

櫻花建設股份有限公司

一〇八年股東常會議事錄

時 間：中華民國一〇八年六月六日(星期四)上午九時三十分整

地 點：臺中市西區館前路 57 號 B1

出席股數：出席股東及股東代理人代表股份總數計 319,267,087 股(其中以電子方式出席股東 98,623,990 股)，占本公司已發行股份總數 408,242,809 股之 78.2%。

主 席：董事長 陳正鈺

記 錄：蔡梅茵

列 席：董 事：陳世英、沈淑貞、白淑貞

獨立董事：王癸元、洪明聰、許振華

立本台灣聯合會計師事務所 張宜鈞會計師

沈志成律師事務所 沈志成律師

一、宣布開會(出席股數已達法定開會成數，主席依法宣布開會)

二、主席致詞(略)

三、報告事項：

1. 107 年度營業報告。(請參閱附件一)
2. 審計委員會審查 107 年度決算表冊報告。(請參閱附件二)
3. 107 年度員工及董事酬勞分派情形報告。
4. 國內第一次有擔保轉換公司債報告。
5. 國內第二次無擔保轉換公司債報告。

四、承認事項：

第一案：董事會提

案 由：107 年度決算表冊案，謹提請 承認。

說 明：1、本公司 107 年度個別財務報告業經立本台灣聯合會計師事務所張宜鈞會計師及鄧欣珊會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告。

2、上述財務報表併同營業報告書並送請審計委員會查核完竣。

3、107 年度營業報告書，請參閱附件一。

4、107 年度決算表冊，請參閱附件三。

決 議：本議案之投票表決結果：

表決時出席股東總表決權數：319,267,087 權

贊成權數：319,219,892 權(其中以電子方式行使者計 98,608,150 權)

反對權數：1,512 權(其中以電子方式行使者計 1,512 權)

無效權數：0 權

棄權/未投票權數：45,683 權(其中以電子方式行使者計 14,328 權)

贊成本案之表決權數占出席總表決權數之 99.98%，本案照案通過。

第二案：董事會提

案由：107 年度盈餘分配案，謹提請 承認。

說明：1、本公司 107 年度稅後淨利為新台幣 450,294,231 元，依法提列法定盈餘公積，並加計期初未分配盈餘後，可供分配盈餘為新台幣 1,001,779,124 元，擬發放股東紅利新台幣 571,539,932 元，每股配發股票股利 1.2 元、現金股利 0.2 元，分配後期末未分配盈餘為新台幣 430,239,192 元。
2、本公司 107 年度盈餘分配表請參閱附件四。

決議：本議案之投票表決結果：

表決時出席股東總表決權數：319,267,087 權
贊成權數：319,219,892 權(其中以電子方式行使者計 98,608,150 權)
反對權數：2,512 權(其中以電子方式行使者計 2,512 權)
無效權數：0 權
棄權/未投票權數：44,683 權(其中以電子方式行使者計 13,328 權)
贊成本案之表決權數占出席總表決權數之 99.98%，本案照案通過。

五、討論事項：

第一案：董事會提

案由：修訂「公司章程」案，提請 討論。

說明：「公司章程」修正條文對照表請參閱附件五。

決議：本議案之投票表決結果：

表決時出席股東總表決權數：319,267,087 權
贊成權數：319,220,951 權(其中以電子方式行使者計 98,609,209 權)
反對權數：1,453 權(其中以電子方式行使者計 1,453 權)
無效權數：0 權
棄權/未投票權數：44,683 權(其中以電子方式行使者計 13,328 權)
贊成本案之表決權數占出席總表決權數之 99.98%，本案照案通過。

第二案：董事會提

案由：修訂「取得或處分資產處理程序」案，提請 討論。

說明：依 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號令，修正「取得或處分資產處理程序」，修正條文對照表請參閱附件六。

決議：本議案之投票表決結果：

表決時出席股東總表決權數：319,267,087 權
贊成權數：319,220,951 權(其中以電子方式行使者計 98,609,209 權)
反對權數：1,453 權(其中以電子方式行使者計 1,453 權)
無效權數：0 權

棄權/未投票權數：44,683 權(其中以電子方式行使者計 13,328 權)

