

股票代號：2539

櫻花建設股份有限公司

合 併 財 務 報 告

(內含會計師查核報告)

民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台中市西區臺灣大道二段 239 號 4 樓

公司電話：04-36005800

合併財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、聲明書	3
肆、會計師查核報告	4 ~ 7
伍、合併資產負債表	8
陸、合併綜合損益表	9
柒、合併權益變動表	10
捌、合併現金流量表	11
玖、合併財務報告附註	
一、公司沿革	12
二、通過財務報告之日期及程序	12
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13
四、重要會計政策之彙總說明	13 ~ 25
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26 ~ 27
六、重要會計項目之說明	27 ~ 46
七、關係人交易	46 ~ 47
八、質押之資產	47
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	48
十、重大之災害損失	48
十一、重大之期後事項	48
十二、其他	49 ~ 53
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/附表	53 / 57 ~ 60
(二)大陸投資資訊	54
(三)主要股東資訊	54 / 61
十四、部門資訊	54 ~ 55

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自民國一一三年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：櫻花建設股份有限公司



董事長：陳 世 英



中 華 民 國 一 一 四 年 三 月 十 一 日

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及子公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達櫻花建設股份有限公司及子公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報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及子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對櫻花建設股份有限公司及子公司民國一一三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。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合併財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十八)營業收入。

櫻花建設股份有限公司及子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及子公司合併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；
- 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及子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合併財務報告附註四(七)存貨；存貨之明細請詳合併財務報告附註六(三)存貨。

櫻花建設股份有限公司及子公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額79.92%。存貨(營建用地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響合併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，將造成合併財務報告不實表達，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及子公司合併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及子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及子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。

其他事項一個體財務報告之查核

櫻花建設股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估櫻花建設股份有限公司及子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算櫻花建設股份有限公司及子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

櫻花建設股份有限公司及子公司之治理單位負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報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及子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使櫻花建設股份有限公司及子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致櫻花建設股份有限公司及子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於櫻花建設股份有限公司及子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對櫻花建設股份有限公司及子公司民國一三年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：張 宜 鈞

張 宜 鈞



會計師：程 建 憲

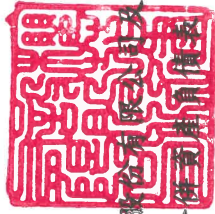
程 建 憲



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
金管證審字第 1100342985 號

中 華 民 國 一 一 四 年 三 月 十 一 日



櫻花建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元											
代碼	資 產	113年12月31日			112年12月31日			附註	負債及權益		
		金額	%		金額	%			金額	%	
1100	流動資產										
1100	現金及約當現金	\$1,498,932	4.75	\$866,790	3.43	2100	流動負債	四、六(十)	\$274,000	0.87	0.46
1150	應收票據淨額	55,095	0.18	29,263	0.12	2110	應付短期票券	四、六(十一)	284,450	0.90	0.64
1170	應收帳款淨額	271,243	0.86	30,601	0.12	2120	透過損益按公允價值衡量之金融	六(十二)	-	-	-
1180	應收帳款-關係人淨額	-	-	6,446	0.03		負債-流動				
1220	本期所得稅資產	56	-	-	-	2130	合約負債-流動	四、六(十二)、七(二)	4,840,635	15.35	9.23
130x	存貨	25,201,930	79.92	21,673,013	85.73	2150	應付票據	四	6,287	0.02	0.18
1410	預付款項	83,531	0.27	93,532	0.37	2170	應付帳款	四	1,052,854	3.34	2.84
1476	其他金融資產-流動	3,602,023	11.42	1,931,022	7.64	2200	其他應付款	四	1,100,022	3.49	3.29
1479	其他流動資產	710,395	2.25	534,794	2.12	2230	本期所得稅負債	四、六(二十一)	588,798	1.87	2.20
11xx	流動資產合計	31,423,205	99.65	25,165,461	99.56	2250	負債準備-流動		3,509	0.01	0.01
						2280	租賃負債-流動	四、六(八)	996	-	-
	非流動資產					2321	一年或一營業週期內到期或執行	四、六(十二)	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備	46,759	0.15	49,090	0.19		賣回權公司債				
1755	使用權資產	1,629	0.01	29	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十三)	6,540,900	20.74	21.90
1760	投資性不動產淨額	23,420	0.07	23,420	0.09	2399	其他流動負債	四、六(十三)	165,264	0.53	0.12
1780	無形資產	1,243	-	588	-	21xx	流動負債合計		14,857,715	47.12	40.87
1840	遞延所得稅資產	355	-	160	-		非流動負債				
1920	存出保證金	18,372	0.06	21,268	0.08	2540	長期借款	四、六(十三)	2,391,750	7.59	12.46
1930	長期應收票據及款項	17,984	0.06	19,776	0.08	2580	租賃負債-非流動	四、六(八)	644	-	-
15xx	非流動資產合計	109,762	0.35	114,331	0.44	2645	存入保證金		2,280	-	0.01
						25xx	非流動負債合計		2,392,394	7.59	12.47
						2xxx	負債總計		17,250,109	54.71	53.34
	權益										
	股本					3100	股本				
	普通股股本					3110	普通股股本	六(十五)	9,942,521	31.53	33.91
	資本公積					3200	資本公積	六(十六)	95,086	0.30	0.38
	保留盈餘					3300	保留盈餘	六(十七)			
	法定盈餘公積					3310	法定盈餘公積		1,259,118	3.99	4.22
	未分配盈餘					3350	未分配盈餘		2,986,133	9.47	8.15
	歸屬於母公司業主之權益合計					31xx	歸屬於母公司業主之權益合計		14,282,858	45.29	46.66
	非控制權益					36xx	非控制權益		-	-	-
	權益總計					3xxx	權益總計		14,282,858	45.29	46.66
1xxx	資產總計	\$31,532,967	100.00	\$25,279,792	100.00		負債及權益總計		\$31,532,967	100.00	100.00



董事長：陳世英



經理人：沈淑貞



會計主管：李宗哲

(請參閱後附合併財務報告附註)

