

股票代號：2539

查詢年報網址：<http://newmops.twse.com.tw>

# 櫻花建設股份有限公司

(SAKURA DEVELOPMENT CO., LTD)

## 九十八年度年報

中華民國九十九年四月三十日 刊印

一、本公司發言人

姓 名：陳世英  
職 稱：總經理  
聯 絡 電 話：(04)2301-7211  
電子郵件信箱：saku.great@msa.hinet.net

本公司代理發言人

姓 名：沈淑貞  
職 稱：經理  
聯 絡 電 話：(04)2301-7211  
電子郵件信箱：saku.great@msa.hinet.net

二、本公司地址及電話

地 址：台中市西區英才路五一二號四樓  
電 話：(04)2301-7211

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)2181-1911

四、最近年度財務報告簽證會計師

會計師姓名：顏榮裕、柯俊輝會計師  
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.bdotaiwan.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
<b>壹、致股東報告</b> .....	1
一、前一年度營業結果.....	2
二、九十九年度營業計畫概要.....	3
三、未來公司發展策略.....	3
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	3
<b>貳、公司簡介</b>	
一、設立日期.....	4
二、公司沿革.....	4
<b>參、公司治理報告</b>	
一、組織系統.....	7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	9
三、公司治理運作情形.....	17
四、會計師公費資訊.....	23
五、更換會計師資訊.....	23
六、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.....	24
七、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.....	24
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊.....	26
九、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.....	26
<b>肆、募資情形</b>	
一、資本及股份.....	27
二、公司債辦理情形.....	32
三、特別股辦理情形.....	32
四、海外存託憑證辦理情形.....	32
五、員工認股權憑證辦理情形.....	32
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	32
七、資金運用計畫執行情形.....	32

## 伍、營運概況

一、業務內容 .....	33
二、市場及產銷概況 .....	35
三、從業員工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 .....	39
四、環保支出資訊 .....	40
五、勞資關係 .....	40
六、重要契約 .....	41

## 陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、損益表、會計師姓名及其查核意見 .....	42
二、最近五年度財務分析 .....	44
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 .....	46
四、最近年度財務報表 .....	47
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表 .....	72
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止發生財務週轉困難情事 ..	72

## 柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析 .....	73
二、經營結果分析 .....	74
三、現金流量分析 .....	75
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 ..	75
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 ..	75
六、風險事項評估 .....	76
七、其他重要事項 .....	76

## 捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料 .....	77
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 .....	77
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 .....	77
四、其他必要補充說明事項 .....	77

## 玖、最近年度及截至年報刊印日止，依證券交易法第三十六條第二項第

二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 .....	77
------------------------------	----

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

歡迎各位股東蒞臨本公司九十九年度股東常會，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。

去年本公司「歐夏蕾」、「夢想家」個案，均交出了漂亮的成績單，今年度除推出台中市北區「櫻花草葉集」外，陸續開工的個案將有台中市北區賴厝廍段、北屯區景美段及太平市新興段，以上地段皆具備交通便利、居住環境品質良好的優勢，未來將視景氣狀況採預售或先建後售。

大台中地區的建案競爭激烈，消費者越來越重視建築施工品質、企業品牌、建築特色與售後服務，本公司以自我精進為目標，將全力提升於品質、美學、客服、施工、規劃及設計的技術與管理，以市場需求為導向，增加市場知名度，相信在全體同仁的努力下，我們有信心一定能戰勝外在環境的嚴厲挑戰，讓公司的營運能在未來有長足的進步，回饋各位股東長期的支持與鼓勵。

董事長 林家宏

## 一、前一年度營業結果

### (一)、年度營業計畫實施成果：

本公司九十八年度營業收入淨額674,295仟元較九十七年度370,195仟元，增加304,100仟元，九十八年度之稅後淨利為53,805仟元；相較於去年稅後淨利26,257仟元，增加27,548仟元，整體營運表現優於九十七年。

### (二)、財務收支與獲利能力分析

#### 1. 財務收支分析

單位：新台幣仟元

項 目	98年度	97年度	增減%
營業收入	674,295	370,195	82.15%
營業成本	564,696	308,219	83.21%
營業毛利	109,599	61,976	76.84%
營業費用	62,046	47,152	31.59%
營業淨利	47,553	14,824	220.78%
稅前純益	53,805	30,918	74.02%
稅後純益	53,805	26,257	104.92%

#### 2. 獲利能力分析

項 目	98年度	97年度
資產報酬率(%)	2.97	1.91
股東權益報酬率	3.62	2.65
占實收資本比率(%)		
營業利益	3.72	1.16
稅前純益	4.20	2.42
純益(損)率(%)	7.98	7.09
每股盈餘(元)	0.42	0.25

### (三)、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，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。加強產品規劃產品朝多樣化發展，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，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、九十九年度營業計畫概要

### (一)經營方針

1. 追求最佳品質，不誇大、不虛實。
2. 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。

### (二)預期銷售數量及依據

本年度將全力銷售台中市北區進化北路「歐夏蕾」、大里市「夢想家」個案以期達到完全銷售目標，本年度新推出台中市北區育德路「櫻花草葉集」住宅大樓案計81戶，預計於今年度完銷。

### (三)重要之產銷政策

1. 針對市場需求持續開發土地，布局大台中。
2. 產品規劃以科技化、人性化及實用性之高級住宅大樓為主。
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. 擴大銷售通路，選擇優良代銷業從事銷售業務。
5. 重視消費者權益，配合法令規定修訂買賣契約書內容。

## 三、未來公司發展策略：

本公司以大台中地區為發展重心，慎選交通便利、生活機能完善之區域進行土地開發。

## 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：

台中市區土地取得及整合漸趨困難，土地及營造成本皆上揚，較不利建築個案之推展。

### (二)法規環境：

國內法規除營建法令外，相關稅務法規如營業稅法、土地稅法、房屋稅法及消費者保護法、金融政策等，對公司的營運有相當程度的影響力，本公司將更專注於法規研究以確保股東權益。

### (三)總體經營環境：

中經院預估2010年全年經濟成長率為4.99%較2009年成長6.86%，國內需求穩健成長；失業率方面，全年平均5.50%，較09年略為下降，景氣回溫，另五縣市合併升格，這對房地產市場來說是正面的消息，惟面臨產業競爭激烈，產品的價值及優良的經營團將是致勝關鍵。

## 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。

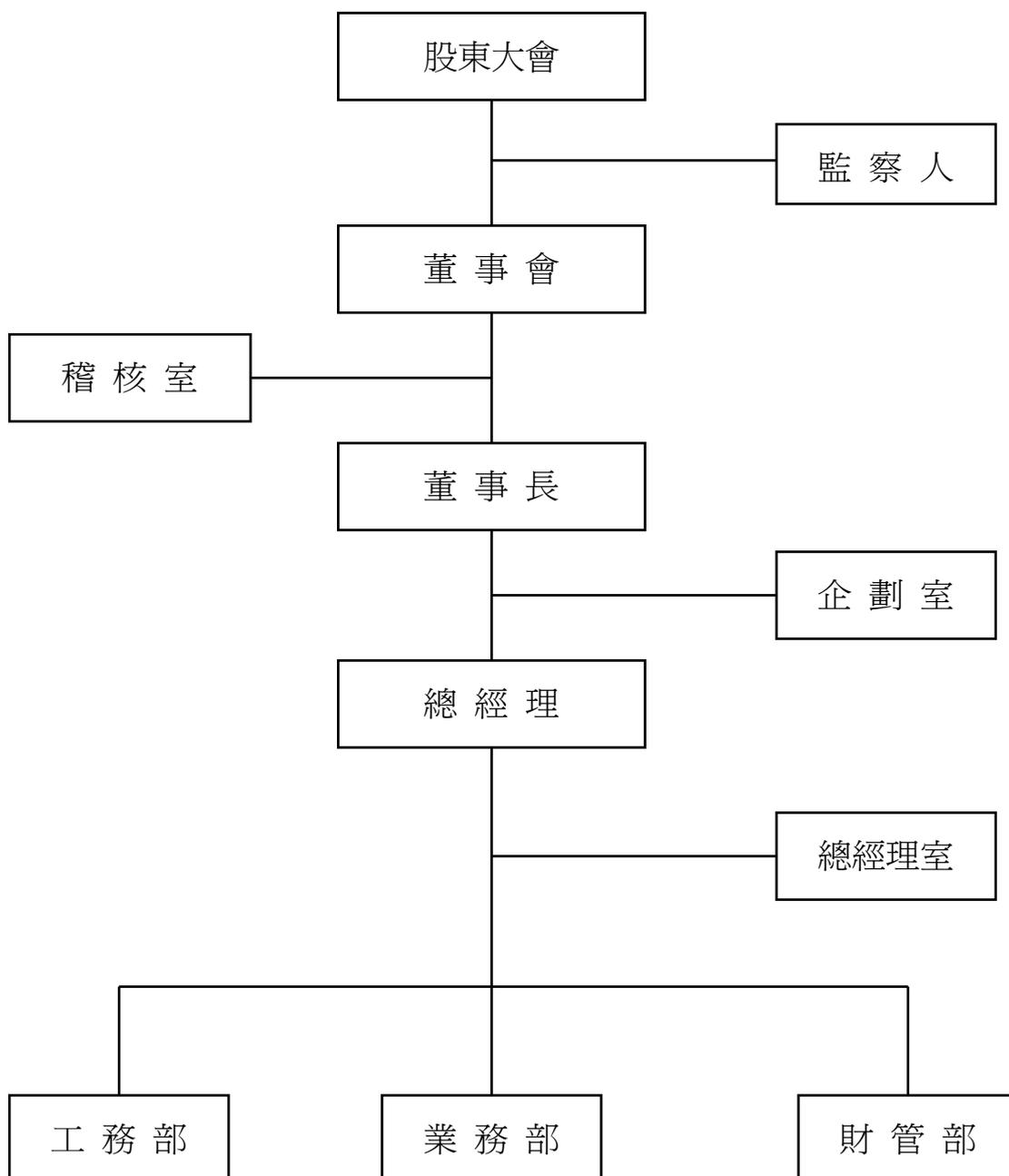
- 民國85年 9月 推出位於台中縣大雅地區的「櫻花大邨」透天別墅。
- 民國86年 3月 經台灣證券交易所審議委員會通過股票上市申請。
- 民國86年 6月 辦理盈餘及員工紅利轉增資完成，資本額增加為壹拾壹億肆仟壹佰捌拾柒萬元整。
- 民國86年 7月 股票正式掛牌上市。
- 民國86年 7月 推出位於員林大村縱貫路旁，佔地13000坪，結合彰化縣政府、經濟部中衛發展中心之「櫻花歐洲村」社區總體營造個案。
- 民國86年 8月 推出位於逢甲商圈之「櫻花摩登歐洲」，以最先進的資訊理念設計出14樓光纖網路社區。
- 民國86年 9月 辦理現金增資新台幣四億元，每股溢價42元，使資本額增為新台幣壹拾伍億肆仟壹佰捌拾柒萬元。
- 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度假生活社區之「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。

## 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

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。
企劃室	負責各項生地規劃、變更、開發、使用建議與辦理，其他有關土地開發研展事項，及產業發展趨勢研究與景氣預測。
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. 負責土地開發個案接洽、整理、勘察與使用規劃建議、效益概算及土地買賣之簽約、請款、點交等事項之辦理及投資報酬率、營建成本概算及預算與執行績效評核。
工務部	負責各工案施工計劃及預算審理作業、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、已購客戶管理服務。
財管部	綜理公司有關財務、稅務、管理會計、資金管理、及軟、硬體系統建立與維護、資訊安全與維護、總務庶務等相關工作。

