

股票代碼：2539

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>
<http://www.sakurad.com.tw>

櫻花建設股份有限公司

(SAKURA DEVELOPMENT CO., LTD)

一〇七年度 年 報

中華民國一〇八年五月十三日 刊印

一、本公司發言人

姓 名：陳世英
職 稱：總經理
聯 絡 電 話：(04)3600-5800
電子郵件信箱：service@sakurad.com.tw

本公司代理發言人

姓 名：沈淑貞
職 稱：經理
聯 絡 電 話：(04)3600-5800
電子郵件信箱：service@sakurad.com.tw

二、本公司地址及電話

地 址：台中市西區台灣大道二段239號4樓
電 話：(04)3600-5800

三、辦理股票過戶機構

名 稱：中國信託商業銀行代理部
地 址：100台北市中正區重慶南路一段83號5樓
網 址：<http://www.chinatrust.com.tw>
電 話：(02)6636-5566

四、最近年度財務報告簽證會計師

會計師姓名：張宜鈞、鄧欣珊會計師
事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所
地 址：台中市文心路一段306號6樓
網 址：<http://www.bdo.com.tw>
電 話：(04)2329-1290

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：<http://www.sakurad.com.tw>

目 錄

	頁次
壹、致股東報告書	1
一、前一年度營業結果.....	2
二、一〇七年度營業計畫概要.....	3
三、未來公司發展策略.....	4
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	4
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統	11
二、董事(含獨立董事)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	13
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	16
四、公司治理運作情形	22
五、會計師公費資訊	42
六、更換會計師資訊	43
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於 簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	43
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	44
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊	45
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	45
肆、募資情形	
一、資本及股份	46
二、公司債辦理情形	53
三、特別股辦理情形	54
四、海外存託憑證辦理情形	54
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	54
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	54

七、資金運用計畫執行情形	54
伍、營運概況	
一、業務內容	55
二、市場及產銷概況	57
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	61
四、環保支出資訊	62
五、勞資關係	62
六、重要契約	63
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	66
二、最近五年度財務分析	68
三、最近年度財務報告之審查委員會查核報告書	70
四、最近年度財務報告	72
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個別財務報告	129
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響	129
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	129
二、財務績效	130
三、現金流量	131
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	131
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	131
六、風險事項評估	132
七、其他重要事項	133
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	133
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	133
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	133
四、其他必要補充說明事項	133
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	133

致股東報告書

各位股東大家好：

歡迎各位股東蒞臨本公司108年度股東常會，本人謹代表櫻花建設全體同仁對各位股東的支持與愛護，致以最大的感謝之意。

107年本公司在全體同仁及合作夥伴通力合作之下，「櫻花沐然」、「櫻花濱城」及「活力水岸」已交屋入帳，今年預定完工的個案有「櫻花博」、「櫻花東山1號」、「櫻花學-博學區及家學區」、「櫻花孩子王」及「櫻花青上森」；目前正在興建中的個案台中地區有「南區下橋子頭段三期」、「烏日區新榮和段」、「太平區育賢段三期」、「太平區育賢段四期」、「太平區育賢段五期」、「北屯區太順段二期」、「北屯區文北段」，北部地區有「新北市三峽區中園段三期」及「新竹市北區金雅段」；即將開工個案有「桃園市龜山區善捷段」。

回顧過去一年房市需求持續加溫，全年買賣移轉棟數連兩年增加已達27.8萬棟，較105年谷底增加13%。預期108年，剛性自住需求在房市政策持續放寬及貸款利率更為友善的環境下，將持續增加，全年買賣移轉棟數也將隨之增加。另外，受中美貿易戰影響及全球肥咖條款(CRS)雙重壓力下，已明顯感受到台商資金回流置產的趨勢，體現在土地端及高端住宅的需求，這股資金浪潮也順勢帶起全台土地成交量與價，預期下半年的新推案將逐步反映這波的土地價格。展望今年，經營挑戰改變，市場雖有利於銷售，但不利於成本控制，為此本公司將全力以赴，提升產品競爭力及品牌價值，回饋各位股東長期的支持與鼓勵。

董事長 陳正鈺



一、前一年度營業結果

(一)、年度營業計畫實施成果：

本公司107年度營業收入淨額3,792,103仟元較106年度4,181,348仟元減少389,245仟元，107年度之稅後淨利為450,294仟元，相較於106年度稅後淨利986,778仟元減少536,484仟元。

(二)、預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司107年度毋需編製財務預測。

(三)、財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支分析

單位：新台幣仟元

項 目	107年度	106年度	增減率
營業收入	3,792,103	4,181,348	-9.31%
營業成本	2,921,952	2,817,110	3.72%
營業毛利	870,151	1,364,238	-36.22%
營業費用	341,136	266,107	28.20%
營業淨利	529,015	1,098,131	-51.83%
本期淨利	450,294	986,778	-54.37%

2. 獲利能力分析

項 目	107年度	106年度
資產報酬率(%)	3.81	9.87
權益報酬率(%)	7.75	17.49
稅前純益占實收資本比率(%)	12.66	28.82
純益率(%)	11.88	23.60
每股盈餘(元)	1.10	2.42

(四)、研究發展狀況

1. 業務研究發展方面：

確實掌握土地、房屋市場資訊及建築法令，作為產品定位及銷售策略之參考依據。

2. 規劃設計方面：

配合推案地區特性，採取大方、美觀設計，產品規劃朝多樣化發展，以滿足消費者之需求，蒐集新建材資訊，提高產品競爭力。

3. 營建管理方面：

嚴格控管施工品質，確實掌控工程進度及成本控制，並確保工地施工安全。

4. 品牌形象方面：

秉持永續經營理念，堅守企業責任並落實客戶服務，不論是否已超過保固期限，均提供必要之維修資訊與協助。

二、一〇七年度營業計畫概要

(一)、經營方針

1. 以「堅持、創新、承諾、用心」的經營理念，提供經濟、安全、堅固、實用的產品，讓更多人有能力擁有美好的居住環境與生活品質。
2. 財務資訊透明化並落實公司治理。

(二)、預期銷售數量及依據

1. 已推出銷售之個案

- (1) 成屋「櫻花沐然」、「櫻花濱城」、「櫻花活力水岸」，計72戶，總銷金額約7.4億，預計於108年全數售出。
- (2) 「櫻花博」基地1,662坪，位於桃園市楊梅區，總戶數233戶，總銷金額約14.6億，於107年5月公開銷售，已於108年第2季完工。
- (3) 「櫻花東山1號」基地623坪，位於台中市北屯區，總戶數88戶，總銷金額約8.5億，於107年9月公開銷售，預計108年第3季完工。
- (4) 「櫻花學-博學區」基地325坪，位於新北市三峽區，總戶數37戶，總銷金額約3.2億，107年11月公開銷售，預計108年第3季完工。
- (5) 「櫻花學-家學區」基地320坪，位於新北市三峽區，總戶數38戶，總銷金額約3.9億，於107年12月公開銷售，預計108年第3季完工。
- (6) 「櫻花孩子王」基地1,348坪，位於臺中市南區，總戶數230戶，總銷金額約21.3億，107年5月公開銷售，預計108年第4季完工。
- (7) 「櫻花青上森」基地2,248坪，位於台中市太平區，總戶數279戶，總銷金額約25.1億，107年6月公開銷售，預計108年第4季完工。

2. 108年預計推出之個案

- (1) 「櫻花學-品學區」基地549坪，位於新北市三峽區，總戶數72戶，總銷金額約6.6億，預計於108年5月公開銷售，預計109年第2季完工。
- (2) 「下橋子頭段三期」基地1212坪，位於台中市南區，總戶數208戶，總銷金額約20.1億，預計於108年6月公開銷售，預計109年第4季完工。
- (3) 「新榮和段」基地720坪，位於台中市烏日區，總戶數56戶，總銷金額約6.5億，預計於108年7月公開銷售，預計109年第2季完工。
- (4) 「育賢段三期」基地1,634坪，位於台中市太平區，總戶數251戶，總銷金額約16.9億，預計於108年7月公開銷售，預計109年第4季完工。

- (5) 「金雅段」基地536坪，位於新竹市北區，總戶數61戶，總銷金額約4.9億，預計於108年11月公開銷售，預計109年第4季完工。

(三)、重要之產銷政策

1. 尋找具開發價值之土地跨區經營，分散風險。
2. 產品規劃以人性化、價值性、實用性為依歸。
3. 落實施工計劃執行、確保工程品質、成本控制，以期達成預算目標。
4. 與信譽優良的代銷公司配合，採用多元化銷售策略，提高成交比例。
5. 重視消費者權益，配合法令規定修訂買賣契約書內容。
6. 持續經營企業品牌，透過網路報修系統提供客戶更快速便捷的售後服務。

三、未來公司發展策略：

固守本業持續深耕大台中地區外，也涉足彰化地區土地，並仍續關注北台灣市場，尋找具開發價值之土地跨區經營，分散風險，以期使公司獲利穩定成長。

秉持「堅持、創新、承諾、用心」之經營理念，推動品牌行銷。

響應智慧綠建築，建立節能、低碳社區。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)、外部競爭環境：

本公司推案除了以大台中為主外，近年來亦於新北市、桃園市等地區推案，由於北北桃地區受限於購買力，物價壓力又大，面對高地價高房價只能持續限縮總價或向外圍尋求更低的土地成本，來滿足市場購買力。至於台中地區整體房價、物價相對較低，購買力遠優於北部，環境雖較北部佳，但近年來區域外建商和台商回流資金皆大幅持續加碼買進大台中土地，推升了土地價格，增加經營的難度。面對市場變化，本公司除持續強化團隊專業能力外，也以健全的財務結構、良好的工程品質及售後服務，來取得客戶認同，使得建案順利去化。

(二)、法規環境：

1. 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」增訂第十條之一，鬆綁銀行法第七十二條之二對商業銀行放款限制，另內政部亦修正「都市危險及老舊建物結構安全性能評估辦法」，簡化申請文件，公寓大廈管理委員會只要檢附區分所有權人會議決議通過的會議紀錄及使用執照影本即可提出申請，放寬適用資格並輔予容積獎勵措施，以加速危老屋重建腳步。
2. 「租賃住宅市場發展及管理條例」於107年6月27日正式施行，除了透過房屋租賃定型化契約加強租賃雙方權利義務、增加免費爭議調處管道以及房東將房屋委託給包租代管業者可享租稅優惠等措施，讓租賃住宅市場更健全透明。

(三)、總體經營環境：

房地產市場景氣延續107年持續回溫，但因全球景氣前景未明，主要國際機構相繼調降108年景氣展望，加上國內經濟成長略緩，因此攀升的幅度有限。

未來房市走勢主要仍受到自住型客戶影響，目前房地產政策穩定，加上房貸利率仍處於低檔，潛在買盤可望進場，想要在市場中勝出，產品規劃、品牌及口碑是主要關鍵。

貳、公司簡介

一、設立日期：民國七十六年五月二日

二、公司沿革：

- 民國76年 5月 張宗璽等人士集資新台幣2,000萬元，成立櫻花建設股份有限公司。
- 民國79年 6月 辦理現金增資新台幣17,500萬元，使資本額達新台幣19,500萬元。
- 民國79年10月 陸續推出位於台中市櫻花路之「貴族華廈」七樓電梯住宅、「皇家別墅」四樓透天別墅、「鑽石名店」五樓透天店面。
- 民國80年12月 推出「福星金店」五樓透天店面、「名門華廈」七樓電梯住宅。
- 民國81年 3月 陸續完成「貴族華廈」、「皇家別墅」及「鑽石名店」。
- 民國81年12月 推出「櫻花星鑽」十三樓套房及B1至三樓商場、及「櫻花皇邸」重疊別墅。
- 民國82年 6月 推出基地面積2,500坪之「櫻城ABC區」，規劃為店面、公寓、套房複合式產品。
- 民國82年 6月 「福星金店」、「名門華廈」完工交屋。
- 民國83年 3月 公司經營規模日漸龐大，基於永續經營，不斷成長之考量，經決議現金增資新台幣60,500萬元，使資本額達新台幣八億元，以提高自有資本健全財務結構。
- 民國83年 6月 財政部證管會核准為公開發行公司，促使公司經營邁入另一嶄新境界。
- 民國83年12月 「櫻花星鑽」及「櫻花皇邸」完工交屋。
- 民國83年12月 推出位於台中縣大社段之「豐原櫻花市」，涵蓋十棟大樓及休閒商店街之規劃，總銷金額約新台幣19億元。
- 民國84年 7月 「櫻城ABC」區完工交屋，使櫻花路一帶更為繁榮。
- 民國84年10月 八十二年六月推出之「櫻城ABC區」（櫻花園邸）榮獲第三屆中華建築金石獎「最佳施工品質獎」。
- 民國85年 1月 辦理盈餘轉增資新台幣一億元完成，使資本額達九億元。
- 民國85年 3月 「櫻城A區」再次榮獲第十二屆中華民國建築金獎「最佳施工品質獎」。
- 民國85年 7月 辦理盈餘轉增資新台幣10,800萬元完成，使資本額增為新台幣壹拾億捌佰萬元。

- 民國85年 4月 「豐原櫻花市」完工交屋。
- 民國85年 9月 推出位於台中縣大雅地區的「櫻花大邨」透天別墅。
- 民國86年 3月 經台灣證券交易所審議委員會通過股票上市申請。
- 民國86年 6月 辦理盈餘及員工紅利轉增資完成，資本額增加為壹拾壹億肆仟壹佰捌拾柒萬元整。
- 民國86年 7月 股票正式掛牌上市。
- 民國86年 7月 推出位於員林大村縱貫路旁，佔地13000坪，結合彰化縣政府、經濟部中衛發展中心之「櫻花歐洲村」社區總體營造個案。
- 民國86年 8月 推出位於逢甲商圈之「櫻花摩登歐洲」，以最先進的資訊理念設計出14樓光纖網路社區。
- 民國86年 9月 辦理現金增資新台幣四億元，每股溢價42元，使資本額增為新台幣壹拾伍億肆仟壹佰捌拾柒萬元。
- 民國86年 9月 推出位於彰化市曉陽路裕毛屋生活圈，佔地1600坪，營造大彰化地區休閒渡假生活社區之「櫻花歐洲假期」。
- 民國86年12月 通過ISO9002之認證許可。
- 民國87年 2月 推出位於五權西路，佔地2313坪之「世紀之櫻」個案。
- 民國87年 4月 辦理盈餘(含員工紅利)及資本公積轉增資，資本額增加為新台幣貳拾億捌佰捌拾參萬壹仟元整。
- 民國88年 9月 辦理盈餘及資本公積轉增資，資本額增加為新台幣貳拾貳億玖佰柒拾壹萬肆仟壹佰元整。
- 民國89年 3月 推出位於草屯，佔地約2117坪之「櫻花大鎮」第一期個案。
- 民國89年11月 辦理減少資本及資本公積彌補虧損，資本額減少為新台幣壹拾壹億肆佰捌拾伍萬柒仟零伍拾元整。
- 民國91年10月 辦理減少資本及資本公積彌補虧損，資本額減少為新台幣貳億柒仟陸佰萬元整。
- 民國92年10月 辦理減少資本及資本公積彌補虧損，資本額減少為新台幣玖仟捌佰伍拾伍萬元整。
- 民國92年12月 召開股東臨時會改選董監事，董事長由吳六合接任。辦理私募現金增資，資本額增加為新台幣壹億玖仟捌佰伍拾伍萬元整。
- 民國93年 2月 辦理私募現金增資，資本額增加為新台幣伍億元整。

- 民國95年 3月 辦理私募現金增資，資本額增加為新台幣捌億元整。
- 民國96年 2月 推出位於大里市中湖路緊臨青年中學之「櫻花LV假期」（夢想家）。
- 民國96年12月 辦理減少資本彌補虧損及私募現金增資，資本額變更為新台幣伍億貳仟萬元整。
- 民國 97年 4月 辦理私募現金增資，資本額變更為新台幣壹拾貳億捌仟萬元整。
- 民國 97年 8月 推出位於台中市北區「歐夏蕾」個案，地下三樓地上十七樓店鋪住宅大廈。
- 民國 99年 3月 推出位於台中市北區中國醫藥大學商圈之「櫻花草葉集」個案，地下三樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國 99年10月 辦理盈餘轉增資，資本額增加為新台幣壹拾參億壹仟肆佰伍拾陸萬元整。
- 民國100年 2月 推出位於台中市北區太原路綠園道之「櫻花清河」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國100年 6月 推出位於台中市北屯區松竹五路之「櫻花晴川岸」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國100年10月 辦理盈餘轉增資，資本額增加為新台幣壹拾肆億柒仟貳拾捌萬伍仟參佰玖拾元整。
- 民國101年 2月 推出位於台中市南區工學路之「櫻花璀璨工學」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國101年 8月 辦理盈餘轉增資，資本額增加為新台幣壹拾陸億伍仟伍佰伍拾肆萬壹仟參佰肆拾元整。
- 民國101年 9月 推出位於台中市太平區之「櫻花村上森」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大廈。
- 民國101年10月 推出位於台中市烏日區之「櫻花1綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國102年 3月 推出位於台中市北屯區之「櫻花涵舍」個案，地下四樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國102年 8月 辦理盈餘暨資本公積轉增資貳億貳仟參佰肆拾玖萬捌仟捌拾元，資本額增加為新台幣壹拾捌億柒仟玖佰參萬玖仟肆佰貳拾元整。
- 民國102年10月 推出位於桃園縣楊梅市之「櫻花澄品」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大廈。