櫻花建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一三年及一一二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	113年度		112年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十八)、七(二)	\$9,018,617	100.00	\$7,062,994	100.00
5000	營業成本	六(十四)(二十)	(4,659,650)	(51.67)	(3,830,484)	(54.23)
5900	營業毛利(毛損)		4,358,967	48.33	3,232,510	45.77
5950	營業毛利淨額		4,358,967	48.33	3,232,510	45.77
	營業費用	六(十四)(二十)				
6100	推銷費用		(624,131)	(6.92)	(656,428)	(9.30)
6200	管理費用		(166,703)	(1.85)	(109,035)	(1.54)
6000	營業費用合計		(790,834)	(8.77)	(765,463)	(10.84)
6900	營業利益(損失)		3,568,133	39.56	2,467,047	34.93
	營業外收入及支出	六(十九)				
7100	利息收入		19,521	0.22	7,757	0.11
7010	其他收入		2,158	0.02	2,553	0.04
7020	其他利益及損失		(948)	(0.01)	(908)	(0.01)
7050	財務成本		(4,662)	(0.05)	(4,726)	(0.07)
7000	營業外收入及支出合計		16,069	0.18	4,676	0.07
7900	稅前淨利(淨損)		3,584,202	39.74	2,471,723	35.00
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十一)	(753,745)	(8.36)	(556,854)	(7.89)
8200	本期淨利(淨損)		2,830,457	31.38	1,914,869	27.11
8500	本期綜合損益總額		\$2,830,457	31.38	\$1,914,869	27.11
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主(淨利/損)		\$2,830,457	31.38	\$1,914,869	27.11
	本期淨利(淨損)		\$2,830,457	31.38	\$1,914,869	27.11
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主(綜合損益)		\$2,830,457	31.38	\$1,914,869	27.11
	本期綜合損益總額		\$2,830,457	31.38	\$1,914,869	27.11
	每股盈餘(元)：	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘		\$2.85		\$1.93	
9850	稀釋每股盈餘		\$2.85		\$1.93	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：陳世英

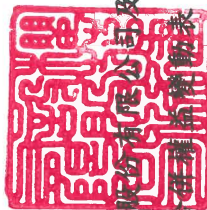


經理人：沈淑貞



會計主管：李宗哲





櫻花建設股份有限公司及其子公司

合併財務報表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益							
	股本		保留盈餘			歸屬於母公司 業主權益總計	非控制權益	權益總額
普通股股本	債券換股權利證書	待分配股票股利	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘			
民國112年1月1日餘額	\$7,350,407	\$5,959	\$-	\$66,136	\$917,090	\$1,621,209	\$9,960,801	\$9,960,801
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	150,541	(150,541)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(147,127)	(147,127)	(147,127)
普通股股票股利	1,177,019	-	-	-	-	(1,177,019)	-	-
債券換股權利證書轉換	5,959	(5,959)	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	37,754	-	-	28,506	-	-	66,260	66,260
股東未領現金股利轉資本公積	-	-	-	178	-	-	178	178
民國112年度淨利	-	-	-	-	-	1,914,869	1,914,869	1,914,869
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,914,869	1,914,869	1,914,869
民國112年12月31日餘額	\$8,571,139	\$-	\$-	\$94,820	\$1,067,631	\$2,061,391	\$11,794,981	\$11,794,981
民國113年1月1日餘額	\$8,571,139	\$-	\$-	\$94,820	\$1,067,631	\$2,061,391	\$11,794,981	\$11,794,981
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	191,487	(191,487)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(342,846)	(342,846)	(342,846)
普通股股票股利	1,371,382	-	-	-	-	(1,371,382)	-	-
股東未領現金股利轉資本公積	-	-	-	266	-	-	266	266
民國113年度淨利	-	-	-	-	-	2,830,457	2,830,457	2,830,457
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	2,830,457	2,830,457	2,830,457
民國113年12月31日餘額	\$9,942,521	\$-	\$-	\$95,086	\$1,259,118	\$2,986,133	\$14,282,858	\$14,282,858

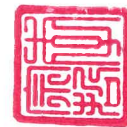
(請參閱後附合併財務報告附註)



董事長：陳世英



經理人：沈淑貞



會計主管：李宗哲

櫻花建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$3,584,202	\$2,471,723
調整項目：		
折舊費用	3,847	3,774
攤銷費用	585	889
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	-	(278)
利息費用	4,662	4,726
利息收入	(19,521)	(7,757)
收益費損項目合計	(10,427)	1,354
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	(25,832)	(5,580)
應收帳款(增加)減少	(240,642)	(30,601)
應收帳款-關係人(增加)減少	6,446	(6,446)
其他應收款(增加)減少	-	2
存貨(在建工程)(增加)減少	(3,247,261)	(2,095,929)
預付款項(增加)減少	10,001	(40,344)
其他金融資產-流動(增加)減少	(1,671,001)	(841,933)
其他流動資產(增加)減少	(175,601)	(311,037)
長期應收票據及款項(增加)減少	1,792	(19,776)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(5,342,098)	(3,351,644)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據增加(減少)	(39,174)	41,393
應付帳款增加(減少)	334,153	159,149
其他應付款增加(減少)	266,788	444,356
負債準備-流動增加(減少)	1,953	(11)
合約負債-流動增加(減少)	2,507,661	1,141,003
其他流動負債增加(減少)	135,185	(17,489)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	3,206,566	1,768,401
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(2,135,532)	(1,583,243)
調整項目合計	(2,145,959)	(1,581,889)
營運產生之現金流入(流出)	1,438,243	889,834
收取之利息	19,521	7,757
支付之利息(包括利息資本化)	(285,690)	(214,137)
退還(支付)之所得稅	(721,045)	(272,568)
營業活動之淨現金流入(流出)	451,029	410,886
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(1,250)	(86)
取得無形資產	(1,240)	(384)
存出保證金(增加)減少	2,896	2,080
投資活動之淨現金流入(流出)	406	1,610
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	274,000	183,000
短期借款減少	(117,000)	(573,300)
應付短期票券增加	236,499	9,254
應付短期票券減少	(114,897)	(171,291)
舉借長期借款	3,929,500	1,657,100
償還長期借款	(3,682,255)	(605,995)
償還應付公司債	-	(400)
租賃本金償還	(280)	(357)
存入保證金增加(減少)	(2,280)	408
發放現金股利	(342,846)	(147,127)
逾期未領股利現金收回數	266	178
籌資活動之淨現金流入(流出)	180,707	351,470
本期現金及約當現金增加(減少)數	632,142	763,966
期初現金及約當現金餘額	866,790	102,824
期末現金及約當現金餘額	\$1,498,932	\$866,790