## 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

### (一)、董事及監察人資料：

99年04月24日

職稱	姓名	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		代表人、配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經歷(學)	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、監察人或董事		
					股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率			股數	持比率	職稱
董事長暨董事	林家宏	97.4.8	3年	97.4.8	—	—	300,000	0.23%	—	—	—	—	大學畢	本公司董事長兼任發建設(股)公司董事長	無	無	無
董事	王雪芹	97.4.8	3年	97.4.8	100,000	0.19%	150,000	0.12%	—	—	—	—	高中畢	兼任遠建設(股)公司董事長及合陽建設(股)公司董事	無	無	無
董事	曾周信	97.4.8	3年	97.4.8	—	—	500,000	0.39%	500,000	0.39%	—	—	大專畢	兼任勝美建設(股)公司董事長	無	無	無
董事	合陽代表人：黃獻忠	97.4.8	3年	97.4.8	25,250,000	48.56%	25,250,000	19.73%	2,564,375	2.00%	—	—	高中畢	無	無	無	無
董事	合陽代表人：沈淑貞	97.4.8	3年	97.4.8					20,000	0.02%	—	—	大學畢	本公司財管部經理	無	無	無
監察人	謝銀連	97.4.8	3年	97.4.8	2,502,127	4.81%	5,502,141	4.30%	1,500,000	1.17%	—	—	高中畢		無	無	無
監察人	白淑貞	97.4.8	3年	97.4.8	100,000	0.19%	200,000	0.16%	—	—	—	—	大學畢	兼任佳福建設(股)公司監察人及和宜建設(股)公司監察人	無	無	無

### 法人股東之主要股東：

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持比率
合陽管理顧問(股)公司	林 陳 海	19%
	曾 淑 瓊	81%



(二)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

99年04月24日

職稱	姓名	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	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	陳世英	98.06.17	50,000	0.04 %	-	-	-	-	大學畢	和宜建設(股)公司董事	無	無	無
財管部經理	沈淑貞	92.12.31	20,000	0.02 %	-	-	-	-	大學畢	-	無	無	無



董事之酬金級距表

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9)	合併報表內 所有公司(註10)	本公司(註9)	合併報表內 所有公司(註10)
低於2,000,000元	林家宏.王雪芹.曾周信 沈淑貞.黃獻忠	林家宏.王雪芹.曾周信 沈淑貞.黃獻忠		
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)			林家宏.王雪芹.曾周信 沈淑貞.黃獻忠	林家宏.王雪芹.曾周信 沈淑貞.黃獻忠
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	5人	5人	5人	5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。

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：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

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。

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)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：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10：合併報表內所有公司(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11：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註12：a. 本欄應明確填列公司董事「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b. 若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金金額，並應依公司董事於子公司以外轉投資事業所擔任身分分別所領取之酬金，併入酬金級距表之I及J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、員工紅利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. 監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三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
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	合併報表內所有公司	
		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司			
監察人	謝銀連	120	120	277	277	72	72	0.87%	0.87%	無
監察人	白淑貞									

監察人之酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	
	本公司	合併報表內所有公司
低於2,000,000元	謝銀連、白淑貞	謝銀連、白淑貞
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)		
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	2人	2人

\*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。

3. 總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	薪資(A)		退職退休金 提撥數(B)		獎金及特支費等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)				A、B、C、D等四項總 額占稅後純益之比例		取得員工認股 權憑證數額		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		本公司	合併報 表內所 有公司	本 公 司	合併報 表內所 有公司	本公司	合併報 表內所 有公司	本公司		合併報表內 所有公司		本公司	合併報 表內所 有公司	本 公 司	合併報 表內所 有公司	
								現金 紅利	股票 紅利	現金 紅利	股票 紅利					
總經理	陳世英	1,023	1,023	63	63	409	409	406	0	406	0	3.53%	3.53%	-	-	無
總經理 (註一)	王雪芹															

(註一)王雪芹於98年6月16日辭任。

總經理及副總經理之酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本 公 司	合併報表內所有公司
低於2,000,000元	陳世英、王雪芹	陳世英、王雪芹
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)		
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	2人	2人

\*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。

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

99年4月30日(單位：仟元)

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總經理	陳世英	—	546	546	1.01%
	財管部經理	沈淑貞				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益。

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紅利(含股票紅利及現金紅利)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四)、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、訂定酬金之程序及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稅後純益的比例分別為：

項 目	97年	98年
董事、監察人、總經理及副總經理酬金合計(A)	1,773	3,812
占稅後純益的比例(A/稅後純益)	6.75%	7.08%

2. 給付酬金之政策、標準與組合：

董事、監察人之酬金係依章程規定，並參酌同業水準，支給標準為每人每月車馬費3仟元整。

3. 訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司給付董監事酬金，係依公司章程規定，同時參酌公司當年度整體經營績效辦理之。

### 三、公司治理運作情形

#### (一)董事會運作情形：

最近年度(98年度)董事會開會 11 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
董事長	林家宏	11	0	100%	
董事	王雪芹	11	0	100%	
董事	曾周信	10	0	90.91%	
董事	合陽管理顧問 (股)公司代表人 沈淑貞	11	0	100%	
董事	合陽管理顧問 (股)公司代表人 黃獻忠	8	0	72.73%	
監察人	謝銀連	11	0	100%	
監察人	白淑貞	6	0	54.55%	

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨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。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：無此情形。
- 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：無。

(二) 監察人參與董事會運作情形：

最近年度(98年度)董事會開會 11 次(A)，監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	謝銀連	11	100%	
監察人	白淑貞	6	54.55%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

組成：監察人係由股東會就有行為能力之人中選任之。

職責：監察人除依法執行監察職務外，得列席董事會陳述意見，但無表決權。

1. 監察人與公司員工及股東之溝通情形：

監察人於必要時得與員工、股東直接聯繫。

2. 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(1) 稽核主管於呈核稽核報告給監察人時，或稽核主管列席董事會報告時，監察人若有疑義，即可要求稽核說明。

(2) 監察人於審閱財報時，如有疑義可直接連繫會計師並請會計師說明。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：監察人列席董事會，對董事會決議結果皆無異議。

(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。

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二)公司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之情形</p> <p>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>1. 本公司設有發言人及代理發言人處理股東建議及糾紛等問題</p> <p>2. 本公司定期揭露董事、監察人及持股超過百分之十大股東，有關股份增加、減少及質設異動情形，以掌握主要股東及主要股東之最終控制者名單。</p> <p>3. 無關係企業。</p>	<p>無差異</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一)公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二)定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>1. 未設置獨立董事。</p> <p>2. 董事會於聘任會計師時評估其獨立性。</p>	<p>無差異</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>目前各利害關係人均可依其業務職能與本公司相關業務經辦窗口取得溝通。</p>	<p>無差異</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二)公司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)</p>	<p>1. 公司設有網站，並揭露財務業務相關資訊。</p> <p>2. 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。</p>	<p>無差異</p>
<p>五、公司設置提名、薪酬或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司無相關設置。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：未訂定公司治理實務守則。</p>		

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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，且不定期舉辦內部或外派員工參與各項教育訓練。</li> <li>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。</li> <li>3. 供應商關係：本公司與供應商維持良好之供需關係。</li> <li>4. 利害關係人之權利：利害關係人得與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。</li> <li>5. 董事及監察人進修之情形：本公司董監事已分別參加財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會之課程。</li> <li>6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司專注本業，配合相關法令執行各項政策推動，建立各項標準作業執行規範，以期降低並避免任何可能的風險。</li> <li>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。</li> <li>8. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：公司目前尚未為董事及監察人購買責任保險。</li> </ol>		
<p>八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：不適用。</p>		

- (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：本公司無設置薪酬委員會。
- (五) 履行社會責任情形：本公司重視工地施工安全及環境衛生等，並依相關法令規定辦理，且與施工週邊之社區及住戶維持良好互動，落實敦親睦鄰。
- (六) 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。
- (七) 其他足以增進公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(八) 內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書：

櫻花建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：99年3月19日

本公司民國98年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內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)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內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，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內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「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估及回應，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。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內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國98年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內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99年3月19日董事會通過，出席董事5人中，無人持反對意見，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：林家宏 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。

(九)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)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：

會議日期	會 別	董事會之重大決議事項
98.01.17	董事會	1.增訂財務及非財務資訊管理辦法。 2.增訂負債承諾及或有事項管理辦法。
98.03.31	董事會	1.擬訂本公司98年度營運計畫。 2.修訂本公司取得或處分資產處理程序。 3.本公司97年度決算表冊承認案。 4.承認97年度之內部控制聲明書案。 5.98年股東常會召開日期、地點及相關事宜。
98.06.16	股東會	1.承認97年度營業報告書及決算表冊案。 2.承認97年度虧損撥補案。
98.06.16	董事會	1.總經理聘任案。 2.擬解除本公司經理人競業禁止之限制。
98.08.17	董事會	1.98年上半年度財務報告承認案。
98.12.29	董事會	1.國際會計準則(IFRS)轉換計畫。 2.修訂本公司「內部控制制度」。 3.99年度內部稽核計畫承認案。
99.03.19	董事會	1.本公司99年度營運計畫案。 2.擬修訂「公司章程」案。 3.委任立本台灣聯合會計師事務所辦理99年度財稅報查核簽證及公費案。 4.98年度決算表冊案。 5.98年度之內部控制制度聲明書案。 6.98年盈餘分配案。 7.擬辦理盈餘轉增資發行新股案。 8.99年股東常會召開日期、時間、地點及召集事由等相關事宜。

(十一)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。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士(包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總：

與財務報告有關人士辭職解任情形彙總表

截至99年04月30日止

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	王雪芹	97.02.01	98.06.16	個人生涯規劃

註：所稱與財務報告有關人士係指董事長、總經理、會計主管、內部稽核主管等。

#### 四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

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	顏榮裕	柯俊輝	98.01.01~98.12.31	

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		1,260	3	1,263
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占審計公費之比例達四分之一以上者：無。
- (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：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：無此情形。

五、更換會計師資訊：無。

六、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。

七、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：

1. 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	98年度		當年度截至 4月24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
董事長 兼 董事	林家宏	0	0	0	0
董事	曾周信	0	0	0	0
董事	合陽管理顧問(股) 公司代表人沈淑貞	0	0	0	0
董事	合陽管理顧問(股) 公司代表人黃獻忠				
百分之 十以上 股東	合陽管理顧問(股) 公司				
董事	王雪芹	0	0	0	0
監察人	謝銀連	0	0	0	0
監察人	白淑貞	0	0	0	0
總經理	陳世英 就任日期：98/6/17	0	0	0	0
財會 主管	沈淑貞	0 (880,000)	0 (880,000)	0	0
10% 以上 股東	林陳海	275,000	0	6,089,875	0
10% 以上 股東	曾淑瓊	0	0	0	0
總經理	王雪芹 (解任日期98/6/17)	0	0	0	0

2. 股權移轉資訊：

姓名	股權移轉原因	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
沈淑貞	處分	98.09.08	—	無	605,000	13.00

3. 股權質押資訊：

姓名	質押變動原因	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	持股比率	質押比率	質借(贖回)金額
沈淑貞	贖回	98.09.08	—	無	605,000	0.02%	0.00%	
沈淑貞	贖回	98.05.27	林陳海	10%以上股東	275,000	0.02%	0.00%	

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊  
 持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

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財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱或姓名	關係	
林陳海	35,349,875	27.62%	28,985,000	22.64%	-	-	曾淑瓊	配偶	
曾淑瓊	28,985,000	22.64%	35,349,875	27.62%	-	-	林陳海	配偶	
合陽管理顧問(股)公司	25,250,000	19.73%	-	-	-	-	-	-	
合陽管理顧問(股)公司代表人沈淑貞	20,000	0.02%	-	-	-	-	-	-	
合陽管理顧問(股)公司代表人黃獻忠	2,564,375	2.00%	-	-	-	-	-	-	
謝銀連	5,502,141	4.30%	1,500,000	1.17%	-	-	蕭賜銀	配偶	
黃獻忠	2,564,375	2.00%	-	-	-	-	-	-	
金林國際投資(股)公司 負責人曾聰林	2,475,000	1.93%	-	-	-	-	-	-	
高明富	2,210,000	1.73%	-	-	-	-	-	-	
曾李金鑰	1,770,000	1.38%	1,703,500	1.33%	-	-	曾聰林	配偶	
曾聰林	1,703,500	1.33%	1,770,000	1.38%	-	-	曾李金鑰	配偶	
連華榮	1,500,000	1.17%	-	-	-	-	-	-	
賴富敏	1,500,000	1.17%	-	-	-	-	-	-	
蕭賜銀	1,500,000	1.17%	5,502,141	4.30%	-	-	謝銀連	配偶	

