股票代碼：2539

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

櫻花建設股份有限公司
(SAKURA DEVELOPMENT CO.,LTD)

一一一年度

年 報

中華民國一一二年四月十五日 刊印

一、本公司發言人

姓　　名：陳世英

職　　稱：總經理

電　　話：(04)3600-5800

電子郵件信箱：service@sakurad.com.tw

本公司代理發言人

姓　　名：沈淑貞

職　　稱：經理

電　　話：(04)3600-5800

電子郵件信箱：service@sakurad.com.tw

二、本公司地址及電話

地　　址：台中市西區台灣大道二段239號4樓

電　　話：(04)3600-5800

三、辦理股票過戶機構

名　　稱：中國信託商業銀行代理部

地　　址：100台北市中正區重慶南路一段83號5樓

網　　址：https://www.ctbcbank.com

電　　話：(02)6636-5566

四、最近年度財務報告簽證會計師

會計師姓名：張宜鈞、鄧欣珊會計師

事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所

地　　址：台中市文心路一段306號6樓

網　　址：http://www.bdo.com.tw

電　　話：(04)2329-1290

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：http://www.sakurad.com.tw

目　　錄

頁次

壹、致股東報告書 1

一、111年度營業結果 2

二、112年度營業計畫概要 3

三、未來公司發展策略 4

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 4

貳、公司簡介

一、設立日期 5

二、公司沿革 5

參、公司治理報告

一、組織系統 12

二、董事(含獨立董事)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 14

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金 20

四、公司治理運作情形 24

五、會計師公費資訊 45

六、更換會計師資訊 45

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間 45

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 46

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 47

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 47

肆、募資情形

一、資本及股份 48

二、公司債辦理情形 56

三、特別股辦理情形 57

四、海外存託憑證辦理情形 57

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形 57

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 57

七、資金運用計畫執行情形 57
伍、營運概況
一、業務內容 58
二、市場及產銷概況 60
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率 64
四、環保支出資訊 65
五、勞資關係 65
六、資通安全管理 66
七、重要契約 68
陸、財務概況
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見 72
二、最近五年度財務分析 74
三、最近年度財務報告之審查委員會查核報告書 76
四、最近年度財務報告 78
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告 128
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響 128
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項
一、財務狀況 128
二、財務績效 129
三、現金流量 130
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 130
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫 131
六、風險事項評估 131
七、其他重要事項 131
捌、特別記載事項
一、關係企業相關資料 132
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 132
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 132
四、其他必要補充說明事項 132
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 132

致股東報告書

各位股東大家好：

歡迎各位股東蒞臨本公司112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。

111年在全體同仁及協力廠商的通力合作之下，「櫻花巨人」、「櫻花大櫻國-牛津花園」、「櫻花澍」已交屋入帳。112年預定完工的個案有「櫻花恰恰好」、「櫻花科博之櫻」、「櫻花緻」、「櫻花聚-聚學區」、「櫻花聚-聚薈區」共615戶；目前正在興建中的個案，台中地區有「太平區櫻花大櫻國-倫敦花園」、「清水區市鎮之櫻」、「大里區興大之櫻」、「太平區育賢段八期」、「北屯區東光段」、「烏日區新榮和段二期」、「烏日區新站南段二期」、「潭子區頭家段一期及二期」、「大甲區致用段一期」；彰化地區有「彰化市金馬之櫻」、「彰化市中山段」，北部地區有「櫻花聚-聚馥區」、「桃園市楊梅區頭重溪段二期」，共2940戶；今年預計開工個案台中地區有「大甲區致用段二期」、南部地區有「台南市永康區平道段」、北部地區「桃園市中壢區豐興段」共484戶。

111年美國央行啟動升息循環以抑制通膨，全球主要經濟體隨之跟進，台灣央行亦同已連續4度升息，全年累計升幅已達0.625百分點，房貸利率地板價調升至1.935%，雖處在升息的趨勢下，台灣的整體房貸利率水準仍處於低點，在預期通膨的心理影響下，剛性及置產需求的買盤將為市場主流需求。總結台灣房市111年市況表現，因通膨而價續漲，因持續升息而成交量縮。

展望112年，央行選擇性信用管制措施仍持續、平均地權條例三讀通過、原物料上漲、缺工等影響，營建成本持續上升，是房地產業發展所面臨的困境。需求端方面，經濟成長率下修、持續的升息、囤房稅調升加上近兩年的房價漲幅，自住客源的購買力備受考驗，因此，預期112年全台房市表現將呈現『價平量縮』的趨勢。本公司將秉持永續經營的核心理念，努力提升產品競爭力及品牌價值，回報各位股東的支持與肯定。

董事長　陳正釭

一、111年度營業結果

(一)、營業計畫實施成果：

本公司111年度營業收入淨額6,263,951仟元較110年度4,274,315仟元增加1,989,636仟元，111年度之稅後淨利為1,505,410仟元，相較於110年度稅後淨利753,993仟元增加751,417仟元，整體營運表現優於110年度。

(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111年度毋需編製財務預測。

(三)、財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支分析

單位：新台幣仟元

項　　目	111年度	110年度	增減率
營業收入	6,263,951	4,274,315	46.55%
營業成本	3,997,951	2,915,205	37.14%
營業毛利	2,266,000	1,359,110	66.73%
營業費用	339,085	374,591	-9.48%
營業淨利	1,926,915	984,519	95.72%
本期淨利	1,505,410	753,993	99.66%

2. 獲利能力分析

項　　目	111年度	110年度
資產報酬率(%)	7.18	3.87
權益報酬率(%)	16.32	9.28
稅前純益占實收資本比率(%)	26.03	14.93
純益率(%)	24.03	17.64
每股盈餘(元)	2.05	1.04