贊成本案之表決權數占出席總表決權數之 99.98%，本案照案通過。

第三案：董事會提

案由：107 年度盈餘及資本公積轉增資發行新股案，提請 討論。

說明：1、為配合公司營運成長需求，保留業務擴展所需營運資金，擬提撥部分盈餘及資本公積轉增資發行新股。

2、公司自 107 年度可分配盈餘中提撥股東紅利新台幣 489,891,370 元，依公司法第 240 條規定，轉增資發行新股 48,989,137 股，按配股基準日原股東持有股份比例分配，每仟股無償配發 120 股。另擬將資本公積新台幣 40,824,280 元，依公司法第 241 條規定，轉增資發行新股 4,082,428 股，按配股基準日原股東持有股份比例分配，每仟股無償配發股票 10 股。

3、新股依照票面金額每股新台幣 10 元發行，配發不足一股之畸零股，得由股東自行拼湊合併成一股，或按面額折付現金(計算至元為止)，所有不足一股之股份統由董事會授權董事長洽特定人按面額承購。

4、本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行普通股股份相同，俟股東會通過，並呈奉主管機關核准後，由董事會訂定增資配股基準日。

5、本次增資計劃之相關事宜，擬請股東會授權董事會全權處理。

6、嗣後如因本公司現金增資、執行庫藏股買回公司股份或將庫藏股轉讓及註銷及可轉換公司債轉換等其他因素，致影響本公司配股基準日之流通在外股份數量，股東之配股比率因此發生變動者，授權董事會按配股基準日實際流通在外股數，調整分配比率。

決議：本議案之投票表決結果：

表決時出席股東總表決權數：319,267,087 權

贊成權數：319,219,812 權(其中以電子方式行使者計 98,608,070 權)

反對權數：2,595 權(其中以電子方式行使者計 2,595 權)

無效權數：0 權

棄權/未投票權數：44,680 權(其中以電子方式行使者計 13,325 權)

贊成本案之表決權數占出席總表決權數之 99.98%，本案照案通過。

六、臨時動議：無。

七、散會

櫻花建設股份有限公司
107 年度營業報告書



一、年度營業計畫實施成果：

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

二、預算執行情形：

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

三、財務收支與獲利能力分析

1. 財務收支分析

單位：新台幣仟元

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

2. 獲利能力分析

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

四、研究發展狀況

- (1)業務研究發展方面：確實掌握土地、房屋市場資訊，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、美觀之設計，產品規劃秉持「以人為本」的精神。
- (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。

董事長：陳正鈺



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司 審計委員會查核報告書

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

本審計委員會負有監督本公司財務報導流程之責任。

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

- 1、簽證會計師所規劃之查核範圍及時間，尚無重大查核發現。
- 2、簽證會計師向本審計委員會提供該等會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，尚未發現其他有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項。
- 3、簽證會計師與本審計委員會就關鍵查核事項溝通中，決定以下二點為應溝通在查核報告上之關鍵查核事項：

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

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

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

敬請鑒核

此致

櫻花建設股份有限公司民國 108 年股東常會

櫻花建設股份有限公司

審計委員會召集人：王癸元



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日

會計師查核報告

櫻花建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與櫻花建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對櫻花建設股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

收入認列

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

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

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估櫻花建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