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：陳世英



經理人：沈淑貞



會計主管：李宗哲



櫻花建設股份有限公司子公司
合併財務報告附註
民國113年度及112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(以下簡稱櫻花公司)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。櫻花公司股票於民國86年7月起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

櫻花公司於民國113年1月以現金投資設立櫻雄股份有限公司(以下簡稱櫻雄公司)，櫻雄公司與華江營造股份有限公司(以下簡稱華江公司)簽訂股權轉讓及分割契約書，約定櫻雄公司以支付華江公司13,500仟元為對價，取得華江公司之甲級營造業務法定資格及相關執照，暨櫻雄公司變更為櫻雄營造股份有限公司(以下簡稱櫻雄營造)。以下將櫻花公司及其列入合併財務報告編製主體之子公司簡稱本集團。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國114年3月11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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國114年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

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會計準則之新發布、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號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115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112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

本集團現正評估上述準則及解釋對本集團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

編製本合併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

本合併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. 本合併財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團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，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

- (5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資 公司名稱	子公司名稱	業務性質	持有股權百分比	
			113年12月31日	112年12月31日
櫻花公司	櫻雄營造	甲級綜合營造業	100.00%	-

3. 列入本期合併財務報告之子公司持股比例增減變動情形：

櫻花公司為拓展不動產業務，於民國113年1月以現金投資設立櫻雄股份有限公司(以下簡稱櫻雄公司)，投資價款為23,000仟元，櫻雄公司與華江營造股份有限公司(以下簡稱華江公司)簽訂股權轉讓及分割契約書，約定櫻雄公司以支付華江公司13,500仟元為對價，取得華江公司之甲級營造業務法定資格及相關執照，暨櫻雄公司變更為櫻雄營造股份有限公司(以下簡稱櫻雄營造)。民國113年度櫻雄營造辦理現金增資，櫻花公司全額認購，金額計197,000仟元。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

- 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1)預期於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。
- 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)不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

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。

(五) 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。

(六) 金融工具

1. 金融資產

本集團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，本集團係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本集團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。

3. 金融資產除列

(1) 當本集團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) 本集團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。

4. 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。本集團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，本集團係以原始發票金額衡量。

應付可轉換公司債

本集團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集團普通股之權利，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。

5. 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本集團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金額，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。

6. 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。

(七)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「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」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。

(八) 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，本集團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	3～6年
其他設備	3～6年
租賃改良物	5年

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

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九) 租賃交易

本集團為承租人

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本集團預期支付之金額；
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權；及
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

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

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本集團為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十) 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。

(十一) 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。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二) 無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限3年攤銷。

(十三) 非金融資產之減損

本集團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，本集團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。

本集團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，本集團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，減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備為保固準備，係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。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，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

(十五) 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

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

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。本集團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

員工及董監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。另本集團係以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(十六)股利分配

分派予櫻花公司股東之股利於櫻花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。

(十七)收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本集團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

本集團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，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團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，本集團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. 工程合約

本集團從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。考量本集團僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。當本集團預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

3. 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，係櫻花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。

4. 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。

(十八) 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. 本集團依據營運及產生應課稅之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。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，嗣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合併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)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因購置設備或技術、研究發展支出及股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。

(十九) 普通股每股盈餘

1. 本集團列示歸屬於櫻花公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本集團基本每股盈餘係以歸屬於櫻花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櫻花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。
2. 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。本集團之潛在稀釋普通股包括員工酬勞估列數。

(二十) 營運部門報導

本集團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，經辨識本集團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

本集團編製本合併財務報告時，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

投資性不動產

本集團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。

(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. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。截至民國113年12月31日止，有關本集團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，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於科技快速變遷，本集團評估資產負債表日存貨因正常損耗、過時陳舊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。民國113年12月31日，本集團存貨之帳面金額為25,201,930仟元。

3. 工程合約

工程合約工程損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，本集團係以合約載明履約義務完成衡量完成程度。

由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
庫存現金	\$-	\$76
零用金	50	40
銀行存款	1,498,882	866,674
合計	<u>\$1,498,932</u>	<u>\$866,790</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團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. 本集團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)之說明。

(二) 應收票據及帳款

	113年12月31日	112年12月31日
應收票據	\$55,095	\$29,263
備抵損失-應收票據	-	-
合計	<u>\$55,095</u>	<u>\$29,263</u>

	113年12月31日	112年12月31日
應收帳款	\$271,243	\$30,601
備抵損失-應收帳款	-	-
小計	<u>271,243</u>	<u>30,601</u>
應收帳款-關係人	-	6,446
合計	<u>\$271,243</u>	<u>\$37,047</u>

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

	113年12月31日	112年12月31日
長期應收票據(帳列長期應收票據及款項)	\$15,690	\$12,474
備抵損失-長期應收票據	-	-
小計	15,690	12,474
長期應收分期帳款(帳列長期應收票據及款項)	2,294	7,302
備抵損失-長期應收分期帳款	-	-
小計	2,294	7,302
合計	\$17,984	\$19,776

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	113年12月31日		112年12月31日	
	應收票據 (包含長期)	應收帳款 (包含長期)	應收票據 (包含長期)	應收帳款 (包含長期)
未逾期	\$70,785	\$273,537	\$41,737	\$44,349
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	\$70,785	\$273,537	\$41,737	\$44,349

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，信用風險最大之暴險金額為帳面金額。相關信用風險資訊請詳附註十二(二)之說明。

(三)存 貨

1. 本集團之存貨明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
待售房地	\$ 1,047,637	\$700,637
營建用地	510,823	-
在建房地	23,100,407	19,495,960
容積移轉用地	159,974	34,519
預付土地款	383,089	1,441,897
合計	\$25,201,930	\$21,673,013