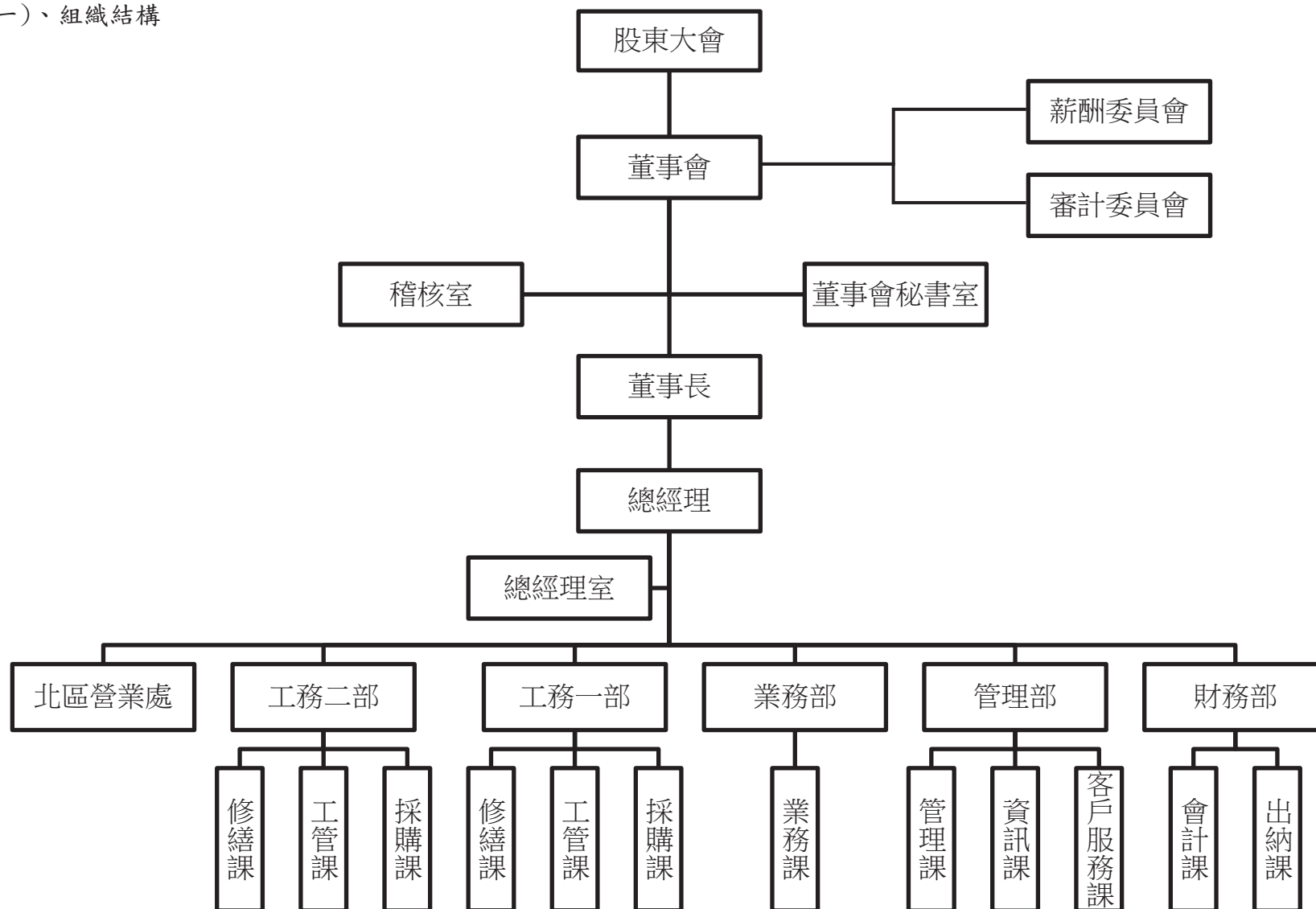
- 民國102年11月 推出位於台中市烏日區之「櫻花臻綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國102年12月 推出位於新北市林口區之「櫻花新天地」個案，地下二樓地上七樓店鋪住宅大廈。
- 民國103年 3月 推出位於台中市烏日區之「櫻花家綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國103年 4月 推出位於桃園縣平鎮市之「櫻花樸心匯」個案，地下三樓地上十一樓店鋪住宅大廈。
- 民國103年 8月 辦理盈餘轉增資伍億柒佰參拾肆萬陸佰肆拾元，資本額增加為新台幣貳拾參億捌仟陸佰參拾捌萬陸拾元整。
- 民國104年 1月 推出位於台中市烏日區之「櫻花景綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國104年 2月 推出位於台中市北屯區之「櫻花見森」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國104年 3月 推出位於台中市烏日區之「櫻花晶綻」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大廈。
- 民國104年 7月 推出位於新北市新莊區之「櫻花世家」個案，地下四樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國104年 8月 辦理盈餘轉增資肆億柒仟柒佰貳拾柒萬陸仟壹拾元，資本額增加為新台幣貳拾捌億陸仟參佰陸拾伍萬陸仟柒拾元整。
- 民國104年 9月 推出位於台中市烏日區之「櫻花獨綻」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大廈。
- 民國104年11月 推出位於台中市南區之「大家住易」個案，地下三樓地上十二樓店鋪住宅大廈。
- 民國105年 8月 推出位於台中市太平區之「櫻花青邁」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國105年 8月 辦理盈餘轉增資伍億柒仟貳佰柒拾參萬壹仟貳佰壹拾元，資本額增加為新台幣參拾肆億參仟陸佰參拾捌萬柒仟貳佰捌拾元整。
- 民國105年10月 推出位於桃園市平鎮區之「櫻花時代」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大廈。
- 民國106年 7月 推出位於台中市北屯區之「櫻花沐然」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。

- 民國106年 7月 推出位於台中市太平區之「櫻花濱城」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國106年 7月 推出位於台中市北屯區之「活力水岸」個案，地下三樓地上十三樓店鋪住宅大廈。
- 民國106年 8月 辦理盈餘轉增資參億肆仟參佰陸拾參萬捌仟柒佰參拾元，資本額增加為新台幣參拾柒億捌仟貳萬陸仟壹拾元整。
- 民國107年 5月 推出位於台中市南區之「櫻花孩子王」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國107年 5月 推出位於桃園市楊梅區之「櫻花博」個案，地下二樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國107年 6月 推出位於台中市太平區之「櫻花青上森」個案，地下二樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國107年 9月 辦理盈餘轉增資參億貳佰肆拾萬貳仟捌拾元，資本額增加為新台幣肆拾億捌仟貳佰肆拾貳萬捌仟玖拾元整。
- 民國107年 9月 推出位於台中市北屯區之「櫻花東山1號」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大廈。
- 民國107年 9月 發行國內第一次有擔保轉換公司債，新台幣貳億元整；發行國內第二次無擔保轉換公司債，新台幣貳億玖仟貳佰萬元整。
- 民國107年 11月 推出位於新北市三峽區之「櫻花學-博學區」個案，地下二樓地上十三樓店鋪住宅大廈。
- 民國107年 12月 推出位於新北市三峽區之「櫻花學-家學區」個案，地下三樓地上十三樓店鋪住宅大廈。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)、組織結構



(二)、各主要部門所營業務

董事會秘書室	1. 辦理董事會議事運作。 2. 辦理股東會議事運作。 3. 董事、股東問題聯繫及處理。
稽核室	1. 年度稽核計畫之擬定、執行與追蹤。 2. 公司既定之各項制度、規章辦法、計畫與政策執行情形之查核、評估及改善建議。 3. 內部控制制度自行檢查作業計畫之擬定、跟催、覆核、整理及申報。
總經理室	1. 公司營運策略規劃、經營績效管理、企業資源整合。 2. 土地開發、評估、買賣、合建土地案之簽約、付款及點交等事宜。 3. 土地交易市場資訊蒐集與分析、新產品規劃期之產品定位、預算與執行績效評核及產業發展趨勢研究與景氣預測。
工務一部 工務二部	負責各工案施工計畫及預算審理作業、工程材料採購發包作業、售後維修工程。
業務部	負責房屋銷售簽約、訂價管理、廣告預算及文宣之審核、未售成屋管理、新社區住戶大會召開、社區委員會之成立與往來聯繫及客訴案件之處理。
財務部	綜理公司有關財務、稅務、管理會計、資金調度及帳務管理處理。
管理部	負責電腦軟體、硬體系統建立與維護、資訊安全與維護、人事、總務庶務、固定資產管理等相關工作。
北區營業處	1. 負責北區土地開發、房屋銷售管理及客戶服務等業務。 2. 北區工地進度、品質、安全、環保等之管理與監造及受理北區個案客戶修繕事項。

二、董事(含獨立董事)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)、董事資料：

108年04月08日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	合陽管理顧問(股)公司	男	106.06.16	3年	97.04.08	67,699,495	19.70%	80,426,999	19.70%	0	—	0	—	世新專科報業行政科畢	櫻花建設(股)公司董事長	無	無	無
		代表人:陳正鈺					0	—	0	—	1,763,027	0.43%	0	—					
董 事	中華民國	合陽管理顧問(股)公司	女	106.06.16	3年	97.04.08	67,699,495	19.70%	80,426,999	19.70%	0	—	0	—	台中技術學院會計系畢	櫻花建設(股)公司財務部經理	無	無	無
		代表人:沈淑貞					66,542	0.02%	79,051	0.02%	0	—	0	—					
董 事	中華民國	陳世英	男	106.06.16	3年	99.05.01	3,216,348	0.94%	4,539,220	1.11%	0	—	0	—	中華大學土木工程系畢	櫻花建設(股)公司總經理	無	無	無
董 事	中華民國	白淑貞	女	106.06.16	3年	97.04.08	574,828	0.17%	682,894	0.17%	13,881	0.00%	0	—	淡江大學會計系畢	合陽管理顧問(股)公司、佳茂建設(股)公司董事及寶佳建築經理(股)公司董事長	無	無	無
獨立董事	中華民國	許振華	女	106.06.16	3年	106.06.16	0	—	0	—	0	—	0	—	淡江大學會計系畢	協侑營造有限公司人事總務服務處副總、櫻花建設(股)公司薪酬委員	無	無	無
獨立董事	中華民國	王癸元	男	106.06.16	3年	106.06.16	0	—	0	—	0	—	0	—	臺灣科技大學管理學博士	亞洲大學副教授、櫻花建設(股)公司薪酬委員	無	無	無
獨立董事	中華民國	洪明聰	男	106.06.16	3年	106.06.16	0	—	0	—	0	—	0	—	臺灣大學法律學系畢	瑞穎股份有限公司監察人	無	無	無

法人股東之主要股東：

108年04月08

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比率
合陽管理顧問股份有限公司	林 陳 海	18.875%
	曾 淑 瓊	31%

董事資料 (二)

108 年 04 月 08 日

姓名 (註 1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)										兼任 其他 公發 公獨 董家 事數
	商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所須相 關科系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格領 有證書之專 門職業及技 術人員	商務、法 務、會計 或公司業 務所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
合陽管理顧問(股)公司 代表人: 陳正釺			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
合陽管理顧問(股)公司 代表人: 沈淑貞			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
陳世英			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
白淑貞			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	0
許振華			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
王癸元	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
洪明聰		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註 1：欄位多寡視實際數調整。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

108年04月08日

職 稱 (註1)	國 籍	姓 名	性 別	就任日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人名 義持有股份		主 要 經 (學) 歷 (註2)	目前兼任其他 公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係
總經理	中華民國	陳世英	男	98.06.17	4,539,220	1.11%	0	—	0	—	中華大學土 木工程系畢	無	無	無	無
財務部 經理	中華民國	沈淑貞	女	92.12.31	79,051	0.02%	0	—	0	—	台中技術學 院會計系畢	無	無	無	無

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

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

三、最近年度(107年度)支付董事、總經理及副總經理之酬金

(一)、彙總配合級距揭露姓名方式

1. 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等 四項總額占稅 後純益之比例 (%) 註10		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、 F及G等七項總 額占稅後純益 之比例(%) 註10		有無 領取 來自 子公 司以 外轉 投資 業 酬金 註11
		報酬(A) 註2		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) 註3		業務執行費 用(D) 註4				薪資、獎金及特支 費等(E) 註5		退職退休金 (F)		員工酬勞(G) 註6						
		本公司	財務 報告 內所 有公 司 註7	本公司	財務 報告 內所 有公 司 註7	本公司	財務 報告 內所 有公 司 註7	本公司	財務報 告內所 有公司 註7	本公司	財務報 告內所 有公司 註7	本公司	財務報 告內所 有公司 註7	本公司	財務 報告 內所 有公 司 註7	本公司		財務報告內 所有公司 註7		本公司	財務報 告內所 有公司	
董事長	合陽管理顧問 (股)公司代表 人：陳正釺	2,526	2,526	0	0	4,154	4,154	210	210	1.53	1.53	7,025	7,025	0	0	833	0	833	0	3.28	3.28	0
董事	合陽管理顧問 (股)公司代表 人：沈淑貞																					
董事	陳世英																					
董事	白淑貞																					
獨立 董事	王癸元																					
獨立 董事	洪明聰																					
獨立 董事	許振華																					

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

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司 註10	財務報告內所有公司 註11	本公司 註10	財務報告內所有公司 註11
低於2,000,000元	白淑貞、王癸元、洪明聰、 許振華	白淑貞、王癸元、洪明聰、 許振華	白淑貞、王癸元、洪明聰、 許振華	白淑貞、王癸元、洪明聰、 許振華
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	合陽管理顧問(股)公司、 陳世英	合陽管理顧問(股)公司、 陳世英	合陽管理顧問(股)公司、 陳世英	合陽管理顧問(股)公司、 陳世英
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)				
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)				
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)				
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)				
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)				
100,000,000元以上				
總計	7人	7人	7人	7人

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

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

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

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

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

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

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

2. 總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註1)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額(D) (註2)				A、B、C及D等四項總額占 稅後純益之比例(%)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報 告內所 有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	陳世英	2,335	2,335	0	0	3,298	3,298	667	0	667	0	1.40	1.40	0

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

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

註1：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

3. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅 後純益之 比例(%)
經 理 人	總經理	陳世英	0	833	833	0.18
	財務部經理	沈淑貞				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

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

1. 本公司近二年董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占個別財務報告稅後純益比之分析：

職稱	107年酬金總額占稅後純益的比例	106年酬金總額占稅後純益的比例
董事	1.53%	1.14%
監察人	-	0.004%
總經理及副總經理	1.4%	0.51%

2. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

(1) 本公司董事酬金依公司章程並參酌同業水準訂定，且經薪資報酬委員會審議通過，董事酬金包含董事酬勞、報酬及業務執行費用，酬勞係指依公司章程第廿八條規定，如有獲利提撥董事酬勞不高於百分之二，報酬包含薪資及職務加給等，獨立董事每月支領固定報酬，不參與章程第廿八條提撥之董事酬勞分配。

(2) 總經理及副總經理之酬金可分為薪資、獎金及員工酬勞，依本公司「經理人薪酬給付辦法」辦理。

(3) 本公司依公司章程規定及董事會、薪酬委員會之運作，對於董事、高階經理人之酬金，係參酌同業水準、考量個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性，並依經營狀況及相關法令適時檢討，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

四、公司治理運作情形

(一)、董事會運作情形：

107年度董事會開會6次(A)，董監事出席情形如下：

職 稱	姓名(註1)	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席率(%) 【B / A】(註2)	備註
董事長	合陽管理顧問股份有限公司代表人：陳正釺	6	0	100%	
董 事	合陽管理顧問股份有限公司代表人：沈淑貞	6	0	100%	
董 事	陳世英	6	0	100%	
董 事	白淑貞	6	0	100%	
獨立董事	許振華	6	0	100%	
獨立董事	王癸元	6	0	100%	
獨立董事	洪明聰	6	0	100%	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項：

董 事 會 開會日期 (期 別)	議 案 內 容	所有獨立董事 意見及公司對 獨立董事意見 之處理
107年1月30日 (107年第1次)	審查本公司106年度員工及董事酬勞 審查本公司106年度高階主管員工酬勞及年終獎金	全體出席獨立 董事審核通過
107年3月23日 (107年第2次)	審查106年度「內部控制制度聲明書」 審查本公司辦理盈餘轉增資發行新股	
107年5月4日 (107年第3次)	審查發行國內第一次有擔保轉換公司債暨國內第二次無擔保轉換公司債籌資	
107年6月21日 (107年第4次)	本公司發行國內第一次有擔保及第二次無擔保可轉換公司債籌資案	
107年8月8日 (107年第5次)	審查本公司107年度董事長及經理人調薪案 審查本公司106年度董監酬勞分配案	
107年11月9日 (107年第6次)	審查立本台灣聯合會計師事務所內部職務調動更換簽證會計師案	

