
1160	應收票據-關係人淨額		-	-	27	-	14	-	30	-	3,180	0.05
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	1,312	0.02	285,007	4.67	5,317	0.11	191,488	3.12	239,959	3.93
130X	存貨	四、六(三)、七、八	5,656,795	92.24	4,875,850	79.95	4,384,711	87.75	74,521	-	198,610	3.26
1410	預付款項	四、六(四)	87,365	1.42	64,088	1.06	121,980	2.44	68,007	1.12	27,850	0.56
1476	其他金融資產-流動	四、六(五)、八	162,268	2.65	77,793	1.28	257,094	5.14	1,146	0.02	131,155	2.62
1479	其他流動資產		21,674	0.35	29,410	0.48	45,984	0.92	1,200	0.02	76	-
11XX	小計		6,010,061	98.00	5,974,483	97.97	4,875,813	97.57	478,715	7.81	384,191	6.30
									989,160	16.13	898,410	14.73
									43,818	0.71	19,856	0.33
									3,166,487	51.63	3,149,783	51.65
											2,717,514	54.39
15XX	非流動資產											
1600	不動產、廠房及設備	四、六(六)、八	13,946	0.23	14,183	0.23	13,479	0.27	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、六(七)、八	103,963	1.70	104,195	1.71	104,933	2.10	1,054	0.02	1,054	0.02
1840	遞延所得稅資產	四、六(二十)	1,712	0.02	1,724	0.03	-	-	1,054	0.02	313,613	6.27
1920	存出保證金		2,925	0.05	3,940	0.06	2,957	0.06	3,150,837	51.67	3,031,127	60.66
1900	其他非流動資產	四、六(八)	20	-	33	-	138	-	1,879,039	30.64	1,879,039	30.80
15XX	小計		122,566	2.00	124,075	2.03	121,507	2.43	49,903	0.81	49,903	0.82
									62,626	1.02	62,626	1.03
									973,218	15.87	956,153	15.68
									2,964,786	48.34	2,947,721	48.33
									\$6,132,627	100.00	\$6,098,558	100.00
1XX	資產總計		\$6,132,627	100.00	\$6,098,558	100.00	\$4,997,320	100.00	\$4,997,320	100.00	\$4,997,320	100.00

請參閱後附財務報告附註



董事長：林家宏



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

綜合損益表

中華民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

代碼	項 目	附 註	103年1月1日至 103年3月31日	%	102年1月1日至 102年3月31日	%
4000	營業收入	四、六(十六)	\$159,736	100.00	\$781	100.00
5000	營業成本	四、六(十二)(十九)	(109,173)	(68.35)	(303)	(38.80)
5900	營業毛利(毛損)		50,563	31.65	478	61.20
5950	營業毛利淨額		50,563	31.65	478	61.20
6000	營業費用	六(十二)(十八)(十九)				
6100	推銷費用		(23,364)	(14.63)	(11,347)	(1452.88)
6200	管理費用		(7,347)	(4.60)	(5,114)	(654.80)
6000	小 計		(30,711)	(19.23)	(16,461)	(2107.68)
6900	營業淨利(損失)		19,852	12.42	(15,983)	(2046.48)
7000	營業外收入及支出	六(十七)				
7010	其他收入		383	0.24	996	127.53
7020	其他利益及損失		(2)	-	-	-
7050	財務成本		(1,768)	(1.10)	(501)	(64.15)
7000	營業外收入及支出合計		(1,387)	(0.86)	495	63.38
7900	稅前淨利(淨損)		18,465	11.56	(15,488)	(1983.10)
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十)	(1,400)	(0.88)	-	-
8000	繼續營業單位本期淨利(淨損)		17,065	10.68	(15,488)	(1983.10)
8200	本期淨利(淨損)		17,065	10.68	(15,488)	(1983.10)
8500	本期綜合損益總額		\$17,065	10.68	\$(15,488)	(1983.10)
9750	基本每股盈餘(元)：	四、六(二十一)				
9710	繼續營業單位淨利(淨損)		\$0.09		\$(0.08)	
9750	本期淨利(淨損)		\$0.09		\$(0.08)	
9850	稀釋每股盈餘(元)：					
9810	繼續營業單位淨利(淨損)		\$0.09		\$(0.08)	
9850	本期淨利(淨損)		\$0.09		\$(0.08)	

請參閱後附財務報告附註

董事長：林家宏



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻和建設股份有限公司

中華民國一〇三年及一〇二一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未作任何會計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

摘要	普通股股本	資本公積	保留盈餘		權益總額
			法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國102年1月1日餘額	\$1,655,541	\$182,347	\$49,706	\$94,087	\$1,981,681
102年第一季淨損	-	-	-	(15,488)	(15,488)
本期綜合損益總額	-	-	-	(15,488)	(15,488)
民國102年3月31日餘額	\$1,655,541	\$182,347	\$49,706	\$78,599	\$1,966,193
民國103年1月1日餘額	\$1,879,039	\$49,903	\$62,626	\$956,153	\$2,947,721
103年第一季淨利	-	-	-	17,065	17,065
本期綜合損益總額	-	-	-	17,065	17,065
民國103年3月31日餘額	\$1,879,039	\$49,903	\$62,626	\$973,218	\$2,964,786