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」。

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

3. 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	在建土地	在建工程
中山段	\$600,224	456,747
市鎮北段	478,267	1,142,886
育賢段八期	1,309,727	1,519,464
北新段	1,362,414	1,354,511
頭家段一期	338,210	411,693
頭家段二期	303,364	337,855
東光段	1,058,650	413,260
致用段一期	123,348	242,304
致用段二期	217,909	53,616
新榮和段二期	279,671	392,997
新榮和段三期	1,325,363	433,305
頭重溪段二期	261,814	456,103
頭重溪段三期	360,599	151,973
新站南段二期	390,784	298,887
新站南段三期	516,028	10,485
中社段	380,310	107,099
豐興段	529,881	278,415
平道段	800,517	335,115
福億段	867,454	75,698
合作段	303,135	2,938
碧柳段	1,810,284	20,387
東濱段	265,214	1,778
新東芳段	266,063	1,362
中運段	450,969	1,330
合計	\$14,600,199	\$8,500,208

4. 民國113年度及112年度利息資本化列入在建房地金額分別為281,656仟元及210,968仟元，利息資本化利率分別為2.15%~3.48%及1.610%~3.482%。

5. 本集團民國113年度及112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

	113年12月31日	112年12月31日
預付租金	\$1,100	\$507
其他預付費用	2,368	3,102
進項稅額	-	3
留抵稅額	80,063	89,920
合計	\$83,531	\$93,532

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

(五) 其他金融資產-流動

	113年12月31日	112年12月31日
其他受限制資產	\$3,602,023	\$1,931,022

1. 上開受限制資產係本集團自民國100年度起依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本集團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，請詳附註八「質押之資產」之說明。
2. 本集團與金融機構簽訂之預售屋價金保管信託契約書，民國113年度及112年度本集團申請動用之金額分別為605,000仟元及330,000仟元，用以支付相關建案之工程款。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

	113年12月31日	112年12月31日
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	\$687,016	\$520,064
暫付款	17,177	12,298
代付款	6,202	2,432
合計	\$710,395	\$534,794

本集團於預售房屋時為取得客戶合約所產生之成本為合約之增額成本，該合約增額成本於法定所有權移轉之時完成合約之履約義務，攤銷該合約增額成本，請詳附註六(十八)「營業收入」之說明。

(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：						
113年1月1日	\$31,885	\$30,097	\$4,947	\$2,646	\$4,420	\$73,995
增添	-	-	198	-	1,052	1,250
處分	-	-	(6)	-	(108)	(114)
113年12月31日	\$31,885	\$30,097	\$5,139	\$2,646	\$5,364	\$75,131
112年1月1日	\$31,885	\$30,097	\$4,947	\$2,646	\$4,387	\$73,962
增添	-	-	-	-	86	86
處分	-	-	-	-	(53)	(53)
112年12月31日	\$31,885	\$30,097	\$4,947	\$2,646	\$4,420	\$73,995
累計折舊及減損：						
113年1月1日	\$-	\$15,037	\$3,638	\$2,646	\$3,584	\$24,905
折舊	-	2,485	433	-	663	3,581
處分	-	-	(6)	-	(108)	(114)
113年12月31日	\$-	\$17,522	\$4,065	\$2,646	\$4,139	\$28,372

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

	土地及 土地改良物	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
112年1月1日	\$-	\$12,552	\$3,223	\$2,646	\$3,110	\$21,531
折舊	-	2,485	415	-	527	3,427
處分	-	-	-	-	(53)	(53)
112年12月31日	<u>\$-</u>	<u>\$15,037</u>	<u>\$3,638</u>	<u>\$2,646</u>	<u>\$3,584</u>	<u>\$24,905</u>
淨帳面金額：						
113年12月31日	<u>\$31,885</u>	<u>\$12,575</u>	<u>\$1,074</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,225</u>	<u>\$46,759</u>
112年12月31日	<u>\$31,885</u>	<u>\$15,060</u>	<u>\$1,309</u>	<u>\$-</u>	<u>\$836</u>	<u>\$49,090</u>

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)租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括辦公室、停車位、其他設備及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於一到五年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	運輸設備	房屋及建築物	合計
成本：			
113年1月1日	\$1,041	\$-	\$1,041
增添	883	983	1,866
租約到期除帳	(1,041)	-	(1,041)
113年12月31日	<u>\$883</u>	<u>\$983</u>	<u>1,866</u>
112年1月1日	\$1,041	\$-	\$1,041
增添	-	-	-
租約到期除帳	-	-	-
112年12月31日	<u>\$1,041</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,041</u>
累計折舊及減損：			
113年1月1日	\$1,012	\$-	\$1,012
折舊	102	164	266
租約到期除帳	(1,041)	-	(1,041)
113年12月31日	<u>\$73</u>	<u>\$164</u>	<u>\$237</u>
112年1月1日	\$665	\$-	\$665
折舊	347	-	347
租約到期除帳	-	-	-
112年12月31日	<u>\$1,012</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,012</u>
淨帳面金額：			
113年12月31日	<u>\$810</u>	<u>\$819</u>	<u>\$1,629</u>
112年12月31日	<u>\$29</u>	<u>\$-</u>	<u>\$29</u>

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

3. 租賃負債

	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	\$996	\$30
非流動	644	-
合計	<u>\$1,640</u>	<u>\$30</u>

(1)與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

項目	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	<u>\$24</u>	<u>\$4</u>
屬短期租賃合約之費用	<u>\$1,915</u>	<u>\$2,027</u>
屬低價值資產租賃之費用	<u>\$138</u>	<u>\$61</u>

(2)本集團於民國113年度及112年度租賃現金流出總額為280仟元及357仟元。

(3)本集團承租影印機、停車位及辦公室之租賃期間不超過十二個月或低價值標的資產租賃，符合租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

(九)投資性不動產

	113年12月31日	112年12月31日
成本-土地		
鎮安段(農牧用地)	\$44,298	\$44,298
惠來厝段	2,340	2,340
雲林北糖段(原北港段)	1,260	1,260
合計	<u>\$47,898</u>	<u>\$47,898</u>
累計減損-土地		
鎮安段(農牧用地)	\$23,570	\$23,570
惠來厝段	93	93
雲林北糖段(原北港段)	815	815
合計	<u>\$24,478</u>	<u>\$24,478</u>
淨帳面金額	<u>\$23,420</u>	<u>\$23,420</u>

1. 櫻花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。櫻花公司持有之投資性不動產於民國113年及112年12月31日之公允價值分別為42,753仟元及41,651仟元，民國113年12月31日惠來厝段及鎮安段公允價值係獨立外部鑑價專家之評估結果，其中惠來厝段之評價係採用比較法及土地