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

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

本會計師之主要查核程序包括：

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

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

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

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

櫻花建設股份有限公司之治理單位負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

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

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

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目

的非對櫻花建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

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

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

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

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

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：張 宜 鈞

會計師：鄧 欣 珊

張宜鈞



鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號
(099)金管證審字第 0990073519 號

證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日



櫻石建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	資產	附註	107年12月31日		106年12月31日		附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
1100	流動資產										
1150	現金及約當現金	四、六(一)	\$86,270	0.69	\$209,854	1.89	四、六(九)	\$525,600	4.19	\$400,000	3.60
1170	應收票據淨額	四、六(二)	3,301	0.03	420	-	四、六(十)	1,362,739	10.85	943,623	8.50
130x	存貨	四、六(三)、八	591	-	8,006	0.07	四、六(十一)	477,114	3.80	-	-
1410	應收帳款淨額	四、六(四)	11,710,077	93.26	10,599,478	95.42	四、六(十二)	12,367	0.10	17,891	0.16
1476	預付款項	四、六(五)、八	7,824	0.06	48,383	0.44	四、六(十三)	328,399	2.61	329,100	2.96
1479	其他金融資產-流動	四、六(六)	477,399	3.80	125,638	1.13	四、六(十四)	308,748	2.46	204,067	1.84
1479	其他金融資產-非流動		149,992	1.20	28,073	0.25	四、六(十五)	19,750	0.16	44,212	0.40
11xx	流動資產合計		12,435,454	99.04	11,019,852	99.20	四、六(十六)	2,130	0.02	2,026	0.02
	非流動資產										
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、八	57,185	0.46	60,171	0.54	四、六(十七)	2,381,500	18.97	1,716,000	15.45
1760	投資性不動產淨額	四、六(八)	23,420	0.19	23,420	0.21	四、六(十八)	18,326	0.14	16,946	0.15
1840	遞延所得稅資產	四、六(九)	1,872	0.01	1,610	0.02	四、六(十九)	5,436,673	43.30	3,888,657	35.01
1920	存出保證金	四、六(十)	37,893	0.30	3,486	0.03	四、六(二十)	-	-	-	-
15xx	非流動資產合計		120,370	0.96	88,687	0.80	四、六(二十一)	5,359	0.04	-	-
	資產總計										
1xxx	資產總計		\$12,555,824	100.00	\$11,108,539	100.00		\$12,555,824	100.00	\$11,108,539	100.00
	負債										
	短期借款										
	應付短期票款										
	合約負債-流動										
	應付票據										
	應付帳款										
	其他應付款										
	本期所得稅負債										
	負債準備-流動										
	預收款項										
	一年或一營業週期內到期長期負債										
	其他流動負債										
	流動負債合計										
	非流動負債										
	遞延所得稅負債										
	金融負債-非流動										
	應付公司債										
	長期借款										
	存入保證金										
	非流動負債合計										
	負債總計										
	權益										
	股本										
	普通股股本										
	資本公積										
	保留盈餘										
	法定盈餘公積										
	未分配盈餘(或待彌補虧損)										
	權益總計										
	負債及權益總計										
	負債及權益總計										

(請參閱後附個別財務報告附註)



董事長：陳正紅



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正鈞

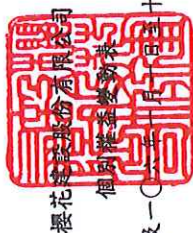


經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞





櫻花建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	權益總額
				未分配盈餘	
民國106年1月1日餘額	\$3,436,387	\$49,903	\$369,298	\$1,588,903	\$5,424,491
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	97,621	(97,621)	-
普通股現金股利	-	-	-	(549,822)	(549,822)
普通股股票股利	343,639	-	-	(343,639)	-
股東未領現金股利轉資本公積	-	15	-	-	15
民國106年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	986,778	986,778
本期綜合損益總額	-	-	-	986,778	986,778
民國106年12月31日餘額	\$3,780,026	\$49,918	\$466,919	\$1,564,599	\$5,861,462
民國107年1月1日餘額	\$3,780,026	\$49,918	\$466,919	\$1,564,599	\$5,861,462
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	98,678	(98,678)	-
普通股現金股利	-	-	-	(567,004)	(567,004)
普通股股票股利	302,402	-	-	(302,402)	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	16,950	-	-	16,950
股東未領現金股利轉資本公積	-	42	-	-	42
民國107年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	450,294	450,294
本期綜合損益總額	-	-	-	450,294	450,294
民國107年12月31日餘額	\$4,082,428	\$66,910	\$565,597	\$1,046,809	\$5,761,744

(請參閱後附個別財務報告附註)



董事長：陳正鉅



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：陳正鈺



經理人：陳世英



會計主管：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司

盈餘分配表

民國 107 年度

單位：新台幣元

期初未分配盈餘		596,514,316
加：本期稅後淨利		450,294,231
減：提列法定盈餘公積(10%)		(45,029,423)
可供分配盈餘		1,001,779,124
分配項目：		
股東紅利－股票(每股 1.2 元)	(489,891,370)	
股東紅利－現金(每股 0.2 元)	(81,648,562)	(571,539,932)
期末未分配盈餘		430,239,192

註：本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，分配未滿一元之畸零款合計數，列入公司之其他收入。