九、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	現金以外財產抵充股款者	其他
76年03月	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	創立	—	註1
79年06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07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01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07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06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09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03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08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

股份種類	核定股本					備註
	已發行股份			未發行股份	合計	
	已上市	未上市	合計			
普通股	13,750,000股	114,250,000	128,000,000股	182,000,000股	310,000,000股	—

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。

## (二) 股東結構

基準日：99年4月24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 國人	合計
人數	5	1	15	5,518	7	5,546
持有股數	245	67	28,396,619	99,586,984	16,085	128,000,000
持股比例%	0.00%	0.00%	22.18%	77.81%	0.01%	100.00%

### (三) 股權分散情形

普通股(每股面額10元)

99年4月24日

持 股 分 級	股東人數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	4,922	298,904	0.23%
1,000至 5,000	440	909,158	0.71%
5,001至 10,000	72	586,497	0.46%
10,001至 15,000	28	362,371	0.28%
15,001至 20,000	15	286,836	0.22%
20,001至 30,000	11	258,292	0.20%
30,001至 40,000	7	250,373	0.20%
40,001至 50,000	6	268,543	0.21%
50,001至 100,000	6	481,909	0.38%
100,001至 200,000	5	745,000	0.58%
200,001至 400,000	7	1,871,292	1.46%
400,001至 600,000	6	2,920,634	2.28%
600,001至 800,000	3	2,147,300	1.68%
800,001至1,000,000	4	4,000,000	3.12%
1,000,001以上	14	112,612,891	87.99%
合 計	5,546	128,000,000	100.00%

註：本公司未發行特別股。

### (四) 主要股東名單

99年4月24日

主要股東名稱	股份 持有股數	持 股 比 例
林陳海	35,349,875	27.62%
曾淑瓊	28,985,000	22.64%
合陽管理顧問(股)公司	25,250,000	19.73%
謝銀連	5,502,141	4.30%
黃獻忠	2,564,375	2.00%
金林國際投資股份有限公司	2,475,000	1.93%
高明富	2,210,000	1.73%
曾李金鑰	1,770,000	1.38%
曾聰林	1,703,500	1.33%
連華榮	1,500,000	1.17%
賴富敏	1,500,000	1.17%
蕭賜銀	1,500,000	1.17%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：仟股；元

項 目		年 度			
		97年	98年	當年度截至 99年3月31日 (註8)	
每股市價 (註1)	最 高	31.00	38.55	31.20	
	最 低	3.55	9.17	24.20	
	平 均	12.99	25.60	27.37	
每股淨值	分配前	11.41	11.83	11.84	
	分配後	11.41	(註2)	-	
每股盈餘	加權平均股數	106,197	128,000	128,000	
	每股稅後盈餘(註3)	0.25	0.42	0.01	
每股股利	現金股利		-	0.04	-
	無償配股	盈餘配股	-	0.27	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註4)		-	-	-
投資報酬分析	本 益 比(註5)		51.96	60.95	2,737
	本 利 比(註6)		-	-	-
	現金股利殖利率(註7)		-	-	-

\*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99年3月19日經董事會決議98年度盈餘分配，尚待提報99年6月22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：

本公司章程第廿八條明訂：本公司每年決算後所得純益，除依法扣繳所得稅外，應先彌補已往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，再從其餘額中提撥董監事酬勞至多不得逾百分之二及員工紅利百分之二以上外，其餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司屬資本密集產業，未來數年仍將有重大之投資及財務改善計劃，尚難區分其成長階段，故盈餘之分配，由尚可分配之盈餘發放百分之八十至百分之九十為股東股息及紅利(其中至少百分之十以現金股利方式發放)，惟公司自外界取得足夠資金支應該年度重大資本支出時，將就當年度所分配之股利中至少提撥百分之三十發放現金股利。

### 2. 本次股東會擬議股利分配之情形：

民國98年度盈餘分派案，業經本公司民國99年3月19日董事會通過，擬分配股東現金股利新台幣5,120,000元，股票股利新台幣34,560,000元。

俟民國99年6月22日股東常會決議通過後，由董事會另訂除息基準日辦理。

### 3. 預期股利政策有重大變動之說明：

原則上股利政策及執行情形以股東會決議訂定，並未有產生重大變動。

## (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) 員工分紅及董事、監察人酬勞：

### 1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

員工紅利：2%以上。

董事、監察人酬勞：不超過2%。

### 2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計數基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

員工紅利及董監酬勞估列基礎係以截至民國98年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列(均以2%估列)，並認列為98年度之營業費用。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

### 3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：

#### (1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

員工現金紅利968,495元及董事、監察人現金酬勞968,494元。

#### (2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：不適用。

#### (3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘為0.42元。

4. 上年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

上年度(97年度)未配發員工紅利及董事、監察人酬勞。

(九) 公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

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、員工認股權憑證辦理情形：

(一) 公司尚未屆期之員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

(二) 取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大且得

認購金額達新臺幣三千萬元以上員工辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：

(一) 已完成併購或受讓他公司股份發行新股者辦理情形：無此情形

(二) 已經董事會決議通過併購或受讓他公司股份發行新股者辦理情

形；辦理中之併購或受讓他公司股份發行新股執行情形及對股

東權益之影響：無此情形。

七、資金運用計畫執行情形：無此情形。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍：

##### 1. 主要內容：

- A. 委託營造廠商興建集合住宅及透天別墅，高級公寓社區、商務套房、商業大樓之出租、出售業務。
- B. 庭園綠化設計及規劃業務。
- C. 風景區及遊樂區之經營業務。
- D. 不動產投資計劃、分析、診斷、顧問之業務。
- E. 接受委託辦理都市土地重劃業務。
- F. H701040 特定專業區開發案。
- G. H701050 投資興建公共建設業。
- H. H701020 工業廠房開發租售業。
- I. H701060 新市鎮、新社區開發業。
- J. H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- K. 建築材料、建設機械及其設備之買賣業務。
- L. 前各項有關產品、器材等進出口貿易業務。
- M. 前各項有關產品之代理、經銷、報價及投標業務。
- N. 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商興建國民住宅及商業大樓之出租、出售業務為主，市場100%全部內銷。

##### 3. 目前之商品、服務項目及計劃開發之新商品、服務：

公司目前產品類型多為首購及換屋型優質住宅大樓，以因應自住型客戶之需求。

#### (二) 產業概況

##### 1. 產業之現況與發展

97年受到全球性經濟不景氣的影響，房地產價格下跌，政府為振興國內房地產景氣，推出多項健全房市政策，從優惠房貸、降息、延長建照開工期限等措施，至近期的中國大陸地產開發商考察團、遺贈稅率大降，吸引海外資金回流、五都縣市合併升格、擴大都市更新建築容積率、洽簽ECFA等，促使消費者購屋信心與意願明顯復甦，且資金方面利率仍處於低檔，有效激發出潛在的購屋需求，致使房市交易活絡，價格逐漸上揚恢復市場水位。

## 2. 產業上、中、下游的關聯性。

房地產市場上游主要原料為土地及所有建築相關材料，下游則涵蓋代銷業、房仲業、金融業、代書及購屋者；建設業的產業關聯性以上游廠商影響最甚，因為一旦上游廠商提高原物料售價，將直接反應到營建成本，最終仍反應到房屋售價上，就如同歷次的石油危機導致的通貨膨脹，購屋者在全面性的通貨膨脹壓力下，亦將以相對較高的成本取得所需之房屋。

## 3. 產品發展趨勢及競爭情形

台中縣市合併升格後，位居中間樞紐位置，加上高鐵一日生活圈成型，台中可望成為年輕人及退休族群購屋首選，產品趨勢著重在首購及換屋族群，目前以中、大坪數產品為主，但隨著消費者對居住品質日益重視，整體社區所營造出來的質感，包括人文藝術、景觀、休閒娛樂設施及環保綠建築的產品是未來發展趨勢。就競爭情形來說，由於現存業者多已歷經不景氣的考驗，顯示其產品在市場上必有獨特之處，本公司將持續推出以人為本之優質產品，創造公司之競爭優勢。

### (三)技術及研發概況

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. 短期業務發展計畫

加速開發現有土地、並積極處理餘屋，考量公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期務實發展以投資興建出售大台中地區房地產市場住宅個案為主，除可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利累積資本規模，讓公司得以持續穩定成長，進而強化公司經營體質。

#### 2. 長期業務發展計畫

建立品牌行銷模式，本公司秉持選擇最佳地段、興建符合使用需求之高級住宅原則，業務發展側重於：

- (1) 加強市場調查，瞭解市場動脈。
- (2) 正確產品定位，符合市場需求。
- (3) 提升服務品質，認同企業形象。
- (4) 強化業務銷售能力，進而擴大業務規範。

## 二、市場及產銷概況：

### (一) 市場分析：

#### 1. 主要商品銷售地區：

目前公司興建之住宅大樓以大台中地區精華地段為重點。

#### 2. 市場佔有率及市場未來供需狀況與成長性：

##### (1) 市場佔有率及市場未來供需狀況與成長：

依據內政部營建署公開營建統計資訊99年3月份全台核發建築物建築執照為2215件總樓地板面積為273萬平方公尺，核發使用執照1527件總樓地板面積為164萬平方公尺，較去年同期(98年3月)建照面積增加200%使照面積減少12%，市場呈現量大案增的局勢，再加上政府多項利多政策，消費者買氣回溫，投資客信心大增；台中縣市將在今年合併升格，帶動房地產市場買氣持續升溫，台中市建築開發公會發布最新統計，今年大台中地區房地產推案金額將上看1,200億元，較去年同期成長約一倍；縣市合併升格後，勢將帶動一波「移民大台中」風潮。根據IMF與GlobalInsight對2010年景氣與經濟發展預測，亞洲經濟表現仍將優於歐美，未來仍是國際資金布局重點；台灣國內生產毛額(GDP)也將由負成長轉正，預計升息幅度應不高，因此在資金動能仍強，海外投資機會仍有限的情況下，今年資金大舉流出的機會應不高，對國內房地產價格仍具支撐。

##### (2) 供給狀況：

初步統計，今年329檔期的全台推案量約4500億元，比去年增加，儘管面臨政府嚴打炒房政策性的敏感時刻，卻是愈打愈勇；反映在具體的指標上，則是核發建照面積明顯回穩，核發建照面積更較去年同期倍增，代表房市供給量將增加。

##### (3) 需求性：

低利率環境刺激不少自住型客戶改變租屋決策提早購屋，另因潛在通膨而投資保值型購屋需求亦出現。

##### (4) 成長性：

伴隨資金回流及兩岸開放利多、銀行低利的環境下，這些都是對房地產業市場一個很重要的基本需求和支撐力，所以未來的房市應該是一個可以樂觀看待與期待的市場，穩健經營良好的產品及優良的企業形象品牌，一定能獲得客戶最終的認同與肯定。

### 3. 競爭利基及發展遠景之有利與不利因素及對策：

#### (1) 有利因素：

##### A. 法令改革有助於房市的健全：

政府各項土地、住宅政策的改革措施，如：都市更新發展條例、建築投資事業管理條例、住宅建設條例等政策，雖促使房屋成本上升，購屋成本提高，但以長期而言，有助於導正不動產之經營環境，建立正常合理的市場秩序，使房地產交易朝向透明化、合理化，對提振房地產市場有正面之助益。

##### B. 政府在財經政策上作多，例如：持續推動低利率優惠房貸、開放外資購買國內不動產，推動不動產證券化措施，均有利於活絡房市。

##### C. 國內人口數及家庭戶數持續成長，購屋換屋仍將增加：

82年國內總人口數為2,094萬人，99年2月底則成長至2,313萬人，國內人口持續成長；然由於國民生活型態改變，家庭平均成員數目逐漸減少，使得家庭結構漸漸朝向小型化發展，此仍有助於房屋需求之成長。