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

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

(一)107年1月30日董事會討論「106年度高階主管員工酬勞及年終獎金案」，除出席董事陳正鈺、陳世英及沈淑貞董事為當事人，故迴避本議案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(二)107年8月8日董事會討論修訂「員工薪資管理辦法經理人之職等職級表」，除出席董事陳世英先生及沈淑貞女士為利害關係人，故予以迴避本議案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(三)107年8月8日董事會討論「本公司107年度董事長及經理人調薪案」，除出席董事陳正鈺先生、陳世英先生及沈淑貞女士為利害關係人，故迴避本案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(四)107年8月8日董事會討論「審查本公司106年度董監酬勞分配」案，除出席董事陳正鈺先生及沈淑貞女士為合陽管理顧問股份有限公司法人代表、陳世英先生及白淑貞女士為利害關係人，故迴避本議案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：董事會運作依「董事會議事辦法」之規定辦理，並於公司網站上公告重大決議。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)、審計委員會運作情形：

1. 審計委員會運作情形資訊：

本公司於 106 年 6 月設置審計委員會，審計委員會應履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。

(1)依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。

(2)內部控制制度有效性之考核。

(3)依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。

(4)涉及董事自身利害關係之事項。

(5)重大之資產或衍生性商品交易。

(6)重大之資金貸與、背書或提供保證。

(7)募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。

(8)簽證會計師之委任、解任或報酬。

(9)財務、會計或內部稽核主管之任免。

(10)年度財務報告及半年度財務報告。

(11)其他公司或主管機關規定之重大事項。

107年度審計委員會開會 5 次 (A)，獨立董事出席情形如下：

職 稱	姓 名	實 際 出 席 次 數 (B)	委 託 出 席 次 數	實 際 出 席 率 (%) (B / A) (註)	備 註
獨 立 董 事	王 癸 元	5	0	100%	
獨 立 董 事	洪 明 聰	5	0	100%	
獨 立 董 事	許 振 華	5	0	100%	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第十四條之五所列事項：

審計委員會日期	議案內容	審計委員之意見及決議結果
107年1月30日 (第一屆第3次)	1. 107年度營運計畫。	全體出席委員 無異議照案通過
107年3月23日 (第一屆第4次)	1. 本公司106年度決算表冊。 2. 出具106年度「內部控制制度聲明書」。 3. 本公司106年度盈餘分配案。 4. 本公司擬辦理盈餘轉增資發行新股案。	全體出席委員 無異議照案通過
107年5月4日 (第一屆第5次)	1. 本公司擬發行國內第一次有擔保轉換公司債暨國內第二次無擔保轉換公司債籌資案。 2. 本公司107年第1季個別財務報告。	全體出席委員 無異議照案通過
107年8月8日 (第一屆第6次)	1. 本公司107年第2季個別財務報告。	全體出席委員 無異議照案通過
107年11月9日 (第一屆第7次)	1. 本公司107年第3季個別財務報告。 2. 配合立本台灣聯合會計師事務所內部職務調動更換簽證會計師案。 3. 108年度財務報告簽證會計師委任暨獨立性評估案。 4. 擬訂本公司108年度內部稽核計畫。	全體出席委員 無異議照案通過

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

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

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

(一)溝通政策：

- 1、獨立董事與會計師至少每年二次定期會議，會計師就本公司財務狀況、整體運作情形及內控查核情形向獨立董事報告，並針對與會人員所提問題進行討論及溝通。
- 2、稽核主管與獨立董事至少每季一次定期會議。

(二)溝通情形摘要：

1、獨立董事與會計師之溝通摘要：

日 期	說 明
107 年 3 月 23 日	(1)會計師對106 年度財務報告查核結果進行說明。 (2)針對與會人員所提問題進行討論及溝通。
107 年 8 月 8 日	(1)會計師對107 年第2 季財務報告核閱結果進行說明。 (2)針對與會人員所提問題進行討論及溝通。
107 年 11 月 9 日	(1)會計師對107 年第3 季財務報告核閱結果進行說明。

2、獨立董事與稽核之溝通摘要：

日 期	說 明
107 年 3 月 23 日	106 年第4 季稽核業務執行報告。
107 年 5 月 4 日	107 年第1 季稽核業務執行報告。
107 年 8 月 8 日	107 年第2 季稽核業務執行報告。
107 年 11 月 9 日	107 年第3 季稽核業務執行報告。

註：

* 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

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

(三)、公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		V	公司尚未訂定公司治理實務守則。	未來將依法規及實務需求訂立公司治理實務守則
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V	V	(一) 本公司設有發言人及代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛等問題。 (二) 本公司定期揭露董事、監察人及持股超過百分之十之大股東，股權異動及質設情形，以掌握主要股東及主要股東之最終控制者名單。 (三) 本公司已於內部控制制度中訂定相關控制作業。 (四) 規範於內部重大資訊處理作業程序。	與守則精神無差異
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	V	V	(一) 董事會成員由商務、法務、財務及與本公司相關產業之專業人員組成。 (二) 目前未設置其他功能性委員會。 (三) 尚未訂定辦法，但本公司定期檢視董事進修及出席會議情形。	與守則精神無差異 未來依實際需求訂定辦法

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司每年定期評估1次，就財務利害關係、投資股權買賣活動、金錢借貸、收受佣金、會計師輪調等面向，評估簽證會計師之獨立性，並取得簽證會計師所出具之獨立性聲明書，經107年11月9日董事會審議通過簽證會計師獨立性評估。	與守則精神無差異
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司設有董事會秘書室負責辦理董事會、股東會議事運作等事宜。	與守則精神無差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		目前各利害關係人均可依其業務職能，透過公司網路、電話及傳真等方式與本公司相關業務經辦窗口取得溝通。	與守則精神無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任中國信託商業銀行代理部代辦股東會事務。	與守則精神無差異
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)公司設有網站，定期揭露財務業務及公司治理資訊。	與守則精神無差異

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二) 公司設有發言人及代理發言人以代表公司對外發言，以強化資訊揭露，落實發言人制度；並將法人說明會資料及影音檔放置於公司網站。	與守則精神無差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事購買責任保險之情形等)？	V		1. 員工權益及僱員關懷： 公司依照勞基法，保障員工合法權益，並設有職工福利委員會辦理各項員工福利，且定期辦理員工健康檢查及不定期舉辦內部或外部教育訓練。 2. 投資者關係： 本公司設有專人處理股東事務，相關營運資訊定期揭露於公開資訊觀測站。 3. 供應商關係： 本公司與供應商維持良好之供需關係。 4. 利害關係人之權利： 利害關係人得隨時提供意見與公司溝通，以維護應有之合法權益。 5. 董事進修之情形： 本公司董事已分別參加證券暨期貨市場發展基金會、中華公司治理協會等訓練機構舉辦之課程。相關訊息定期揭露於公開資訊觀測站。 6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行及不定期檢討，以因應公司內外環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效。	與守則精神無差異

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			7. 客戶政策之執行情形： 本公司設立業務部門提供客戶相關服務。 8. 公司為董事購買責任保險之情形：公司已為董事 購買責任保險。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強 事項與措施。				
預計優先改善公司治理評鑑項目			說 明	
(一)、公司訂定之董事會績效評估辦法或程序是否經過董事會通 過，並至少一年執行自我評估一次、將評估結果揭露於公司網 站或年報？			預計於108年度訂定董事會績效評估辦法	

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)、公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身 份 別 (註1)	條 件 姓 名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符 合 獨 立 性 情 形(註2)								其開公資委成數 兼任公行新酬會家 兼他發司報員員	備 註	
		商務、會計或業務須科公大校以上 法財計司所關之立院師 法官會計他業之試有專及員 檢察、或公所家格書職術 檢、律師與務國及證門技 具商務務計司所工驗 有、商法財會公務之經 、或業須作	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董事	王 癸 元	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	許 振 華		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	黃子翎		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：民國106年7月18日至109年6月15日，本屆薪資報酬委員會截至民國108年5月10日止共開會6次(A)。

委員資格及出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率 (B/A)註	備 註
召 集 人	許 振 華	6	0	100%	
委 員	王 癸 元	6	0	100%	
委 員	黃 子 翎	6	0	100%	
其他應記載事項： 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無。 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。					

註：

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

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

(五)、履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、落實公司治理 (一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V	V	(一)公司尚未制定企業社會責任政策或制度。 (二)未定期舉辦社會責任教育訓練。 (三)公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。 (四)公司訂有薪資、考績及獎懲等管理辦法。	未來將視實際需要訂定企業社會責任實務守則
二、發展永續環境 (一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V	V	(一)本公司重視環保，建案規劃增加垂直綠化，此外社區皆設有資源回收室；建材部份，隔間牆採用綠建築標章之板材，並於工地設置綠圍籬，達到減碳效果，還有雨水回收系統，提供社區植栽澆灌使用，減少水資源浪費。 (二)工地廢棄物皆委由專業合法的環保公司回收處理並於辦公室推動節能減碳，要求同仁垃圾分類並隨手關燈節約能源。 (三)使用電子文件及線上傳真系統減少紙張用量，並推動回收紙再利用。	未來將視實際需要訂定制度

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
三、維護社會公益				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司管理政策與程序之制定皆遵守相關法規及國際人權公約原則。	無重大差異
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(二)員工申訴管道可利用文件報告、電子郵件或電話獲得處理。	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)目前工地員工皆配有基本安全裝備，如安全帽、安全鞋、口罩、腰帶…等個人之防護具，不定期辦理安全與健康教育訓練並每年提供員工定期健康檢查。	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)定期召開會議，並於會議中宣布公司重大政策，員工可於會議中提出相關建議並獲得回應。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)公司提供員工進修補助，以增加專業技術與知識。	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)本公司有專責單位負責售後服務，維護消費者權益。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)對產品與服務之行銷及標示，公司皆遵循相關法規辦理。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？		V	(八)尚未針對供應商影響環境與社會之記錄作評估。	
				未來將視實際需求或法令規定列入評估。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？		V	(九)尚未將此情形訂定契約條款。	未來將視法令規定列入契約條款。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	本公司網站及公開資訊觀測站尚無揭露企業社會責任相關資訊。	未來將視實際需求或法令之規定適時揭露。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定企業社會責任實務守則。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 社會公益：本公司除了關懷弱勢團體也贊助學校各項活動，107年除了認購喜憨兒月餅捐贈偏鄉小學，也贊助育英國中籃球隊培訓，此外也捐贈台中市政府一輛救災警備車及救災設備，捐助金額共新台幣2,038仟元。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)、落實誠信經營情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？ (二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？ (三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(一)本公司訂有誠信經營守則，董事會與管理階層皆積極以身作則推動實行本守則。 (二)本公司訂有誠信經營守則，並落實執行。 (三)本公司人員於執行業務時，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何形式之不正當利益，亦有對政黨或政治活動之限制及禁止之規定。	無差異。
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(一)本公司對外之商業活動皆依法令規定簽立合約條款，並於商業契約中明訂誠信行為條款。 (二)本公司由管理部負責誠信經營政策之制定及監督執行。 (三)本公司於「誠信經營守則」中明訂相關防止政策。 (四)本公司對訂定之會計制度及內部控制制度皆確實執行；內部稽核人員依稽核計劃執行查核作業。	無差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		(五) 本公司於例行會議中宣導誠信經營守則相關事宜。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√ √ √		本公司已訂定相關規範，包含檢舉、獎懲、申訴機制及保密與保護措施。	無差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	√		本公司於企業網站設有發言人信箱，可隨時向公司舉發不法行為，且專人負責資訊蒐集。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定企業之信經營守則，內部運作無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)、公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司尚未訂定公司治理守則，故不適用。

(八)、其他足以增進公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)、内部控制制度執行狀況：

1. 内部控制制度聲明書：

櫻花建設股份有限公司

内部控制制度聲明書

日期：108年03月15日

本公司民國107年度之内部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護内部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、内部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之内部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，内部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之内部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立内部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之内部控制制度有效性之判斷項目，判斷内部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之内部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將内部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述内部控制制度判斷項目，評估内部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的内部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的内部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年03月15日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

櫻花建設股份有限公司

董事長：陳志紅 簽章

總經理：陳世英 簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)、最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東會之重要決議：

會議日期	議案	執行情形及檢討
107年6月21日	1. 承認106年度盈餘分配案。 2. 盈餘轉增資案。	每股配發現金股利1.5元及股票股利0.8元，於107年10月12日發放。 經濟部於107年9月27日核准，股票股利於107年10月12日發放。

2. 董事會之重要決議：

會議日期	重要決議事項
107年1月30日	1. 通過107年度營運計畫。 2. 通過本公司106年度員工及董事酬勞案。 3. 通過本公司106年度高階主管員工酬勞及年終獎金案。 4. 通過因業務需要向票券公司申請商業本票發行額度續約案。 5. 通過因業務需要向遠東商銀申請授信額度案。 6. 通過因業務需要向中國信託銀行申請授信額度案。
107年3月23日	1. 承認本公司106年度決算表冊。 2. 出具106年度「內部控制制度聲明書」。 3. 通過本公司106年度盈餘分配案。 4. 通過本公司辦理盈餘轉增資發行新股案。 5. 通過本公司107年股東常會召開時間、地點及召集事由等相關事宜。 6. 通過本公司因業務需要向台灣票券公司申請商業本票發行案。
107年5月4日	1. 通過發行國內第一次有擔保轉換公司債暨國內第二次無擔保轉換公司債籌資案。 2. 承認本公司107年第一季個別財務報告。 3. 通過本公司因業務需要向票券公司申請商業本票發行額度續約案。 4. 通過本公司發行國內第一次有擔保轉換公司債，辦理銀行履約保證案。

會議日期	重要決議事項
107年6月21日	1. 通過修正本公司發行國內第一次有擔保及第二次無擔保可轉換公司債籌資案。
107年8月8日	1. 承認本公司107年第二季個別財務報表。 2. 通過本公司106年度盈餘轉增資發行新股之除權基準日暨現金股利除息基準日案。 3. 通過本公司因業務需要向金融機構申請貸款案。 4. 通過修訂員工薪資管理辦法經理人之職等職級表。 5. 通過審查本公司107年度董事長及經理人調薪案。 6. 通過審查本公司106年度董監酬勞分配案。
107年11月9日	1. 承認本公司107年第三季個別財務報告。 2. 通過配合立本台灣聯合會計師事務所內部職務調動更換簽證會計師案。 3. 通過108年度財務報告簽證會計師委任暨獨立性評估案。 4. 通過本公司108年度內部稽核計畫。 5. 通過本公司因業務需要向票券公司申請商業本票發行額度續約案。
108年1月24日	1. 通過108年度營運計畫。 2. 通過本公司107年度員工及董事酬勞提撥案。 3. 通過本公司107年度高階主管員工酬勞及年終獎金案。 4. 通過本公司因業務需要向兆豐票券公司申請商業本票發行額度續約案。
108年3月15日	1. 通過107年度決算表冊。 2. 通過通出具107年度「內部控制制度聲明書」。 3. 通過107年度盈餘分配案。 4. 通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 5. 通過107年度盈餘及資本公積轉增資發行新股案。 6. 通過修訂「公司章程」案。 7. 通過召開108年股東常會相關事宜。 8. 通過本公司因業務需要向台灣票券及國際票券公司申請商業本票發行額度續約案。 9. 通過本公司因業務需要向臺灣銀行申請授信額度案。
108年5月10日	1. 通過本公司108年第一季個別財務報告。 2. 通過增訂「處理董事要求之標準作業程序」案。

(十二)、最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容:無。

(十三)、最近年度及截至年報刊印日止，與公司有關人士(包括董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等)辭職解任情形之彙總：無

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表(請勾選符合之級距或填入金額)

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡	鄧欣珊	107/1/1~107/9/30	
立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞	鄧欣珊	107/10/1~107/12/31	事務所內部調整

金額單位：新臺幣千元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000千元	1,250	138	1,388
2	2,000千元(含)~4,000千元			
3	4,000千元(含)~6,000千元			
4	6,000千元(含)~8,000千元			
5	8,000千元(含)~10,000千元			
6	10,000千元(含)以上			

(一)、給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計股務內容：

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡	1,250		60		78	138	107年度	
	張宜鈞								
	鄧欣珊								

註：無償配股複核及價金信託執行報告78仟元。

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

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

六、更換會計師資訊：無。

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

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)、董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	107年度		108年度截至 4月8日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董 事	合陽管理顧問(股) 公司代表人：陳正釗	5,957,555	0	0	0
董 事	合陽管理顧問(股) 公司代表人：沈淑貞				
10%以上股東	合陽管理顧問(股) 公司				
董事兼總經理	陳世英	836,238	0	0	0
董 事	白淑貞	50,584	0	0	0
獨立董事	許振華	0	0	0	0
獨立董事	王癸元	0	0	0	0
獨立董事	洪明聰	0	0	0	0
財會主管	沈淑貞	5,855	0	0	0
大股東	林陳海	7,009,204 (9,959,000)	0	0 (0)	0
大股東	曾淑瓊	6,840,920	0	0	0