(四)、研究發展狀況

1.土地開發：

由專業土地開發人員尋找公園、園道、水岸、學校附近、交通便利或具發展潛力之區域。

2.規劃設計：

依據推案地區特性，設計規劃秉持「以人為本」的精神，為客戶打造機能與美學兼具的產品，並注入綠建築概念，以符合市場需求。

3.營建管理：

持續強化施工品質管理，確實掌控工程進度及成本控制，並確保工地施工安全。

4.客戶服務：

秉持永續經營理念，用心傾聽客戶聲音，落實客戶服務。

二、112年度營業計畫概要

(一)、經營方針

1.以永續經營為理念，落實公司誠信經營，重視利害關係人的管理與溝通，與利害關係人維持良好互動。

2.高度重視售後服務，為提供客戶最優質的服務。

3.財務資訊透明化並落實公司治理。

(二)、預期銷售數量及依據

1.「櫻花恰恰好」，位於台中市太平區，總戶數178戶，總銷金額約23.4億，預計112年第2季完工。

2.「櫻花聚-聚薈區」，位於新竹縣竹北市，總戶數8戶，總銷金額約2億，預計112年第3季完工。

3.「科博之櫻」，位於台中市西區，總戶數173戶，總銷金額約29.2億，預計112年第3季完工。

4.「櫻花聚-聚學區」，位於新竹縣竹北市，總戶數55戶，總銷金額約12.1億，預計112年第3季完工。

5.「櫻花聚-聚馥區」，位於新竹縣竹北市，總戶數133戶，總銷金額約24.3億，預計113年第1季完工。

6.「櫻花大櫻國-倫敦花園」，位於台中市太平區，總戶數327戶，總銷金額約37.9億，預計113年第1季完工。

7.「市鎮之櫻」，位於台中市清水區，總戶數461戶，總銷金額約41.9億，預計113年第3季完工。

8.「興大之櫻」，位於台中市大里區，總戶數302戶，總銷金額約45.6億，預計113年第3季完工。

9.「金馬之櫻」，位於彰化市，總戶數214戶，總銷金額約28.7億，預計113年第3季完工。

10.「頭重溪段二期」，位於桃園市楊梅區，總戶數170戶，總銷金額約14.3億，預計112年6月公開銷售，113年第4季完工。

11.「新榮和段二期」，位於台中市烏日區，總戶數74戶，總銷金額約11.5億，預計112年7月公開銷售，113年第4季完工。

12.「育賢段八期」，位於台中市太平區，總戶數459戶，總銷金額約60億，預計112年7月公開銷售，114年第1季完工。

13.「頭家段一期」，位於台中市潭子區，總戶數90戶，總銷金額約14.1億，預計112年10月公開銷售，113年第3季完工。

14.「頭家段二期」，位於台中市潭子區，總戶數120戶，總銷金額約12.8億，預計112年10月公開銷售，113年第3季完工。

(三)、重要之產銷政策

1.產品規劃以人性化、安全性、實用性為主。

2.落實施工計畫執行、確保工程品質、成本控制，以期達成預算目標。

3.與信譽優良的代銷公司配合，採用多元化銷售策略，提高成交比例。

4.重視消費者權益，配合法令規定修訂買賣契約書內容。

5.持續經營企業品牌，強化客服體系，為客戶提供及時且周到的服務。

三、未來公司發展策略：

(一)、落實公司治理，保障股東及利害關係人權益。

(二)、推動環境永續，加強綠色採購及綠建築標章申請比重。

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：

房市降溫，政府打炒房政策持續，建商面臨土地取得困難、缺工及建材上漲等困境，本公司土地庫存充足，客戶經營重點聚焦在自住及首購族為主，將提供更好的產品與服務給消費者，以因應外部競爭。

(二)、法規環境：

1.央行選擇性信用管制，自然人第3戶以上限貸4成，購地貸款降為5成，並應切結於一定期間內動工興建，且要求金融機構將其納入內部稽核及查核重點。

2.平均地權條例部分條文修正三讀通過，本次修改重點：限制換約轉售、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度、管制私法人購屋、解約申報登錄。

(三)、總體經營環境：

國內房市面臨升息、平均地權條例通過及經濟成長率下修等不利因素，投資客持續退場，自住型客戶傾向保守觀望成交期拉長，預期未來房市供需將收縮。

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20,000,000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175,000,000元，使資本額達新台幣195,000,000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2500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605,000,000元，使資本額達新台幣800,000,000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1,900,000,000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100,000,000元完成，使資本額達900,000,000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108,000,000元完成，使資本額增為新台幣1,008,000,000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1,141,870,000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400,000,000元，每股溢價42元，使資本額增為新台幣1,541,870,000元。

・民國86年 9月　推出位於彰化市曉陽路裕毛屋生活圈，佔地1600坪，營造大彰化地區休閒渡假生活社區之「櫻花歐洲假期」。

・民國86年12月　通過ISO9002之認證許可。

・民國87年 2月　推出位於五權西路，佔地2313坪之「世紀之櫻」個案。

・民國87年 4月　辦理盈餘(含員工紅利)及資本公積轉增資，資本額增加為新台幣2,008,831,000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2,209,714,100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1,104,857,050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276,000,000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98,550,000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198,550,000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500,000,000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800,000,000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」。

・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520,000,000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1,280,000,000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樓。

・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樓。

・民國 99年10月　辦理盈餘轉增資，資本額增加為新台幣1,314,560,000元整。

・民國100年 2月　推出位於台中市北區太原路綠園道之「櫻花青河」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國100年 6月　推出位於台中市北屯區松竹五路之「櫻花晴川岸」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國100年10月　辦理盈餘轉增資，資本額增加為新台幣1,470,285,390元整。

・民國101年 2月　推出位於台中市南區工學路之「櫻花璀璨工學」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國101年 8月　辦理盈餘轉增資，資本額增加為新台幣1,655,541,340元整。

・民國101年 9月　推出位於台中市太平區之「櫻花村上森」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國101年10月　推出位於台中市烏日區之「櫻花1綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大樓。

・民國102年 3月　推出位於台中市北屯區之「櫻花涵舍」個案，地下四樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國102年 8月　辦理盈餘暨資本公積轉增資223,498,080元，資本額增加為新台幣1,879,039,420元整。