##### D. 生活水準提升，並對住宅品質的要求，有助於建築事業發展：

隨著生活品質的追求，住宅的設計朝向人性化、精緻化規劃，如捷運精品宅、酒店公寓宅、飯店式小豪宅、大坪數豪宅甚或休閒式住宅，多元化發展，有助於建築業之發展。

#### (2) 不利因素及因應措施：

##### A. 法令規章多，政策影響性大

房地產交易所涉及的法令規章多且層面廣，如民法、土地法、建築法、不動產交易法、公平交易法、消費者保護法、都市計畫法及地下室施容積率等，目前新修訂的法案修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項將在99年5月1日生效，未來對於建築投資業者的管理將更趨嚴謹。

##### B. 精華土地取得不易

土地是建築最基本的生產原料，台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，以致有一地難求的現象。

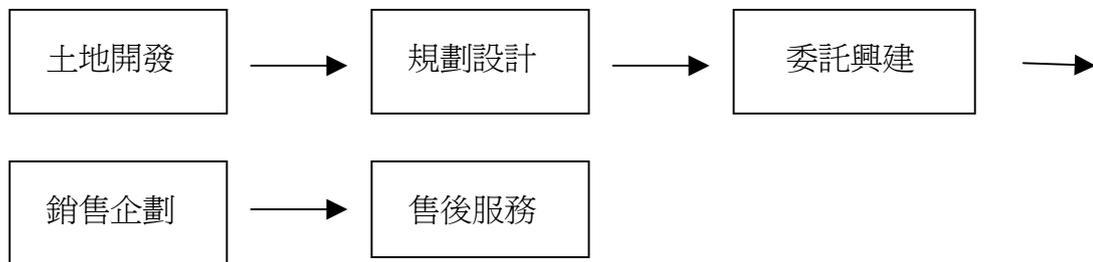
#### 因應措施：

- a. 密切注意政策法令之變更，並隨時與法律、營建專家研討，且於設計建造前擬定因應措施，使產品除能迎合市場需求，更能避免違反相關規定。
- b. 加強員工不動產交易相關法令知識及內部控制作業程序，以防止作業疏失。
- c. 土地開發以都會區中增值潛力佳、抗跌性強之區域，來因應市場不景氣帶來之衝擊，並滿足客戶住家區域環境需求。
- d. 隨時保持對市場變化之因應敏銳度，並且掌握銷售時機，避免與同業間削價競爭。

- e. 再壞的景氣也有熱門的商品，只要能規劃符合時代潮流之產品並提升產品附加價值，就能在不景氣的洪流中逆勢成長。
- f. 降低營運成本，提升工地管理品質，以期縮短工期、提升毛利。
- g. 針對未來之具潛力地區先進行調查及分析工作，以爭取市場先機，並對大台中以外市場之變化保持適度關切。

## (二) 主要產品之用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：店面、大樓住家及商業辦公用途出租及出售。
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：以台中縣市為主、新重劃區、聯外道路方便之區。
- 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)最近二年度主要進銷貨客戶名單

- 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，無固定主要銷售客戶。
- 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

項目	九十七年度				九十八年度				九十九年度截至3月31日止			
	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	協侑營造	351,706	32.66	無	國城營造	59,187	10.63	該公司主要股東為本公司董事長之配偶	C	7,978	19.81	無
2	陳玉盆	220,000	20.43	無	A	339,351	60.98	無	國城營造	31,212	77.51	該公司主要股東為本公司董事長之配偶
3	三百六十六度建設	131,688	12.23	無	B	91,000	16.35	無	-	-	-	-
4	林登木	347,000	32.22	無	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	26,590	2.46		其他	66,997	12.04		其他	1,080	2.68	
	進貨淨額	1,076,984	100		進貨淨額	556,535	100		進貨淨額	40,270	100	

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

增減變動原因：配合業務需求

(五)最近二年度生產量值

單位：量(戶)  
值(新台幣仟元)

生產量值 主要產品	九十七年度			九十八年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
租金			1,320			2,304
青年市		0	0		0	0
歐夏蕾		591	846,617		0	0
合計		591	847,937			2,304

註：產量係各該年度已完工戶數，產值係指各該年度完工之實際成本或採完工比例法認列之戶數及預估總成本（含個案土地、工程及利息資本化成本）

(六)最近二年度銷售量值

單位：量(戶)  
值(新台幣仟元)

銷售量值 主要產品	九十七年度		九十八年度	
	銷售量	銷售值	銷售量	銷售值
租金		3,956		6,246
青年市	43	139,214	75	234,245
歐夏蕾	143	227,025	268	433,812
其他個案				-8
合計	183	370,195	343	674,295

註1：銷售量值係各該年度完工已售出之戶數、個案總收入或符合完工比例法已售出之戶數及認列之個案收入（銷售額乘以完工比例）。

三、從業員工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		97年	98年	當年度截至 99年4月30日
員工人數	職 員	15人	9人	9人
	合 計	15人	9人	9人
平均年齡		40.02歲	37.67歲	37.2歲
平均服務年資		2.55年	2.10年	2.25年
學歷分布比例	博 士	0人	0人	0人
	碩 士	0人	0人	0人
	大 專	11人	9人	9人
	高 中	4人	0人	0人
	高中以下	0人	0人	0人

## 四、環保支出資訊

- (一) 最近年度及截至年報刊印日止，因環境污染所受之損失(包括賠償)及處分之總額：無此情形。
- (二) 因應對策：
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，以維護環境整潔。

## 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、國內旅遊、進修費用補助。
    - (2) 生育、婚喪、喬遷及傷病補助。
    - (3) 端午、中秋節慶禮金、年終獎金。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：

不定期辦理內外部教育訓練，以增進專業知識及技術。
  3. 退休制度：

本公司依勞工退休金條例規定，按月提繳退休金，儲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、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	98.06.26	台中北區邱厝子段148-7.148-329等2筆地號營造工程發包	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表、損益表、會計師姓名及其查核意見

#### (一) 簡明資產負債表

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 99年03月31 日財務資料	
	94	95	96	97	98		
流動資產	96,324	731,840	1,115,641	1,734,541	1,488,486	1,688,306	
基金及投資	-	-	-	-	-	-	
固定資產	100,924	89,089	90,621	96,013	133,998	114,953	
無形資產	-	-	-	-	-	-	
其他資產	116,331	28,828	23,408	85,803	88,288	85,104	
資產總額	313,579	849,757	1,229,670	1,916,357	1,710,772	1,888,363	
流動負債	分配前	37,887	623,847	676,235	423,011	161,576	332,409
	分配後	37,887	623,847	676,235	423,011	尚未分配	尚未分配
長期負債	90,000	-	28,050	30,000	33,820	39,550	
其他負債	39,968	40,351	3,204	2,908	1,133	1,006	
負債總額	分配前	167,855	664,198	707,489	455,919	196,529	372,965
	分配後	167,855	664,198	707,489	455,919	尚未分配	尚未分配
股本	500,000	800,000	1,154,900	1,280,000	1,280,000	1,280,000	
資本公積	-	-	32,340	206,900	180,438	180,438	
保留盈餘	分配前	(354,276)	(614,441)	(665,059)	(26,462)	53,805	54,960
	分配後	(354,276)	(614,441)	(665,059)	(26,462)	尚未分配	尚未分配
金融商品未實現損益	-	-	-	-	-	-	
累積換算調整數	-	-	-	-	-	-	
未認為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	
股東權益 總額	分配前	145,724	185,559	522,181	1,460,438	1,514,243	1,515,398
	分配後	145,724	185,559	522,181	1,460,438	尚未分配	尚未分配

(二)簡明損益表

單位：新台幣仟元  
(每股盈餘單位為元)

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 99年3月31日 財務資料
	94	95	96	97	98	
營業收入	1,138,327	7,025	16,339	370,195	674,295	140,335
營業毛利	(376,511)	6,072	6,148	61,976	109,599	14,731
營業損益	(391,058)	(14,468)	(25,495)	14,824	47,553	1,017
營業外收入及利益	564,786	1,370	11,480	26,129	6,684	313
營業外費用及損失	(409,137)	(19,366)	(36,603)	(10,035)	(432)	(175)
繼續營業部門 稅前損益	(235,409)	(32,464)	(50,618)	30,918	53,805	1,155
繼續營業部門損益	(235,228)	(32,464)	(50,618)	26,257	53,805	1,155
停業部門損益	-	-	-	-	-	-
非常損益	-	-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	(16,583)	-	-	-	-	-
本期損益	(251,811)	(32,464)	(50,618)	26,257	53,805	1,155
每股盈餘	(5.03)	(1.48)	(2.30)	0.25	0.42	0.01

(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
94	立本台灣聯合會計師事務所	陶鴻文、曾炳霖	修正式無保留意見
95	立本台灣聯合會計師事務所	陶鴻文、曾炳霖	修正式無保留意見
96	立本台灣聯合會計師事務所	陶鴻文、曾炳霖	修正式無保留意見
97	立本台灣聯合會計師事務所	顏榮裕、柯俊輝	無保留意見
98	立本台灣聯合會計師事務所	顏榮裕、柯俊輝	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

分析項目		最近五年度財務資料					當年度截至 99年3月31日	
		94年	95年	96年	97年	98年		
財務結構(%)	負債占資產比率	53.53	78.16	57.53	23.79	11.49	19.75	
	長期資金占固定資產比率	233.57	208.28	607.18	1,552.33	1,155.29	1,352.68	
償債能力(%)	流動比率	254.24	117.31	164.98	410.05	921.23	507.90	
	速動比率	86.16	18.88	59.73	70.41	62.02	29.18	
	利息保障倍數	(19.76)	(2.41)	1.56	4.07	41.04	3.52	
經營能力	應收款項週轉率(次)	37.41	0.10	0.27	19.94	22.21	25.38	
	應收款項收現日數	10	3,650	1,352	18.30	16.43	14.38	
	存貨週轉率(次)	3.27	0.00	0.01	0.28	0.40	0.35	
	應付款項週轉率(次)	4,625.46	1.37	8.39	4.35	6.81	7.66	
	平均銷貨日數	112	0	36,500	1,303.57	912.50	1042.85	
	固定資產週轉率(次)	11.28	0.08	0.18	3.86	5.03	1.22	
	總資產週轉率(次)	3.63	0.01	0.01	0.19	0.39	0.30	
獲利能力	資產報酬率(%)	(24.26)	(5.00)	(4.59)	1.91	2.97	0.26	
	股東權益報酬率(%)	(86.60)	(19.60)	(14.30)	2.65	3.62	0.31	
	估實收 資本比 率(%)	營業利益	(78.21)	(1.81)	(3.19)	1.16	3.72	0.08
		稅前純益	(47.08)	(4.06)	(6.33)	2.42	4.20	0.09
	純益率(%)	(20.66)	(462.12)	(309.8)	7.09	7.98	0.82	
現金流量	每股盈餘(虧損)(元)	(4.70)	(1.48)	(2.30)	0.25	0.42	0.01	
	現金流量比率(%)	2,583.58	—	—	—	—	—	
	現金流量允當比率(%)	368,498.76	202.73	66.82	74.83	67.96	—	
槓桿度	現金再投資比率(%)	198.16	—	—	—	—	—	
	營運槓桿度	1.00	0.92	0.96	1.01	1.02	1.28	
	財務槓桿度	0.97	0.76	0.87	1.52	1.00	1.00	

註：計算公式

#### 1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

#### 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) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 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) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 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) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 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監察人審查報告

櫻花建設股份有限公司  
監察人查核報告書

茲准董事會造送本公司民國九十八年度財務報告，業經立本台灣聯合會計師事務所顏榮裕會計師及柯俊輝會計師查核竣事，連同營業報告書、盈餘分配表，復經本監察人查核完竣，認為尚無不符。爰依照公司法第二一九條之規定備具報告。

此 致

本公司九十九年股東常會

監察人： 謝 銀 連

監察人： 白 淑 貞

中 華 民 國 九 十 九 年 四 月 十 六 日

#### 四、最近年度財務報表

##### 會計師查核報告

櫻花建設股份有限公司 公鑒：

櫻花建設股份有限公司民國九十八年及九十七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國九十八年及九十七年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則暨一般公認會計原則所編製，足以允當表達櫻花建設股份有限公司民國九十八年及九十七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國九十八年及九十七年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