請參閱後附財務報告附註



董事長：林家宏



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

項 目	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利（淨損）	\$18,465	\$(15,488)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
呆帳費用提列(轉列收入)數	(116)	(689)
折舊費用(含投資性不動產)	467	447
攤銷費用	13	29
利息費用	262	-
利息收入	(14)	(46)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	2	-
不影響現金流量之收益費損項目合計	614	(259)
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據(增加)減少	(20,465)	413
應收票據-關係人(增加)減少	27	95
應收帳款及長期應收款(增加)減少	283,811	3,298
存貨(在建工程)(增加)減少	(780,965)	(502,041)
預付款項(增加)減少	(23,277)	(24,850)
其他金融資產-流動(增加)減少	(84,475)	(157,765)
其他流動資產(增加)減少	7,736	(4,617)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(617,608)	(685,467)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據增加(減少)	(3,150)	(788)
應付帳款增加(減少)	(48,471)	4,432
應付帳款-關係人增加(減少)	(74,521)	(13,282)
其他應付款增加(減少)	(10,063)	(32,220)
負債準備-流動增加(減少)	(54)	-
預收款項增加(減少)	94,524	79,838
其他流動負債增加(減少)	23,962	21,419
存入保證金增加(減少)	300	(240)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(17,473)	59,159
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(635,081)	(626,308)
調整項目合計	(634,467)	(626,567)
營運產生之現金	(616,002)	(642,055)
收取之利息	14	46
支付之利息	(262)	-
營業活動之淨現金流入(流出)	(616,250)	(642,009)
投資活動之現金流量：		
存出保證金(增加)減少	1,015	1,404
投資活動之淨現金流入(流出)	1,015	1,404
籌資活動之現金流量：		
應付短期票券增加(減少)	(57,641)	49,990
舉借長期借款	90,750	565,988
籌資活動之淨現金流入(流出)	33,109	615,978
本期現金及約當現金增加(減少)數	(582,126)	(24,627)
期初現金及約當現金餘額	639,586	80,786
期末現金及約當現金餘額	\$57,460	\$56,159

請參閱後附財務報告附註

董事長：林家宏



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司

財務報告附註

民國103年及102年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

櫻花建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國76年5月2日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠興建國民住宅、商業大樓之出租出售、庭園綠化之設計規劃及不動產投資計劃、分析、診斷之顧問業務。本公司股票於民國86年7月起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國103年5月7日提報董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：無。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	民國99年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	民國102年1月1日 (投資個體於民國103年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	民國102年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	民國101年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	民國101年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	民國102年1月1日
國際會計準則第28號之修訂「投資關聯企業及合資」	民國102年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	民國102年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對本公司財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：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須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	尚未正式發布
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	民國103年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日

本公司現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本財務報告所採用之主要重大會計政策如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

(二)編製基礎

1. 本公司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。

2. 編製符合金管會認可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(以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 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。
2. 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。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四)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投資，係用於滿足短期現金承諾。

(五)金融工具－原始認列與續後衡量

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。

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」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

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。

本公司之金融資產係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與放款及應收款兩類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及原始認列即指定透過損益按公允價值衡量者。此類金融資產於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- (1)其取得之主要目的為短期內出售；
- (2)於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- (3)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)。

對於此類金融資產，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生性金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。

金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少係透過備抵科目並將損失認列於損益。

其他金融資產之損失事項可能包含：(1)發行人或交易對方發生重大財務困難；或(2)違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或(3)債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或(4)金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本公司針對放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。利息收入係以減少後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。當應收款項預期於未來無法收現時，應收款項及相關之備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。

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：

- (1)來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- (2)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。
- (3)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。

2. 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。

金融負債

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」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。

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。

攤銷後成本以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。

4. 金融工具之公允價值

於活絡市場交易之金融工具公允價值係指於每一報導期間結束日之市場報價且不考量交易成本。

對於非屬活絡市場交易之金融工具，其公允價值係以適當之評價技術決定。此評價技術包括使用最近公平市場交易、參考實質上相同另一金融工具目前之公允價值，以及現金流量折現分析或其他評價模式。

(六)存 貨

1. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨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除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。
2. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「待售房地」與「預收房地款」按出售部分結轉為當期損益。

(七)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別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5～55年
辦公設備	3～8年
其他設備	3～5年
租賃改良物	3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變動。

(八) 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。

(九) 投資性不動產

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，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。

折舊係以直線法按資產之估計耐用年限計提：建築物5~55年。

投資性不動產在處分、永久不再使用或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。

(十) 租 賃

本公司為承租人

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。

(十一) 遞延行銷費用

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之其他預付費用—佣金)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(十二) 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，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本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。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十三) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債準備為保固準備。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫係非屬確定提撥計畫之退休金計畫。確定福利計畫通常確定員工於退休時收取之退休福利金額，通常視一個或多個因素而定，例如年齡、服務年資及薪酬。確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債之市場殖利率決定；在此類債券無深度市場之國家，係使用政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之精算損益係採緩衝區法認列為當期損益。

C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

D. 期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

3. 員工分紅

員工分紅係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

4. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工聘僱或當員工自願接受資遣以支付之福利。

(十五) 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項收入認列之條件及方式列示如下：

1. 營建收入

本公司預售之房地，依國際會計準則第11號「建造合約」及國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方能使用完工比例法來認列營業收入；若該建造協議之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，即為銷售商品協議，應依據國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範來認列營業收入。本公司相關營建收入皆依國際會計準則第18號「收入」於完工後銷售時認列。惟出售房地合約如預計發生虧損時，不論採用完工比例法或一般銷貨法，均立即認列全部損失。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且以產權移轉或已實際交付房地之日期為準。

營建收入之對價為應收款項時，其到期日在一營業週期以上者，按設算利率計算其公平價值，並轉列其他資產項下，若到期日為一營業週期以內者，因其公平價值與到期值差距不大且其交易量頻繁，基於成本效益考量，不以公平價值評價。

2. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

3. 利息收入

以攤銷後成本衡量之金融資產(包括放款及應收款)，其利息收入係以有效利率法估列，並將利息收入認列於損益。

(十六) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵10%之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列10%之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

(十七) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股流通在外加權平均股數計算；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。

本公司尚未經股東會決議所估列之員工紅利屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。

依財團法人中華民國會計研究發展基金會之(97)基秘字第169號函之規定，員工紅利轉增資自費用化後已非無償配股，故計算基本與稀釋每股盈餘時不予追溯調整。

(十八)營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司財務報告之編製，須要管理階層於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，而將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因素持續評估及調整。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。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

1. 投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的的一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

2. 營業租賃承諾—本公司為出租人

本公司對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，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：

1. 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因本公司個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國103年3月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十)。

2. 存貨之評價

由於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資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
庫存現金	\$1,200	\$-	\$-
零用金	20	20	20
銀行存款	56,240	639,566	56,139
合計	<u>\$57,460</u>	<u>\$639,586</u>	<u>\$56,159</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

2. 本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二。

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(二)應收款項

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
應收票據	\$23,187	\$2,722	\$4,554
備抵呆帳-應收票據	-	-	-
合計	\$23,187	\$2,722	\$4,554

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
應收帳款	\$190	\$283,427	\$200
應收分期帳款	1,427	2,001	6,530
備抵呆帳-應收帳款	(305)	(421)	(1,413)
合計	\$1,312	\$285,007	\$5,317

1. 本公司應收分期帳款預期收回之情形如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
不超過1年	\$114	\$155	\$745
一年以上至一營業週期內	1,313	1,846	5,785
合計	\$1,427	\$2,001	\$6,530

2. 有關應收帳款減損所提列之呆帳變動及帳齡分析資訊如下：

(1)備抵呆帳之變動

	個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失	合計
103年1月1日至3月31日			
期初餘額	\$421	\$-	\$421
當期發生/或迴轉之金額	(116)	-	(116)
因無法收回而沖銷	-	-	-
期末餘額	\$305	\$-	\$305
102年1月1日至3月31日			
期初餘額	\$2,433	\$-	\$2,433
當期發生/或迴轉之金額	(1,020)	-	(1,020)
因無法收回而沖銷	-	-	-
期末餘額	\$1,413	\$-	\$1,413

本公司民國103年及102年3月31日個別評估之減損損失主要係因交易對方已有財務困難，所認列之金額為應收帳款帳面金額與預期回收金額現值之差額，本公司對該等應收帳款大部分均已設定第二順位抵押權。

(2)應收帳款淨額之逾期帳齡分析如下：

	未逾期 且未減損	已逾期但尚未減損之應收帳款			合計
		180天內	180-360天	360天以上	
103年3月31日	\$1,312	\$-	\$-	\$-	\$1,312
102年12月31日	285,007	-	-	-	285,007
102年3月31日	5,317	-	-	-	5,317

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
待售房地	\$-	\$108,653	\$-
營建用地	465,593	603,062	143,332
在建房地	5,047,973	4,027,102	4,106,383
容積移轉用地	40,569	137,033	90,562
預付土地款	102,660	-	44,434
合計	\$5,656,795	\$4,875,850	\$4,384,711

(1)待售房地

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
櫻花1統	\$-	\$108,653	\$-

(2)營建用地

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
光明段	\$-	\$603,062	\$143,332
豐中段	465,593	-	-
合計	\$465,593	\$603,062	\$143,332

(3)在建房地

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
新興段	\$696,170	\$630,666	\$449,624
樹子腳段	-	-	556,249
東峰段	-	-	398,040
新三和段-甲區	-	-	566,553
新三和段-乙區	412,046	410,697	399,044
新榮泉段-甲區	608,667	514,762	333,538
新榮泉段-乙區	387,538	357,799	231,496
新榮泉段-丙區	164,630	162,143	160,107
新站南段	151,569	124,665	116,318
大金山下小段	235,849	208,531	114,113
麗林段	384,409	363,193	267,083
育賢段	610,650	607,803	514,218
廣豐段	269,957	229,020	-
軍福段	153,017	151,310	-
下橋子頭段	267,012	266,513	-
光明段	706,459	-	-
合計	\$5,047,973	\$4,027,102	\$4,106,383

(4)容積移轉用地

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
番子路段	\$515	\$515	\$3,890
賴厝廊段	30	30	375
樹子腳段	405	405	405
林口段	2,558	2,558	2,558
平欣段	-	-	21,881
育賢段	-	-	61,453
樹子腳段等30筆	37,061	37,061	-
光明段	-	52,807	-
中泰段	-	29,935	-
丹鳳段	-	13,722	-
合計	\$40,569	\$137,033	\$90,562

(5)預付土地款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
軍福段	\$-	\$-	\$38,640
東勢子段	-	-	3,419
大興段	-	-	2,375
太順段	102,660	-	-
合計	\$102,660	\$-	\$44,434

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

3. 民國103年及102年1月1日至3月31日利息資本化列入在建房地金額分別為10,745仟元及10,402仟元，利息資本化利率分別為0.72%~2.86%及0.8%~2.67%。

4. 本公司民國103年及102年1月1日至3月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)預付款項

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
其他預付費用-佣金(遞延行銷費用)	\$67,227	\$50,129	\$92,115
預付貨款	-	-	268
留抵稅額	18,993	13,051	29,417
其他預付費用	956	845	180
其他預付款	189	63	-
合計	\$87,365	\$64,088	\$121,980

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之其他預付費用-佣金)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(五)其他金融資產-流動