・民國102年10月　推出位於桃園縣楊梅市之「櫻花澄品」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國102年11月　推出位於台中市烏日區之「櫻花臻綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大樓。

・民國102年12月　推出位於新北市林口區之「櫻花新天地」個案，地下二樓地上七樓店鋪住宅大樓。

・民國103年 3月　推出位於台中市烏日區之「櫻花家綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大樓。

・民國103年 4月　推出位於桃園縣平鎮市之「櫻花樸心匯」個案，地下三樓地上十一樓店鋪住宅大樓。

・民國103年 8月　辦理盈餘轉增資507,340,640元，資本額增加為新台幣2,386,380,060元整。

・民國104年 1月　推出位於台中市烏日區之「櫻花景綻」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大樓。

・民國104年 2月　推出位於台中市北屯區之「櫻花見森」個案，地下二樓地上十二樓店鋪住宅大樓。

・民國104年 3月　推出位於台中市烏日區之「櫻花晶綻」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國104年 7月　推出位於新北市新莊區之「櫻花世家」個案，地下四樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國104年 8月　辦理盈餘轉增資477,276,010元，資本額增加為新台幣2,863,656,070元整。

・民國104年 9月　推出位於台中市烏日區之「櫻花獨綻」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國104年11月　推出位於台中市南區之「大家住易」個案，地下三樓地上十二樓店鋪住宅大樓。

・民國105年 8月　推出位於台中市太平區之「櫻花青邁」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國105年 8月　辦理盈餘轉增資572,731,210元，資本額增加為新台幣3,436,387,280元整。

・民國105年10月　推出位於桃園市平鎮區之「櫻花時代」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國106年 7月　推出位於台中市北屯區之「櫻花沐然」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國106年 7月　推出位於台中市太平區之「櫻花濱城」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國106年 7月　推出位於台中市北屯區之「活力水岸」個案，地下三樓地上十三樓店鋪住宅大樓。

・民國106年 8月　辦理盈餘轉增資343,638,730元，資本額增加為新台幣3,780,026,010元整。

・民國107年 5月　推出位於台中市南區之「櫻花孩子王」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國107年 5月　推出位於桃園市楊梅區之「櫻花博」個案，地下二樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國107年 6月　推出位於台中市太平區之「櫻花青上森」個案，地下二樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國107年 9月　辦理盈餘轉增資302,402,080元，資本額增加為新台幣4,082,428,090元整。

・民國107年 9月　推出位於台中市北屯區之「櫻花東山1號」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國107年 9月　發行國內第一次有擔保轉換公司債，新台幣200,000,000元整；發行國內第二次無擔保轉換公司債，新台幣292,000,000元整。

・民國107年 11月　推出位於新北市三峽區之「櫻花學-博學區」個案，地下二樓地上十三樓店鋪住宅大樓。

・民國107年 12月　推出位於新北市三峽區之「櫻花學-家學區」個案，地下三樓地上十三樓店鋪住宅大樓。

・民國108年 6月　推出位於新北市三峽區之「櫻花學-品學區」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國108年 6月　推出位於台中市南區之「櫻花孩子王2」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國108年 8月　辦理盈餘暨資本公積轉增資530,715,650元，資本額增加為新台幣4,613,143,740元整。

・民國108年 8月　推出位於台中市烏日區之「櫻花綴綻」個案，地下二樓地上十三樓店鋪住宅大樓。

・民國108年 9月　推出位於台中市太平區之「櫻花大櫻國-劍橋花園」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國108年 11月　辦理國內第二次無擔保轉換公司債轉換普通股發行新股19,289,190元，資本額增加為新台幣4,632,432,930元整。

・民國109年 2月　辦理國內第二次無擔保轉換公司債轉換普通股發行新股5,453,650元，資本額增加為新台幣4,637,886,580元整。

・民國109年 2月　推出位於新竹市北區之「櫻花藝」個案，地下二樓地上十一樓店鋪住宅大樓。

・民國109年 3月　推出位於台中市北屯區之「櫻花群英會」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國109年 3月　推出位於台中市太平區之「櫻花群雄會」個案，地下三樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國109年 4月　推出位於台中市北屯區之「櫻花巨人」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國109年 5月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股19,618,700元，資本額增加為新台幣4,657,505,280元整。

・民國109年 6月　推出位於台中市太平區之「櫻花大櫻國-牛津花園」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國109年 9月　辦理盈餘轉增資暨可轉換公司債轉換普通股發行新股909,292,840元，資本額增加為新台幣5,566,798,120元整。

・民國109年10月　推出位於桃園市龜山區之「櫻花澍」個案，地下四樓地上十四樓店鋪住宅大樓。

・民國109年10月　推出位於桃園市中壢區之「櫻花緻」個案，地下二樓地上十三樓店鋪住宅大樓。

・民國109年11月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股18,028,560元，資本額增加為新台幣5,584,826,680元整。

・民國110年 1月　推出位於台中市太平區之「櫻花恰恰好」個案，地下四樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國110年 1月　推出位於台中市太平區之「櫻花大櫻國-倫敦花園」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國110年 8月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股17,886,330元，資本額增加為新台幣5,602,713,010元整。

・民國110年10月　辦理盈餘轉增資發行新股782,484,220元，資本額增加為新台幣6,385,197,230元整。

・民國110年12月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股13,484,180元，資本額增加為新台幣6,398,681,410元整。

・民國111年 3月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股11,771,680元，資本額增加為新台幣6,410,453,090元整。

・民國111年 6月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股36,205,070元，資本額增加為新台幣6,446,658,160元整。

・民國111年 9月　推出位於新竹縣竹北市之「櫻花聚-聚學區」個案，地下三樓地上十五樓住宅大樓。

・民國111年 9月　推出位於台中市西區之「科博之櫻」個案，地下五樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國111年 9月　辦理盈餘暨資本公積及可轉換公司債轉增資發行新股899,785,270元，資本額增加為新台幣7,346,443,430元整。

・民國111年11月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股3,963,830元，資本額增加為新台幣7,350,407,260元整。