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(二)、股權移轉資訊：無此情形，不適用。

(三)、股權質押資訊：無此情形，不適用。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

108年4月8日

姓名 (註1)	本人 持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用 他人 名義 合計 持有 股份		前十大股東相互 間具有關係人或 為配偶、二親等 以內之親屬關係 者，其名稱或姓 名及關係。(註3)		備 註
	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	名 稱 或 姓 名	關 係	
林陳海	94,532,260	23.16%	92,352,424	22.62%	-	-	曾淑瓊	配偶	
曾淑瓊	92,352,424	22.62%	94,532,260	23.16%	-	-	林陳海	配偶	
合陽管理顧問 (股)公司負責 人：林陳海	80,426,999	19.70%	-	-	-	-	-	-	
合陽管理顧問 (股)公司代表 人：陳正釗	0	-	1,763,027	0.43%	-	-	-	-	
合陽管理顧問 (股)公司代表 人：沈淑貞	79,051	0.02%	0	-	-	-	-	-	
晉爵開發股份 有限公司負責 人：謝銀連	14,136,421	3.46%	-	-	-	-	-	-	
	8,003,640	1.96%	90,668	0.02%	-	-	-	-	
金林國際投資 股份有限公司 負責人：曾聰林	13,585,833	3.33%	-	-	-	-	-	-	
	2,574,828	0.63%	2,786,645	0.68%	-	-	-	-	
萬代福營造有 限公司 負責人：潘國順	7,560,000	1.85%	-	-	-	-	-	-	
	0	0	-	-	-	-	-	-	
賴富敏	5,645,456	1.38%	-	-	-	-	-	-	
陳世英	4,539,220	1.11%	-	-	-	-	-	-	
黃猷忠	4,210,788	1.03%	-	-	-	-	-	-	

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

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

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

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

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)、股本來源

單位：新台幣元；股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	現金以外財產充抵股款者	其他
76年3月	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	創立	—	註1
79年6月	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金增資 175,000,000	—	註2
83年7月	10	80,000,000	800,000,000	80,000,000	800,000,000	現金增資 605,000,000	—	註3
85年1月	10	90,000,000	900,000,000	90,000,000	900,000,000	盈餘轉增資 100,000,000	—	註4
85年7月	10	100,800,000	1,008,000,000	100,800,000	1,008,000,000	盈餘轉增資 108,000,000	—	註5
86年6月	10	154,348,000	1,543,480,000	114,187,000	1,141,870,000	盈餘及員工紅利轉增資 133,870,000	—	註6
86年9月	10	154,348,000	1,543,480,000	154,187,000	1,541,870,000	現金增資 400,000,000	—	註7
87年3月	10	440,000,000	4,400,000,000	200,883,100	2,008,831,000	盈餘及員工紅利轉增資 235,680,500 資本公積轉增資 231,280,500	—	註8
88年8月	10	440,000,000	4,400,000,000	220,971,410	2,209,714,100	盈餘轉增資 100,441,550 資本公積轉增資 100,441,550	—	註9
89年11月	10	440,000,000	4,400,000,000	110,485,705	1,104,857,050	減資1,104,857,050	—	註10
91年10月	10	310,000,000	3,100,000,000	27,600,000	276,000,000	減資828,857,050	—	註11
92年9月	10	310,000,000	3,100,000,000	9,855,000	98,550,000	減資177,450,000	—	註12
92年12月	5	310,000,000	3,100,000,000	19,855,000	198,550,000	私募現金增資 100,000,000	—	註13
93年2月	5	310,000,000	3,100,000,000	50,000,000	500,000,000	私募現金增資 301,450,000	—	註14
95年3月	2.41	310,000,000	3,100,000,000	80,000,000	800,000,000	私募現金增資 300,000,000	—	註15
97年1月	11.83	310,000,000	3,100,000,000	52,000,000	520,000,000	減資580,000,000 私募現金增資 300,000,000	—	註16
97年4月	12	310,000,000	3,100,000,000	128,000,000	1,280,000,000	私募現金增資 760,000,000	—	註17

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	現金以外產股	以財充者 其他
99年10月	10	310,000,000	3,100,000,000	131,456,000	1,314,560,000	盈餘轉增資 34,560,000	—	註18
100年10月	10	310,000,000	3,100,000,000	147,028,539	1,470,285,390	盈餘轉增資 153,803,520 員工紅利轉增資 1,921,870	—	註19
101年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	165,554,134	1,655,541,340	盈餘轉增資 185,255,950	—	註20
102年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	187,903,942	1,879,039,420	盈餘轉增資 115,887,890 資本公積轉增資 107,610,190	—	註21
103年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	238,638,006	2,386,380,060	盈餘轉增資 507,340,640	—	註22
104年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	286,365,607	2,863,656,070	盈餘轉增資 477,276,010	—	註23
105年8月	10	420,000,000	4,200,000,000	343,638,728	3,436,387,280	盈餘轉增資 572,731,210	—	註24
106年8月	10	420,000,000	4,200,000,000	378,002,601	3,780,026,010	盈餘轉增資 343,638,730	—	註25
107年9月	10	420,000,000	4,200,000,000	408,242,809	4,082,428,090	盈餘轉增資 302,402,080		註26

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(已上市)	未發行股份	合計	
普通股	408,242,809	11,757,191	420,000,000	—

註：請註明該股票是否屬上市或上櫃公司股票（如為限制上市或上櫃買賣者，應予加註）。

總括申報制度相關資訊：無

註1：七十六年五月二日建三丙字第181943號函核准。

註2：七十九年八月三十一日經(79)商118301號函核准。

註3：八十三年六月七日(83)台財證(一)第19078號函核准。

註4：八十四年十二月一日(84)台財證(一)第62302號函核准。

註5：八十五年七月二日(85)台財證(一)第41477號函核准。

註6：八十六年五月六日(86)台財證(一)第36166號函核准。

註7：八十六年九月二十六日(86)台財證(一)第70260號函核准。

註8：八十七年三月二十四日(87)台財證(一)第28336號函核准。

註9：八十八年八月七日(88)台財證(一)第73001號函核准。

註10：八十九年十一月十七日(89)台財證(一)第86993號函核准。

註11：九十一年十月二十二日台財證一字第0910153135號函核准。

註12：九十二年九月二十四日台財證一字第0920132313號函核准。

註13：九十三年一月十二日經授中字第09331526090號函核准。

註14：九十三年三月二十五日經授商字第09301050900號函核准。
 註15：九十五年四月二十一日經授商字第09501069030號函核准。
 註16：九十七年一月十八日經授商字第09701014560號函核准。
 註17：九十七年四月二十四日經授商字第09701097450號函核准。
 註18：九十九年十月一日經授商字第09901220220號函核准。
 註19：一〇〇年十月二十日經授商字第10001240520號函核准。
 註20：一〇一年八月十三日經授商字第10101165340號函核准。
 註21：一〇二年八月十九日經授商字第10201167520號函核准。
 註22：一〇三年八月十八日經授商字第10301169870號函核准。
 註23：一〇四年八月二十一日經授商字第10401173320號函核准。
 註24：一〇五年八月三十一日經授商字第10501215790號函核准。
 註25：一〇六年八月二十八日經授商字第10601121870號函核准。
 註26：一〇七年九月二十七日經授商字第10701121710號函核准。

(二)、股東結構

108年4月8日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構及 外人	合 計
人 數	1	3	27	6,103	22	6,156
持有股數	18	950,992	123,758,592	283,320,598	212,609	408,242,809
持股比例%	0.00%	0.23%	30.31%	69.41%	0.05%	100.00%

(三)、股權分散情形

普通股

108年4月8日

持 股 分 級	股東人數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	4,060	548,144	0.13%
1,000至 5,000	1,318	2,682,351	0.66%
5,001至 10,000	241	1,717,961	0.42%
10,001至 15,000	135	1,634,454	0.40%
15,001至 20,000	61	1,081,294	0.26%
20,001至 30,000	82	2,021,207	0.50%
30,001至 40,000	52	1,753,948	0.43%
40,001至 50,000	32	1,424,706	0.35%
50,001至 100,000	62	4,396,663	1.08%
100,001至 200,000	45	6,017,039	1.47%
200,001至 400,000	17	5,233,115	1.28%
400,001至 600,000	7	3,549,286	0.87%
600,001至 800,000	7	4,642,197	1.14%
800,001至1,000,000	3	2,579,356	0.63%
1,000,001以上	34	368,961,088	90.38%
合 計	6,156	408,242,809	100.00%

註：本公司未發行特別股。

(四)、主要股東名單：

股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東

108年4月8日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
林陳海	94,532,260	23.16%
曾淑瓊	92,352,424	22.62%
合陽管理顧問(股)公司	80,426,999	19.70%
晉爵開發股份有限公司	14,136,421	3.46%
金林國際投資股份有限公司	13,585,833	3.33%
謝銀連	8,003,640	1.96%
萬代福營造有限公司	7,560,000	1.85%
賴富敏	5,645,456	1.38%
陳世英	4,539,220	1.11%
黃獻忠	4,210,788	1.03%

(五)、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：仟股；元

項 目 \ 年 度		106年	107年	當年度截至 108年3月31日 (註8)	
每 股 市 價 (註1)	最 高	32.15	31.50	28.50	
	最 低	24.85	26.80	26.65	
	平 均	27.92	28.57	27.44	
每 股 淨 值	分配前	15.51	14.11	14.08	
	分配後	14.01	註2	-	
每 股 盈 餘 (註3)	加權平均股數	378,003	408,243	408,243	
	每股稅後盈餘	2.61	1.10	(0.04)	
	加權平均股數(追溯調整)	408,243	註2	-	
	每股稅後盈餘(追溯調整)	2.42	註2	-	
每 股 股 利	現 金 股 利	1.5	0.2(註2)	-	
	無償配股	盈餘配股	0.8	1.2(註2)	-
		資本公積配股	-	0.1(註2)	-
	累積未付股利(註4)	-	-	-	
投資報酬分析	本 益 比(註5)	10.70	25.97	-	
	本 利 比(註6)	18.61	142.85	-	
	現金股利殖利率(註7)	0.0537	0.0070	-	

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

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

註 2：本公司已於108年3月15日經董事會決議107年度盈餘分配現金暨轉增資發行新股，尚待提報108年6月6日股東常會通過。相關資訊可俟會議召開後至公開資訊觀測站查詢之。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六)、公司股利政策及執行狀況：

1. 公司章程所訂之股利政策：

(1)第廿八條之一：本公司年度決算後如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥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，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

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，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於新台幣0.1元，得改發股票股利。

(2)本公司之股利政策，每年就可供分配盈餘至少提撥40%分配股東紅利。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形：

民國107年度盈餘分派案，業經本公司民國108年3月15日董事會通過，擬配發股票股利每股1.2元，新台幣489,891,370元，每股面額新台幣10元，計發行新股48,989,137股及現金股利每股0.2元，新台幣81,648,562元。另擬將資本公積新台幣40,824,280元，依公司法第241條規定，轉增資發行新股4,082,428股，按配股基準日原股東持有股份比例分配，每仟股無償配發股票10股。

俟民國108年6月6日股東常會決議通過後，由董事會另訂配息、配股基準日及其他相關事項辦理。

(七)、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)、員工及董事酬勞：

1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

公司章程第廿八條：本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之0.5及董事酬勞不高於百分之二。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞發給股票或現金，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。

2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：107年度員工酬勞估列金額為2,669,426元，董事酬勞及獨立董事報酬估列金額為5,234,170元，上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基

礎。惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額：若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司108年1月24日董事會通過以現金配發員工酬勞2,669,426元及董事酬勞5,234,170元，與107年度財務報告認列之金額一致。

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

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

106年度	原董事會通過之 擬議配發情形	股東會決議實 際配發情形	差 異
配發員工現金紅利金額	5,642,014	5,642,014	無
配發員工股票紅利金額	0	0	無
配發董事、監察人酬勞金額	10,477,772	10,477,772	無

(九)、公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債	國內第二次無擔保轉換公司債
發行日期		民國 107 年 9 月 3 日	民國 107 年 9 月 4 日
面額		新臺幣壹拾萬元	新臺幣壹拾萬元
發行及交易地點		中華民國	中華民國
發行價格		103.6 元	100.5 元
總額		新臺幣貳億元整	新臺幣貳億玖仟貳佰萬元整
票面利率		0%	0%
期限		五年，到期日:112 年 9 月 3 日	五年，到期日:112 年 9 月 4 日
保證機構		合作金庫商業銀行(股)公司	無
受託人		日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司
承銷機構		合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師		沈志成 律師	沈志成 律師
簽證會計師		立本台灣聯合會計師事務所 王慕凡、鄧欣珊 會計師	立本台灣聯合會計師事務所 王慕凡、鄧欣珊 會計師
償還方法		除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，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以債券面額之 100.75%以現金一次償還。	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，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以債券面額以現金一次償還。
未償還金額		新臺幣貳億元	新臺幣貳億玖仟貳佰萬元
贖回或提前清償之條款		依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定辦理	依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定辦理
限制條款		請參考轉換辦法	請參考轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	無	無
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響			
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

轉換公司債資料

公司債種類		國內第一次有擔保換公司債	
年 度		107 年	當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日
轉債市價公司	最 高	109.00	106.00
	最 低	102.25	103.00
	平 均	107.10	104.08
轉 換 價 格		35.94	35.94
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		發行日期:107年9月3日 發行時轉換價格:35.94	發行日期:107年9月3日 發行時轉換價格 35.94
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股

公司債種類		國內第二次無擔保換公司債	
年 度		107 年	當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日
轉債市價公司	最 高	99.50	98.20
	最 低	91.05	93.50
	平 均	95.48	95.32
轉 換 價 格		35.10	35.10
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		發行日期:107年9月4日 發行時轉換價格35.10	發行日期:107年9月4日 發行時轉換價格 35.10
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計畫執行情形：不適用。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)、業務範圍：

1. 主要內容：

- A. F111090 建材批發業。
- B. F113010 機械批發業。
- C. H701010 住宅及大樓開發租售業。
- D. H701020 工業廠房開發租售業。
- E. H701030 殯葬場所開發租售業。
- F. H701040 特定專業區開發業。
- G. H701050 投資興建公共建設業。
- H. H701060 新市鎮、新社區開發業。
- I. H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- J. H701080 都市更新業。
- K. H702010 建築經理業。
- L. H703090 不動產買賣業。
- M. H703100 不動產租賃業。
- N. I102010 投資顧問業。
- O. I503010 景觀、室內設計業。
- P. F401010 國際貿易業。
- Q. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 營業比重：

本公司以委託營造廠興建集合式住宅大樓之出租、出售業務為主，市場以內銷為主，占本公司營業收入之100%。

3. 目前之商品：住宅大樓包含住家及店舖。

4. 計劃開發之新商品、服務：

興建以首購及換屋型民眾所需之住宅大樓業務為主，考量人性化及環保綠化設計，營造生活機能良好兼具休閒特色之住宅環境。

(二)、產業概況

1. 產業之現況與發展

(1)房地合一加上持有稅的大幅增加，嚴重壓縮了短期交易的利潤空間，市場激情不在，但中長期有助於房市健全發展。

(2)台商資金回流匯率持續強勢加上國內低利環境，使市場資金極度充沛，

置產型需求將持續增溫明顯的反應在土地需求上。

(3)政府政策持續放寬加上銀行放款持續友善，有助於剛性自用型需求增加。

(4)在可支配所得沒有增加的情況下，多併、小坪數、低總價的產品仍是市場主流，單價越高的區域將會越來越極端。

(5)綜觀 108 年台灣房市發展：

A. 購屋信心強化市場反轉為賣方市場，市場總體交易量再升高。

B. 103 至 106 年因市場信心不足而暫停購屋的自用需求將開始大幅釋放，有助於交易量的明顯放大。

C. 置產需求加速進場，少數地區開始會有投機性的買盤進場。

D. 全年買賣移轉量有望攀升。

2. 產業上、中、下游的關聯性

本公司屬建設業，在建材營造產業鏈中，建設公司居於協調整合之地位，上游：主要原料為土地及所有建築相關材料供應商，中游：建設公司取得土地後進行規劃設計、委託專業營造廠施工、銷售，最後完工交屋，下游：涵蓋代銷業、房仲業、金融業、物業管理、購屋者及裝潢業。

3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1)多併、小坪數、低總價仍為市場主流，單價越高的區域將會越來越極端：北部市場主流商品從 20~40 坪明顯壓縮至 17~35 坪規劃，單價提升但總價控制，房價漲幅體現在房坪縮小；中部市場法規解禁後增加很多二房 30 坪以下的產品規劃，且也有越做越小的趨勢。甚至早期豪宅高端的大坪數品牌建商，也不得不向市場購買力妥協。

(2)自住型客源躍升成為市場需求主力，但購買力受限於自備款的問題，使預售低自備的推案方式較能符合客戶需求。

(3)自住型的客源，價格非決定購買的第一要素，地段、環境、產品規劃、建材、品牌符合需求才會有價格，故本公司將致力於產品競爭力及品牌的提升，來面對越來越多的新進競爭者。

(三)、技術及研發概況

以專業化、精緻化、合理化的堅持，提供人性化的居住環境與科技化的前瞻優質產品。

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：無。

2. 開發成功的技術或產品：無。

(四)、長、短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計劃

- (1) 台中地區：櫻花沐然、櫻花濱城、活力水岸、櫻花孩子王、櫻花青上森、櫻花東山 1 號銷售中。
- (2) 桃園地區：櫻花博銷售中。
- (3) 新北地區：櫻花學-家學區、品學區銷售中。