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
其他受限制資產	\$162,268	\$77,793	\$257,094

1. 上開受限制資產係本公司自民國100年度起依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，於民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日分別將建案「村上森、櫻花臻綻、澄品、新天地」、「村上森、櫻花臻綻、澄品」及「村上森、櫻花1綻」之預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供預售屋買賣價金信託及價金返還保證。
2. 為符合上開「預售屋履約保證機制」之規定，本公司之建案「璀璨工學」與同業簽訂「預售屋履約(同業連帶擔保)保證契約書」，由同業擔任履約保證機制「同業連帶擔保」之保證人，請詳附註七「關係人交易」之說明。
3. 本公司為便於資金運用，於民國102年4月與金融機構另簽訂動用履保專戶款項之契約，動用建案為「村上森」，動用額度為3億元，截至民國103年3月31日止，本公司已動用267,550仟元，專戶內餘額為48,738仟元。有關前開契約條款之說明，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

(六)不動產、廠房及設備

	土地及 土地改良物	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成本：						
103年1月1日	\$20,965	\$17,710	\$2,579	\$1,048	\$1,209	\$43,511
增添	-	-	-	-	-	-
處分	-	-	-	-	(6)	(6)
103年3月31日	\$20,965	\$17,710	\$2,579	\$1,048	\$1,203	\$43,505
102年1月1日	\$20,965	\$17,710	\$2,042	\$644	\$1,007	\$42,368
增添	-	-	-	-	-	-
處分	-	-	-	-	-	-
102年3月31日	\$20,965	\$17,710	\$2,042	\$644	\$1,007	\$42,368
累計折舊及減損：						
103年1月1日	\$13,740	\$13,659	\$1,275	\$117	\$537	\$29,328
折舊	-	31	78	87	39	235
處分	-	-	-	-	(4)	(4)
103年3月31日	\$13,740	\$13,690	\$1,353	\$204	\$572	\$29,559

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	土地及 土地改良物	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日	\$13,740	\$13,470	\$982	\$89	\$411	\$28,692
折舊	-	23	85	54	35	197
處分	-	-	-	-	-	-
102年3月31日	\$13,740	\$13,493	\$1,067	\$143	\$446	\$28,889
淨帳面金額：						
103年3月31日	\$7,225	\$4,020	\$1,226	\$844	\$631	\$13,946
102年12月31日	\$7,225	\$4,051	\$1,304	\$931	\$672	\$14,183
102年3月31日	\$7,225	\$4,217	\$975	\$501	\$561	\$13,479

1. 本公司民國103年3月31日部分不動產、廠房及設備業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。
2. 本公司民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為22,642仟元，減損依據係採用獨立外部鑑價專家之評估結果。

(七)投資性不動產

	土地	建築物	其他資產-其他	合計
成本：				
103年1月1日	\$152,417	\$103,461	\$47,898	\$303,776
增添－源自購買	-	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-	-
103年3月31日	\$152,417	\$103,461	\$47,898	\$303,776
102年1月1日	\$153,447	\$104,854	\$78,727	\$337,028
增添－源自購買	-	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-	-
102年3月31日	\$153,447	\$104,854	\$78,727	\$337,028
累計折舊及減損：				
103年1月1日	\$99,889	\$75,214	\$24,478	\$199,581
當期折舊	-	232	-	232
103年3月31日	\$99,889	\$75,446	\$24,478	\$199,813
102年1月1日	\$100,676	\$73,776	\$57,393	\$231,845
當期折舊	-	250	-	250
102年3月31日	\$100,676	\$74,026	\$57,393	\$232,095
淨帳面金額：				
103年3月31日	\$52,528	\$28,015	\$23,420	\$103,963
102年12月31日	\$52,528	\$28,247	\$23,420	\$104,195
102年3月31日	\$52,771	\$30,828	\$21,334	\$104,933

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
投資性不動產之租金收入	\$772	\$782
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	286	250
合計	<u>\$486</u>	<u>\$532</u>

1. 上列部分投資性不動產業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。
2. 本公司民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日之投資性不動產累計減損損失分別為163,004仟元、163,004仟元(包括土地99,889仟元、建築物38,637仟元及其他資產-其他24,478仟元)及196,710仟元(包括土地100,676仟元、建築物38,641仟元及其他資產-其他57,393仟元)，減損依據係採用獨立外部鑑價專家之評估結果。
3. 本公司持有之投資性不動產於民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日之公允價值分別為141,389仟元、141,389仟元及113,007仟元，係委任獨立之外部鑑價專家之評估結果，其中惠來厝段、大村段及北港段之評價係採用比較法，英才路之評價係採用比較法及收益法。英才路之評價採用收益法，其中主要使用之參數如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
收益資本化率	1.71%	1.71%	1.36%

4. 其他資產-其他及其減損之說明如下：

其他資產-其他	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
農牧用地	\$44,298	\$44,298	\$75,127
惠來厝段	2,340	2,340	2,340
雲林北港段	1,260	1,260	1,260
合計	<u>\$47,898</u>	<u>\$47,898</u>	<u>\$78,727</u>

累計減損	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
農牧用地	\$23,570	\$23,570	\$56,485
惠來厝段	93	93	93
雲林北港段	815	815	815
合計	<u>\$24,478</u>	<u>\$24,478</u>	<u>\$57,393</u>

上列農牧用地由於受法令限制，暫以他人名義登記所有權，俟將來法令許可過戶於本公司時，再辦理變更登記，該土地已設定第一順位抵押權予本公司，並由受託人出具無條件移轉同意書以為保全。