・民國111年12月　推出位於新竹縣竹北市之「櫻花聚-聚薈區」個案，地上四樓集合住宅。

・民國111年12月　推出位於新竹縣竹北市之「櫻花聚-聚馥區」個案，地下二樓地上十五樓住宅大樓。

・民國112年 1月　推出位於台中市大里區之「興大之櫻」個案，地下三樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

・民國112年 2月　辦理可轉換公司債轉換普通股發行新股5,959,090元，資本額增加為新台幣7,356,366,350元整。

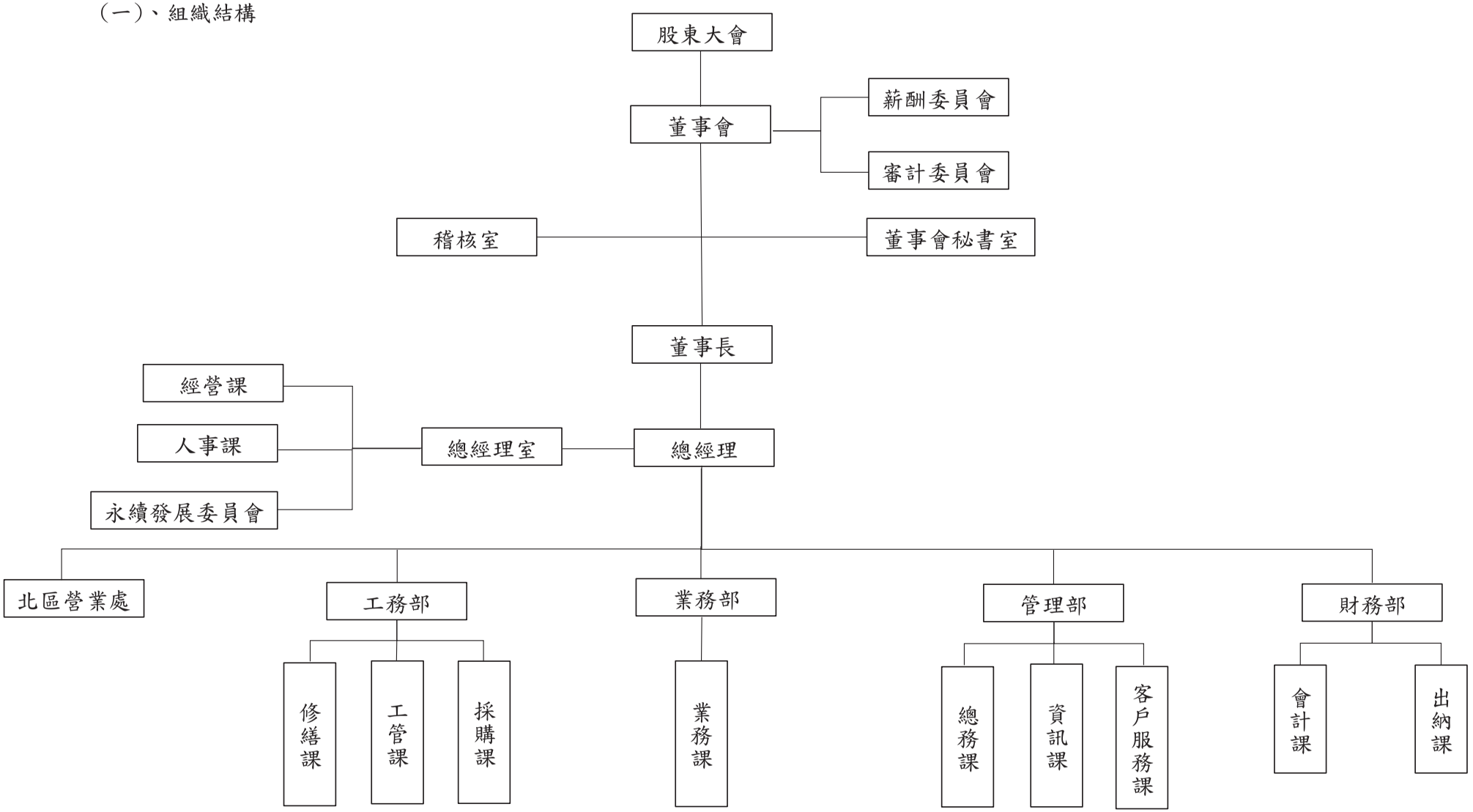
・民國112年 3月　推出位於彰化市之「金馬之櫻」個案，地下三樓地上十五樓住宅大樓。

・民國112年 3月　推出位於台中市清水區之「市鎮之櫻」個案，地下四樓地上十五樓店鋪住宅大樓。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)、組織結構



(二)、各主要部門所營業務

董事會秘書室	1.辦理董事會議事運作。 2.辦理股東會議事運作。 3.董事、股東問題聯繫及處理。
稽核室	1.年度稽核計畫之擬定、執行與追蹤。 2.公司既定之各項制度、規章辦法、計畫與政策執行情形之查核、評估及改善建議。 3.內部控制制度自行檢查作業計畫之擬定、跟催、覆核、整理及申報。
總經理室	1.公司營運策略規劃、經營績效管理、企業資源整合。 2.土地開發、評估、買賣、合建土地案之簽約、付款及點交等事宜。 3.土地交易市場資訊蒐集與分析、新產品規劃期之產品定位、預算與執行績效評核及產業發展趨勢研究與景氣預測。 4.公司組織系統及部門職責之規劃與訂定。 5.人事薪資福利、招募、甄選、晉升、考核、教育訓練與發展等各項人力資源管理作業。
工務部	負責各工案施工計畫及預算審理作業、工程材料採購發包作業、售後維修工程。
業務部	負責房屋銷售簽約、訂價管理、廣告預算及文宣之審核、未售成屋管理、新社區住戶大會召開、社區委員會之成立與往來聯繫及客訴案件之處理。
財務部	綜理公司有關財務、稅務、管理會計、資金調度及帳務管理處理。
管理部	1.負責電腦軟體、硬體系統建立與維護、資訊安全與維護。 2.總務庶務、固定資產管理等相關工作。 3.推動提升公司形象及品牌行銷相關作業。
北區營業處	1.負責北區土地開發、房屋銷售管理及客戶服務等業務。 2.負責北區各工案施工計畫及預算審理作業、工程材料採購發包作業、售後維修工程。