2. 長期業務發展計劃

- (1) 秉持「堅持、創新、承諾、用心」之經營理念，推動品牌行銷。
- (2) 響應智慧綠建築，建立節能、低碳社區。

二、市場及產銷概況：

(一)、市場分析：

1. 主要商品之銷售地區：

近年來公司興建之住宅大樓以大台中地區為主，新北市與桃園地區亦有個案推出，考量公司未來發展，將彰化及北台灣列入積極發展區域。

2. 市場占有率及市場未來供需狀況與成長性：

(1) 市場占有率：

以本公司102~107年完工戶數與台中市核發住宅使用執照數，計算市場占有率如下：

年度	案名	戶數	台中市 核發住宅使照數	市占率
103	櫻花村上森	184	15,344	3.42%
	櫻花臻綻	115		
	櫻花家綻	226		
104	櫻花景綻	92	15,726	1.37%
	櫻花晶綻	76		
	櫻花見森	48		
105	櫻花獨綻	297	12,593	2.36%
106	大家住易	111	12,173	2.92%
	櫻花青邁	245		
107	櫻花濱成	150	13,208	3.78%
	櫻花活力水岸	175		
	櫻花沐然	174		

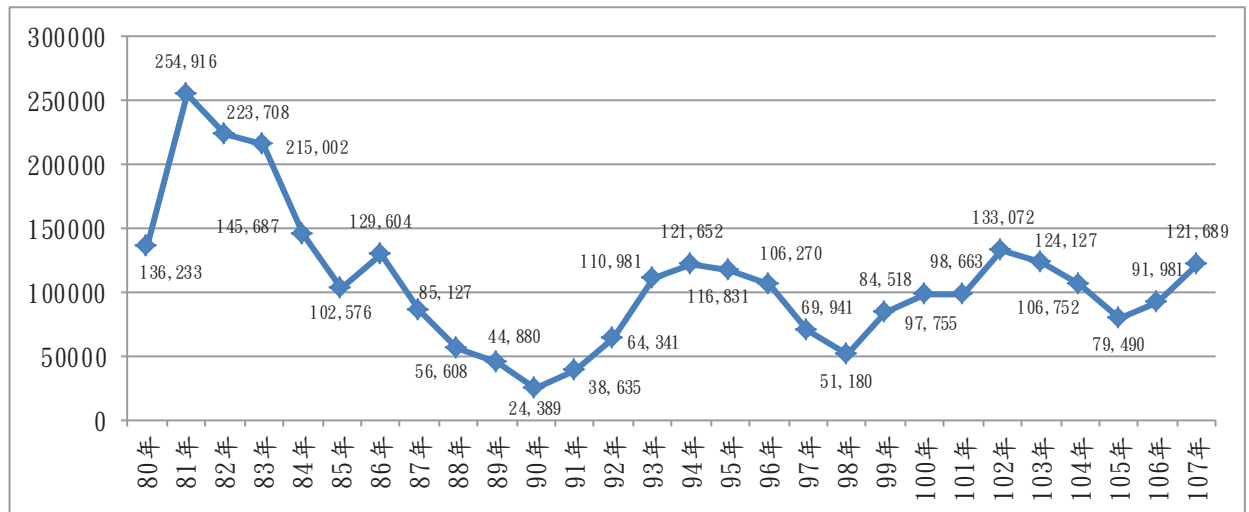
(2)市場未來之供需狀況：

A. 供給面：

依據內政部統計處統計資料來看，107年住宅類建造執照核發宅數仍低於過去20年平均值，顯示供給端賣壓仍輕，有助於價格落底。

80年至107年住宅類建造執照核發宅數

單位：建物「棟數」以建號為基本計算單位。



B. 需求面：

108年各區房屋單價為反映物價及土地漲幅而持續升高，很多地區因單價漲幅過大一般房型的總價已經來到自住客購買力的臨界點，故持續壓縮房屋坪數及多併建築物是未來供給的趨勢。108年對公司來說，將會是以了解客戶需求滿足機能與購買力為房屋設計規劃上主要依歸，提升銷售競爭力。

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1)有利因素：

- A. 低利環境不動產仍屬於較佳的置產標的。
- B. 實質購買力未見提升，本公司的待售供給皆位於交通條件佳、生活機能優、具發展話題的低單價區域，較符合目標客源的購買力，銷售無虞。
- C. 本公司產品定位符合市場需求，銷售順利，成屋庫存量少，資金週轉快。
- D. 與同區域他案相比，品牌與品質具競爭力。

(2)不利因素及因應措施：

- A. 外地建商持續進場且不計成本獵地，土地價格快速墊高。

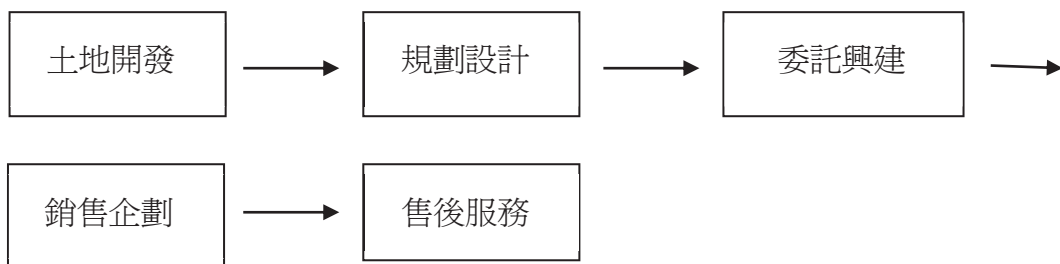
B. 高端品牌建商開始總價控制、坪數縮小，整體市場供給重疊性高。

(3)因應措施：

- A. 本公司秉持以客為尊的信念，提供完善的客戶服務，創造品牌價值，透過已購客戶創造新的客戶需求。
- B. 改善施工品質與工地安全，強化個案競爭力。
- C. 著眼於交通條件佳、生活機能完善的低單價區，積極開發土地，生產具價格競爭力的產品。
- D. 針對首購市場推出中小坪數的產品，符合市場購買力。
- E. 前進週邊衛星市場，北部如新竹市區，中部如彰化市區。

(二)、主要產品之重要用途及產製過程

- 1. 本公司主要產品係興建一般集合住宅大樓。
- 2. 主要產品之產製過程：



(三)、主要原料之供應狀況：

1. 土地取得來源

除主動開發土地，亦透過土地仲介人介紹適合土地。

土地取得標準：

- A. 選擇區位：以台灣北中部各縣市精華地區為主。
- B. 土地取得：自地自建、合建(分售)房屋、市地重劃及區段徵收。
- C. 生活機能良好、交通便利、優良景觀之地區。

2. 營建工程

發包予專業營造廠商，並透過監工制度嚴格要求良好的施工品質。

(四)、最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因。

1. 最近二年度占銷貨總額10%以上客戶明細：

本公司係以對社會大眾銷售房屋為主，無占年銷貨額百分之十以上之客戶。

2. 最近二年度占進貨總額10%以上廠商明細：

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

一〇六年度					一〇七年度				一〇八年度截至3月31日止			
項目	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率〔%〕	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率〔%〕	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度截 至前一季止 進貨淨額比 率〔%〕	與發行人之關 係
1	A	1,906,146	33.19	無	國城 營造	570,114	14.14	無	A	122,370	18.92	無
2	其他	3,836,246	66.81	無	其他	3,462,437	85.86	無	國城 營造	120,980	18.70	無
									其他	403,438	62.38	無
	進貨 淨額	5,742,392	100.00		進貨 淨額	4,032,551	100.00		進貨 淨額	646,788	100.00	

增減變動原因：本公司主要進貨項目為土地及在建工程投入，因行業特性無固定供應商。

(五)、最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要產品	年度	一〇六年度		一〇七年度	
		產量	產值	產量 (註1)	產值 (註2)
房屋		438	2,384,355	499	3,179,642
合計		438	2,384,355	499	3,179,642

註1：產量係指當年度完工個案之戶數。

註2：產值係指當年度完工個案之總成本。

(六)、最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要產品	年度	一〇六		一〇七度	
		銷售量 (註1)	銷售值	銷售量 (註1)	銷售值
租金		-	2,809	-	872
房屋		515	4,178,539	464	3,791,231
合 計		515	4,181,348	464	3,792,103

註1：銷售量係指當年度過戶之戶數。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年 度		106年	107年	當年度截至 108年5月13日
員 工 人 數	職 員	34人	38人	42人
	合 計	34人	38人	42人
平 均 年 歲		36.95歲	37.00歲	35.13歲
平均服務年資		5.86年	5.94年	4.93年
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩 士	11.76%	13.16%	19.08%
	大 專	88.24%	86.84%	80.92%
	高 中	0.00%	0.00%	0.00%
	高中以下	0.00%	0.00%	0.00%

四、環保支出資訊

(一)、最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受之損失(包括賠償)及處分之總額：無此情形。

(二)、未來因應對策(包括改善措施)：

1. 依地質條件及鄰房狀況選擇適當之施工方法，以及採用低噪音之施工機械。
2. 基地四周設置安全圍籬及防溢座以防止泥漿溢出。
3. 建物四周搭設防塵網，防止塵土飛揚或沙石墜落。
4. 垃圾管道集中區設置於地下室，以減少粉塵外洩。
5. 廢棄物採垃圾分類方式清運，減少垃圾量。
6. 施工廢水以儲存桶沈澱後再行排放，以減少排水溝污染。
7. 工地出入口設置清洗設備，並派員隨時清洗出入口路面，維護環境整潔。

(三)、可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額)：本公司目前並無重大之污染情形，故尚無因環境保護所須之重大支出。

五、勞資關係

(一)、公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 員工福利措施：

(1)本公司基於鼓勵工作士氣、提高工作效率、凝聚員工向心力及建立安定之工作環境，於84年9月成立「櫻花建設股份有限公司職工福利委員會」，推動多項員工福利措施，如慶生會、端午、中秋節慶禮盒、生日禮券，並提供各類社團補助金，鼓勵志同道合同仁一起成立社團，於休憩時能透過參加休閒娛樂活動增進情感交流；也針對同仁及直系親屬提供住院醫療補助。

(2)生育、婚喪、喬遷及傷病補助。

(3)進修及制服費用補助。

(4)年終獎金。

(5)員工購屋優惠。

(6)每年舉辦員工國外旅遊。

(7)定期舉辦員工健康檢查，關心員工健康情形。

其餘福利措施依據勞動基準法規定辦理。

2. 員工進修與訓練制度與實施情形：

依「員工教育訓練辦法」不定期辦理內外部教育訓練，以增進專業知識及技術。107年員工受訓時數294小時，訓練費用為54仟元。

3. 退休制度與實施情形：

本公司員工94年7月1日前到職者，已依勞工退休金條例規定選擇新制，目前所有員工皆適用新制，公司依勞工退休金條例規定按月提繳6%退休金，存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司有關勞資關係各項措施，均依相關法令辦理，實施情形良好，故尚無任何爭議發生。

(二)、最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

1. 因勞資糾紛所遭受之損失：本公司勞資關係和諧，並未曾發生勞資糾紛，亦未曾因勞資糾紛而遭受損失。

2. 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：本公司注重員工福利，提供優良工作環境，暢通的溝通管道，使勞資關係和諧，故目前及未來應不致發生勞資糾紛而遭受損失之虞。

六、截至年報刊印日止重要契約：

契約性質	當事人	契約 起迄日期	主要內容	限制 條款
營造工程發包	國城營造 有限公司	106.04.28	台中市太平區育賢段188等2筆地號 營造工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	106.06.05	台中市南區下橋子頭段186-1等12筆 地號營造工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	106.06.05	台中市北屯區青雲段211等6筆地號 營造工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	106.09.25	新北市三峽區中園段58等2筆地號營 造工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	106.09.25	新北市三峽區中園段170等2筆地號 營造工程發包	無

契約性質	當事人	契約 起迄日期	主要內容	限制 條款
營造工程發包	國城營造 有限公司	107.01.18	新北市三峽區中園段45等2筆地號營 造工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	107.04.16	台中市烏日區新榮和段148地號營造 工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	107.06.11	台中市太平區育賢段236地號營造工 程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	107.07.10	台中市南區下橋子頭段134等2筆地 號營造工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	107.11.16	新北市北區金雅段26地號營造工程 發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	108.02.26	台中市太平區育賢段236-2地號營造 工程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	108.02.26	台中市太平區育賢段65地號營造工 程發包	無
營造工程發包	國城營造 有限公司	108.03.12	台中市北屯區文北段26等4筆地號營 造工程發包	無
借款合同	土地銀行 南台中分行	104.04.01~ 111.11.16	「下橋子頭段二期」營建用地及在建 工程	無
借款合同	合作金庫 臺中分行	104.06.03~ 109.04.30	「育賢段二期」營建用地及在建工程	無
借款合同	合作金庫 西屯分行	104.08.26~ 109.05.31	「青雲段」營建用地及在建工程	無
借款合同	合作金庫 中權分行	105.08.10~ 109.11.30	「下橋子頭段三期」營建用地及在建 工程	無
借款合同	土地銀行 北台中分行	106.05.10~ 111.05.10	「新榮和段」營建用地	無
借款合同	兆豐票券	108.04.08~ 109.04.07	「育賢段三期、四期、善捷段」營建 用地	無
借款合同	合作金庫 永吉分行	106.05.31~ 109.05.31	「中園段一期~三期」營建用地及在 建工程	無

契約性質	當事人	契約 起迄日期	主要內容	限制 條款
借款合同	合作金庫 北台中分行	106.06.27~ 110.04.30	「太順段二期」營建用地及在建工程	無
借款合同	兆豐銀行 中台中分行	106.08.04~ 108.09.30	「育賢段六期」中期擔保放款	無
借款合同	大慶票券	107.11.13~ 108.11.12	「育賢段五期」營建用地及在建工程	無
借款合同	國際票券	107.03.21~ 108.03.20	「育賢段七期」營建用地	無
借款合同	遠東商銀	107.03.19~ 112.03.19	「後壠子段」營建用地	無
借款合同	中國信託 南屯分行	107.03.19~ 112.03.19	「文北段」營建用地及在建工程	無
借款合同	台灣票券	107.05.22~ 108.05.21	「金雅段」營建用地及在建工程	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見

(一)、簡明個別資產負債表

簡明個別資產負債表

單位：仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註3)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		6,523,011	8,560,931	8,789,695	11,019,852	12,435,454	13,296,143
不動產、廠房及設備 (註2)		13,207	1,414	62,874	60,171	57,185	56,439
無形資產		-	-	-	-	-	-
其他資產(註2)		108,064	76,084	28,018	28,516	63,185	64,365
資產總額		6,644,282	8,638,429	8,880,587	11,108,539	12,555,824	13,416,947
流動負債	分配前	2,372,106	3,117,776	2,350,262	3,888,657	5,436,673	6,511,913
	分配後	2,610,744	3,432,779	2,900,084	4,455,661	註4	註4
非流動負債		274,504	757,374	1,105,834	1,358,420	1,357,407	1,157,691
負債總額	分配前	2,646,610	3,875,150	3,456,096	5,247,077	6,794,080	7,669,604
	分配後	2,885,248	4,190,153	4,005,918	5,814,081	註4	註4
歸屬於母公司業主之權益		3,997,672	4,763,279	5,424,491	5,861,462	5,761,744	5,747,343
股本		2,386,380	2,863,656	3,436,387	3,780,026	4,082,428	4,082,428
資本公積		49,903	49,903	49,903	49,918	66,910	66,942
保留盈餘	分配前	1,561,389	1,849,720	1,938,201	2,031,518	1,612,406	1,597,973
	分配後	1,322,751	1,534,717	1,388,379	1,464,514	註4	註4
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	3,997,672	4,763,279	5,424,491	5,861,462	5,761,744	5,747,343
	分配後	3,759,034	4,448,276	4,874,669	5,294,458	註4	註4

註1：103-107年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註2：其他資產係扣除不動產、廠房及設備外之非流動資產。

註3：108年第1季財務資料業經會計師核閱。

註4：107年度盈餘尚未經股東會決議分配。

(二)、簡明個別綜合損益表

簡明個別綜合損益表

單位：仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註2)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	3,706,382	3,346,134	3,342,989	4,181,348	3,792,103	180,390
營業毛利	1,457,349	1,364,607	1,281,820	1,364,238	870,151	42,910
營業損益	1,200,594	1,123,773	1,040,221	1,098,131	529,015	(8,578)
營業外收入及支出	(1,977)	(4,038)	33,470	(8,574)	(12,320)	(3,956)
稅前淨利	1,198,617	1,119,735	1,073,691	1,089,557	516,695	(12,534)
繼續營業單位 本期淨利	1,106,322	1,004,245	976,215	986,778	450,294	(14,433)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,106,322	1,004,245	976,215	986,778	450,294	(14,433)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,106,322	1,004,245	976,215	986,778	450,294	(14,433)
本期綜合損益總額	1,106,322	1,004,245	976,215	986,778	450,294	(14,433)
淨利歸屬於 母公司業主	1,106,322	1,004,245	976,215	986,778	450,294	(14,433)
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	1,106,322	1,004,245	976,215	986,778	450,294	(14,433)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	3.86	2.92	2.58	2.42	1.1	(0.04)

註1：103-107年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註2：108年第1季財務資料業經會計師核閱。