董事長：陳正鈺



經理人：陳世英



主辦會計：沈淑貞



櫻花建設股份有限公司

公司章程修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條：</p> <p>本公司資本總額定為新台幣<u>陸拾</u>億元整，分為<u>陸億</u>股，每股金額新台幣壹拾元整，授權董事會分次發行。</p>	<p>第五條：</p> <p>本公司資本總額定為新台幣肆拾貳億元整，分為肆億貳仟萬股，每股金額新台幣壹拾元整，授權董事會分次發行。</p>	<p>增加資本總額。</p>
<p>第卅三條</p> <p>本章程訂立於民國七十六年三月廿六日。 第一次修正於民國七十九年五月八日。 第二次修正於民國八十一年六月八日。 第三次修正於民國八十三年一月二十二日。 第四次修正於民國八十三年九月一日。 第五次修正於民國八十四年七月二十九日。 第六次修正於民國八十五年四月三十日。 第七次修正於民國八十六年四月二十九日。 第八次修正於民國八十七年三月十七日。 第九次修正於民國八十九年六月二十二日。 第十次修正於民國九十一年六月二十七日。 第十一次修正於民國九十二年六月三十日。 第十二次修正於民國九十二年六月三十日。 第十三次修正於民國九十三年六月十六日。 第十四次修正於民國九十四年六月二十七日。 第十五次修正於民國九十五年六月九日。 第十六次修正於民國九十六年六月二十八日。 第十七次修正於民國九十九年六月二十二日。 第十八次修正於民國一〇一年六月二十日。 第十九次修正於民國一〇三年六月二十日。 第二十次修正於民國一〇五年六月十七日。 第二十一次修正於民國一〇六年六月十六日。 第二十二次修正於民國一〇八年六月六日。</p>	<p>第卅三條</p> <p>本章程訂立於民國七十六年三月廿六日，第一次修正於民國七十九年五月八日。第二次修正於民國八十一年六月八日。第三次修正於民國八十三年一月二十二日。第四次修正於民國八十三年九月一日。第五次修正於民國八十四年七月二十九日。第六次修正於民國八十五年四月三十日。第七次修正於民國八十六年四月二十九日。第八次修正於民國八十七年三月十七日。第九次修正於民國八十九年六月二十二日。第十次修正於民國九十一年六月二十七日。第十一次修正於民國九十二年六月三十日。第十二次修正於民國九十二年六月三十日。第十三次修正於民國九十三年六月十六日。第十四次修正於民國九十四年六月二十七日。第十五次修正於民國九十五年六月九日。第十六次修正於民國九十六年六月二十八日。第十七次修正於民國九十九年六月二十二日。第十八次修正於民國一〇一年六月二十日。第十九次修正於民國一〇三年六月二十日。第二十次修正於民國一〇五年六月十七日。第二十一次修正於民國一〇六年六月十六日。</p>	