二、董事(含獨立董事)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)、董事資料：

112年4月15日

職稱(註1)	國籍或註冊地	姓名	性別年齡(註2)	選(就)任日期	任期	初次選任日期(註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註4)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註5)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	合陽管理顧問(股)公司	男 71-80	109.06.10	3年	97.04.08	90,882,508	19.48%	140,159,703	19.01%	-	-	-	-	世新專科報業行政科畢	櫻花建設(股)公司董事長	無	無	無	
		代表人:陳正釭					-	-	-	-	1,580,052	0.21%	-	-						
董 事	中華民國	合陽管理顧問(股)公司	女 51-60	109.06.10	3年	97.04.08	90,882,508	19.48%	140,159,703	19.01%	-	-	-	-	台中技術學院會計系畢	櫻花建設(股)公司財務部經理	無	無	無	
		代表人:沈淑貞					89,327	0.02%	115,971	0.02%	-	-	-	-						
董 事	中華民國	陳世英	男 51-60	109.06.10	3年	99.05.01	4,100,318	0.88%	4,373,768	0.59%	-	-	-	-	中華大學土木工程系畢	櫻花建設(股)公司總經理	無	無	無	
董 事	中華民國	白淑貞	女 41-50	109.06.10	3年	97.04.08	771,670	0.17%	1,190,074	0.16%	24,188	0.00%	-	-	淡江大學會計系畢	合陽管理顧問(股)公司、佳茂建設(股)公司及寶欣建設(股)公司董事	無	無	無	
獨立董事	中華民國	許振華	女 51-60	109.06.10	3年	106.06.16	-	-	-	-	-	-	-	-	淡江大學會計系畢	協侑營造有限公司人事總務服務處副總、櫻花建設(股)公司薪酬委員	無	無	無	
獨立董事	中華民國	王癸元	男 41-50	109.06.10	3年	106.06.16	-	-	-	-	-	-	-	-	臺灣科技大學管理學博士	亞洲大學副教授、櫻花建設(股)公司薪酬委員	無	無	無	
獨立董事	中華民國	洪明聰	男 61-70	109.06.10	3年	106.06.16	-	-	-	-	-	-	-	-	臺灣大學法律學系畢	瑞穎股份有限公司董事	無	無	無	

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱，並應填列下表一。

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註4：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註5：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式之相關資訊。

法人股東之主要股東：　　112年4月15日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)	持股比率
合陽管理顧問股份有限公司	林陳海	18.875%
	曾淑瓊	31%

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。
註2：填寫該法人股東之主要股東名稱其持股比率占前十名及其持股比率。

1.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形（註2）	其他公開發行公司獨立董事兼任家數
董事長 陳正釭	畢業於世新專科報業行政科，本公司董事長，曾任合作金庫商業銀行審查部協理，銀行資歷近42年，具有商務、財務及公司業務所須之工作經驗，對產業有相當的了解，擁有領導決策及經營管理之能力。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	無
董事 陳世英	畢業於中華大學土木工程系，本公司總經理，具有商務、營建工程管理及公司業務所須之工作經驗，擁有市場行銷、危機處理、營運管理及策略規劃等專業。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	無
董事 白淑貞	畢業於淡江大學會計系，現任本公司董事、合陽管理顧問(股)公司、佳茂建設(股)公司及寶欣建設(股)公司董事，具有商務、財務、會計及公司業務所須之工作經驗，產業經驗豐富。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	無
董事 沈淑貞	畢業於台中技術學院會計系，本公司財務部經理，具有商務、財務、會計及公司業務所須之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	無
獨立董事 許振華	畢業於淡江大學會計系，為本公司薪酬委員會之召集人及審計委員會委員，現任為協侑營造有限公司人事總務服務處副總、具有商務及公司業務所須之工作經驗，專精於人力資源管理領域，協助公司薪酬政策管理專業諮詢。 未有公司法第30條各款情事。	本人、配偶、二親等以內親屬無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 未持有公司股份數。 無擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 最近2年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無

姓名	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形（註2）	其他公開發行公司獨立董事兼任家數
獨立董事 王癸元	畢業於臺灣科技大學管理學博士，為本公司審計委員會召集人及薪酬委員會委員，現任為亞洲大學管理學院財務金融學系專任副教授，具備會計財務專長，專精於企業管理及財務規劃。 未有公司法第30條各款情事。	本人、配偶、二親等以內親屬無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 未持有公司股份數。 無擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 最近2年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
獨立董事 洪明聰	畢業於臺灣大學法律學系，為本公司審計委員會委員，現任瑞穎股份有限公司董事，曾任檢察官、具有律師資格，長於法律事務。 未有公司法第30條各款情事。		無

2. 董事會多元化：

依據本公司「公司治理實務守則」第 20 條，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：一、營運判斷能力。二、會計及財務分析能力。三、經營管理能力。四、危機處理能力。五、產業知識。六、國際市場觀。七、領導能力。八、決策能力。本公司目前董事會成員共有 7 名，含 3 名獨立董事，專業領域涵蓋商務、財務、會計、法律及營建工程等，全體董事落實多元化情形詳如附表。

多元化核心項目 董事姓名	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資			法律	科技	會計財務	產業知識	領導決策	經營管理	風險管理
				41至50	51至60	61至70	71至80	3年以下	3年至9年	9年以上							
陳正釭	中華民國	男		2位	3位	1位	1位						✓	✓	✓	✓	✓
沈淑貞	中華民國	女	✓										✓	✓	✓	✓	✓
陳世英	中華民國	男	✓											✓	✓	✓	✓
白淑貞	中華民國	女											✓	✓	✓	✓	✓
許振華	中華民國	女							✓				✓	✓	✓	✓	
王癸元	中華民國	男							✓			✓	✓			✓	
洪明聰	中華民國	男							✓		✓					✓	