(三)、最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查帳意見
103	立本台灣聯合會計師事務所	陶鴻文、王慕凡	無保留意見
104	立本台灣聯合會計師事務所	陶鴻文、王慕凡	無保留意見
105	立本台灣聯合會計師事務所	陶鴻文、王慕凡	無保留意見
106	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留意見
107	立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞、鄧欣珊	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)、財務分析

年 度 分析項目 (註3)		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 108年3月31日 (註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構(%)	負債占資產比率	39.83	44.86	38.92	47.23	54.11	57.16
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	32,347.82	390,428.08	10,386.37	11,998.94	12,449.33	12,234.51
償債能力%	流動比率	274.99	274.58	373.99	283.38	228.73	204.18
	速動比率	12.34	32.70	44.50	9.57	13.2	16.27
	利息保障倍數	27.85	19.22	16.04	16.31	5.56	(0.48)
經營能力	應收款項週轉率(次)	24.24	192.23	152.38	238.13	615.70	16.12
	平均收現日數	15.05	1.89	2.39	1.53	0.59	22.64
	存貨週轉率(次)	0.41	0.29	0.27	0.31	0.26	0.01
	應付款項週轉率(次)	8.16	7.28	6.45	8.35	8.5	0.50
	平均銷貨日數	890.24	1,258.62	1,351.85	1,177.41	1,403.84	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	280.64	2,366.43	53.17	69.49	66.31	3.20
	總資產週轉率(次)	0.56	0.39	0.38	0.38	0.30	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	17.37	13.14	11.14	9.87	3.81	(0.11)
	權益報酬率(%)	31.86	22.93	19.16	17.49	7.75	(0.25)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	50.23	39.10	31.24	28.82	12.66	(0.31)
	純益率(%)	29.85	30.01	29.20	23.60	11.87	(8.00)
	每股盈餘(元)	3.86	2.92	2.58	2.61	1.1	(0.04)
現金流量	現金流量比率(%)	-	-	34.22	-	-	-
	現金流量允當比率(%)	5.73	0.48	16.15	10.31	9.38	9.38
	現金再投資比率(%)	-	-	7.49	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	0.87
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 1、速動比率增加：係因其他金融資產較上期大幅增加所致。
- 2、利息保障倍數、稅前純益佔實收資本額比率減少：係因本期稅前純益較去年減少所致。
- 3、應收款項週轉率及收現日數：係因應收帳款減少所致。
- 4、總資產週轉率減少：係因營業收入減少且總資產增加。
- 5、資產報酬率、權益報酬率、純益率、每股盈餘減少：係因本年度稅後淨利較去年減少，致獲利能力相關比率減少。

註1：103-107年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註2：108年第1季財務資料業經會計師核閱。

註3：財務比率計算公式，列示如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

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

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告書

櫻花建設股份有限公司 審計委員會查核報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國 107 年度個別財務報告、營業報告書以及盈餘分派議案，其中本公司民國 107 年度個別財務報告嗣經董事會委任立本台灣聯合會計師事務所張宜鈞會計師及鄧欣珊會計師查核完竣，並出具無保留意見查核報告。

本審計委員會負有監督本公司財務報導流程之責任。

簽證會計師簽證本公司民國 107 年度個別財務報告，與本審計委員會溝通下列事項：

- 1、簽證會計師所規劃之查核範圍及時間，尚無重大查核發現。
- 2、簽證會計師向本審計委員會提供該等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，尚未發現其他有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項。
- 3、簽證會計師與本審計委員會就關鍵查核事項溝通中，決定以下二點為應溝通在查核報告上之關鍵查核事項：

(1)本公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為簽證會計師執行本公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

(2)本公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之 93.26%。存貨(營建用地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響個別財務報告之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成個別財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為簽證會計師執行本公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本審計委員會同意並經董事會決議之本公司民國 107 年度個別財務報告、營業報告書以及盈餘分派議案，均符合相關法令規定，爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請鑒核

此致

櫻花建設股份有限公司民國 108 年股東常會

櫻花建設股份有限公司

審計委員會召集人：王癸元



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日

四、最近年度財務報告



BDO Taiwan
立本台灣聯合會計師事務所

6F., No.306, Sec. 1, Wen Hsin Road,
Taichung, Taiwan, R.O.C.408
台中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓
Tel: +886 4 2329 1290
Fax: +886 4 2320 2524
www.bdo.com.tw

會計師查核報告

櫻花建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

櫻花建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達櫻花建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之個別財務績效與個別現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與櫻花建設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，對櫻花建設股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十五)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(十七)營業收入。

櫻花建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行櫻花建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；

BDO Taiwan, a joint accounting firm, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估櫻花建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

有關存貨取得與評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨之明細請詳個別財務報告附註六(三)存貨。

櫻花建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之93.26%。存貨(營建用地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響個別財務報告之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成個別財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為本會計師執行櫻花建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 檢查營建用地取得過程及其取得價格評估程序是否符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理；
- 檢查營建用地買賣契約，確認購地支付款項和期程是否與契約內容一致；
- 取得櫻花建設股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另針對營建用地及在建房地取得櫻花建設股份有限公司對於各案別之投資報酬分析表，並與市場狀況進行比較，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

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

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估櫻花建設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櫻花建設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。

櫻花建設股份有限公司之治理單位負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
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，惟其目的非對櫻花建設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，以及使櫻花建設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別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致櫻花建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個別財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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，決定對櫻花建設股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：張 宜 鈞



會計師：鄧 欣 珊



證券主管機關核准簽證文號
(099)金管證審字第 0990073519 號

證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日

櫻花建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	107年12月31日		106年12月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$86,270	0.69	\$209,854	1.89	2100	短期借款	四、六(九)	\$525,600	4.19	\$400,000	3.60
1150	應收票據淨額	四、六(二)	3,301	0.03	420	-	2110	應付短期票券	四、六(十)	1,362,739	10.85	943,623	8.50
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	591	-	8,006	0.07	2130	合約負債-流動	四、六(十七)	477,114	3.80	-	-
130x	存貨	四、六(三)-八	11,710,077	93.26	10,599,478	95.42	2150	應付票據		12,367	0.10	17,891	0.16
1410	預付款項	四、六(四)	7,824	0.06	48,383	0.44	2170	應付帳款		328,399	2.61	329,100	2.96
1476	其他金融資產-流動	四、六(五)-八	477,399	3.80	125,638	1.13	2200	其他應付款		308,748	2.46	204,067	1.84
1479	其他流動資產	四、六(六)	149,992	1.20	28,073	0.25	2230	本期所得稅負債	四、六(二十一)	19,750	0.16	44,212	0.40
11xx	流動資產合計		12,435,454	99.04	11,019,852	99.20	2250	負債準備-流動		2,130	0.02	2,026	0.02
	非流動資產						2310	預收款項		-	-	214,792	1.93
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)-八	57,185	0.46	60,171	0.54	2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六(十二)	2,381,500	18.97	1,716,000	15.45
1760	投資性不動產淨額	四、六(八)	23,420	0.19	23,420	0.21	2399	其他流動負債		18,326	0.14	16,946	0.15
1840	遞延所得稅資產	四、六(二十一)	1,872	0.01	1,610	0.02	21xx	流動負債合計		5,436,673	43.30	3,888,657	35.01
1920	存出保證金		37,893	0.30	3,486	0.03		非流動負債					
15xx	非流動資產合計		120,370	0.96	88,687	0.80	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六(十一)	5,359	0.04	-	-
							2530	應付公司債	四、六(十一)	473,246	3.77	-	-
							2540	長期借款	四、六(十二)	876,000	6.98	1,356,030	12.21
							2645	存入保證金		2,802	0.02	2,390	0.02
							25xx	非流動負債合計		1,357,407	10.81	1,358,420	12.23
							2xxx	負債總計		6,794,080	54.11	5,247,077	47.24
								權益					
							3100	股本					
							3110	普通股股本	六(十四)	4,082,428	32.51	3,780,026	34.03
							3200	資本公積	六(十五)	66,910	0.53	49,918	0.45
							3300	保留盈餘	六(十六)				
							3310	法定盈餘公積		565,597	4.51	466,919	4.20
							3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)		1,046,809	8.34	1,564,599	14.08
							3xxx	權益總計		5,761,744	45.89	5,861,462	52.76
1xxx	資產總計		\$12,555,824	100.00	\$11,108,539	100.00		負債及權益總計		\$12,555,824	100.00	\$11,108,539	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正鈺

經理人：陳世英

會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	107年度		106年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十七)	\$3,792,103	100.00	\$4,181,348	100.00
5000	營業成本		(2,921,952)	(77.05)	(2,817,110)	(67.37)
5900	營業毛利(毛損)		870,151	22.95	1,364,238	32.63
5950	營業毛利淨額		870,151	22.95	1,364,238	32.63
	營業費用	六(十三)(十九)(二十)				
6100	推銷費用		(280,778)	(7.41)	(208,554)	(4.99)
6200	管理費用		(60,358)	(1.59)	(57,553)	(1.38)
6000	營業費用合計		(341,136)	(9.00)	(266,107)	(6.37)
6900	營業利益(損失)		529,015	13.95	1,098,131	26.26
	營業外收入及支出	六(十八)				
7010	其他收入		1,131	0.03	994	0.02
7020	其他利益及損失		559	0.02	(2,296)	(0.05)
7050	財務成本		(14,010)	(0.37)	(7,272)	(0.17)
7000	營業外收入及支出合計		(12,320)	(0.32)	(8,574)	(0.20)
7900	稅前淨利(淨損)		516,695	13.63	1,089,557	26.06
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十一)	(66,401)	(1.75)	(102,779)	(2.46)
8200	本期淨利(淨損)		450,294	11.88	986,778	23.60
8500	本期綜合損益總額		\$450,294	11.88	\$986,778	23.60
	每股盈餘(元)：	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘		\$1.10		\$2.42	
9850	稀釋每股盈餘		\$1.09		\$2.42	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正鈺



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	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106年1月1日餘額	\$3,436,387	\$49,903	\$369,298	\$1,568,903	\$5,424,491
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	97,621	(97,621)	-
普通股現金股利	-	-	-	(549,822)	(549,822)
普通股股票股利	343,639	-	-	(343,639)	-
股東未領現金股利轉資本公積	-	15	-	-	15
民國106年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	986,778	986,778
本期綜合損益總額	-	-	-	986,778	986,778
民國106年12月31日餘額	\$3,780,026	\$49,918	\$466,919	\$1,564,599	\$5,861,462
民國107年1月1日餘額	\$3,780,026	\$49,918	\$466,919	\$1,564,599	\$5,861,462
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	98,678	(98,678)	-
普通股現金股利	-	-	-	(567,004)	(567,004)
普通股股票股利	302,402	-	-	(302,402)	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	16,950	-	-	16,950
股東未領現金股利轉資本公積	-	42	-	-	42
民國107年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	450,294	450,294
本期綜合損益總額	-	-	-	450,294	450,294
民國107年12月31日餘額	\$4,082,428	\$66,910	\$565,597	\$1,046,809	\$5,761,744

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正鈺



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利（淨損）	\$516,695	\$1,089,557
調整項目：		
折舊費用	2,985	3,016
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(1,314)	-
利息費用(包括利息資本化)	93,142	66,788
利息收入	(268)	(433)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	1	36
收益費損項目合計	94,546	69,407
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	(2,881)	2,155
應收帳款及長期應收款(增加)減少	7,415	16,091
其他應收款(增加)減少	-	1
存貨(在建工程)(增加)減少	(1,110,599)	(2,925,282)
預付款項(增加)減少	40,559	21,170
其他金融資產-流動(增加)減少	(351,761)	53,538
其他流動資產(增加)減少	(121,919)	(14,604)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,539,186)	(2,846,931)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據增加(減少)	(5,524)	12,405
應付帳款增加(減少)	(701)	6,444
其他應付款增加(減少)	104,530	(50,878)
負債準備-流動增加(減少)	104	58
合約負債-流動增加(減少)	262,322	-
預收款項增加(減少)	-	(136,431)
其他流動負債增加(減少)	1,380	(8,095)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	362,111	(176,497)
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(1,177,075)	(3,023,428)
調整項目合計	(1,082,529)	(2,954,021)
營運產生之現金	(565,834)	(1,864,464)
收取之利息	268	433
支付之利息(包括利息資本化)	(91,692)	(66,092)
支付之所得稅	(91,125)	(81,330)
營業活動之淨現金流入(流出)	(748,383)	(2,011,453)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(349)
存出保證金(增加)減少	(34,407)	(528)
投資活動之淨現金流入(流出)	(34,407)	(877)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	125,600	400,000
應付短期票券增加	1,920,655	1,839,774
應付短期票券減少	(1,501,539)	(1,355,997)
發行公司債	495,570	-
舉借長期借款	1,294,470	1,227,300
償還長期借款	(1,109,000)	(167,000)
存入保證金增加(減少)	412	1,286
發放現金股利	(567,004)	(549,822)
逾期未領股利現金收回數	42	15
籌資活動之淨現金流入(流出)	659,206	1,395,556
本期現金及約當現金增加(減少)數	(123,584)	(616,774)
期初現金及約當現金餘額	209,854	826,628
期末現金及約當現金餘額	\$86,270	\$209,854

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正鈺



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國107年度及106年度
(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

本個別財務報告已於民國108年3月15日經董事會通過發布。

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

下表彙列金管會認可之民國107年適用之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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日

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
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收(付)對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

除下段所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」(以下簡稱「IFRS 9」)

(1)金融資產債務工具之減損評估應採預期信用損失模式，於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加，以適用12個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失(於發生減損前之利息收入按資產帳面總額估計)；或是否業已發生減損，於發生減損後之利息收入按提列備抵呆帳後之帳面淨額估計。應收帳款(不包含重大財務組成部分)應按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

(2)本公司對於IFRS 9係採用不重編前期財務報表，對於民國107年1月1日之重大影響，請詳附註十二(四)說明。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」(以下簡稱「IFRS 15」)及相關修正

(1)國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟1：辨認客戶合約。

步驟2：辨認合約中之履約義務。

步驟3：決定交易價格。

步驟4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。

步驟5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

- (2)本公司於初次適用IFRS 15時，選擇不重編前期財務報表，將初次適用之累積影響數認列於民國107年1月1日之保留盈餘（以下簡稱「修正式追溯」），本公司採用IFRS 15過渡規定之權宜作法，選擇僅對民國107年1月1日尚未完成之合約追溯適用IFRS 15，關於採修正式追溯過渡作法對民國107年1月1日之重大影響彙總如下：

合約資產及合約負債之表達

依據IFRS 15之規定，認列與合約相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，於民國107年1月1日餘額為214,792仟元。

取得合約之增額成本

依據IFRS 15之規定，房屋行銷佣金費用在過去報導期間於資產負債表上表達為預付款項，於民國107年1月1日轉列取得合約之增額成本（帳列其他流動資產）44,902仟元。

(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

下表彙列金管會認可之民國108年適用之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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債（除租賃期間短於12個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第16號處理，惟採用不重編前期財務報表，對於民國108年1月1日可能調整使用權資產及租賃負債均增加4,241仟元。

(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之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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「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
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。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

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)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。
3. 本公司於民國107年1月1日初次適用IFRS 9及IFRS 15，係採用修正式追溯，將轉換差額認列於民國107年1月1日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國106年度之財務報表及附註。民國106年度係依據國際會計準則第39號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第11號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第18號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二(四)及(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)預期於資產負債表日後十二個月內實現該資產。
 - (4)現金或約當現金，但於資產負債表日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)預期於資產負債表日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資產負債表日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、銀行存款及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

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。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就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考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

金融資產除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

2. 金融負債及權益工具

借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權。於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- (1) 嵌入之賣回權與買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- (2) 公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。
- (3) 嵌入之轉換權(符合權益之定義)：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- (4) 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
- (5) 當持有人轉換時，帳列負債組成部分(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面價值，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

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。

(六)存貨

1. 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」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「預收房地款」按出售部分結轉為當期損益。

2. 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衡量，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估計成本及銷售費用後之餘額。

(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	5～25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資產負債表日評估，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，但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)之條件者除外。

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

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

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)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減處分成本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。

(十二) 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。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

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。

(十三) 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

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。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞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董事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。

(十四) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(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。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間通常不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

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取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 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。

4. 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) 政府補助

政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列。若政府補助之性質係補償本公司發生之費用，則在相關費用發生期間依有系統之基礎將政府補助認列為當期損益。

(十七) 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。

(十八) 普通股每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；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。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，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。

(十九) 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

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。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子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。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有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107年12月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十一)。

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，請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金	\$27	\$443
零用金	30	30
銀行存款	86,213	209,381
合計	<u>\$86,270</u>	<u>\$209,854</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。

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。

(二)應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$3,301	\$420
備抵呆帳-應收票據	-	-
合計	<u>\$3,301</u>	<u>\$420</u>