櫻花建設股份有限公司民國九十八年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：顏 榮 裕

會計師：柯 俊 輝

證券主管機關核准簽證文號：  
(95)金管證六字第0950153063號

證券主管機關核准簽證文號：  
(83)台財證(六)字第31146號

中 華 民 國 九 十 九 年 二 月 二 十 二 日

櫻花建設股份有限公司  
資 產 負 債 表  
中華民國九十八年及九十七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

資 產		98年12月31日	%	97年12月31日	%	負債及股東權益		98年12月31日	%	97年12月31日	%
1XXX	資產					2XXX	負債				
11XX	流動資產					21XX	流動負債				
1100	現金及約當現金(註二及註四(一))	\$38,713	2.26	\$228,320	11.92	2100	短期借款(註四(九))	\$0	0.00	\$155,000	8.09
1120	應收票據淨額(註二及註四(二))	6,645	0.39	5,236	0.27	2110	應付短期票券(註四(十))	83,837	4.90	0	0.00
1130	應收關係人票據淨額(註二及註四(二))	82	0.01	82	0.00	2120	應付票據	9,084	0.53	44,666	2.33
1140	應收帳款淨額(註二及註四(二))	19,566	1.14	20,593	1.07	2130	應付關係人票據(註五)	15,525	0.91	0	0.00
1160	其他應收款淨額	15	0.00	2,965	0.15	2140	應付帳款	1,106	0.06	95,527	4.98
1220	存貨淨額(註二及註四(三))	1,387,875	81.13	1,432,793	74.77	2170	應付費用	24,425	1.43	18,654	0.97
1250	預付費用	395	0.02	3,911	0.21	2210	其他應付款項	3,103	0.18	0	0.00
1260	預付款項	15,654	0.92	26,306	1.37	2260	預收款項	15,846	0.92	93,880	4.90
1280	其他流動資產(註四(四))	19,541	1.14	14,335	0.75	2280	其他流動負債	8,650	0.51	15,284	0.80
1286	遞延所得稅資產(註二及註四(十五))	0	0.00	0	0.00	21XX	小 計	161,576	9.44	423,011	22.07
11XX	小 計	1,488,486	87.01	1,734,541	90.51	24XX	長期負債				
15XX	固定資產(註二及註四(六))					2420	長期借款(註四(十一))	33,820	1.98	30,000	1.57
15X1	成本					24XX	小 計	33,820	1.98	30,000	1.57
1501	土地	8,479	0.49	8,479	0.44	28XX	其他負債				
1521	房屋及建築	7,199	0.42	7,199	0.38	2810	應計退休金負債(註四(十四))	0	0.00	1,891	0.10
1561	辦公設備	701	0.04	753	0.04	2820	存入保證金	1,133	0.07	639	0.03
1621	出租資產-土地	184,016	10.76	169,039	8.82	2880	其他負債--其他(註二及註四(五))	0	0.00	378	0.02
1622	出租資產-房屋	139,840	8.17	115,938	6.05	28XX	小 計	1,133	0.07	2,908	0.15
1681	其他設備	453	0.03	328	0.02	2XXX	負債合計	196,529	11.49	455,919	23.79
15XY	成本及重估增值合計	340,688	19.91	301,736	15.75	3XXX	股東權益				
15X9	減:累計折舊	(37,746)	(2.21)	(35,453)	(1.85)	31XX	股本(註四(十二))				
1599	減:累計減損--固定資產	(168,944)	(9.87)	(170,270)	(8.89)	3110	普通股股本	1,280,000	74.82	1,280,000	66.79
15XX	固定資產淨額	133,998	7.83	96,013	5.01		小 計	1,280,000	74.82	1,280,000	66.79
18XX	其他資產					32XX	資本公積				
1820	存出保證金	179	0.01	2,100	0.11	3210	資本公積--發行溢價	180,438	10.55	206,900	10.80
1830	遞延費用(註二)	0	0.00	7	0.00		小 計	180,438	10.55	206,900	10.80
1840	長期應收票據及款項(註二及註四(七))	12,879	0.75	8,466	0.44	33XX	保留盈餘(註四(十三)(十五))				
1860	遞延所得稅資產--非流動(註二及註四(十五))	0	0.00	0	0.00	3350	未提撥保留盈餘(待彌補虧損)	53,805	3.14	(26,462)	(1.38)
1880	其他資產--其他(註二及註四(八))	163,608	9.56	163,608	8.54		小 計	53,805	3.14	(26,462)	(1.38)
1899	累計減損--其他資產(註二及註四(八))	(88,378)	(5.16)	(88,378)	(4.61)	3XXX	股東權益合計	1,514,243	88.51	1,460,438	76.21
18XX	小 計	88,288	5.16	85,803	4.48	1XXX	負債及股東權益總計	\$1,710,772	100.00	\$1,916,357	100.00
1XXX	資產總計	\$1,710,772	100.00	\$1,916,357	100.00						

請參閱後附財務報表附註  
經理人：陳世英

會計主管：沈淑貞

董事長：林家宏

櫻花建設股份有限公司  
損益表  
中華民國九十八年及九十七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘以新台幣元表示外)

項	目	98年度		97年度	
			%		%
4000	營業收入(註二)				
4300	租賃收入	\$6,246	0.93	\$3,956	1.07
4510	營建收入	670,028	99.36	366,398	98.97
4519	減:營建收入銷貨退回及折讓	(1,979)	(0.29)	(159)	(0.04)
4000	營業收入合計	674,295	100.00	370,195	100.00
5000	營業成本(註二)				
5300	租賃成本	(2,304)	(0.34)	(1,320)	(0.36)
5510	營建成本	(562,392)	(83.41)	(306,899)	(82.90)
5910	營業毛利(毛損)	109,599	16.25	61,976	16.74
6000	營業費用(註二及註四(十七))				
6100	推銷費用	(32,863)	(4.87)	(25,153)	(6.80)
6200	管理及總務費用	(29,183)	(4.33)	(21,999)	(5.94)
6900	營業淨利(淨損)	47,553	7.05	14,824	4.00
7100	營業外收入及收益				
7110	利息收入	573	0.08	332	0.09
7310	金融資產評價利益	107	0.02	0	0.00
7130	處分固定資產利益	2	0.00	4,773	1.29
7280	資產減損迴轉利益	0	0.00	18,497	5.00
7480	什項收入	6,002	0.89	2,527	0.68
7100	營業外收入及利益合計	6,684	0.99	26,129	7.06
7500	營業外費用及損失				
7510	利息費用	(84)	(0.01)	(5,061)	(1.37)
7630	資產減損損失	0	0.00	(4,930)	(1.33)
7580	財務費用	(348)	(0.05)	0	0.00
7880	什項支出	0	0.00	(44)	(0.01)
7500	營業外費用及損失合計	(432)	(0.06)	(10,035)	(2.71)
7900	繼續營業單位稅前淨利(淨損)	53,805	7.98	30,918	8.35
8110	所得稅(費用)利益(註二及註四(十五))	0	0.00	(4,661)	(1.26)
8900	繼續營業單位稅後淨利(淨損)	53,805	7.98	26,257	7.09
9600	本期淨利(損)	\$53,805	7.98	\$26,257	7.09
	每股盈餘(元)(註二及註四(十六))				
9750	基本每股盈餘	稅前	稅後	稅前	稅後
9710	繼續營業單位淨利(淨損)	\$0.42	\$0.42	\$0.29	\$0.25
9750	本期淨利(淨損)	\$0.42	\$0.42	\$0.29	\$0.25

請參閱後附財務報表附註  
經理人：陳世英

董事長：林家宏

會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司  
股東權益變動表

中華民國九十八年及九十七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目名稱	股本		資本公積	保留盈餘	
	普通股股本	預收股本		未分配盈餘	合計
民國97年1月1日餘額	\$800,000	\$354,900	\$32,340	(\$665,059)	\$522,181
被投資公司資本公積變動數			(32,340)	32,340	0
現金增資	300,000	(354,900)	54,900		0
現金增資	760,000		152,000		912,000
普通股減資彌補虧損	(580,000)			580,000	0
97年度稅後淨利(損)				26,257	26,257
民國98年1月1日餘額	\$1,280,000	\$0	\$206,900	(\$26,462)	\$1,460,438
資本公積彌補虧損			(26,462)	26,462	0
98年度稅後淨利(損)				53,805	53,805
民國98年12月31日餘額	\$1,280,000	\$0	\$180,438	\$53,805	\$1,514,243

董事長：林家宏

請參閱後附財務報表附註  
經理人：陳世英

會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

現金流量表

中華民國九十八年及九十七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	98 年 度	97 年 度
營業活動之現金流量		
本期純益(損)	\$53,805	\$26,257
調整項目：		
呆帳損失	2,808	1,818
折舊費用(含租賃成本)	3,021	1,487
攤銷費用	7	40
資產減損損失	0	4,930
資產減損迴轉利益	0	(18,497)
存貨市價回升利益(帳列營業成本)	0	(8,623)
處分固定資產利益	(2)	(4,773)
營業資產及負債淨變動		
應收票據(增加)減少	(1,409)	(3,806)
應收票據-關係人(增加)減少	0	(82)
應收帳款及長期應收款(增加)減少	(6,195)	(25,923)
其他應收款(增加)減少	2,950	(2,645)
存貨及在建工程(增加)減少	7,805	(764,485)
預付費用(增加)減少	3,516	(3,893)
預付款項(增加)減少	10,652	67,288
其他流動資產(增加)減少	(5,206)	(3,886)
應付票據增加(減少)	(35,582)	43,172
應付票據-關係人增加(減少)	15,525	(19)
應付帳款增加(減少)	(93,254)	95,527
應付費用增加(減少)	5,771	(1,470)
其他應付款項增加(減少)	3,103	0
預收款項增加(減少)	(78,034)	87,030
其他流動負債增加(減少)	(6,634)	15,096
應計退休金負債增加(減少)	(1,891)	(116)
營業活動之淨現金流入(流出)	(119,244)	(495,573)
投資活動之現金流量		
長期投資貸餘回轉	(378)	0
出售固定資產價款	7	14,001
購入固定資產	(5,064)	(2,540)
存出保證金(增加)減少	1,921	(1,942)
投資活動之淨現金流入(流出)	(3,514)	9,519
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	(155,000)	(255,000)
應付短期票券增加(減少)	83,837	0
償還應付公司債	0	(200,000)
長期借款增加(減少)	3,820	(35,610)
存入保證金增加(減少)	494	(180)
現金增資及溢價	0	1,266,900
預收股本增加(減少)	0	(354,900)
融資活動之淨現金流入(流出)	(66,849)	421,210
本期現金及約當現金增加(減少)數	(189,607)	(64,844)
期初現金及約當現金餘額	228,320	293,164
期末現金及約當現金餘額	\$38,713	\$228,320
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$1,313	\$8,840
資本化利息	(926)	(1,143)
不含資本化利息之本期支付利息	\$387	\$7,697
本期支付所得稅	\$15	\$4,667
不影響現金流量之投資及融資活動		
待售房地轉出租資產	\$75,303	\$0
出租資產轉列待售房地	\$38,189	\$0
減資彌補虧損	\$0	\$580,000

請參閱後附財務報表附註

董事長：林家宏

經理人：陳世英

會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司  
財務報表附註  
中華民國九十八年度及九十七年度  
(除附註特別註明外，單位為新台幣仟元)

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。

本公司民國98年及97年12月底之員工人數分別為9人及16人。

二、重要會計政策之彙總說明及衡量基礎

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則暨一般公認會計原則編製。其重要會計政策之彙總說明及衡量基礎如下：

(一)會計估計

本公司依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，對於財務報表所列金額及或有事項必須使用合理之估計和假設，因估計和假設通常係在不確定情況下作成之判斷，因此可能與將來實際結果有所差異。

(二)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，應列為流動資產；不屬於流動資產者為非流動資產：

- (1) 企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者。
- (2) 為交易目的而持有或預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
- (3) 現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

2. 負債符合下列條件之一者，應列為流動負債；不屬於流動負債者為非流動負債：

- (1) 企業因營業而發生之債務，預期將於企業營業週期之正常營業過程中清償者。
- (2) 為交易目的而發生者，以及須於資產負債表日後十二個月內清償者。
- (3) 企業不得無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