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(八)其他非流動資產-其他

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
長期應收分期帳款	\$232	\$232	\$630
催收款	806	811	14,069
備抵呆帳-催收款及長期應收帳款	(1,038)	(1,043)	(14,699)
其他遞延費用	20	33	138
合計	\$20	\$33	\$138

1. 上列催收款係為收回有疑慮或逾期甚久無法收回之債權轉列並依收回可能性提列備抵呆帳。

2. 上列備抵呆帳之變動情形如下：

	個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失	合計
103年1月1日至3月31日			
期初金額	\$1,043	\$-	\$1,043
當期發生/或迴轉之金額	-	-	-
因無法收回而沖銷	-	-	-
當期實際收回	(5)	-	(5)
期末餘額	\$1,038	\$-	\$1,038
102年1月1日至3月31日			
期初金額	\$14,377	\$-	\$14,377
當期發生/或迴轉之金額	331	-	331
因無法收回而沖銷	-	-	-
當期實際收回/取得合法憑證	(9)	-	(9)
期末餘額	\$14,699	\$-	\$14,699

3. 上述長期應收分期帳款及催收款淨額之帳齡分析皆為未逾期且未減損情形。

(九)短期借款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
抵押借款	\$661,808	\$661,808	\$213,100
期末餘額利率區間	2.5%-2.86%	2.5%-2.86%	2.08%-2.60%

上述短期抵押借款提供之擔保品，請參閱附註八「質押之資產」之說明。

(十)應付短期票券

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
商業本票	\$543,000	\$600,300	\$213,800
商業本票折價	(600)	(259)	(45)
合計	\$542,400	\$600,041	\$213,755
期末餘額利率區間	0.83%-1.13%	0.72%-1.286%	0.8%-1.163%

1. 應付短期票券於民國103年及102年1月1日至3月31日之發行及償還金額分別為184,700仟元、242,000仟元及50,000仟元、0仟元。
2. 上列應付短期票券由本公司提供存貨—營建用地、在建土地作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十一)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
抵押借款	合作金庫銀行北台中分行	99.10- 102.10	\$-	\$-	\$160,000
抵押借款	合作金庫銀行大竹分行	99.10- 102.10	-	-	157,000
抵押借款	土地銀行南台中分行	99.05- 104.05	152,500	152,500	152,500
抵押借款	土地銀行北台中分行	100.07- 105.07	220,560	220,560	220,560
抵押借款	陽信銀行北屯分行	100.07- 103.07	-	-	170,000
抵押借款	土地銀行北台中分行	100.12- 105.12	56,200	56,200	56,200
抵押借款	合作金庫銀行西屯分行	101.03- 104.03	82,400	82,400	82,400
抵押借款	合作金庫銀行大竹分行	101.08- 103.08	-	-	194,500
抵押借款	合作金庫銀行北台中分行	101.10- 104.04	-	-	70,000
抵押借款	陽信銀行北屯分行	101.11- 104.11	-	-	110,000
抵押借款	台灣銀行	102.01- 105.01	-	-	312,988
抵押借款	土地銀行南台中分行	102.01- 107.01	267,500	240,750	90,000
抵押借款	土地銀行北台中分行	102.09- 107.10	100,000	80,000	-
抵押借款	土地銀行北台中分行	102.10- 107.10	110,000	66,000	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(989,160)	(898,410)	(1,463,160)
合計			\$-	\$-	\$312,988
利率區間			2.39%-2.72%	2.08%-2.65%	2.08%-2.67%

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期或在建工程完工時(兩者孰短)一次清償本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十二)員工退休金相關資訊

1. 確定福利計畫

依本公司舊制之員工退休辦法，本公司之全職正式員工凡服務本公司十五年且年滿五十五歲者，或服務本公司廿五年以上者，得申請退休，退休給付按其工作年資服務滿十五年者，每年給付二個基數，超過十五年者每增加一年給予一個基數，總數最高以四十五個基數為限。本公司並按員工薪資總額百分之二提撥退

退休金，交由勞工退休準備金監督委員會保管，並以該會名義存入臺灣銀行(原中央信託局)運用生息。本公司員工已全數選擇適用新制之「勞工退休金條例」，故於民國98年7月22日經申請核准註銷退休金帳戶並領回退休準備金，亦一併將帳列應計退休金負債1,891仟元沖銷。

2. 確定提撥計畫

(1)自民國94年7月1日起，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百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國103年及102年1月1日至3月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用已提撥至勞工保險局如下：

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
營業成本(帳列存貨)	\$112	\$124
推銷費用	\$22	\$17
管理費用	\$124	\$64

(十三)股本及增資案

1. 民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日止，本公司額定股本總額均為3,100,000仟元，每股面額10元，額定股數均為310,000仟股，實收股本總額分別為1,879,039仟元、1,879,039仟元及1,655,541仟元，分為普通股187,904仟股、187,904仟股及165,554仟股。

2. 民國102年度本公司辦理增資情形如下：

增減資基準日	性質	增(減)資金額	股數	主管機關核准文號
102年8月7日	盈餘轉增資	\$115,888	11,589	金管證發字第1020027481號
102年8月7日	資本公積轉增資	107,610	10,761	金管證發字第1020027481號
合計		\$223,498	22,350	

3. 依證券交易法規定，發行公司採私募方式辦理增資者，除符合法令之特定情況外，原則上該私募有價證券自交付日起三年內不得再行賣出，本公司歷年私募增資情形如下：

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

日期	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
92年12月	10,000	\$5	\$50,000	\$50,000
93年2月	30,145	5	150,725	150,725
95年3月	30,000	2.41	72,300	227,700
97年1月	30,000	11.83	354,900	(54,900)
97年4月	76,000	12	912,000	(152,000)
合 計	176,145		\$1,539,925	\$221,525