	107年12月31日	106年12月31日
應收帳款	\$591	\$7,919
應收分期帳款	-	87
備抵呆帳-應收帳款	-	-
合計	<u>\$591</u>	<u>\$8,006</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$591	\$3,301	\$8,006	\$420
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	<u>\$591</u>	<u>\$3,301</u>	<u>\$8,006</u>	<u>\$420</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國107年及106年12月31日信用風險最大之暴險金額為3,301仟元及420仟元；最能代表本公司應收帳款於民國107年及106年12月31日信用風險最大之暴險金額為591仟元及8,006仟元。
3. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二(二)。
4. 本公司自民國107年1月1日起採用IFRS 9規定評估減損，民國107年度備抵損失相關資訊請詳附註十二(二)。民國107年1月1日以前採用國際會計準則第39號規定評估減損，民國106年度有關應收帳款減損所提列之呆帳變動及帳齡分析資料如下：

	個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失	合計
106年1月1日至12月31日			
期初餘額	\$20	\$-	\$20
當期發生/或迴轉之金額	-	-	-
因無法收回而沖銷	(20)	-	(20)
期末餘額	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

本公司民國106年12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。

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$507,155	\$256,201
營建用地	316,201	-
在建房地	10,319,725	9,484,463
容積移轉用地	111,016	130,303
預付土地款	455,980	728,511
合計	<u>\$11,710,077</u>	<u>\$10,599,478</u>

(1)待售房地

	107年12月31日	106年12月31日
櫻花青邁	\$-	\$256,201
櫻花濱城	35,369	-
櫻花沐然	75,302	-
櫻花活力水岸	396,484	-
合計	<u>\$507,155</u>	<u>\$256,201</u>

(2)營建用地

	107年12月31日	106年12月31日
善捷段249、250地號	\$316,201	\$-

(3)在建房地

	107年12月31日	106年12月31日
豐中段	\$-	\$782,144
太順段一期	-	996,569
太祥段	-	829,385
下橋子頭段二期	1,167,271	874,705
育賢段二期	1,367,210	1,015,527
青雲段	501,013	372,004
頭重溪段	887,605	557,092
下橋子頭段三期	750,405	703,108
新榮和段	310,629	257,791
中園段一期	160,764	94,122
中園段二期	167,055	92,778
中園段三期	219,754	159,978
文北段	900,770	486,841
太順段二期	263,847	259,681
育賢段三期	513,806	444,910
育賢段四期	454,210	417,976
育賢段五期	329,535	300,901
育賢段六期	849,044	838,951
金雅段	207,738	-
育賢段七期	629,036	-
後壠子段	640,033	-
合計	\$10,319,725	\$9,484,463

(4)容積移轉用地

	107年12月31日	106年12月31日
振文段64地號(原番子路段)	\$515	\$515
賴厝廊段	30	30
樹子腳段	405	405
湧星段	428	428
新高段等23筆	291	291
下橋子頭段等3筆	642	642
安泰段	477	477
乾溝子段	102	102
新坪段等11筆	-	19,192
欣欣段等3筆	-	52,262
何厝段等6筆	-	5,971
西屯段	831	961

	107年12月31日	106年12月31日
松竹段等2筆	-	15,886
溪洲段等7筆	9,464	16,262
瑞欣段等3筆	-	12,018
振文段	799	799
新高段等2筆	-	2,633
德興段等2筆	-	1,337
宜欣段	92	92
宜欣段等4筆	4,300	-
樹子腳段1020-1地號	5,777	-
仁愛四小段	1,047	-
仁平段	2,334	-
孝平段等4筆	7,702	-
東平段等3筆	2,724	-
愛平段等4筆	6,552	-
壽平段等4筆	8,077	-
福星段等2筆	2,435	-
德興段1064地號	795	-
樹孝段等2筆	4,602	-
錦村段等2筆	1,994	-
後墘子段	11,103	-
永定段等2筆	3,488	-
松茂段	5,819	-
興華段等5筆	28,191	-
合計	<u>\$111,016</u>	<u>\$130,303</u>

(5)預付土地款

	107年12月31日	106年12月31日
金雅段	\$-	\$170,309
文北段	-	172,160
育賢段105、120地號	-	310,670
水源段容積移轉用地	-	11,232
立德四小段容積移轉用地	-	20,930
後墘子段	-	43,210
牛稠子段下廊小段	455,980	-
合計	<u>\$455,980</u>	<u>\$728,511</u>

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107年度及106年度利息資本化列入在建房地金額分別為91,843仟元及66,788仟元，利息資本化利率分別為0.71%~2.18%及0.76%~2.18%。

4. 本公司民國107年度及106年度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

	107年12月31日	106年12月31日
其他預付費用-佣金(遞延行銷費用)	\$-	\$44,902
留抵稅額	3,829	-
其他預付費用	3,995	3,481
合計	\$7,824	\$48,383

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。本公司自民國107年1月1日起採用IFRS 15規定，將上述應遞延之佣金支出，轉列「取得合約之增額成本」(帳列其他流動資產)。

(五) 其他金融資產-流動

	107年12月31日	106年12月31日
其他受限制資產	\$477,399	\$125,638

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107年及106年12月31日分別將建案「櫻花孩子王、櫻花青上森、櫻花東山1號、櫻花博、櫻花學-家學區、櫻花學-博學區」及「櫻花濱城、櫻花沐然、櫻花活力水岸」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，請詳附註八「質押之資產」之說明。
2. 本公司分別於107年10月、107年4月、106年6月及105年5月與金融機構另簽訂動用履保專戶款項之契約，動用建案分別為「櫻花學-家學區」、「櫻花學-博學區」、「櫻花孩子王」、「櫻花濱城」及「櫻花青邁」，每次可動用金額最多不可超過承購戶已繳納之價金之五成，截至民國107年12月31日止，本公司針對「櫻花學-家學區」、「櫻花學-博學區」及「櫻花孩子王」尚未動用，專戶款分別為5,280仟元、21,170仟元及169,472仟元。「櫻花青邁」及「櫻花濱城」之保證責任則已分別於106年11月及107年9月解除。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) 其他流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	\$131,342	\$-
暫付款	16,062	23,604
代付款	2,588	4,469
合計	\$149,992	\$28,073

(七)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：						
107年1月1日	\$31,885	\$26,288	\$2,958	\$2,646	\$2,591	\$66,368
增添	-	-	-	-	-	-
處分	-	-	(2)	-	(74)	(76)
107年12月31日	<u>\$31,885</u>	<u>\$26,288</u>	<u>\$2,956</u>	<u>\$2,646</u>	<u>\$2,517</u>	<u>\$66,292</u>
106年1月1日	\$31,885	\$26,288	\$2,777	\$2,646	\$2,568	\$66,164
增添	-	-	181	-	168	349
處分	-	-	-	-	(145)	(145)
106年12月31日	<u>\$31,885</u>	<u>\$26,288</u>	<u>\$2,958</u>	<u>\$2,646</u>	<u>\$2,591</u>	<u>\$66,368</u>
累計折舊及減損：						
107年1月1日	\$-	\$2,881	\$1,773	\$575	\$968	\$6,197
折舊	-	1,723	326	529	407	2,985
處分	-	-	(2)	-	(73)	(75)
107年12月31日	<u>\$-</u>	<u>\$4,604</u>	<u>\$2,097</u>	<u>\$1,104</u>	<u>\$1,302</u>	<u>\$9,107</u>
106年1月1日	\$-	\$1,158	\$1,452	\$46	\$634	\$3,290
折舊	-	1,723	321	529	443	3,016
處分	-	-	-	-	(109)	(109)
106年12月31日	<u>\$-</u>	<u>\$2,881</u>	<u>\$1,773</u>	<u>\$575</u>	<u>\$968</u>	<u>\$6,197</u>
淨帳面金額：						
107年12月31日	<u>\$31,885</u>	<u>\$21,684</u>	<u>\$859</u>	<u>\$1,542</u>	<u>\$1,215</u>	<u>\$57,185</u>
106年12月31日	<u>\$31,885</u>	<u>\$23,407</u>	<u>\$1,185</u>	<u>\$2,071</u>	<u>\$1,623</u>	<u>\$60,171</u>

1. 本公司民國107年及106年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。
2. 部分不動產、廠房及設備已提供作為發行可轉換公司債之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(八)投資性不動產

	其他資產-其他	合計
成本：		
107年1月1日	\$47,898	\$47,898
增添	-	-
重分類	-	-
107年12月31日	<u>\$47,898</u>	<u>\$47,898</u>
106年1月1日	\$47,898	\$47,898
增添	-	-
重分類	-	-
106年12月31日	<u>\$47,898</u>	<u>\$47,898</u>

	其他資產-其他	合計
累計折舊及減損：		
107年1月1日	\$24,478	\$24,478
當期折舊	-	-
重分類	-	-
107年12月31日	<u>\$24,478</u>	<u>\$24,478</u>
106年1月1日	\$24,478	\$24,478
當期折舊	-	-
重分類	-	-
106年12月31日	<u>\$24,478</u>	<u>\$24,478</u>
淨帳面金額：		
107年12月31日	<u>\$23,420</u>	<u>\$23,420</u>
106年12月31日	<u>\$23,420</u>	<u>\$23,420</u>

1. 本公司民國107年及106年12月31日之投資性不動產累計減損損失皆為24,478仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。
2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值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於民國107年及106年12月31日之公允價值分別為32,602仟元及32,009仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果；其中惠來厝段及雲林北港段之評價係採用比較法及土地開發分析法，大村段之評價係採用比較法及成本法。
3. 其他資產-其他及其減損之說明如下：

其他資產-其他	107年12月31日	106年12月31日
大村段(農牧用地)	\$44,298	\$44,298
惠來厝段	2,340	2,340
雲林北港段	1,260	1,260
合計	<u>\$47,898</u>	<u>\$47,898</u>
累計減損		
大村段(農牧用地)	\$23,570	\$23,570
惠來厝段	93	93
雲林北港段	815	815
合計	<u>\$24,478</u>	<u>\$24,478</u>

上列大村段之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。

(九)短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
抵押借款	\$525,600	\$400,000
期末餘額利率區間	1.95%	2.00%

上列短期抵押借款由本公司提供存貨－在建房地作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十)應付短期票券

	107年12月31日	106年12月31日
商業本票	\$1,365,000	\$944,000
商業本票折價	(2,261)	(377)
合計	\$1,362,739	\$943,623
期末餘額利率區間	0.710%-1.402%	0.762%-1.062%

1. 本公司於民國107年度及106年度，應付短期票券發行面額分別為1,930,000仟元及1,644,000仟元，償還面額分別為1,509,000仟元及1,160,000仟元。
2. 上列應付短期票券由本公司提供存貨－在建土地作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十一)應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內第一次有擔保可轉換公司債	\$200,000	\$-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(1,451)	-
累積已轉換金額	-	-
小計	198,549	-
減：一年內到期部分	-	-
國內有擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	198,549	-
國內第二次無擔保可轉換公司債	292,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(17,303)	-
累積已轉換金額	-	-
小計	274,697	-
減：一年內到期部分	-	-
國內無擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	274,697	-
期末應付公司債餘額	\$473,246	\$-

1. 本公司於民國107年9月3日發行國內第一次有擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國107年9月3日(以下簡稱「發行日」)起至民國112年9月3日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為200,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額103.6%發行，發行總金額為207,200仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之100.75%(實質收益率為0.15%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由合作金庫商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國107年12月4日)起，至到期日(民國112年9月3日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國107年8月24日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依

轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股35.94元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。

(9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

(10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國107年12月4日)起至發行期間屆滿前四十日(民國112年7月25日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國107年12月4日)起至發行期間屆滿前四十日(民國112年7月25日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換債。

2. 本公司於民國107年9月4日發行國內第二次無擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

(1)發行期間：發行期間為5年，自民國107年9月4日(以下簡稱「發行日」)起至民國112年9月4日(以下簡稱「到期日」)到期。

(2)發行總額：發行總面額為292,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額100.5%發行，發行總金額為293,460仟元。

(3)債券票面利率：票面年利率0%。

- (4)還本付息日期及方式：本轉換公司債之票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股或行使賣回權，或本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額以現金一次償還。
- (5)擔保情形：為無擔保債券。惟發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債或轉換公司債時，本轉換公司債比照該有擔保附認股權公司債或轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國107年12月5日)起，至到期日(民國112年9月4日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國107年8月27日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以117%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股35.10元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

(10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國107年12月5日)起至發行期間屆滿前四十日(民國112年7月26日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國107年12月5日)起至發行期間屆滿前四十日(民國112年7月26日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換債。

(11)債券持有人對本轉換公司債之賣回權：本轉換公司債以發行滿三年(民國110年9月4日)為債券持有人賣回基準日，本公司應於賣回基準日之三十日前(民國110年8月5日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人，並函請櫃檯買賣中心公告，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構，要求本公司以債券面額加計利息補償金，滿三年債券面額加計利息補償金為債券面額之1.5075%(賣回收益率0.50%)將其所持有之本轉換公司債贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

3. 國內第一次有擔保可轉換公司債僅有轉換權之權益組成部分，另國內第二次無擔保可轉換公司債包括有轉換權及賣回權之負債及權益組成部分。權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，負債組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之負債。國內第二次無擔保可轉換公司債之嵌入衍生性金融商品於民國107年12月31日以公平價值評估金額為5,359仟元；國內第一次有擔保可轉換公司債及國內第二次無擔保可轉換公司債非屬衍生性金融商品之負債於民國107年12月31日以攤銷後成本衡量金額分別為198,549仟元及274,697仟元，其原始認列之有效利率分別為0.156%及1.3092%。其上述可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值 衡量之金融負債-非流動)	\$5,359	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$16,950	\$-
	107年度	106年度
嵌入式衍生工具-賣回權按公允價值再衡量之利益 (帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債利益)	\$1,314	\$-
利息費用	\$1,299	\$-

4. 上列應付公司債由本公司提供部分不動產、廠房及設備作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十二)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	107年12月31日	106年12月31日
抵押借款	合作金庫銀行西屯分行	105.06- 108.03	\$192,000	\$192,000
抵押借款	合作金庫銀行西屯分行	107.12- 109.05	30,000	-
抵押借款	合作金庫銀行大竹分行	103.11- 107.12	-	356,000
抵押借款	合作金庫銀行衛道分行	103.06- 107.10	-	314,000
抵押借款	合作金庫銀行台中分行	104.06- 108.02	569,000	569,000
抵押借款	合作金庫銀行台中分行	107.12- 109.04	30,000	-
抵押借款	土地銀行南台中分行	104.04- 109.04	325,500	275,220
抵押借款	土地銀行南台中分行	105.02- 109.12	142,000	85,810
抵押借款	土地銀行南台中分行	107.12- 111.11	40,000	-
抵押借款	合作金庫銀行慈文分行	105.05- 109.06	370,000	285,000
抵押借款	合作金庫銀行中權分行	106.06- 109.11	429,000	429,000
抵押借款	土地銀行北台中分行	106.05- 111.05	200,000	200,000
抵押借款	合作金庫銀行永吉分行	106.07- 109.05	254,000	200,000
抵押借款	合作金庫銀行北台中分行	106.09- 110.04	166,000	166,000
抵押借款	中國信託銀行南屯分行	107.05- 112.05	510,000	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(2,381,500)	(1,716,000)
合計			\$876,000	\$1,356,030
期末餘額利率區間			1.89%-2.18%	1.98%-2.18%

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. 上列長期抵押借款由本公司提供存貨－在建房地作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

4. 民國107年12月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
108.01.01-108.12.31	\$1,854,500
109.01.01-109.12.31	527,000
110.01.01-110.12.31	166,000
111.01.01-111.12.31	200,000
112.01.01-112.12.31	510,000
合計	\$3,257,500

(十三)員工退休金相關資訊

1. 確定福利計畫

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年經申請核准註銷退休金帳戶並領回退休準備金餘額，原舊制之員工退休辦法已停止適用。

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107年度及106年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為1,217仟元及1,121仟元。

(十四)股本及增資案

1. 民國107年及106年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,200,000仟元，每股面額均為10元，額定股數皆為420,000仟股，實收股本總額分別為4,082,428仟元及3,780,026仟元，分為普通股408,243仟股及378,003仟股。

2. 民國107年度及106年度本公司辦理增資情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
106年8月11日	盈餘轉增資	\$343,639	34,364	經授商字第10601121870號
107年9月27日	盈餘轉增資	\$302,402	30,240	經授商字第10701121710號

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：

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。

(十五)資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
發行溢價	\$49,903	\$49,903
其他(股東未領股利)	57	15
可轉換公司債認股權(附註六(十一))	16,950	-
合計	\$66,910	\$49,918

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。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(十六)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之一有關盈餘分配之規定如下：

本公司年度決算後如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥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，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

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之一，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，得改發股票股利。

4. 盈餘分配案

(1)本公司民國106年度及105年度之盈餘分配案分別於民國107年3月23日及民國106年3月17日經董事會決議通過。並分別於民國107年6月21日及106年6月16日經股東常會決議照案通過。

茲將民國106年度及105年度盈餘分配案列示如下：

	106年度		105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	\$98,678	\$98,678	\$97,621	\$97,621
現金股利	567,004	567,004	549,822	549,822
股票股利	302,402	302,402	343,639	343,639
合計	<u>\$968,084</u>	<u>\$968,084</u>	<u>\$991,082</u>	<u>\$991,082</u>

(2)本公司董事會於民國108年3月15日決議通過民國107年度之盈餘分配案如下：

	107年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$45,029	
股票股利	489,891	\$1.2
現金股利	81,649	0.2
合計	<u>\$616,569</u>	