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。

#### (三) 約當現金

約當現金係指同時具備下列條件之短期且具有高度流動性之投資：

1. 隨時可轉換成定額現金者。
2. 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。

通常包括自投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票及銀行承兌匯票等，其帳面價值近似公平價值。

#### (四) 備抵呆帳

備抵呆帳係按期末應收票據、應收帳款、催收款及其他應收款債權之收回可能性評估提列。本公司係依據對客戶之應收帳款帳齡分析、信用評等及經濟環境等因素，評估應收帳款收回之可能性。

#### (五) 存貨

1. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依財務會計準則公報第三號「利息資本化會計處理準則」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。民國98年1月1日以前，期末存貨係以成本與市價孰低計價，市價考量重置成本與淨變現價值。如附註三所述，民國98年1月1日起，存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。  
。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。
2. 採完工比例法所認列之營建損益，分別調整在建土地及在建工程之成本，因營建工程而發生之借款，於工程建造期間之利息支出予以資本化，列為建造工程之成本。

#### (六) 採權益法之長期股權投資

1. 本公司對被投資公司持有表決權股份達百分之二十以上，或雖未達百分之二十惟具有重大影響力者，採用權益法評價。
2. 對具有控制能力之被投資公司，當其淨值為負數時，本公司若有提供背書保證，民國94年以前依修訂前財務會計準則公報第五號「採權益法之長期股權投資會計處理準則」規定，投資損失之認列範圍僅至長期投資貸餘金額達背書保證餘額為止，待認列之投資損失則予以註記揭露；民國94年1月1日起則依修訂後公報規定，除被投資公司之其他股東有義務並能夠提出額外資金承擔其損失者外，應由該投資公司全額吸收超過被投資公司股東原有權益之損失金額。
3. 股票出售時按移動平均法計算成本及出售損益。
4. 於資產負債表日評估是否有減損跡象，若有客觀證據顯示業已減損，就其減損部分認列損失；對僅具重大影響力而未具控制能力之長期股權投資，係以其個別投資帳面價值為基礎，予以評估。

5. 依財務會計準則公報第七號「合併財務報表」之規定，本公司與直接或間接持有被投資公司有表決權之股份超過百分之五十及有權主導董事會超過半數之投票權、且公司之控制權操控於董事會之被投資公司，應編製合併財務報表，並不因被投資公司之營業性質不同而不編入合併財務報表。

(七) 固定資產及閒置資產

固定資產(含出租資產)係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化、重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，列為資本支出；一般修理及維護支出，則列為當期費用。閒置之固定資產按帳面價值或淨變現價值孰低轉列其他資產項下，差額列為當期營業外費用及損失，當期提列之折舊費用列為營業外費用及損失。

固定資產及閒置資產報廢或出售時，其相關成本、累計折舊及累計減損均自帳上轉銷。處分固定資產利益或損失，依其性質列為營業外利益或損失。若為出售出租房屋及土地，其出售成本為截至出售時成本減累計折舊之淨額，出售出租房屋及土地收入則列為營業收入。

折舊性資產計提折舊係按其成本採直線法依估計之經濟耐用年限計提，辦公設備為3~8年；其他設備為3~5年。折舊性資產於耐用年限屆滿仍繼續使用者，以估計仍可使用年數並重新估計殘值後，按原提列方法計提折舊。

(八) 退休金

本公司依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定，根據精算專家之精算報告認列淨退休金成本，並就累積給付義務超過退休基金資產公平價值之差額，認列最低退休金負債，以及揭露相關給付義務。

勞工退休金條例自民國94年7月1日施行，並採確定提撥制。實施後員工得選擇適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。對適用該條例之員工，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月工資百分之六。

(九) 資產減損之認列及迴轉

本公司係依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」之規定辦理資產減損之認列及迴轉。當個別資產或現金產生單位之帳面價值超過其可回收金額之部分，則認列減損損失。

可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。若無跡象顯示資產使用價值係重大超過其淨公平價值時，則以其淨公平價值作為可回收金額；反之，若無法確定淨公平價值時，則以資產之使用金額作為可回收金額。

認列資產減損損失後，於剩餘耐用年限內採直線法，以調整後之資產帳面價值減除其殘值，予以計算折舊或攤銷費用。

除已認列之商譽減損損失不得迴轉外，資產自前次減損損失認列日後，有證據顯示資產於以前期間所認列之減損損失，可能已不存在或減少時，應即估計資產之可回收金額，並將增加可回收金額列為減損損失之迴轉；資產帳面價值應增加至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊

或攤銷後之帳面價值。

#### (十) 營建收入及營建成本認列方法

本公司預售之房地，自符合下列所有條件起，採用完工比例法，按已投入建屋成本比例計算完工比例，分期認列售屋利益：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現可合理估計。
5. 履行合約所需投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

預售之房地在符合採用完工比例法條件以前期間所完工之部分，併入開始採用完工比例法之期間計算完工比例及售屋利益。非預售之房地或未曾符合以上條件之預售房地則採一般銷貨法，於實際完工交屋時，承認售屋收益及成本。惟出售房地合約如預計發生虧損時，不論採用一般銷貨法或完工比例法，均立即認列全部損失。

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

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。

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。

#### (十一) 所得稅

本公司之所得稅係依據財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」規定，作跨期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異之所得稅影響數，認列為遞延所得稅負債；將可減除暫時性差異、以前年度虧損扣抵及投資抵減之所得稅影響數則認列為遞延所得稅資產，再評估遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價科目。

遞延所得稅資產或負債，依其相關資產或負債之分類，而劃分為流動或非流動項目，惟若遞延所得稅資產或負債未能歸屬於財務報表所列之資產或負債，則按預期該遞延所得稅資產或負債清償或實現之期間長短，劃分為流動或非流動項目。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

以前年度所得稅之調整，若為估計變動，則列為當年度所得稅費用之調整項目。

「所得基本稅額條例」自民國95年1月1日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率(百分之十)計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

#### (十二) 遞延銷售費用

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，基於收入與成本配合原則，先列入遞延銷售費用，採全部完工法時，俟全部完工交屋結算損益時始轉列營業費用；採完工百分比法時，依工程完工比逐年轉列費用。

#### (十三) 員工分紅

本公司民國97年1月1日(含)以後發放之員工紅利依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號函之規定，應估計員工紅利金額，並依員工紅利之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

#### (十四) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利(損)除以普通股流通在外加權平均股數計算；因減資彌補虧損而減少流通在外股數時，則採追溯調整計算；新發行普通股應於增資基準日計入普通股加權平均流通在外股數。

#### (十五) 資本支出與收益支出之劃分

一項支出之經濟效益達於未來各期者，列為資產並按其耐用年限攤銷，其餘則列為當期費用或損失。

### 三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國98年1月1日起配合採用新修訂之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」，主要之修訂包括(1)存貨以成本與淨變現價值孰低者衡量，且除同類別存貨外應逐項比較；(2)存貨跌價損失(或回升利益)則應分類為銷貨成本。此項會計原則之採用，對本公司民國98年度財務報表並無重大影響。

### 四、重要會計科目之說明

#### (一) 現金及約當現金

	<u>98年12月31日</u>	<u>97年12月31日</u>
現金及零用金	\$40	\$40
銀行存款	38,673	228,280
合計	<u>\$38,713</u>	<u>\$228,320</u>

(二) 應收票據及應收帳款淨額

	98年12月31日	97年12月31日
應收票據		
預期一年內回收金額	\$6,645	\$5,236
減：備抵呆帳	(0)	(0)
應收票據淨額	<u>\$6,645</u>	<u>\$5,236</u>
應收關係人票據		
預期一年內回收金額	\$82	\$82
減：備抵呆帳	(0)	(0)
應收關係人票據淨額	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

	98年12月31日	97年12月31日
應收帳款		
預期一年內回收金額	\$7,280	\$14,762
預期一年以上至一營業週期內 回收金額	17,292	9,346
減：備抵呆帳	(5,006)	(3,515)
應收帳款淨額	<u>\$19,566</u>	<u>\$20,593</u>

本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	98年度		
	應收帳款	長期應收款項	催收款
期初餘額	\$3,515	\$3,766	\$70,420
減：本期實際沖銷	(332)	0	(1,653)
加(減)：本期提列	1,823	985	0
期末餘額	<u>\$5,006</u>	<u>\$4,751</u>	<u>\$68,767</u>
	97年度		
	應收帳款	長期應收款項	催收款
期初餘額	\$1,330	\$608	\$82,688
減：本期實際沖銷	(301)	(838)	(7,604)
加(減)：本期提列(迴轉)	2,486	3,996	(4,664)
期末餘額	<u>\$3,515</u>	<u>\$3,766</u>	<u>\$70,420</u>

長期應收款項及催收款帳列其他資產項下。

### (三)存貨淨額

本公司民國98年及97年12月31日之存貨淨額明細如下：

個案名稱	98年12月31日		
	待售房地	在建房地	合計
神岡甲區	\$473	\$0	\$473
神岡乙區	2,705	0	2,705
邱厝子段	0	294,802	294,802
賴厝廊段	0	395,500	395,500
景美段	0	96,356	96,356
櫻花青年市	339,622	0	339,622
歐夏蕾	259,123	0	259,123
小計	601,923	786,658	1,388,581
減：備抵存貨跌價損失	(706)	(0)	(706)
淨額	\$601,217	\$786,658	\$1,387,875

個案名稱	97年12月31日		
	待售房地	在建房地	合計
神岡甲區	\$706	\$0	\$706
邱厝子段	0	230,367	230,367
櫻花青年市	552,428	0	552,428
歐夏蕾	649,998	0	649,998
小計	1,203,132	230,367	1,433,499
減：備抵存貨跌價損失	(706)	(0)	(706)
淨額	\$1,202,426	\$230,367	\$1,432,793

1. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註六「質(抵)押之資產」。
2. 民國98年度及97年度，本公司重大營運活動如下：
  - (1) 民國96年12月簽約購入台中市北區賴厝廊段土地及在建工程，合約總價款為478,429仟元，該工程個案名稱為「歐夏蕾」(原名戀家)，於民國97年底已完工並結轉至待售房地。
  - (2) 民國97年4月簽約購入台中市北區邱厝子段土地，合約總價款為220,000仟元，已於民國98年2月取得建築執照，並陸續投入興建中。
  - (3) 民國98年7月簽約購入台中市北區賴厝廊段土地，合約總價款為375,390仟元，該土地預計供推案之用，截至民國98年12月31日止，已完成產權變更登記事宜，並陸續投入規劃設計中。
  - (4) 民國98年10月簽約購入台中市北屯區景美段土地，合約總價款為91,000仟元，該土地預計供推案之用，截至民國98年12月31日止，已完成產權變更登記事宜，並陸續投入規劃設計中。
3. 民國98年度及97年度利息資本化列入在建房地金額分別為926仟元及1,143仟元，利息資本化利率分別為0.7%~2.98%及2.98%~4.38%。

(四)其他流動資產

	98年12月31日	97年12月31日
暫付款	\$6,773	\$2,920
代付款	12,768	11,415
合計	\$19,541	\$14,335

上列代付款主係支付「櫻花青年市」及「歐夏蕾」工程案之外水、電、瓦斯等費用。

(五)長期投資

1. 長期股權投資明細如下：

被投資公司名稱	98年12月31日		97年12月31日	
	帳列金額	持股比例(%)	帳列金額	持股比例(%)
權益法：				
風成實業有限公司	\$0	-	(\$378)	98.67%
加：帳列其他負債—其他	0		378	
合計	\$0		\$0	

2. 本公司於民國85年8月以22,200仟元認購風成實業有限公司出資額，佔該公司資本總額98.67%。該公司因經營持續虧損，股東權益成為負數，惟本公司仍依權益法繼續認列，對其投資損失全額吸收超過該公司股東原有權益之金額。該公司已於民國98年11月9日取得台中地方法院清算完結證明文件，本公司依規定將帳列長期投資貸餘378仟元轉列其他收入。至民國98年12月31日止，該公司已清算完結，不另編制合併財務報表。