(1)上列折價金額先沖減本公司股票溢價發行產生之資本公積，不足則沖抵保留盈餘。

(2)上開私募股票，已全數依規定分別先後補辦公開發行，並經證券主管機關核准上市買賣。

(十四)資本公積

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
發行溢價	\$49,903	\$49,903	\$182,347

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

(十五)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 未分配盈餘

依本公司公司章程第二十八條有關盈餘分配之規定如下：

每年總決算如有盈餘，除依法扣繳營利事業所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提百分之十為法定盈餘公積及依法令及所需提列之特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，得依股東會決議分派如下：

- (1)員工紅利：0.5%以上。
- (2)董監事酬勞：2%以下。
- (3)其餘加計以前年度累積未分配盈餘為可分配盈餘數，由董事會擬案提請股東會同意後分配之。

3. 股利政策

本公司之股利政策明訂於公司章程第二十八條，由於本公司屬資本密集產業，未來數年仍有重大之投資及財務改善計劃，尚難區分其成長階段，故年度盈餘之分派，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元或當年度財務報告之負債比例高於百分之五十，及當年度有重大資本支出規劃時，由董事會綜合考量，得調降現金股利成數或改發股票股利。

4. 盈餘分配案

- (1)本公司民國102年度及101年度之盈餘分配案分別於民國103年3月25日及民國102年3月20日經董事會決議通過。民國101年度之盈餘分配案並於民國102年6月26日經股東常會決議照案通過。

茲將民國102年度及101年度盈餘分配案列示如下：

	102年度		101年度	
	董事會通過擬議	股東會決議	董事會通過擬議	股東會決議
法定盈餘公積	\$95,615	\$-	\$12,920	\$12,920
現金股利	56,371	-	-	-
股票股利	507,341	-	115,888	115,888
合計	\$659,327	\$-	\$128,808	\$128,808

本公司民國102年6月26日之股東會另決議以資本公積轉增資107,610仟元及發放現金股利24,834仟元。

本公司民國103年1月1日至3月31日之員工紅利及董監酬勞估列金額分別為125仟元及157仟元。上述金額係以本公司截至該期間止之稅後淨利分別乘上本公司章程所訂之員工紅利及董監酬勞分配成數為估列基礎，並認為民國103年1月1日至3月31日之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為股東會議年度之損益。

(2)本公司民國103年3月25日之董事會同時擬議配發民國102年度員工現金紅利7,134仟元及董監酬勞8,918仟元，前述擬配發金額與本公司民國102年度以費用列帳之金額並無重大差異。

有關民國102年度之盈餘分配案及員工紅利預計於民國103年6月20日召開股東常會決議。

(3)本公司民國102年6月26日之股東會同時決議配發民國101年度員工現金紅利1,163仟元及董監酬勞1,163仟元，前述各項決議配發金額與本公司民國102年3月20日之董事會決議並無差異，並已於民國101年度以費用列帳。

(4)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十六)營業收入

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
營建收入		
土地-櫻花1綻	\$67,490	\$-
房屋-櫻花1綻	92,495	-
租賃收入	772	782
減：營建收入銷貨退回及折讓	(1,021)	(1)
合計	<u>\$159,736</u>	<u>\$781</u>

(十七)營業外收入及支出

1. 其他收入

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
利息收入(銀行存款利息)	\$14	\$46
其他收入-其他	369	950
合計	<u>\$383</u>	<u>\$996</u>

2. 其他利益及損失

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	<u>\$(2)</u>	<u>\$-</u>

3. 財務成本

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
利息費用：		
銀行借款之利息	\$11,007	\$10,402
其他	1,506	501
小計	12,513	10,903
減：符合要件之資產資本化金額	(10,745)	(10,402)
財務成本合計	<u>\$1,768</u>	<u>\$501</u>

(十八)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$524	\$140
無形資產之攤銷	13	29

(十九)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	103年1月1日至3月31日			102年1月1日至3月31日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$1,801	\$1,686	\$3,487	\$2,012	\$1,619	\$3,631
勞健保費用	204	393	597	222	135	357
退休金費用	112	146	258	124	81	205
其他員工福利費用	74	85	159	86	49	135
折舊費用	232	235	467	250	197	447
攤銷費用	-	13	13	-	29	29

(二十)所得稅

1. 民國103年及102年1月1日至3月31日所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅(包括10%未分配盈餘)	\$1,387	\$-
以前年度所得稅高低估	-	-
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費用(利益)	25	112
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	-	(2,825)
以前年度未認列之課稅損失、所得稅抵減或暫時性差異於本年度認列數	-	-
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	(12)	2,713
所得稅費用(利益)	\$1,400	\$-

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 所得稅費用與會計利潤之關係調節如下：

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
繼續營業單位稅前淨利	\$18,465	\$(15,488)
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$3,139	\$(2,633)
免稅所得	(4,199)	-
決定課稅所得時應予調整增(減)之項目	2,448	2,633
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	12	-
所得稅費用	\$1,400	\$-

3. 因暫時性差異、虧損扣抵及投資抵減而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	103年3月31日				
	1月1日	認列於(損)益	認列於其他 綜合(損)益	直接認列於 權(益)	3月31日
遞延所得稅資產					
保固準備提列	\$102	\$(4)	\$-	\$-	\$98
備抵呆帳超限	1,457	(8)	-	-	1,449
其他	165	-	-	-	165
合計	\$1,724	\$(12)	\$-	\$-	\$1,712