開發分析法，大村鄉鎮安段之評價係採用比較法，雲林北糖段係依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；民國112年12月31日係獨立外部鑑價專家之評估結果，其中惠來厝段及雲林北糖段之評價係採用比較法及土地開發分析法，大村鄉鎮安段之評價係採用比較法。

2. 上列鎮安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櫻花公司時，再辦理變更登記，該土地已設定第一順位抵押權予櫻花公司，並由受託人出具無條件移轉同意書以為保全。

(十) 短期借款

	113年12月31日	112年12月31日
信用借款	\$274,000	\$117,000
期末餘額利率區間	2.053%	1.928%

(十一) 應付短期票券

	113年12月31日	112年12月31日
商業本票	\$284,600	\$163,000
商業本票折價	(150)	(152)
合計	\$284,450	\$162,848
期末餘額利率區間	2.39%~2.44%	2.24%~2.29%

上列應付短期票券由本集團提供存貨－在建房地作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十二) 應付公司債

	113年12月31日	112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	-	-
累積已轉換金額	-	(199,600)
累積已贖回金額	-	(400)
小計	-	-
減：一年或一營業週期內到期部分	-	-
國內有擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	-	-
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	-	-
累積已轉換金額	-	(292,000)
小計	-	-
減：一年或一營業週期內到期部分	-	-
國內無擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	-	-
期末應付公司債餘額(一年或一營業週期內到期)	\$-	\$-
期末應付公司債餘額(非流動負債)	\$-	\$-

1. 櫻花公司於民國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櫻花公司普通股、櫻花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，櫻花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，向櫻花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，轉換為櫻花公司普通股股票，櫻花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)櫻花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前一日止之外，得隨時向櫻花公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為櫻花公司普通股股票。
- (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櫻花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。本轉換公司債發行後，除櫻花公司所發行(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)櫻花公司已發行(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。發行時轉換價格為每股35.94元，民國112年9月1日為最後轉換日，停止轉換前之轉換價格為每股新台幣15.20元。

(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櫻花公司原已發行之普通股股份相同。

(10)櫻花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，若櫻花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，櫻花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櫻花公司贖回權之行使，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，櫻花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公司債。

(11)本轉換公司債已於民國112年9月3日到期，因債券到期日為假日，故本轉換公司債最後轉換日為民國112年9月1日，依其發行及轉換辦法第六條規定，櫻花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，並於到期日之次一營業日(112年9月4日)終止上櫃買賣。櫻花公司於民國112年9月14日將到期償還款項以匯款或郵寄支票方式交付未行使轉換權之債權人。

2. 櫻花公司於民國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櫻花公司普通股或行使賣回權，或櫻花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，櫻花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，櫻花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，向櫻花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，轉換為櫻花公司普通股股票，櫻花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)櫻花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，得隨時向櫻花公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為櫻花公司普通股股票。
- (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櫻花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。本轉換公司債發行後，除櫻花公司所發行(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)櫻花公司已發行(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。發行時轉換價格為每股35.10元，民國112年9月4日為最後轉換日，停止轉換前之轉換價格為每股新台幣14.85元。
- (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櫻花公司原已發行之普通股股份相同。

- (10)櫻花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，若櫻花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，櫻花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櫻花公司贖回權之行使，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，櫻花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公司債。
- (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，櫻花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，並函請櫃買中心公告，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知櫻花公司股務代理機構，要求櫻花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。櫻花公司受理賣回請求，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。
- (12)本轉換公司債已於民國112年9月4日到期，最後轉換日為民國112年9月4日，依其發行及轉換辦法第六條規定，櫻花公司於本轉換公司債到期時以債券面額以現金一次償還，並於到期日之次一營業日(112年9月5日)終止上櫃買賣，本轉換公司債已於到期前全數轉換為普通股。
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113年及112年12月31日以公平價值評估金額分別為0仟元及278仟元；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113年及112年12月31日以攤銷後成本衡量金額分別為0仟元及0仟元及0仟元及0仟元，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：

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

	113年12月31日	112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-流動)	\$-	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$-	\$-
權益組成部分-失效認股權(帳列資本公積)	\$13	\$13
	113年度	112年度
嵌入式衍生工具-賣回權按公允價值再衡量之利益(損失)(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失))	\$-	\$278
利息費用	\$-	\$93

4. 上列應付公司債由櫻花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。

(十三)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	113年12月31日	112年12月31日
抵押借款	合作金庫銀行建成分行(註1)	109.01- 114.06	\$-	\$1,020,000
抵押借款	合作金庫銀行五權分行(註7)	110.03- 114.12	231,000	231,000
抵押借款	合作金庫銀行迴龍分行(註6)	110.05- 116.12	400,000	400,000
抵押借款	合作金庫銀行迴龍分行	113.05- 114.12	259,000	-
抵押借款	合作金庫銀行西屯分行(註2)	110.08- 115.06	827,900	707,900
抵押借款	土地銀行南台中分行	110.05- 115.05	251,000	251,000
抵押借款	土地銀行南台中分行	113.08- 118.02	70,000	-
抵押借款	中國信託銀行市政分行(註8)	108.10- 114.12	910,000	910,000
抵押借款	中國信託銀行市政分行	112.12- 115.12	600,000	140,000
抵押借款	台灣銀行彰化分行(註3)	108.05- 114.05	-	581,000
抵押借款	全國農金台中分行	108.09- 114.09	820,000	424,000
抵押借款	全國農金台中分行	110.04- 115.04	834,000	631,750
抵押借款	全國農金台中分行	113.07- 118.07	103,900	-
抵押借款	全國農金台中分行	113.09- 118.09	178,380	-
抵押借款	全國農金新竹分行	109.09- 114.09	-	355,000
抵押借款	全國農金新竹分行	109.11- 113.11	-	30,000
抵押借款	第一商業銀行台中分行(註4)	109.10- 114.10	778,000	543,000
抵押借款	第一商業銀行台中分行	111.12- 115.12	150,900	172,600
抵押借款	第一商業銀行台中分行	113.04- 118.01	169,500	-
抵押借款	遠東商銀	112.09- 115.11	353,000	353,000
抵押借款	遠東商銀	113.08- 117.07	99,170	-
抵押借款	兆豐銀行中台中分行(註5)	110.09- 113.10	-	845,600
抵押借款	兆豐銀行中台中分行	113.01- 117.05	723,000	-
抵押借款	凱基商業銀行	111.12- 115.06	-	213,655
信用借款	凱基商業銀行	111.12- 115.06	-	60,300
抵押借款	陽信銀行台中分行	112.12- 116.12	203,900	203,900
抵押借款	台新國際商業銀行	110.08- 114.08	244,000	195,700
抵押借款	台灣新光商業銀行中港分行	110.11- 115.10	516,000	416,000
抵押借款	彰化銀行南台中分行	113.05- 116.05	210,000	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(6,540,900)	(5,535,300)
合計			\$2,391,750	\$3,150,105
期末餘額利率期間			2.48%~3.08%	2.35%~3.48%