(六)固定資產

項 目	98年12月31日			
	成 本	累計折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$8,479	\$0	\$214	\$8,265
房屋及建築	7,199	2,045	2,083	3,071
辦公設備	701	194	0	507
出租資產—土地	184,016	0	127,790	56,226
出租資產—房屋	139,840	35,366	38,857	65,617
其他設備	453	141	0	312
合計	\$340,688	\$37,746	\$168,944	\$133,998

項 目	97年12月31日			
	成 本	累計折舊	累計減損	淨 額
土 地	\$8,479	\$0	\$214	\$8,265
房屋及建築	7,199	1,868	2,083	3,248
辦公設備	753	119	0	634
出租資產—土地	169,039	0	129,089	39,950
出租資產—房屋	115,938	33,410	38,884	43,644
其他設備	328	56	0	272
合計	\$301,736	\$35,453	\$170,270	\$96,013

(七)長期應收票據及款項

	98年12月31日	97年12月31日
長期應收款項	\$21,298	\$14,688
減：備抵呆帳	(4,751)	(3,766)
減：未實現利息收入	(3,668)	(2,456)
淨 額	12,879	8,466
催 收 款	68,767	70,420
減：備抵呆帳	(68,767)	(70,420)
淨 額	0	0
合 計	\$12,879	\$8,466

1. 上列長期應收款項主係超過一營業週期之應收帳款；催收款係為收回有疑慮或逾期甚久無法收回之債權轉列；前述債權依收回可能性提列備抵呆帳。
2. 本公司於民國93年12月與本公司前董事長張宗璽針對以前年度委任其土地買賣而造成本公司之違約損失簽訂和解協議，協議由張宗璽賠償本公司56,751仟元，該賠償款於民國93年12月收取10,000仟元，餘款以每6個月為1期，每期2,000仟元分期償還，本公司於收回12,000仟元後，於民國95年11月10日簽訂和解契約補充協議書，變更收款方式為自民國95年10月起以每三個月為一期，並於每期最末月之月底前清償100仟元至完全清償為止；自民國95年11月10日補充協議後，本公司收回300仟元，累計共收回12,300仟元。餘未收回款44,451仟元改列催收款，並足額提列備抵呆帳。本公司已循法律途徑追索前開債權，並於民國97年12月11日取得台灣台中地方法院支付命令確定證明書。

(八)其他資產—其他

	98年12月31日	97年12月31日
農 牧 用 地	\$75,127	\$75,127
惠 來 厝 段	4,749	4,749
大 坑 大 興 段	82,472	82,472
雲 林 北 港 段	1,260	1,260
減：累計減損	(88,378)	(88,378)
淨 額	\$75,230	\$75,230

1. 上列農牧用地由於受法令限制，暫以他人名義登記所有權，俟將來法令許可過戶於本公司時，再辦理變更登記，該土地已設定第一順位抵押權予本公司，並由受託人出具無條件移轉同意書以為保全。
2. 上列惠來厝段土地係道路用地，故帳列其他資產項下。
3. 上列大坑大興段及雲林北港段之土地，由於暫無開發之計畫，故帳列其他資產項下。

(九)短期借款

貸款機構	借款性質	契約期間	98年12月31日	97年12月31日
聯邦銀行	抵押借款	97.08.22-98.08.22	\$0	\$155,000

1. 本公司向聯邦銀行之抵押借款到期日原為民國98年8月22日，本公司基於財務週轉及未來營運考量，已於民國98年1月全數提前清償。
2. 上列借款於民國98年度及97年度之利率分別約為0.64%及3.5%。

(十)應付短期票券

保證或承兌機構	98年12月31日	97年12月31日
兆豐票券	\$84,000	\$0
減：未攤銷折價	(163)	(0)
淨額	\$83,837	\$0

1. 上列應付短期票券於民國98年度之利率區間約為0.7%~1.0%。
2. 上列應付短期票券由本公司提供存貨—營建用地作為發行之擔保品，請詳附註六「質(抵)押之資產」之說明。

(十一)長期借款

債權人	借款期間	98年12月31日	97年12月31日
合作金庫銀行西屯分行	97.07.24-101.01.24	\$30,000	\$30,000
合作金庫銀行西屯分行	98.06.30-101.12.30	3,820	0
減：一營業週期內到期部分		(0)	(0)
一營業週期以上到期部分		\$33,820	\$30,000

1. 上列合作金庫之借款償還方式為每月支付利息，到期一次清償本金。
2. 上列借款於民國98年度及97年度之利率分別約為1.74%及3.31%。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註六「質(抵)押之資產」之說明。

(十二)股本及增(減)資案

1. 民國96年6月28日經股東常會決議通過，為充實營運資金及改善財務結構，以私募普通股方式辦理現金增資，私募股數額度為30,000仟股，於額度內分次募集。董事會嗣於民國96年12月26日決議辦理私募普通股30,000仟股，每股面額10元，私募價格每股11.83元，募集資金354,900仟元，訂定民國96年12月31日為增資基準日。另，民國96年10月18日股東臨時會決議減資580,000仟元，銷除58,000仟股以彌補虧損，民國96年12月26日經證券主管機關核准後，定民國96年12月27日為基準日；上述變更於民國97年1月18日完成變更登記。
2. 民國97年4月8日經股東臨時會決議通過，以私募普通股方式辦理現金增資，私募股數額度為76,000仟股，於額度內分次募集。董事會於同日決議辦理私募普通股76,000仟股，每股面額10元，私募價格每股12元，募集資金912,000仟元，訂定民國97年4月9日為增資基準日。上述變更於民國97年4月24日完成變更登記。

3. 民國98年及97年12月31日止，本公司額定股本總額均為3,100,000仟元，每股面額10元，額定股數均為310,000仟股，實收股本總額均為1,280,000仟元，分為普通股128,000仟股。
4. 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元	\$50,000	\$50,000
93年2月	30,145	5元	150,725	150,725
95年3月	30,000	2.41元	72,300	227,700
97年1月	30,000	11.83元	354,900	(54,900)
97年4月	76,000	12元	912,000	(152,000)
合計	176,145		\$1,539,925	\$221,525

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。上開民國92年12月及93年2月私募股票，已補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

### (十三)保留盈餘

#### 1. 未分配盈餘

依本公司公司章程第二十八條有關盈餘分配之規定如下：

每年總決算如有盈餘，除依法扣繳營利事業所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提百分之十為法定盈餘公積，如尚有盈餘，得依股東會決議分派如下：

- (1) 員工紅利：可分配盈餘百分之二以上。
- (2) 董監事酬勞：可分配餘額之百分之二以下。
- (3) 其餘由董事會擬案提請股東會同意後分配之。

#### 2. 股利政策

本公司之股利政策明訂於公司章程第二十八條，由於本公司屬資本密集產業，未來數年仍有重大之投資及財務改善計劃，尚難區分其成長階段，故盈餘之分派，由尚可分配之盈餘發放百分之八十至百分之九十為股東股息及紅利(其中至少百分之十以現金股利方式發放)，惟公司自外界取得足夠資金支應該年度重大資本支出時，將就當年度所分配之股利中至少提撥百分之三十發放現金股利。

#### 3. 盈餘分配案

- (1) 本公司民國97年度尚處於累積虧損階段，業經股東會決議以資本公積彌補之。
- (2) 民國98年度員工紅利及董監事酬勞估列金額分別為969仟元及968仟元，係以民國98年度之稅後淨利(考慮應提列之法定盈餘公積後)之2%估列，並認列為民國98年度之營業費用。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數以決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係以次年股東會決議日前一收盤價並考量除權息之影響計算，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

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。

#### (十四)員工退休相關資訊

1. 依本公司舊制之員工退休辦法，本公司之全職正式員工凡服務本公司十五年且年滿五十五歲者，或服務本公司廿五年以上者，得申請退休，退休給付按其工作年資服務滿十五年者，每年給付二個基數，超過十五年者每增加一年給予一個基數，總數最高以四十五個基數為限。本公司並按員工薪資總額百分之二提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會保管，並以該會名義存入臺灣銀行(原中央信託局)運用生息。本公司員工已全數選擇適用新制之「勞工退休金條例」，故於民國98年7月22日經申請核准註銷退休金帳戶並領回退休準備金，亦一併將帳列應計退休金負債1,891仟元沖銷。民國98年及97年12月31日之專戶餘額分別為0仟元及185仟元。
2. 按政府新制之「勞工退休金條例」自民國94年7月1日起施行，係屬確定提撥退休辦法，勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。依該條例規定，雇主每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於勞工每月工資百分之六。本公司民國98年度及97年度因適用新制退休金而認列之退休金費用分別為397仟元及445仟元。

#### (十五)所得稅費用

1. 本公司繼續營業單位民國98年度及97年度之所得稅費用與當期應付所得稅費用調節如下：

	98年度	97年度
繼續營業單位之當期應付所得稅費用	\$0	\$0
加：虧損扣抵產生之所得稅費用(利益)	(2,750)	5,292
備抵呆帳超限產生之所得稅費用(利益)	(87)	1,701
未實現存貨跌價損失產生之所得稅費用(利益)	0	2,156
未實現呆帳損失產生之所得稅費用(利益)	0	5,169
應付款項依稅務調整轉列收入產生之所得稅費用(利益)	67	254
遞延所得稅資產備抵評價產生之所得稅費用(利益)	2,672	(14,572)
退休金費用超限所產生之所得稅費用(利益)	98	0
因稅法改變產生之變動影響數	19,748	0
因稅法改變產生之備抵評價調整	(19,748)	(0)
以前年度所得稅低估數	0	4,661
繼續營業單位之所得稅費用(利益)	<u>\$0</u>	<u>\$4,661</u>

2. 民國98年5月所修訂所得稅法第五條條文，將營利事業所得稅稅率由25%調降為20%，並自民國99年度施行。本公司業已依此修訂條文重新計算遞延所得稅資產或負債，並將所產生之差額列為當期所得稅利益或費用。

3. 所得稅相關資料列示如下：

(1) 民國98年及97年12月31日之遞延所得稅負債與資產：

	98年12月31日	97年12月31日
A. 遞延所得稅資產總額	\$81,663	\$98,739
B. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	(81,663)	(98,739)
C. 產生遞延所得稅資產之暫時性差異：		
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	8,757	8,757
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	33,340	32,906
未實現呆帳損失所產生之可減除暫時性差異	61,351	61,351
應付款項依稅務調整轉列收入所產生之可減除暫時性差異	14,631	14,963
資產減損所產生之可減除暫時性差異	183,631	183,631
退休金超限所產生之可減除暫時性差異	0	494
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	106,607	92,855
	98年12月31日	97年12月31日
(2) 遞延所得稅資產－流動		
存貨跌價損失	\$1,751	\$2,189
備抵呆帳超限	6,668	8,226
其他收入	2,926	3,741
未實現呆帳損失	12,270	15,338
虧損扣抵	21,322	23,214
減：備抵評價遞延所得稅資產－流動	(44,937)	(52,708)
淨遞延所得稅資產－流動	\$0	\$0
(3) 遞延所得稅資產－非流動		
資產減損	\$36,726	\$45,907
退休金費用超限	0	124
減：備抵評價遞延所得稅資產－非流動	(36,726)	(46,031)
淨遞延所得稅資產－非流動	\$0	\$0

4. 兩稅合一相關資訊：

	98年12月31日	97年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$52,034	\$52,034
	98年度(預計)	97年度(實際)
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	33.33%	-

5. 未分配盈餘相關資訊：

	98年12月31日	97年12月31日
87年度以後	\$53,805	(\$26,462)

6. 依稅法規定截至民國98年12月31日止，可使用之虧損扣抵如下：

發生年度／可抵減年度	可抵減金額	已抵減金額	本年度抵減數	尚未抵減數
94年度虧損／95～104	\$46,653	\$0	\$0	\$46,653
95年度虧損／96～105	7,641	0	0	7,641
96年度虧損／97～106	36,826	0	0	36,826
97年度虧損／98～107	12,995	0	0	12,995
98年度虧損／99～108	2,492	0	0	2,492
合 計	\$106,607	\$0	\$0	\$106,607