董事會多元化政策之具體管理目標及達成情形

管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	已達成
董事會成員至少包含一位女性董事	已達成
獨立董事席次達董事席次三分之一以上	已達成

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬或利用他人名義持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5~8款規定之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

（二）、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

112年4月15日

職稱（註1）	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷（註2）	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註（註3）
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	陳世英	男	98.06.17	4,373,768	0.59%	_	_	_	_	中華大學土木工程系	無	無	無	無	
財務部經理	中華民國	沈淑貞	女	92.12.31	115,971	0.02%	_	_	_	_	台中技術學院會計系	無	無	無	無	
管理部經理	中華民國	江曜群	男	109.09.01	403,357	0.05%	_	_	_	_	中國工商專科土木工程科	無	無	無	無	
工務部經理	中華民國	李輝平	男	111.07.01	357,472	0.05%	10,871	0.00%	_	_	聯合工商專科建築工程系	無	無	無	無	
北區營業處經理	中華民國	盧子良	男	110.07.01	61,000	0.01%	96,057	0.01%	_	_	淡江大學土木工程系	無	無	無	無	
稽核室高專	中華民國	蕭雅惠	女	100.07.18	_	_	_	_	_	_	僑光技術學院會計系	無	無	無	無	

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

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

註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

三、 最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金

(一)、個別揭露姓名及酬金方式

1. 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、 C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	合陽管理顧問(股)公司	-	-	-	-	11,444	11,444	-	-	0.760	0.760	-	-	-	-	-	-	-	-	0.760	0.760	-
	合陽管理顧問(股)公司代表人：陳正釭	2,033	2,033	-	-	-	-	35	35	0.137	0.137	-	-	-	-	-	-	-	-	0.137	0.137	-
董事	合陽管理顧問(股)公司代表人：沈淑貞	-	-	-	-	-	-	35	35	0.002	0.002	1,338	1,338	-	-	489	-	489	-	0.124	0.124	-
董事	陳世英	-	-	-	-	4,578	4,578	35	35	0.306	0.306	5,079	5,079	-	-	1,943	-	1,943	-	0.773	0.773	-
董事	白淑貞	-	-	-	-	2,289	2,289	35	35	0.154	0.154	-	-	-	-	-	-	-	-	0.154	0.154	-
獨立董事	王癸元	360	360	-	-	-	-	55	55	0.028	0.028	-	-	-	-	-	-	-	-	0.028	0.028	-
獨立董事	洪明聰	360	360	-	-	-	-	35	35	0.026	0.026	-	-	-	-	-	-	-	-	0.026	0.026	-
獨立董事	許振華	360	360	-	-	-	-	55	55	0.028	0.028	-	-	-	-	-	-	-	-	0.028	0.028	-

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司獨立董事酬金給付標準係考量獨立董事對公司營運所投入時間、所負擔之職責及公司風險胃納並參酌業界水準，不論公司盈虧採定額方式給付，獨立董事不參與公司章程第二十八條提撥之董事酬勞分配。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：0 。

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

2.總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）有修正備註請參閱對照表

單位:新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)（註1）		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)（註2）				A、B、 C及D等四項總額占稅後純益之比例（%）		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
								本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	陳世英	3,080	3,080	-	-	1,999	1,999	1,943	-	1,943	-	0.47	0.47	-

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

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

註1：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

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

3.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位:新台幣仟元

	職稱（註1）	姓名（註1）	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	總經理	陳世英	-	2,432	2,432	0.16
	財務部經理	沈淑貞				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

(1)總經理及相當等級者

(2)副總經理及相當等級者

(3)協理及相當等級者

(4)財務部門主管

(5)會計部門主管

(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

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

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

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

職稱	111年酬金總額占稅後純益的比例	110年酬金總額占稅後純益的比例
董事	1.44%	1.58%
總經理及副總經理	0.47%	0.77%

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

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

(2)總經理及副總經理之酬金分為薪資、獎金及員工酬勞，係參酌同業水準、考量個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性，並依本公司「經理人薪酬給付辦法」辦理。

四、公司治理運作情形

（一）、董事會運作情形：

111年度董事會開會7次(A)，董監事出列席情形如下：

職　稱	姓名(註1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	合陽管理顧問股份有限公司代表人：陳正釭	7	0	100%	
董　事	合陽管理顧問股份有限公司代表人：沈淑貞	7	0	100%	
董　事	陳世英	7	0	100%	
董　事	白淑貞	7	0	100%	
獨立董事	許振華	7	0	100%	
獨立董事	王癸元	7	0	100%	
獨立董事	洪明聰	7	0	100%	

其他應記載事項：

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

（一）、證券交易法第14條之3所列事項：本公司已設置審計委員會，不適用證券交易法第十四條之三規定。

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

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

（一）、111 年 1 月 26 日董事會討論「110 年度高階主管員工酬勞及年終獎金案」，除出席董事陳正釭、陳世英及沈淑貞董事為當事人，故迴避本議案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

（二）、111 年 8 月 8 日董事會討論「本公司董事長及經理人調薪案」，除出席董事陳正釭先生及沈淑貞女士為利害關係人，故迴避本案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

（三）、111 年 8 月 8 日董事會討論「110 年度董事酬勞分配」案，除出席董事陳正釭先生及沈淑貞女士為合陽管理顧問股份有限公司法人代表、陳世英先生及白淑貞女士為利害關係人，故迴避本議案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(四)、111 年 11 月 8 日董事會討論與關係人簽訂「櫻花科博之櫻」房屋土地預定買賣合約書案，出席董事陳正缸先生為利害關係人，故迴避本案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊。