(註1)合作金庫銀行建成分行借款到期期間由原本之112年12月到期展延至114年6月。

(註2)合作金庫銀行西屯分行借款到期期間由原本之114年4月到期展延至115年6月。

(註3)台灣銀行彰化分行借款到期期間由原本之112年5月到期展延至114年5月。

(註4)第一商業銀行台中分行借款到期期間由原本之113年10月到期展延至114年10月。

(註5)兆豐銀行中台中分行借款到期期間由原本之112年6月到期展延至113年10月。

(註6)合作金庫銀行迴龍分行借款到期期間由原本之113年6月到期展延至116年12月。

(註7)合作金庫銀行五權分行借款到期期間由原本之113年12月到期展延至114年12月。

(註8)中國信託銀行市政分行借款到期期間由原本之113年10月到期展延至114年12月。

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集團提供存貨－在建房地作為擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十四) 員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 本集團依「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，本集團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。本集團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。

2. 民國113年度及112年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為3,391仟元及2,800仟元。

(十五) 股本及增資案

1. 民國113年及112年12月31日，櫻花公司額定股本總額分別為12,000,000仟元及9,000,000仟元，每股面額為10元，額定股數分別為1,200,000仟股及900,000仟股，實收股本總額分別為9,942,521仟元及8,571,139仟元，分為普通股994,252仟股及857,113仟股。

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

2. 民國113年度及112年度櫻花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
112年1月30日	可轉債轉換	\$5,959	596	經授商字第11230017180號
112年5月8日	可轉債轉換	\$15,210	1,521	經授商字第11230084830號
112年8月30日	盈餘轉增資	\$1,177,019	117,702	經授商字第11230175870號
112年9月25日	可轉債轉換	\$22,544	2,254	經授商字第11230190350號
113年8月21日	盈餘轉增資	\$1,371,382	137,139	經授商字第11330161330號

3. 民國112年度櫻花公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股3,775仟股及增加股本37,754仟元。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加30,607仟元，並轉銷資本公積-認股權2,101仟元。

(十六) 資本公積

	113年12月31日	112年12月31日
公司債轉換溢價	\$94,316	\$94,316
其他(股東未領股利)	757	491
可轉換公司債認股權(附註六(十二))	-	-
可轉換公司債已失效認股權(附註六(十二))	13	13
合 計	\$95,086	\$94,820

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。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。

(十七) 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

依櫻花公司公司章程第二十八條之一有關盈餘分配之規定如下：

櫻花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

櫻花公司之股利政策明訂於公司章程第二十八條之一，由於櫻花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)櫻花公司於民國113年3月11日及112年3月10日之董事會決議通過民國112年度及111年度盈餘分配案。上述民國112年度及111年度盈餘分配案已分別於民國113年6月14日及112年6月13日股東常會照案通過，決議分配數與擬議分配案相同。

	112年度		111年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$191,487		\$150,541	
現金股利	342,846	\$0.4	147,127	\$0.2
股票股利	1,371,382	1.6	1,177,019	1.6
合計	\$1,905,715	\$2.0	\$1,474,687	\$1.8

(2)櫻花公司於民國114年3月11日經董事會提議民國113年度之盈餘分配案如下：

	113年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$283,046	
現金股利	497,126	\$0.5
股票股利	1,988,504	2.0
合計	\$2,768,676	\$2.5

有關櫻花公司民國113年度之盈餘分配案預計於民國114年6月20日召開股東常會決議。

(3)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十)。

(4)有關櫻花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。

(十八)營業收入

	113年度	112年度
客戶合約之收入		
房地銷售	\$9,010,379	\$7,061,946
租賃收入	238	48
其他營業收入	8,000	1,000
合計	<u>\$9,018,617</u>	<u>\$7,062,994</u>

1. 客戶合約收入之細分

	113年度	112年度
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$9,018,617</u>	<u>\$7,062,994</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$9,010,379	\$7,061,946
租賃收入	238	48
其他營業收入	8,000	1,000
合計	<u>\$9,018,617</u>	<u>\$7,062,994</u>
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	9,018,379	\$7,062,946
隨時間逐步認列收入	238	48
合計	<u>\$9,018,617</u>	<u>\$7,062,994</u>

2. 合約餘額

	113年12月31日	112年12月31日
合約負債-流動	<u>\$4,840,635</u>	<u>\$2,332,974</u>

(1)合約負債之重大變動

合約負債之變動之主要係源自本集團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，民國113年度及112年度並無其他重大變動。

(2)期初合約負債本期認列收入

民國113年度及112年度合約負債期初餘額本期認列收入分別為867,274仟元及837,238仟元。

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

(3)自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	113年12月31日	112年12月31日
取得合約之增額成本(帳列其他流動資產)	\$687,016	\$520,064

民國113年度及112年度取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為212,220仟元及167,191仟元。

(十九)營業外收入及支出

1. 利息收入

	113年度	112年度
利息收入(銀行存款利息)	\$17,853	\$7,642
利息收入(其他)	1,668	115
合計	\$19,521	\$7,757

2. 其他收入

	113年度	112年度
其他收入-其他	\$2,158	\$2,553

3. 其他利益及損失

	113年度	112年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債(損)益	\$-	\$278
其他損失(包含賠償損失)	(948)	(1,186)
合計	\$(948)	\$(908)