櫻花建設股份有限公司

取得或處分資產處理程序修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條：適用範圍</p> <p>本處理程序所稱資產包含：</p> <p>一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。</p> <p>二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨）及設備。</p> <p>三、會員證。</p> <p>四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</p> <p><u>五、使用權資產。</u></p> <p><u>六、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。</u></p> <p><u>七、衍生性商品。</u></p> <p><u>八、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</u></p> <p><u>九、其他重要資產。</u></p>	<p>第二條：適用範圍</p> <p>本處理程序所稱資產包含：</p> <p>一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。</p> <p>二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、<u>土地使用權</u>、營建業之存貨）及設備。</p> <p>三、會員證。</p> <p>四、<u>無形資產：包括專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</u></p> <p>五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。</p> <p>六、衍生性商品。</p> <p>七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</p> <p>八、其他重要資產。</p>	<p>一、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰新增第五款，擴大使用權資產範圍，並將現行第二款土地使用權移至第五款規範。</p> <p>二、現行第五款至第八款移列第六款至第九款。</p>
<p>第三條：用詞定義</p> <p>一、衍生性商品：指其價值由<u>特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數</u>所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，<u>上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品等</u>。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨契約。</p> <p>二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行</p>	<p>第三條：名詞定義</p> <p>一、衍生性商品：指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。</p> <p>二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第八項規定發行新股受讓他</p>	<p>一、配合國際財務報導準則第九號金融工具之定義，修正第一款，本準則衍生性商品之範圍，並酌作文字修正。</p> <p>二、為明確定義以投資為專業者之範圍、國內外證券交易所及證券商營業處所，新增第七款至第九款。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條之三規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>三、關係人、子公司：應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。</p> <p>四、專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。</p> <p>五、事實發生日：指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。</p> <p>六、大陸地區投資：指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。</p> <p>七、<u>以投資為專業者：指依法律規定設立，並受當地金融主管機關管理之金融控股公司、銀行、保險公司、票券金融公司、信託業、經營自營或承銷業務之證券商、經營自營業務之期貨商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及基金管理公司。</u></p> <p>八、<u>證券交易所：國內證券交易所，指臺灣證券交易所股份有限公司；外國證券交易所，指任何有組織且受該國證券主管機關管理之證券交易市場。</u></p> <p>九、<u>證券商營業處所：國內證券商營業處所，指依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法規定證券商專設櫃檯進行交易之處所；外國證券商營業處所，指受外國證券主管機關管理且得經營證券業務之金融機構營業處所。</u></p>	<p>公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>三、關係人、子公司：應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。</p> <p>四、專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。</p> <p>五、事實發生日：指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。</p> <p>六、大陸地區投資：指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>第四條：取得或處分資產之評估程序</p> <p>一、各項資產之取得或處分均應依照「核決權限實施辦法」之規定核准後方得為之。</p> <p>二、有關資產取得或處分之評估，屬從事衍生性商品及有價證券交易者，則由執行單位成立投資評估小組，進行效益分析並評估可行性後，方得為之；屬辦理合併、分割、收購或股份受讓者，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。除前述資產外，適用本處理程序之其他資產者，由各單位事先擬定資本支出計劃，進行評估後，送財務部編列資本支出預算並依據計劃內容執行及控制。</p> <p>三、取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表，作為評估交易價格之參考。另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。</p> <p>四、取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報</p>	<p>第四條：取得或處分資產之評估程序</p> <p>一、各項資產之取得或處分均應依照「核決權限實施辦法」之規定核准後方得為之。</p> <p>二、有關資產取得或處分之評估，屬從事衍生性商品及有價證券交易者，則由執行單位成立投資評估小組，進行效益分析並評估可行性後，方得為之；屬辦理合併、分割、收購或股份受讓者，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過；除前述資產外，適用本處理程序之其他資產者，由各單位事先擬定資本支出計劃，進行評估後，送財務部編列資本支出預算並依據計劃內容執行及控制。</p> <p>三、取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表，作為評估交易價格之參考。另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。</p> <p>四、取得或處分不動產或設備，除與政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合以下規定：</p>	<p>配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範，並酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>告，並符合以下規定：</p> <p>(一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先經董事會決議通過；<u>其嗣後有交易條件變更時</u>，亦同。</p> <p>(二)交易金額達新臺幣十億元以上，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上。 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上。 <p>(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。</p> <p>五、取得或處分無形資產<u>或其使用權資產或會員證</u>交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請</p>	<p>(一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先經董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應比照上開程序辦理。</p> <p>(二)交易金額達新臺幣十億元以上，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上。 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上。 <p>(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。</p> <p>五、取得或處分會員證或無形資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p> <p>六、本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>七、取得或處分資產之價格決定方式、參考依據，除依前述規定參酌專業估價者、會計師等相關專家之意見外，並應依下列各情形辦理：</p> <p>(一)取得或處分已於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，依當時之股權或債券價格決定之。</p> <p>(二)取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券，應考量其每股淨值、技術與獲利能力、未來發展潛力、市場利率、債券票面利率及債務人債信等，並參考當時最近之成交價格議定之。</p> <p>(三)取得或處分不動產及其他固定資產，應依照「核決權限實施辦法」之規定並參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。若符合本程序規定應公告申報標準者，應另聘請專業估價機構估價之。若係向關係人購入不動產，應先依本處理程序規定之方法設算，以評估交易價格是否合理。</p> <p>(四)取得或處分會員證，應考量其可產生之效益，參酌當時最近之成交價格議定；取得或處分專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產，應參考國際或市場慣例、可</p>	<p>會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p> <p>六、本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>七、取得或處分資產之價格決定方式、參考依據，除依前述規定參酌專業估價者、會計師等相關專家之意見外，並應依下列各情形辦理：</p> <p>(一)取得或處分已於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，依當時之股權或債券價格決定之。</p> <p>(二)取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券，應考量其每股淨值、技術與獲利能力、未來發展潛力、市場利率、債券票面利率及債務人債信等，並參考當時最近之成交價格議定之。</p> <p>(三)取得或處分不動產及其他固定資產，應依照「核決權限實施辦法」之規定並參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。若符合本程序規定應公告申報標準者，應另聘請專業估價機構估價之。若係向關係人購入不動產，應先依本處理程序規定之方法設算，以評估交易價格是否合理。</p> <p>(四)取得或處分會員證，應考量其可產生之效益，參酌當時最近之成交價格議定；取得或處分專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產，應參考國際或市場慣例、可使用年限及對公司技術、業務之影響議定。</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>使用年限及對公司技術、業務之影響議定。</p> <p>(五)從事衍生性商品交易應參酌期貨市場交易狀況、匯率及利率走勢等。</p> <p>(六)辦理合併、分割、收購或股份受讓應考量其業務性質、每股淨值、資產價值、技術與獲利能力、產能及未來成長潛力等。</p>	<p>(五)從事衍生性商品交易應參酌期貨市場交易狀況、匯率及利率走勢等。</p> <p>(六)辦理合併、分割、收購或股份受讓應考量其業務性質、每股淨值、資產價值、技術與獲利能力、產能及未來成長潛力等。</p>	