董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	111.01.01 至 111.12.31	1.整體董事會。 2.個別董事成員。 3.功能性委員。 （包括審計委員會及薪酬委員會）	1.董事會內部自評。 2.董事成員自評。 3.審計委員會自評。 4.薪酬委員會自評。	(1) 董事會績效評估，含括對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等五大面向，111 年度董事會績效評估結果為極優。 (2) 董事成員績效評估含括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等六大面向，111 年度董事成員自評結果為極優。 (3)功能性委員會（包含審計及薪酬委員會）績效評估含括對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等五大面向。

四、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：

(一)、本公司董事會下設立審計委員會及薪資報酬委員會兩個功能性委員會，藉以協助董事會履行其監督職責。審計委員會由全體獨立董事組成，薪資報酬委員會委員3名，其中2名為獨立董事。提供多元化的董事進修規劃，每位董事進修時數皆達6小時。

(二)、董事會運作依「董事會議事辦法」之規定辦理，並於公司網站上公告重大決議以提昇資訊透明度。

(三)、110年1月25日董事會通過設置公司治理主管，協助董事會推動公司治理。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)、審計委員會運作情形：

111年度審計委員會開會 6 次（A），獨立董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數（B）	委託出席次數	實際出席率(%)（B/A）（註1、註2）	備註
獨立董事	王癸元	6	0	100%	
獨立董事	洪明聰	6	0	100%	
獨立董事	許振華	6	0	100%	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)、證券交易法第十四條之五所列事項：

審計委員會日期	議案內容	審計委員之意見及決議結果
111年1月26日（第二屆第11次）	1.111年度營運計畫案。	全體出席委員無異議照案通過
111年3月21日（第二屆第12次）	1.110年度營業報告書及財務報表案。 2.出具110年度「內部控制制度聲明書」案。 3.110年度盈餘分配案。 4.110年度盈餘暨資本公積轉增資發行新股案。 5.修訂「公司章程」案。 6.修訂「董事選舉辦法」案。 7.修訂「取得或處分資產處理程序」案。	全體出席委員無異議照案通過

審計委員會日期	議案內容	審計委員之意見及決議結果
111年5月9日 （第二屆第13次）	1.本公司111年第一季個別財務報告案。	全體出席委員 無異議照案通過
111年8月8日 （第二屆第14次）	1.本公司111年第二季個別財務報告案。	全體出席委員 無異議照案通過
111年11月8日 （第二屆第15次）	1.本公司111年第三季個別財務報告案。 2.擬訂本公司112年度內部稽核計畫案。 3.修訂「資金貸與他人作業程序」案。 4.修訂「董事會議事辦法」案。 5.修訂「財產管理辦法」案。 6.本公司擬與關係人簽訂「櫻花科博之櫻」房屋土地預定買賣合約案。	全體出席委員 無異議照案通過
111年12月19日 （第二屆第16次）	1.112年度財務報告簽證會計師委任暨獨立性評估案。 2.修訂「資金貸與他人作業程序」案。 3.訂定本公司「永續報告書編製及驗證作業程序」案。 4.訂定本公司「企業社會責任實務守則」案。 5.修訂「內部重大資訊處理作業程序」案。	全體出席委員 無異議照案通過

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

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

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

(一)、溝通政策：

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

2.稽核主管與獨立董事至少每季一次定期會議。

(二)、溝通情形摘要：

1.獨立董事與會計師之溝通摘要：

日　期	說　　明
111年03月21日	會計師對110年度財務報告查核結果進行說明。
111年08月08日	會計師對111年第二季財務報告核閱結果進行說明。

2.獨立董事與內部稽核主管之溝通摘要：

日　期	說　　明
111年03月21日	110年第四季稽核業務執行報告。
111年05月09日	111年第一季稽核業務執行報告。
111年08月08日	111年第二季稽核業務執行報告。
111年11月08日	111年第三季稽核業務執行報告。

註1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

（三）、公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公司網站及公開資訊觀測站。	無差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)、公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)、本公司設有發言人及代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛等問題。	無差異
(二)、公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)、本公司設有股務人員負責處理相關事宜，並由股務代理機構「中國信託商業銀行代理部」協助辦理，能有效掌握主要股東名單。	
(三)、公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)、本公司已於內部控制制度中訂定相關控制作業。	
(四)、公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)、規範訂於於內部重大資訊處理作業程序。	
三、董事會之組成及職責				
(一)、董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)、多元化政策：詳本年報第 17~18 頁。	無差異
(二)、公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二)、未設置其他功能性委員會。	
(三)、公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)、本公司已訂「董事會績效評估辦法」及其評估方式，111 年度董事會績效評估已於 112 年第一季完成評估，評估結果 112 年 3 月 10 日提報董事會，詳本年報第 25-26 頁說明。	
(四)、公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)、本公司每年就財務利益關係、投資股權、金錢借貸、收受重大餽贈、會計師輪調等面向，評估簽證會計師之獨立性，並於 111 年 12 月 19 日董事會審議通過簽證會計師獨立性評估，詳本年報第 33 頁附表一。	

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		本公司由財務部主管兼任公司治理主管，辦理董事會及股東會之會議相關事宜、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令及其他依公司章程或契約所訂定之事項等。	無差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		目前各利害關係人均可依其業務職能，透過公司網路、電話及傳真等方式與本公司相關業務經辦窗口取得溝通。	無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任中國信託商業銀行代理部代辦股東會事務。	無差異
七、資訊公開				
(一)、公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)、已設置公司網站： 網址：(https://www.sakurad.com.tw)，定期揭露財務業務及公司治理資訊。	
(二)、公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二)、公司設有發言人及代理發言人代表公司對外發言，以強化資訊揭露；並將法人說明會資料及影音檔放置於公司網站。	無差異
(三)、公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	(三)、本公司依證券交易法第36條規定之期限內公告並申報年度財務報告、第一、二、三季財務報告及各月份營運情形。	