本公司董事會另決議以資本公積40,824仟元轉增資，每股0.1元。

有關民國107年度之盈餘分配案預計於民國108年6月6日召開之股東常會決議。

(3)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十)。

(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。

(十七)營業收入

	107年度
客戶合約之收入	
營建收入	\$3,791,231
租賃收入	872
合計	<u>\$3,792,103</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

	107年度
營建收入-櫻花青邁	\$377,575
營建收入-櫻花濱城	1,279,975
營建收入-櫻花沐然	1,333,731
營建收入-櫻花活力水岸	799,950
租賃收入	872
合計	<u>\$3,792,103</u>
收入認列時點：	
於某一時點認列收入	\$3,791,231
隨時間逐步認列收入	872
合計	<u>\$3,792,103</u>

2. 合約餘額

	107年12月31日
合約負債-流動：	
預收款項	\$477,114
合計	<u>\$477,114</u>

(1)合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2)期初合約負債本期認列收入

本公司民國107年度合約負債期初餘額本期認列收入為213,239仟元。

3. 民國106年度營業收入之相關揭露請詳附註十二(五)2。

(十八) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	107年度	106年度
利息收入(銀行存款利息)	\$258	\$389
利息收入(其他)	10	44
其他收入—其他	863	561
合計	<u>\$1,131</u>	<u>\$994</u>

2. 其他利益及損失

	107年度	106年度
處分不動產、廠房及設備損失	\$(1)	\$(36)
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	1,314	-
其他(包含賠償損失)	(754)	(2,260)
合計	<u>\$559</u>	<u>\$(2,296)</u>

3. 財務成本

	107年度	106年度
利息費用：		
銀行借款之利息	\$91,843	\$66,788
應付公司債	1,299	-
其他	12,249	7,272
小計	105,391	74,060
減：符合要件之資產資本化金額	(91,843)	(66,788)
利息費用	13,548	7,272
手續費	462	-
財務成本合計	<u>\$14,010</u>	<u>\$7,272</u>

(十九) 綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	107年度	106年度
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認列為營業租賃費用	<u>\$11</u>	<u>\$13</u>
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認列為營業租賃費用	<u>\$1,511</u>	<u>\$1,510</u>

(二十)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：

功能別 性質別	107年度			106年度		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$16,410	\$13,708	\$30,118	\$12,251	\$13,482	\$25,733
勞健保費用	1,306	1,323	2,629	1,112	1,275	2,387
退休金費用	701	516	1,217	600	521	1,121
董事酬金	-	6,891	6,891	-	11,258	11,258
其他員工福利費用	721	6,690	7,411	498	4,343	4,841
折舊費用	-	2,985	2,985	-	3,016	3,016

本公司民國107年及106年12月31日之員工人數分別為43人及38人，其中未兼任員工之董事人數皆為5人。

1. 依本公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之0.5及董事酬勞不高於百分之2。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞發給股票或現金，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。
2. 本公司民國107年度及106年度之員工酬勞估列金額分別為2,669仟元及5,642仟元；董事酬勞估列金額分別為4,154仟元及10,478仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國107年度及106年度之存貨成本及營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
3. 本公司民國107年3月23日經董事會決議之民國106年度員工酬勞及董事酬勞與民國106年度財務報告認列之金額一致，截至民國107年12月31日止，前一年度員工酬勞及董事酬勞已實際配發。
4. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)所得稅

1. 民國107年度及106年度所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	107年度	106年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$49,254	\$62,729
以前年度所得稅(高)低估	-	-
出售土地之土地增值稅	15,540	40,020
未分配盈餘加徵10%	1,869	-
遞延所得稅費用(利益)：		
所得稅稅率變動	(284)	-
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)	-	60
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	-	-
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	22	(30)
所得稅費用	<u>\$66,401</u>	<u>\$102,779</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	107年度				
	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)	12月31日
遞延所得稅資產					
保固準備提列	\$172	\$41	\$-	\$-	\$213
備抵呆帳超限	1,377	241	-	-	1,618
其他	61	(20)	-	-	41
合計	<u>\$1,610</u>	<u>\$262</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>1,872</u>

	106年度				
	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)	12月31日
遞延所得稅資產					
保固準備提列	\$167	\$5	\$-	\$-	\$172
備抵呆帳超限	1,386	(9)	-	-	1,377
其他	87	(26)	-	-	61
合計	<u>\$1,640</u>	<u>\$(30)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,610</u>

3. 現行稅法規範如下：

本公司民國106年度適用之中華民國營利事業所得稅法定稅率為17%，並依中華民國「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。我國所得稅法修正案於民國107年2月7日公布生效，營利事業所得稅之稅率自17%調增至20%，此修正自民國107年度開始適用。此外，民國107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

4. 本公司民國107年及106年12月31日之本期所得稅負債分別為19,750仟元及44,212仟元，係當年度預付所得稅(暫繳稅款)、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。

5. 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105年度。

(二十二) 每股盈餘

民國107年度及106年度基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	107年度	106年度
基本每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$450,294	\$986,778
普通股加權平均流通在外股數	408,243	408,243
基本每股盈餘(單位：元)	\$1.10	\$2.42
稀釋每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$450,294	\$986,778
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	1,039	-
歸屬於普通股股東之淨利	\$451,333	\$986,778
普通股加權平均流通在外股數	408,243	408,243
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	116	245
可轉換公司債轉換之影響	5,164	-
普通股加權平均流通在外股數	413,523	408,488
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$1.09	\$2.42

民國106年度加權平均流通在外股數原為378,003仟股，為配合民國107年9月盈餘轉增資，故予以追溯調整，以俾利比較。

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項：無。

(二)主要管理階層薪酬資訊

本公司民國107年度及106年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	107年度	106年度
薪資及其他短期員工福利	\$14,748	\$18,297

八、質押之資產

截至民國107年及106年12月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款、發行商業本票及發行可轉換公司債之擔保品或受有限制：

	107年12月31日	106年12月31日
存貨-在建房地	\$10,060,482	\$9,331,418
不動產、廠房及設備-土地	31,885	-
不動產、廠房及設備-房屋及建築物	21,684	-
其他金融資產-流動	477,399	125,638
合計	\$10,591,450	\$9,457,056

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(帳列其他非流動資產-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：

	107年12月31日	106年12月31日
存出保證票據	\$3,884,000	\$2,087,000

(三)截至民國107年12月31日止，本公司因發包主要結構體工程及因購置營建用地而簽訂之合約總價分別約為1,473,842仟元及459,219仟元，已計價金額分別為589,672仟元及455,748仟元。

(四)本公司於民國107年10月、107年4月及106年6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107年12月31日止，尚未動用上述專戶，請參閱附註六(五)「其他金融資產-流動」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、退還資本予股東、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係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. 金融工具之種類

<u>金融資產</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)	\$86,213	\$209,381
應收票據淨額	3,301	420
應收帳款淨額	591	8,006
其他金融資產-流動	477,399	125,638
存出保證金	37,893	3,486
合計	<u>\$605,397</u>	<u>\$346,931</u>

金融負債	107年12月31日	106年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$5,359	\$-
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$525,600	\$400,000
應付短期票券	1,362,739	943,623
應付票據	12,367	17,891
應付帳款	328,399	329,100
其他應付款	308,748	204,067
應付公司債	473,246	-
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	3,257,500	3,072,030
存入保證金	2,802	2,390
合計	\$6,271,401	\$4,969,101

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國107年及106年之稅後淨利將分別減少或增加876仟元及787仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級至少為「A」級者，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用IFRS 9提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：

- A. 當合約款項按約定之支付條款逾期超過30天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- B. 當合約款項按約定之支付條款逾期超過90天，視為已發生違約。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國107年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

107年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$3,892	\$-	\$-	\$-	\$-	\$3,892
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年度
期初餘額- IAS 39	\$-
初次適用 IFRS 9 之調整	-
期初餘額- IFRS 9	-
認列應收帳款之減損損失	-
因無法收回而沖銷	-
期末餘額	\$-

(3) 流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
107年12月31日					
短期借款	\$525,600	\$-	\$-	\$-	\$525,600
應付短期票券	1,362,739	-	-	-	1,362,739
透過損益按公允價值 衡量之金融負債	-	-	5,359	-	5,359
應付款項(包含其他 應付款)	649,514	-	-	-	649,514
應付公司債	-	-	473,246	-	473,246
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,854,500	693,000	710,000	-	3,257,500
106年12月31日					
短期借款	\$-	\$400,000	\$-	\$-	\$400,000
應付短期票券	943,623	-	-	-	943,623
應付款項	551,058	-	-	-	551,058
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	955,000	1,751,030	366,000	-	3,072,030

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業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)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

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。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(八)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產-流動、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
107年12月31日				
金融負債：				
應付公司債	\$473,246	\$-	\$475,453	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	3,257,500	-	3,257,500	-
合計	<u>\$3,730,746</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,732,953</u>	<u>\$-</u>
106年12月31日				
金融負債：				
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	<u>\$3,072,030</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,072,030</u>	<u>\$-</u>

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，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。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

B. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
107年12月31日				
負債				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融負債				
衍生工具	\$-	\$5,359	\$-	\$5,359

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

- (2) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國107年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

(四) 初次適用國際財務報導準則第9號之影響及民國106年度適用國際會計準則39號之資訊

1. 民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

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放款及應收款。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

放款及應收款

係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

金融資產減損

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項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。利息收入認列於損益，當未來預期無法收現且所有抵押品均已實現或移轉予本公司時，放款及相關之備抵項目即應予沖銷。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，則藉由調整備抵項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：

- 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。

一移轉之資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分就其整體符合除列時，本公司以移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。本公司係以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

(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。

2. 金融資產帳面價值自民國106年12月31日依據IAS 39編製轉換至民國107年1月1日依據IFRS 9編製之調節：無。

(五)初次適用國際財務報導準則第15號之影響及民國106年度適用國際會計準則11號與國際會計準則18號之資訊

1. 民國106年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(1)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。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如建造合約之說明，係依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶或實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

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)建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」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主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約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，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

2. 本公司民國106年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年度
營建收入	
土地-櫻花獨綻	\$396,730
房屋-櫻花獨綻	384,800
土地-櫻花世家	220,336
房屋-櫻花世家	151,986
土地-大家住易	397,432
房屋-大家住易	426,828
土地-櫻花時代	187,644
房屋-櫻花時代	296,472
土地-櫻花青邁	792,266
房屋-櫻花青邁	924,957
租賃收入	2,809
減：營建收入銷貨退回及折讓	(912)
合計	<u>\$4,181,348</u>

3. 本公司若於民國107年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表之影響數及說明如下：

資產負債表項目	107年12月31日		
	採用 IFRS 15 認列之餘額	採用原會計政策 認列之餘額	會計政策改變 之影響數
合約負債-流動	\$477,114	\$-	\$477,114
預收貨款	\$-	\$477,114	\$(477,114)

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	從事衍生工具交易	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
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

(一)一般性資訊

本公司管理階層已依據董事會於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。

本公司之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二) 部門損益及資產之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	107年度			
	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	\$3,791,231	\$872	\$-	\$3,792,103
利息收入	10	258	-	268
收入合計	\$3,791,241	\$1,130	\$-	\$3,792,371
應報導部門損益	\$588,501	\$(71,806)	\$-	\$516,695

	106年度			
	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	\$4,178,539	\$2,809	\$-	\$4,181,348
利息收入	-	433	-	433
收入合計	\$4,178,539	\$3,242	\$-	\$4,181,781
應報導部門損益	\$1,152,875	\$(63,318)	\$-	\$1,089,557

	營建部門	其他部門	調節及銷除	合計
107年12月31日應報導部門資產	\$12,322,710	\$233,114	\$-	\$12,555,824
106年12月31日應報導部門資產	\$10,778,444	\$330,095	\$-	\$11,108,539

(三) 部門損益、資產之調節資訊

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅後淨利及總資產採用一致之衡量方式，故無需調節。

(四) 產品別及勞務別之資訊

本公司民國107年度及106年度主要收入皆來自外部客戶之出售房地收入。

(五) 地區別資訊

本公司主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

(六) 重要客戶資訊

本公司因行業特性，其銷售對象為一般社會大眾，客戶群極為分散，無集中單一客戶之情形。

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			
桃園市龜山區善捷段249、250等2筆地號土地	107.10.12	\$313,079	依合約規定付款(已支付全數價款)	中欣開發等3人	非關係人	—	—	—	—	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無
彰化市牛稠子段下廂小段223-2等18筆地號土地	107.11.16 107.11.30	459,219	依合約規定付款	蘇君等11人	非關係人	—	—	—	—	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：無此情形

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

單位：新台幣仟元

年度 項目	107年度	106年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	12,435,454	11,019,852	1,415,602	12.85%
非流動資產	120,370	88,687	31,683	35.72%
其他資產			-	0.00%
資產總額	12,555,824	11,108,539	1,447,285	13.03%
流動負債	5,436,673	3,888,657	1,548,016	39.81%
非流動負債	1,357,407	1,358,420	(1,013)	-0.07%
負債總額	6,794,080	5,247,077	1,547,003	29.48%
股 本	4,082,428	3,780,026	302,402	8.00%
資本公積	66,910	49,918	16,992	34.04%
保留盈餘	1,612,406	2,031,518	(419,112)	-20.63%
股東權益總額	5,761,744	5,861,462	(99,718)	-1.70%

註1

註2

註2

註3

註4

(一)、最近二年度增減變動比例達20%以上之分析說明：

註1. 非流動資產增加：係因本年度發行有擔保可轉換公司債之保證金所致。

註2. 流動負債及負債總額增加：係因短期借款、應付短期票券及應付公司債增加所致。

註3. 資本公積增加：係因本年度發行可轉換公司債所致。

註4. 保留盈餘減少：係因本年度本期淨利較上期減少所致。

(二)、上述變動對本公司財務狀況尚無重大影響，且主要營業內容並無重大改變或變動計畫。

二、財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

單位：新台幣仟元

年度 項目	107年度	106年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	3,792,858	4,182,260	(389,402)	-9.31%
減：銷貨退回及折讓	755	912	(157)	-17.21%
營業收入淨額	3,792,103	4,181,348	(389,245)	-9.31%
營業成本	2,921,952	2,817,110	104,842	3.72%
營業毛利	870,151	1,364,238	(494,087)	-36.22% 註1
營業費用	341,136	266,107	75,029	28.20% 註2
營業淨利(損)	529,015	1,098,131	(569,116)	-51.83% 註1
營業外收入及支出	(12,320)	(8,574)	(3,746)	43.69% 註3
繼續營業部門稅前淨利(損)	516,695	1,089,557	(572,862)	-52.58% 註1
所得稅費用	66,401	102,779	(36,378)	-35.39% 註1
本期稅後淨利(損)	450,294	986,778	(536,484)	-54.37% 註1

(一)、最近二年度增減變動比例達20%以上之分析說明：

註1. 營業毛利、營業淨利、稅前淨利、所得稅費用、稅後淨利減少：係因107年度認列收入戶數較106年減少51戶，故營業收入較106年減少。

註2. 營業費用增加：係因107年度預售個案銷售業績佳，依IFRS15規定將給付代銷公司之廣告費認列當期費用，故推銷費用增加。

註3. 營業外支出增加：主係因107年度資金調度採發行票券方式比例提高致財務成本增加。

(二)、變動原因對本公司財務狀況尚無重大影響，且主要營業內容並無重大改變或變動計畫。

三、現金流量：

(一)、最近年度現金流量變動之分析說明

最近二年度流動性分析：

年 度 項 目	107年度	106年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	-	-	-
現金流量允當比率(%)	9.38	10.31	(0.09%)
現金再投資比率(%)	-	-	-

(二)、流動性不足之改善計畫：無。

(三)、未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業活動淨現金流入 (2)	預計全年現金流出(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
86,950	1,484,860	2,991,501	(1,419,691)	—	1,459,000

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：無。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

- (一)、利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：本公司營運資金籌措主要來自銀行借款，目前利率區間介於1.89%~2.18%，未來利率調升的可能性不高，且本公司信用良好，將持續與銀行爭取最大優惠利率，降低營運成本。在進貨方面均以國內廠商為主，銷售對象多為國內民眾，成本與利潤互為消長，因此匯率波動及國內通貨膨脹，將不致於對本公司產生過多影響。
- (二)、從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：本公司目前並無從事高風險、高槓桿之投資；且未從事衍生性商品交易；資金貸與他人事項及背書保證方面則依主管機關相關辦法制定資金貸與他人及背書保證作業程序。
- (三)、未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- (四)、國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本公司隨時關注相關政策及法律的宣導及發布，並配合實行，對於公司財務業務影響不大。
- (五)、科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：最近年度科技改變及產業變化對公司財務業務未造成影響。
- (六)、企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)、進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (八)、擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (九)、進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司進貨主要係以土地取得及工程發包予營造廠等，無進貨過度集中情形；銷貨對象為一般社會大眾，故無銷貨集中情形。
- (十)、董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十一)、經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- (十二)、訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要

涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三)、其他重要風險及因應措施：截至年報刊印日止本公司無其他重要風險事項。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：無關係企業。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價券辦理情形：無此情形。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：
無此情形。

四、其他必要補充說明事項：無

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情形。

櫻花建設股份有限公司



董事長：陳正鈺