民國102年3月31日無遞延所得稅資產或負債金額。

4. 未認列之遞延所得稅資產：

截至民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日止，本公司因非很有可能課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為31,034仟元、31,046仟元及39,527仟元。

5. 現行稅法規範如下：

本公司民國103年及102年1月1日至3月31日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為17%，並依「所得基本稅額條例」計算基本稅額。

6. 本公司民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日之應付所得稅金額(當期所得稅負債)分別為69,394仟元、68,007仟元及76仟元，係前一年度及當年度營利事業所得稅及前一年度未分配盈餘加徵10%稅額。

7. 未分配盈餘相關資訊：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
86年度以前	\$-	\$-	\$-
87年度以後	973,218	956,153	78,599
合計	\$973,218	\$956,153	\$78,599

8. 兩稅合一相關資訊：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$257</u>	<u>\$257</u>	<u>\$922</u>
		102年度 (預計%)	101年度 (實際%)
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率		<u>7.14</u>	<u>0.62</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國102年10月17日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

9. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國101年度。

(二十一)每股盈餘

本公司民國103年及102年1月1日至3月31日每股盈餘之計算如下：

	金額(分子)		股數 (分母)	每股盈餘	
	稅前	稅後		稅前	稅後
103年1月1日至3月31日					
基本每股盈餘：					
歸屬予普通股股東之本年度淨利	<u>\$18,465</u>	<u>\$17,065</u>	187,904	<u>\$0.10</u>	<u>\$0.09</u>
稀釋每股盈餘：					
具稀釋作用之潛在普通股之影響					
員工分紅			<u>194</u>		
歸屬予普通股股東之本年度淨利	<u>\$18,465</u>	<u>\$17,065</u>	<u>188,098</u>	<u>\$0.10</u>	<u>\$0.09</u>
加潛在普通股之影響					
102年1月1日至3月31日					
基本每股盈餘：					
歸屬予普通股股東之本年度淨損	<u>\$(15,488)</u>	<u>\$(15,488)</u>	187,904	<u>\$0.08</u>	<u>\$0.08</u>

民國102年第一季加權平均流通在外股數原為165,554仟股，為配合民國102年8月盈餘及資本公積轉增資，故予以追溯調整，以俾利比較。

(二十二)非現金及部分現金交易

本公司於103年及102年1月1日至3月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：無。

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 發包工程承諾事項

民國103年及102年1月1日至3月31日發包予關係人之未完工程合約價款及其計價情形如下：

主要管理階層控制之個體	合約總價款	已計價金額	未計價金額
103年1月1日至3月31日	\$-	\$-	\$-
102年1月1日至3月31日	\$921,671	\$344,627	\$577,044

於民國103年及102年1月1日至3月31日，上述發包工程之當期計價金額，分別為0仟元及92,709仟元。

本公司發包予關係人之工程價款，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方議價決定，並按合約約定付款條件付款。

該關係人於民國103年1月6日發生股權結構異動，民國103年第一季已非屬本公司之關係人。

2. 應付帳款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
主要管理階層控制之個體	\$-	\$74,521	\$27,731
其他關係人	-	-	119
合計	\$-	\$74,521	\$27,850

3. 預售房屋同業擔保

本公司於民國101年2月22日與由關係人-主要管理階層控制之個體分別簽訂預售房屋同業連帶擔保契約及擔保費用協議書，由該公司就標的建案「璀璨工學」之建築戶數共116戶作同業保證，並以每戶1,500元(含稅)計算保證手續費，於取得同業擔保資格證明後一次支付，本公司總計支付該公司擔保手續費174仟元(含稅)。本公司於民國102年3月28日取得「璀璨工學」之使用執照後，已依規定向台中市建築開發商業同業公會辦理結案事宜完竣。

4. 其 他

(1)本公司部分在建工程之工地保全服務係由關係人-其他關係人提供，於民國103年及102年1月1日至3月31日，本公司分別支付該公司保全費用0仟元及212仟元(帳列在建房地)。

(2)截至民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日止，本公司發行之應付短期票券係由其他關係人(主要管理階層之二親等)之個人投資提供足額擔保，擔保額度分別為0仟元、200,000仟元及0仟元。

(二)主要管理階層薪酬資訊(董監酬勞及員工紅利)

	103年1月1日至3月31日	102年1月1日至3月31日
薪資及其他短期員工福利	\$769	\$312
董監酬勞及車馬費、員工紅利	345	63
合計	\$1,114	\$375

八、質押之資產

截至民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日止，下列資產已提供予金融機構作為借款、發行商業本票及預售屋履約保證之擔保品：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
存貨-在建房地	\$4,105,664	\$3,618,351	\$4,058,564
存貨-容積移轉用地	-	-	61,453
其他金融資產-流動	162,268	77,793	257,094
不動產、廠房及設備	11,245	11,276	-
投資性不動產	80,543	80,775	-
合計	\$4,359,720	\$3,788,195	\$4,377,111

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司位於彰化縣大村鄉鎮安段之農牧用地，其原始成本扣除提列之減損後淨額為20,728仟元(帳列其他資產-其他)，由於受法令限制，暫以第三人名義登記所有權，該土地已設定第一順位抵押權予本公司，並由受託人出具無條件移轉同意書以為保全。另，民國94年部分土地被徵收，徵收補償款計1,900仟元，帳列其他應收款，因前述第三人之財務問題，該款項遭銀行凍結，本公司已進行催討，另針對該債權提列足額備抵呆帳。

(二)本公司因購買營建用地及銀行融資等事項所開立之未收回保證票據如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
存出保證票據	\$2,411,800	\$1,999,800	\$1,050,000