<p>第七條：公告及申報程序</p> <p>一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金融監督管理委員會指定網站辦理公告申報：</p> <p>(一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(三)從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>二、除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限：</p> <p>(一)買賣國內公債。</p> <p>(二)以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣，或於初級</p>	<p>第七條：公告及申報程序</p> <p>一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金融監督管理委員會指定網站辦理公告申報：</p> <p>(一)向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(三)從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>二、除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限：</p> <p>(一)買賣公債。</p> <p>(二)以投資為專業，於海內外證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣，或於國內初級市場認購募集發行</p>	<p>配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範，並酌作文字修正及調整項次。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券(不含次順位債券)，<u>或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金</u>，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>(三)買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</p> <p>(四)取得或處分供營業使用之設備<u>或其使用權資產</u>，且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(五)經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產<u>或其使用權資產</u>且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，<u>且其交易對象非為關係人</u>，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p><u>三、第一項、第二項</u>交易金額依下列方式計算之：</p> <p>(一)每筆交易金額。</p> <p>(二)一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>(三)一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產<u>或其使用權資產</u>之金額。</p> <p>(四)一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有</p>	<p>之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>(三)買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</p> <p>(四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(五)經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之：</p> <p>(一)每筆交易金額。</p> <p>(二)一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>(三)一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額。</p> <p>(四)一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>前項所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定公告部分免再計入。</p> <p>三、本公司應按月將本公司及非屬國內公開發行公司之子公司截至上</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>價證券之金額。</p> <p>(五)所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定公告部分免再計入。</p> <p>四、本公司應按月將本公司及非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依附表規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。</p> <p>五、應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之日起算二日內將全部項目重行公告申報。</p> <p>六、已依第一項、第二項規定公告申報之交易，如有下列情形之一者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。 <p>七、子公司公告申報事宜：</p> <p>(一)本公司之子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」。</p> <p>(二)本公司之子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達第七條規定應公告申報標準者，由母公司辦理公告申報。</p> <p>(三)本公司之子公司公告申報標準中，所稱「達公司實收資本額百分之二十或總資產百分之十」，係以母公司之實收資本額或總資產為準。</p>	<p>月底止從事衍生性商品交易之情形依附表規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。</p> <p>四、應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之日起算二日內將全部項目重行公告。</p> <p>五、已依第一項規定公告申報之交易，如有下列情形之一者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。 <p>六、子公司公告申報事宜：</p> <p>(一)本公司之子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」。</p> <p>(二)本公司之子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達第七條第二項所訂應公告申報標準者，由母公司辦理公告申報。</p> <p>(三)本公司之子公司公告申報標準中，所稱「達公司實收資本額百分之二十或總資產百分之十」，係以母公司之實收資本額或總資產為準。</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>第九條：關係人交易</p> <p>一、本公司向關係人取得或處分資產，除應依規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。關係人依證券發行人財務報告編製準則規定認定之，認定時除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p> <p>二、本公司向關係人取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>，或與關係人取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣<u>國內</u>公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，執行單位應將下列資料，提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>(一)取得或處分不動產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>(二)選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>(三)<u>向關係人取得不動產或其使用權資產</u>，依本條第三項、第四項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。</p> <p>(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</p> <p>(六)依規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p>	<p>第九條：關係人交易</p> <p>一、本公司向關係人取得或處分資產，除應依規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。關係人依證券發行人財務報告編製準則規定認定之，認定時除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p> <p>二、本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，執行單位應將下列資料，提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>(一)取得或處分不動產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>(二)選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>(三)依本條第三項或第四項除外條款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。</p> <p>(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</p> <p>(六)依規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p> <p>(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p>	<p>配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範，並酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>三、前項交易金額之計算，應依本處理程序第七條規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>四、本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產<u>或其使用權資產</u>；或關係人訂約取得不動產<u>或其使用權資產</u>時間距本交易訂約日已逾五年；或與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產；或與本公司之<u>母公司、子公司、直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間</u>，取得供營業使用之不動產使用權資產等四種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。</p> <p>(一)按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。</p> <p>(二)關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。</p> <p>(三)合併購買<u>或租賃</u>同一標的之</p>	<p>前項交易金額之計算，應依本處理程序第七條第二項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>三、本公司向關係人取得不動產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產；或關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產等三種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。</p> <p>(一)按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。</p> <p>(二)關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。</p> <p>(三)合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前(一)、(二)款所列任一方法評估交易成本。</p> <p>四、依前項規定評估結果之交易成本均較交易價格為低時，如因下列情形，並能提出客觀證據、取具不動產專業估價者與會計師之具</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>土地及房屋者，得就土地及房屋分別按<u>第(一)、(二)款</u>所列任一方法評估交易成本。</p> <p><u>五</u>、依前項規定評估結果均較交易價格為低時，如因下列情形，並能提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限。</p> <p>(一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。 2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人<u>交易</u>案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣<u>或租賃</u>慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。 <p>(二)本公司舉證向關係人購入之不動產<u>或租賃</u>取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人<u>交易</u>案例相當且面積相近者。</p> <p>(三)<u>第(一)(二)款</u>所稱鄰近地區<u>交易</u>案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人<u>交易</u>案例之面積不低於交易標的物</p>	<p>體合理性意見者，不在此限。</p> <p>(一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。 2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。 3. 同一標的房地其他樓層<u>一年內之其他非關係人租賃</u>案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差<u>推估其交易條件相當者</u>。 <p>(二)本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例相當且面積相近者。</p> <p>前項所稱鄰近地區成交案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人成交案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。</p> <p>(三)本公司向關係人取得不動產，如經按前條規定評估結果</p>	