4. 財務成本

	113年度	112年度
利息費用：		
銀行借款之利息	\$284,498	\$212,574
應付公司債之利息	-	93
租賃負債之利息	24	4
其他	1,796	3,023
小計	286,318	215,694
減：符合要件之資產資本化金額	(281,656)	(210,968)
財務成本合計	\$4,662	\$4,726

(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	113年度			112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	\$52,859	\$87,699	\$140,558	\$47,068	\$29,322	\$76,390
勞健保費用	4,373	3,665	8,038	3,841	2,418	6,259
退休金費用	2,154	1,237	3,391	1,858	942	2,800
其他員工福利費用	1,791	6,584	8,375	1,462	5,111	6,573
折舊費用	-	3,847	3,847	-	3,774	3,774
攤銷費用	-	585	585	-	889	889

1. 依櫻花公司章程規定，櫻花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. 櫻花公司民國113年度及112年度之員工酬勞估列金額分別為18,514仟元及12,798仟元；董事酬勞估列金額分別為35,222仟元及23,937仟元。上開金額係以櫻花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櫻花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113年度及112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. 櫻花公司經董事會決議之民國112年度員工酬勞及董事酬勞與民國112年度財務報告認列之金額一致，截至民國113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. 櫻花公司董事會決議通過及股東常會報告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113年度及112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

	113年度	112年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$750,863	\$555,069
出售土地之土地增值稅	2,619	248
未分配盈餘加徵5%	458	1,536
遞延所得稅費用(利益)：		
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	(195)	1
所得稅費用	\$753,745	\$556,854

(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：

	113年度				12月31日
	1月1日	認列於(損)益	認列於其他綜合(損)益	直接認列於權(益)	
遞延所得稅資產					
保固準備提列	\$156	\$195	\$-	\$-	\$351
備抵呆帳超限	4	-	-	-	4
合計	\$160	\$195	\$-	\$-	\$355

	112年度				12月31日
	1月1日	認列於(損)益	認列於其他綜合(損)益	直接認列於權(益)	
遞延所得稅資產					
保固準備提列	\$157	\$(1)	\$-	\$-	\$156
備抵呆帳超限	4	-	-	-	4
合計	\$161	\$(1)	\$-	\$-	\$160

3. 現行稅法規範如下：

本集團民國113年度及112年度適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後未分配盈餘所適用之稅率為5%。

4. 本集團民國113年及112年12月31日之本期所得稅負債分別為588,798仟元及555,847仟元，係各該年度估列之應自行向公庫補繳之營利事業所得稅及前一年度未分配盈餘加徵5%稅額。

5. 櫻花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111年度。

(二十二)每股盈餘

	113年度	112年度
基本每股盈餘		
歸屬於櫻花公司普通股股東之本期淨利	\$2,830,457	\$1,914,869
普通股加權平均流通在外股數	994,252	992,117
基本每股盈餘(單位：元)	\$2.85	\$1.93
稀釋每股盈餘		
歸屬於櫻花公司普通股股東之本期淨利	\$2,830,457	\$1,914,869
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	-	72
歸屬於櫻花公司普通股股東之淨利	\$2,830,457	\$1,914,941
普通股加權平均流通在外股數	994,252	992,117
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	373	279
可轉換公司債轉換之影響	-	1,589
普通股加權平均流通在外股數	994,625	993,985
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$2.85	\$1.93

民國112年度加權平均流通在外股數原為855,274仟股，為配合民國113年8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)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
陳彥綾	其他關係人(本集團董事之二親等親屬)
宋協嶸	其他關係人(本集團總經理之一親等親屬)
江同茂	其他關係人(本集團董事之一親等親屬)

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營建收入

對象	建案名稱	簽約日期	113年度	112年度
陳彥綾	科博之櫻	111年度	\$-	\$15,184

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

上開銷貨係按一般銷貨條件(市場行情價格)辦理，其交易之價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 應收帳款

對象	建案名稱	簽約日期	113年12月31日	112年12月31日
陳彥綾	科博之櫻	111年度	\$-	\$6,446

3. 合約負債

對象	建案名稱	簽約日期	113年12月31日	112年12月31日
宋協嶸	櫻花悅綻	113年度	1,386	-

4. 其他流動負債-暫收款

對象	建案名稱	簽約日期	113年12月31日	112年12月31日
江同茂	櫻花柳川之櫻	113年度	\$100	\$-

(三) 主要管理階層薪酬資訊

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	113年度	112年度
薪資及其他短期員工福利	\$60,907	\$39,321

八、質押之資產

截至民國113年及112年12月31日止，本集團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預售屋履約保證受有限制：

	113年12月31日	112年12月31日
存貨-在建房地	\$19,837,561	\$18,840,031
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	-	15,060
其他金融資產-流動	3,602,023	1,931,022
合計	\$23,439,584	\$20,817,998

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)櫻花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(帳列投資性不動產)，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櫻花公司，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，櫻花公司已進行催討，另針對該債權提列足額備抵呆帳。

(二)本集團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：

	113年12月31日	112年12月31日
存出保證票據	\$8,980,500	\$9,279,900

(三)截至民國113年12月31日止，本集團因發包主要結構體工程之合約總價約為3,854,336仟元，已計價金額為2,527,647仟元。

(四)本集團與金融機構簽訂動用履保專戶款項之契約，若本集團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集團求償。民國113年及112年12月31日本集團申請動用之金額分別為605,000仟元及330,000仟元，用以支付相關建案之工程款，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

櫻花公司於民國114年1月22日經董事會決議通過與子公司-櫻雄營造公司簽訂「台中市龍井區中社段」工程追加承攬合約，原工程承攬總價為333,423仟元(未稅)，本次追加工程款為17,322仟元(未稅)，追加後工程承攬總價為350,745仟元。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本集團之資本管理目標，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，本集團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。本集團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>	113年12月31日	112年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)	\$1,498,882	\$866,674
應收票據淨額(含長期應收票據)	70,785	41,737
應收帳款淨額(含關係人及長期應收分期帳款)	273,537	44,349
其他金融資產-流動	3,602,023	1,931,022
存出保證金	18,372	21,268
合計	<u>\$5,463,599</u>	<u>\$2,905,050</u>
<u>金融負債</u>	113年12月31日	112年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$274,000	\$117,000
應付短期票券	284,450	162,848
應付票據	6,287	45,461
應付帳款	1,052,854	718,701
其他應付款	1,100,022	832,630
長期借款(包括一年或一營業週期內到期 長期借款)	8,932,650	8,685,405
存入保證金(包括一年或一營業週期內到 期存入保證金)	5,640	2,280
合計	<u>\$11,655,903</u>	<u>\$10,564,325</u>
租賃負債(包含流動及非流動)	<u>\$1,640</u>	<u>\$30</u>