(三)於民國103年3月31日，本公司因發包主要結構體工程而簽訂之合約總價約為787,217仟元，已計價金額為438,779仟元。

(四)本公司於民國102年4月與金融機構簽訂動用履保專戶款項之契約，依契約所載，若本公司無法履約而經購屋人請求該金融機構履行保證責任，返還其繳存於履保專戶內之價金及利息後，該金融機構除就履保專戶內之存款餘額行使抵銷權先行扣還墊款外，不足部分則加計利息向本公司求償。本公司於民國103年3月31日止，已動用上述專戶金額為267,550仟元，請參閱附註六(五)說明。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項：無該事項。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

<u>金融資產</u>	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
放款及應收款：			
現金及約當現金	\$57,460	\$639,586	\$56,159
應收款項(包括應收票據及其他應收款)	24,499	287,756	9,885
其他金融資產-流動	162,268	77,793	257,094
存出保證金	2,925	3,940	2,957
合計	\$247,152	\$1,009,075	\$326,095

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

金融負債	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$661,808	\$661,808	\$213,100
應付短期票券	542,400	600,041	213,755
應付款項(包括應付票據及其他應付款)	380,046	516,270	331,215
長期借款(包括一年或一營業週期內到期)	989,160	898,410	1,776,148
存入保證金	1,354	1,054	625
合計	<u>\$2,574,768</u>	<u>\$2,677,583</u>	<u>\$2,534,843</u>

2. 財務風險管理政策

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。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

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，主要由利率風險及其他價格風險(例如權益工具)組成。

利率風險

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。於民國103年度及102年第一季，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

有關利率風險之敏感度分析，假設利率變動1%，對民國103年及102年1月1日至3月31日稅後淨利之最大影響為增加或減少121仟元及119仟元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 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。

每一業務單位係依循本公司之顧客信用風險之政策、程序及控制以管理客戶信用風險。所有客戶之信用風險評估係綜合考量該客戶之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。另本公司之客戶並無集中於特定產業之情形，故無信用風險顯著集中之情形。

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具有投資等級之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)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。依據資產負債表列示之各項負債金額，本公司截至民國103年3月31日、102年12月31日及102年3月31日止分別有100%、100%及67%之債務將於一年內到期。下表係依據本公司金融負債之合約所載未折現付款彙總之到期情形。

非衍生金融工具	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
103年3月31日					
短期借款	\$661,808	\$-	\$-	\$-	\$661,808
應付短期票券	542,400	-	-	-	542,400
應付款項	380,046	-	-	-	380,046
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	989,160	-	-	-	989,160
存入保證金	1,354	-	-	-	1,354
102年12月31日					
短期借款	\$661,808	\$-	\$-	\$-	\$661,808
應付短期票券	600,041	-	-	-	600,041
應付款項	516,270	-	-	-	516,270
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	898,410	-	-	-	898,410
存入保證金	1,054	-	-	-	1,054
102年3月31日					
短期借款	\$213,100	\$-	\$-	\$-	\$213,100
應付短期票券	213,755	-	-	-	213,755
應付款項	331,215	-	-	-	331,215
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	943,900	832,248	-	-	1,776,148
存入保證金	625	-	-	-	625

(三) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係指該工具與有成交意願者(而非以強迫或清算方式)於現時交易下買賣之金額。本公司金融資產及金融負債公允價值估計所使用之方法及假設如下：

1. 現金及約當現金、應收款項、其他金融資產-流動、短期借款、應付短期票券及應付款項公允價值約等於帳面金額，主要係因此類工具之到期期間短。
2. 長期借款以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。
3. 存出(入)保證金，以帳面價值估計其公平價值，係因預計未來收取(支付)之金額與帳面價值相近。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	無此情形
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	無此情形
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百分之二十以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	附表一
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
8	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	無此情形
9	從事衍生性金融商品交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二) 大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

編號	項 目	附表
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比 (3)財產交易金額及其所產生之損益數額 (4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的 (5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額 (6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形

十四、部門資訊

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據營業損益予以評估，並採與財務報告中營業損益一致之方式衡量。

103年1月1日至3月31日				
	營建部門	其他部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入	\$158,964	\$772	\$-	\$159,736
部門間收入	-	-	-	-
利息收入	-	14	-	14
收入合計	\$158,964	\$786	\$-	\$159,750
應報導部門損益	\$26,427	\$(7,962)	\$-	\$18,465
102年1月1日至3月31日				
	營建部門	其他部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入	\$-	\$781	\$-	\$781
部門間收入	-	-	-	-
利息收入	-	46	-	46
收入合計	\$-	\$827	\$-	\$827
應報導部門損益	\$(11,347)	\$(4,141)	\$-	\$(15,488)
	營建部門	其他部門	調節及銷除	合計
103年3月31日應報導部門資產	\$5,910,788	\$221,839	\$-	\$6,132,627
102年12月31日應報導部門資產	\$5,291,501	\$807,057	\$-	\$6,098,558
102年3月31日應報導部門資產	\$4,743,805	\$253,515	\$-	\$4,997,320

櫻花建設股份有限公司財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產 名稱	交易 日 或事實 發生日	交易 金額	價款 支付情形	交易 對象	與公司 之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之 參考依據	取得目的及 使用之情形	其他約 定事項
						所有人	與公司 之關係	移轉 日期	金額			
台中市太平市豐 中段10、10-I地號 土地	103.01.08	\$461,013	依合約規定付款 (已支付全數價款)	歐暎企業股份有 限公司	非關係人	—	—	—	—	雙方議價	興建住宅擴增 營業收入	無