修正條文	現行條文	說 明
<p>面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。</p> <p>(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，提列之特別盈餘公積，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 2. 審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。 3. 應將處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。 	<p>之交易成本均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股，對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，提列之特別盈餘公積，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 2. 審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。 3. 應將第一款及第二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。 	

修正條文	現行條文	說 明
<p>第十三條：其他事項</p> <p>一、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：</p> <p>(一)<u>未曾因違反證券交易法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。</u></p> <p>(二)<u>與交易當事人不得為關係人或具有實質關係人之情形。</u></p> <p>(三)<u>公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或具有實質關係人之情形。</u></p> <p>二、前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：</p> <p>(一)<u>承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。</u></p> <p>(二)<u>查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行情形、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。</u></p> <p>(三)<u>對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</u></p> <p>(四)<u>聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。</u></p>	<p>第十三條：其他事項</p> <p>一、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商與交易當事人不得為關係人。</p> <p>二、本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於公司，除法律另有規定者外，至少保存五年。</p> <p>三、本程序有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個別財務報告中之總資產金額計算。</p> <p>四、本處理程序，應先經審計委員會同意，再送董事會通過，並提報股東會同意後實施，修正時亦同。惟程序中有關審計委員會之文字，自本公司依據證券交易法第十四條之四規定，成立審計委員會後生效。</p> <p>依前項規定將取得或處分資產處理程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p> <p>本程序修正時，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p>	<p>一、新增第一項第一款至第三款明定相關專家之消極資格。</p> <p>二、新增第二項明定相關專家出具估價報告或意見書之評估、查核及聲明事項。</p> <p>三、現行第二項至第四項移至第三項至第五項，並酌作文字修正。</p> <p>四、新增第六項、第七項。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p><u>三</u>、本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p> <p><u>四</u>、本程序有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個別財務報告中之總資產金額計算。</p> <p><u>五</u>、本處理程序，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，提董事會決議，並提報股東會同意，修正時亦同。</p> <p><u>六</u>、前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p><u>七</u>、取得或處分資產處理程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p>		