2. 風險管理政策

本集團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。

風險管理工作由本集團財務部按照董事會核准之政策執行。本集團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

本集團之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款、應付短期票券及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本集團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，因此本集團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113年度及112年度之稅後淨利將分別減少或增加94,911仟元及89,653仟元，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

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

本集團各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本集團內部評等標準等因素。本集團亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團截至民國113年及112年12月31日止，前十大客戶應收款項占本集團應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

本集團之財務部依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本集團之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

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

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。本集團民國113年及112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：

	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
113年12月31日						
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$344,322	\$-	\$-	\$-	\$-	\$344,322
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-
112年12月31日						
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$86,086	\$-	\$-	\$-	\$-	\$86,086
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本集團屬建設業，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。

本集團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：

	113年度	112年度
期初餘額	\$-	\$-
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集團內各營運個體執行，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。

下表係本集團之非衍生金融負債，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。

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

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
113年12月31日					
短期借款	\$274,000	\$-	\$-	\$-	\$274,000
應付短期票券	284,450	-	-	-	284,450
應付款項(包含其他應付款)	2,159,163	-	-	-	2,159,163
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	491	853	296	-	1,640
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,837,900	2,599,900	1,494,850	-	8,932,650
存入保證金	5,640	-	-	-	5,640
112年12月31日					
短期借款	\$117,000	\$-	\$-	\$-	\$117,000
應付短期票券	162,848	-	-	-	162,848
應付款項(包含其他應付款)	1,596,792	-	-	-	1,596,792
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	30	-	-	-	30
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,416,600	6,064,905	203,900	-	8,686,405
存入保證金	2,280	-	-	-	2,280

本集團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(九)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、其他應收款、其他金融資產-流動、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、存入保證金及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

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

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
113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)	\$8,932,650	\$-	\$8,932,650	\$-
112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)	\$8,685,405	\$-	\$8,685,405	\$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本集團之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本集團在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本集團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。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具：無。

5. 民國113年度及112年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

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	附表二
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	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	附表三
11	被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊	附表四

(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

(三)主要股東資訊：附表五。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分營運單位，並分為建設部門及營造部門，共兩個應報導營運部門：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務。

營造部門：從事土木建築工程業務承攬。

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

(二)應報導部門之損益及財務狀況

	113年度			
	建設部門	營造部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入	\$9,018,617	\$-	\$-	\$9,018,617
部門間收入	105	148,631	(148,736)	-
收入合計	\$9,018,722	\$148,631	\$(148,736)	\$9,018,617
應報導部門損益	\$2,830,457	\$(13,393)	\$13,393	\$2,830,457
應報導部門資產	\$31,513,425	\$351,059	\$(331,517)	\$31,532,967
應報導部門負債	\$17,230,567	\$144,452	\$(124,910)	\$17,250,109

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

	112年度			
	建設部門	營造部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入	\$7,062,994	\$-	\$-	\$7,062,994
部門間收入	-	-	-	-
收入合計	<u>\$7,062,994</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$7,062,994</u>
應報導部門損益	<u>\$1,914,869</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,914,869</u>
應報導部門資產	<u>\$25,279,792</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$25,279,792</u>
應報導部門負債	<u>\$13,484,811</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$13,484,811</u>

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

附表一、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
桃園市中壢區中運段338地號土地	113.06.11	\$446,170	依合約規定付款	謝采陵等17人	非關係人	—	—	—	—	議價，取得環宇不動產估價師聯合事務所鑑價報告。	興建住宅擴增營業收入	無
彰化縣員林市橋愛段1353地號等三筆土地	113.11.26	\$510,600	依合約規定付款	謝銀連	非關係人	—	—	—	—	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告。	興建住宅擴增營業收入	無
台中市烏日新高鐵段26地號土地	113.12.19	\$957,723	依合約規定付款	謝銀連	非關係人	—	—	—	—	議價，取得環宇不動產估價師聯合事務所鑑價報告。	興建住宅擴增營業收入	無

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

附表二、與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
櫻花建設股份有限公司	櫻雄營造股份有限公司	本公司之子公司	進貨	\$108,593	0.60%	依合約進度付款	與一般交易相當	相同	\$(16,316)	1.55%	註4
櫻雄營造股份有限公司	櫻花建設股份有限公司	本公司之母公司	銷貨	\$148,631	100.00%	依合約進度收款	與一般交易相當	相同	\$16,316	100.00%	註5

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收（付）款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註4：係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

註5：係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註6：上述與合併個體有關交易於編製合併報表時業已沖銷。

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

附表三、母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：

編號 (註 1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率(註 3)
0	櫻花建設股份有限公司	櫻雄營造股份有限公司	1	租賃收入	\$105	按一般條件辦理	0.00%
0	櫻花建設股份有限公司	櫻雄營造股份有限公司	1	存貨	108,593	註 4	0.34%
0	櫻花建設股份有限公司	櫻雄營造股份有限公司	1	應付帳款	16,316	註 4	0.05%

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1) 母公司填 0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

註 3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：本公司與關係人委託承建工程之價格，係由雙方議定，其款項依合約約定逐期付款。

註 5：上述與合併個體有關交易於編製合併報表時業已沖銷。

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

附表四、被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：

投資公司 名稱	被投資公司名稱 (註1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益 (註2(2))	本期認列之 投資(損)益 (註2(3))	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率%	帳面金額			
櫻花建設股份有限公司	櫻雄營造股份有限公司	台灣	甲級綜合營造	\$220,000	\$-	22,000	100.00%	\$202,824	\$(13,393)	\$(17,176)	子公司

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

註3：上述與合併個體有關交易於編製合併報表時業已沖銷。

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

附表五、主要股東資訊：

主要股東名稱	持股股數	持股比例
曾淑瓊	216,411,681	21.76%
林陳海	216,126,046	21.73%
合陽管理顧問股份有限公司	188,466,542	18.95%

說明：1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。