7. 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96年度。

(十六)每股盈餘

本公司民國98年度及97年度基本每股盈餘計算如下：

	98年度				
	金 額		加權平均流 通在外股數	每股盈餘(元)	
	稅 前	稅 後		稅前	稅後
基本每股盈餘： 屬於普通股股 東之本期淨利	\$53,805	\$53,805	128,000仟股	\$0.42	\$0.42
	97年度				
	金 額		加權平均流 通在外股數	每股盈餘(元)	
	稅 前	稅 後		稅前	稅後
基本每股盈餘： 屬於普通股股 東之本期淨利	\$30,918	\$26,257	106,197仟股	\$0.29	\$0.25

## (十七) 用人、折舊及攤銷費用功能別彙總

功能別 性質別	98年度			97年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
用人費用						
薪資費用	\$0	\$11,258	\$11,258	\$0	\$8,914	\$8,914
勞健保費用	0	512	512	0	682	682
退休金費用	0	397	397	0	445	445
伙食費	0	195	195	0	183	183
折舊費用	2,304	717	3,021	1,031	456	1,487
攤銷費用	0	7	7	0	40	40

## 五、關係人交易事項

## (一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
國城營造有限公司	該公司主要股東為本公司董事長之配偶
林 淑 惠	本公司監察人(於民國97年4月8日卸任)之二親等親屬

## (二) 與關係人間之重大交易事項

## 1. 發包工程承諾事項

截至民國98年12月31日止，發包予關係人之未完工程合約價款及其計價情形如下：

關係人名稱	98年度		
	合約價款	已計價金額	未計價金額
國城營造有限公司	\$228,123	\$59,186	\$168,937

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

## 2. 應付票據

關係人名稱	98年度		97年度	
	金 額	占應付票據 淨額百分比	金 額	占應付票據 淨額百分比
國城營造有限公司	\$15,525	63%	\$0	-

## 3. 資金融通情形

本公司資金貸與關係人情形如下：

關係人名稱	97年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息收入
林 淑 惠	\$45,000	\$0	5.25%	\$106

#### 4. 董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬資訊

	98年度	97年度
薪 資	\$1,378	\$1,369
獎 金	\$2,067	340
合 計	\$3,445	\$1,709

相關資訊可參閱本公司股東會年報。

#### 六、質(抵)押之資產

截至民國98年及97年12月31日止，下列資產已提供予金融機構作為借款之擔保品：

98年12月31日			
資 產 名 稱	帳面價值	抵押機構	擔保債務內容
存貨－在建用地	\$220,436	合作金庫	長期借款
存貨－在建用地	379,097	兆豐票券	應付短期票券
合 計	\$599,533		

97年12月31日			
資 產 名 稱	帳面價值	抵押機構	擔保債務內容
存貨－在建用地	\$220,436	合作金庫	長期借款
存貨－待售房地	649,998	聯邦銀行	短期借款
合 計	\$870,434		

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

#### 七、重大承諾事項及或有事項

(一)於民國98年12月31日，本公司位於彰化縣大村鄉鎮安段之農牧用地，其帳面價值約計18,642仟元(帳列其他資產－其他)由於受法令限制，暫以陳王藝及陳世郁名義登記所有權，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，因前述二人個人之財務問題，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)於民國98年12月31日，本公司因發包工程而簽訂之合約總價約為228,123仟元，尚未支付金額為168,937仟元，請參附註五「關係人交易事項」之說明。

(三)本公司於民國98年12月31日止，因發行商業本票開立尚未收回之存出保證票為262,000仟元。

(四)本公司與周信介簽訂不動產預定買賣契約書，買賣標的為台中市西屯區上石碑段共13筆地號之土地，合約總價款為250,934仟元。合約內容載明該買賣標的尚處於整合階段，若周信介於民國99年5月31日前無法完成買賣標的之整合及產權登記，本公司得解除或順延其買賣合約。截至民國98年12月31日止，本公司開立訂金支

票25,090仟元交由第三人陳昭舒地政士代為保管，待辦妥產權登記後再予兌現。

八、重大之災害損失：無該事項。

九、重大之期後事項：無該事項。

十、其他重要事項

(一)投資金融商品相關資訊

1. 公平價值之資訊

非衍生性金融商品	98年12月31日		97年12月31日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
資產				
現金及約當現金	\$38,713	\$38,713	\$228,320	\$228,320
應收票據及款項 (含催收款)	26,293	26,293	25,911	25,911
長期應收款項	12,879	16,547	8,466	10,922
負債				
短期借款	0	0	155,000	155,000
應付短期票券	83,837	83,837	0	0
應付票據及款項	25,715	25,715	140,193	140,193
長期借款	33,820	33,820	30,000	30,000

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收款項、短期借款、應付短期票券及應付款項。
  - (2)長期應收款項係以其預期現金流量之折現值估計公平價值，折現率則以台灣銀行之基本放款利率為準，惟金額不重大時則不予折現。
  - (3)長期借款以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。
2. 金融資產及金融負債之公平價值，除應付短期票券係以公開報價決定外，餘均以評價方法估計。
- (1)於民國98年度及97年度因以評價方法估計公平價值變動而認列為當年度之利益分別為107仟元及0仟元。

(2)具利率變動之公平價值及現金流量風險之金融商品

	98年12月31日	97年12月31日
公平價值風險		
應付短期票券	\$83,837	\$0
現金流量風險		
銀行存款	38,673	228,280
短期銀行借款	0	155,000
長期銀行借款	33,820	30,000

(3)非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融商品，其利息收入及利息費用總額分別如下：

	98年度	97年度
利息收入	\$573	\$332
利息費用	84	5,061

3. 非以交易為目的之衍生性金融商品交易

本公司於民國98年度及97年度皆未從事衍生性金融商品交易。

(二)財務風險控制策略

本公司之財務風險，主要為融資本身所伴隨的風險。本公司對於各項融資之財務風險，一向採取最嚴格之控制標準，凡任何財務融資及操作，均經過全面評估其可能之市場風險、信用風險、流動性風險及現金流量風險，務必選擇風險較小者為依歸。

(三)重大財務風險資訊

1. 市場風險

本公司以公平價值變動列入損益之金融資產投資，係從事開放式基金投資，市場利率變動將使基金投資組合之公平價值隨之變動，惟本公司預期不致發生重大之市場風險。

2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方未履行合約義務之潛在影響。本公司之客戶並無集中於特定產業之情形，故並無信用風險顯著集中之情形。另為減低應收帳款信用風險，本公司持續地評估客戶之財務狀況及其應收帳款之回收可能性，必要時亦要求對方提供擔保或保證並提列適當之備抵呆帳。

3. 流動性風險

本公司之營運資金足以支應本公司之資金需求，預期不致發生重大之流動性風險。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司之長期銀行借款若屬浮動利率之債務，市場利率變動，將使長期銀行借款之有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。

#### (四)財務報表重分類

民國97年度財務報表之若干科目，業經重分類以配合民國98年度財務報表之表達。

#### 十一、附註揭露事項

##### (一)重大交易事項相關資訊

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	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一億元或實收資本額20%以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上	附表一
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%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20%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20%以上	無此情形
9	從事衍生性商品交易	無此情形
10	被投資公司名稱，所在地區…等相關資訊	無此情形

##### (二)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	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一億元或實收資本額20%以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上	無此情形
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%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20%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20%以上	無此情形
9	從事衍生性商品交易	無此情形

### (三)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	赴大陸地區投資限額	無此情形
3	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	無此情形
4	大陸投資公司直接與間接經由第三地區事業提供背書、保證或提供擔保品情形	無此情形
5	與大陸投資公司直接與間接經由第三地區事業提供資金融通情形	無此情形

### 十二、部門別財務資訊

(一)產業別財務資訊：本公司主要經營委託營造廠興建國民住宅及商業大樓之出售及出租業務，故無其他產業別之財務資訊。

(二)地區別財務資訊：無此情形。

(三)外銷銷貨資訊：無此情形。

(四)重要客戶資訊：無此情形。

附表一、取得不動產金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

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，其前移轉資料				價格決定之 參考依據	取得目的及 使用之情形	其他約 定事項
						所有人	與公司 之關係	移轉 日期	金額			
台中市北區賴厝廍段39地號土地	98.09.23	\$375,390	依合約規定付款	賴季鶯、賴季盡、賴炳達、賴炳彰、廖志賢、賴陳秀卿、賴建全、蔡儀學、賴登銅、廖淑貞、賴孟修、廖本俊、廖本坤及廖永隆等14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母子公司合併財務報表：無。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止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、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：最近二年度資產、負債及股東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

項目 \ 年度	98年度	97年度	差異		
			金額	%	
流動資產	1,488,486	1,734,541	(246,055)	(14.19%)	
固定資產	133,998	96,013	37,985	39.56%	註1
其他資產	88,288	85,803	2,485	2.90%	
資產總額	1,710,772	1,916,357	(205,585)	(10.73%)	
流動負債	161,576	423,011	(261,435)	(61.80%)	註2
長期負債	33,820	30,000	3,820	12.73%	
其他負債	1,133	2,908	(1,775)	(61.04%)	註3
負債總額	196,529	455,919	(259,390)	(56.89%)	
股本	1,280,000	1,280,000	0	0%	
資本公積	180,438	206,900	(26,462)	(12.79%)	
保留盈餘	53,805	(26,462)	80,267	303.33%	註4
股東權益總額	1,514,243	1,460,438	53,805	3.68%	

(一)最近二年度增減變動比例達20%以上之分析說明：

註1. 固定資產增加，主要係因待售房地出租轉為出租資產所致。

註2. 流動負債減少，主要係因98年清償聯邦銀行借款。

註3. 其他負債減少，主要係因本公司員工全數適用新制之「勞工退休金條例」，故註銷舊制退休金帳戶並領回退休準備金，亦一併將帳列應計退休金負債沖銷。

註4. 保留盈餘增加，主要係因98年度淨利增加所致。

(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、經營結果：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

項目 \ 年度	98年度	97年度	增(減)金額	變動比例%	
營業收入總額	676,274	370,354	305,920	82.60%	
減：銷貨退回及折讓	1,979	159	1,820	1,144.65%	
營業收入淨額	674,295	370,195	304,100	82.15%	註1
營業成本	564,696	308,219	256,477	83.21%	註1
營業毛利	109,599	61,976	47,623	76.84%	註1
營業費用	62,046	47,152	14,894	31.59%	註2
營業淨利(損)	47,553	14,824	32,729	220.78%	
營業外收入及利益	6,684	26,129	(19,445)	(74.42%)	註3
營業外費用及損失	432	10,035	(9,603)	(95.70%)	註4
繼續營業部門稅前淨利(損)	53,805	30,918	22,887	74.02%	
所得稅費用	0	4,661	(4,661)	(100%)	
繼續營業部門稅後淨利(損)	53,805	26,257	27,548	104.92%	

(一)最近二年度增減變動比例達20%以上之分析說明：

註1. 營業收入與營業成本：主要係因本年度房屋銷售量較97年度增加46.65%，致使本年度之營業收入、成本及營業毛利較上年度增加。

註2. 營業費用增加主要係銷售房地收入增加，相關之銷售佣金等推銷費用亦隨之增加。

註3. 營業外收入及利益減少，係因97年度有處分固定資產利益及資產減損迴轉利益，本年度無。

註4. 營業外費用及損失減少，主要係因98年度利息支出減少所致。

(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	98度	97度	增(減)比例
現金流量比率(%)	—	—	—
現金流量允當比率(%)	67.96	74.83	-6.87%
現金再投資比率(%)	—	—	—

(二)流動性不足之改善計畫：無此情形。

(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	理財 計劃
38,713	380,646	249,820	169,539	-	-

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：本公司在利率方面均視資金成本之高低選擇最有利之資金運用方式及因應措施；在進銷貨方面均以國內廠商為主，匯率波動，將不致對本公司產生影響。
- (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已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：最近國內外重要政策及法律變動對公司財務業務未造成影響。
- (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：無併購計劃。
- (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無擴充廠房計劃。
- (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。
- (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：不適用。
- (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，依證券交易法第三十六條第二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：林家宏