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事購買責任保險之情形等）？	V		(一)、員工權益及僱員關懷： 公司依照勞基法，保障員工合法權益，並成立職工福利委員會，辦理各項員工福利。且定期辦理員工健康檢查及不定期舉辦內部或外部教育訓練，並投保員工團體保險。 (二)、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。 (三)、供應商關係： 本公司與供應商維持良好之供需關係。 (四)、利害關係人之權利： 利害關係人得隨時提供意見與公司溝通，以維護應有之合法權益。 (五)、董事進修之情形： 本公司董事已分別參加證券暨期貨市場發展基金會、中華公司治理協會等訓練機構舉辦之課程。相關訊息定期揭露於公開資訊觀測站。 (六)、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行及不定期檢討，以因應公司內外環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效。 (七)、客戶政策之執行情形： 本公司由總經理室及業務部提供客戶相關服務。 (八)、公司為董事購買責任保險之情形： 公司每年皆為董事購買責任保險。	無差異

請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：

評鑑指標	是否改善	尚未改善說明
1.15公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括(但不限於)董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？	否	規劃中。
2.9公司是否制訂董事會成員及重要管理階層之接班規劃，並於公司網站或年報中揭露其運作情形?	否	規劃中。
2.15公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形（如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等）揭露於公司網站？	是	
2.23公司訂定之董事會績效評估辦法是否經董事會通過，明定至少每三年執行外部評估一次，並已於受評年度或過去兩年度執行評估、將執行情形及評估結果揭露於公司網站或年報？	否	評估中。
3.14公司年報是否揭露董事及經理人績效評估與酬金之連結?	否	將於112年改善完成。
3.18公司是否建置英文公司網站，並包含財務、業務及公司治理相關資訊？	否	尚無規劃。
4.1公司是否設置推動永續發展專（兼）職單位，依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略，且由董事會督導永續發展推動情形，並揭露於公司網站及年報?	是	
4.2公司是否設置推動企業誠信經營專（兼）職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制訂及監督執行，並於公司網站及年報說明設置單位之運作及執行情形，且至少一年一次向董事會報告？	是	
4.5公司編製之永續報告書是否取得第三方驗證？	否	規劃中。
4.7公司是否於公開資訊觀測站及公司網站上傳英文版永續報告書?	否	規劃中。
4.10公司網站及年報是否揭露員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形?	否	將於112年改善完成。
4.12公司是否制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理政策，包含減量目標、推動措施及達成情形等？	否	規劃中。
4.14公司網站或年報是否揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式？	否	將於112年改善完成。
4.15公司網站或年報是否揭露經董事會通過之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案?	是	
4.17公司網站、年報或永續報告書是否揭露所制定之供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，並說明實施情形？	是	

附表一

112 年度簽證會計師獨立性及適任性評估表

一、評估說明：依據「上市上櫃公司治理實務守則」第 29 條規定，上市上櫃公司應選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，並應定期（至少一年一次）評估聘任會計師之獨立性。

二、評估對象：

會計師事務所名稱：	立本台灣聯合會計師事務所	會計師姓名：	王慕凡會計師 張宜鈞會計師

三、評估內容：參酌會計師法第 47 條及會計師職業道德規範第 10 號公報訂定：

項目	評　估　項　目	評估結果	是否符合獨立性
1	簽證會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係	否	是
2	簽證會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為	否	是
3	簽證會計師是否與本公司間有密切之商業關係及潛在之僱佣關係	否	是
4	簽證會計師是否收取與本公司查核案件有關之或有公費	否	是
5	簽證會計師及審計服務小組成員是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係	否	是
6	簽證會計師是否收受本公司或本公司董事、經理人價值重大之餽贈或禮物	否	是
7	簽證會計師是否連續七年提供本公司審計服務	否	是
8	簽證會計師是否握有本公司股份	否	是
9	簽證會計師已符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範，並取得簽證會計師出具之「獨立性聲明書」，及審計品質指標(AQI)。	是	是

四、工作表現及績效：

1、如期完成本公司111年各期財簽。
2、不定期提供本公司財務、稅務諮詢服務。

五、評估結果：

本年度財務報表委任立本台灣聯合會計師事務所王慕凡會計師及張宜鈞會計師簽證，經評估二位會計師獨立性及適任性均符合無虞。

（四）、公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別(註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	符合獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪酬委員會成員數	備註
獨立董事(召集人)	許振華	相關內容請參閱年報第16頁~第17頁。		0	
獨立董事	王癸元			0	
其他	黃子翎	畢業於文化大學勞工關係學系，現任誠佳建設(股)公司人事總務服務處副理，具五年以上商務、公司業務所須工作經驗。	註2	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：於選任前二年及任職期間符合下述條件：

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：民國109年7月6日至112年6月9日，最近年度(111年度)薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職　稱	姓 名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(B/A)註	備 註
召 集 人	許 振 華	2	0	100%	
委　　員	王 癸 元	2	0	100%	
委　　員	黃 子 翎	2	0	100%	

111年度開會日期(期別)、議案內容、決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：

開會日期（期別）	議案內容	所有成員意見及對成員意見之處理
111年1月26日（第四屆第6次）	1.審查本公司 110 員工及董事酬勞提撥案。 2.審查 110 度高階主管員工酬勞及年終獎金案。	全體出席委員無異議照案通過
111年8月8日（第四屆第7次）	1.審查本公司董事長及經理人調薪案。 2.審查 110 度董事酬勞分配案。	全體出席委員無異議照案通過

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：

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

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

（五）、推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理及董事會督導情形？		V	已於111年12月19日成立永續發展委員會，截至年報刊印日尚未向董事會報告執行情形。	與守則無重大差異
二、公司是否依重大性原則，進行公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		本公司依據訂定之「永續發展實務守則」，落實公司治理，進行與公司相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，針對重大議題訂定相關風險管理策略及措施。	無差異
三、環境議題				
（一）、公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		（一）、本公司針對工地廢棄物清潔及處理，皆委由專業合法的廢棄物清運公司處理，辦公室除採用電子表單系統減少用紙，也要求同仁垃圾分類並隨手關燈節約能源。	無差異
（二）、公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		（二）、本公司重視環保，建材採購部份選用省水、節能、綠建材、環保標章之產品，此外建案還設有雨水回收系統，提供社區植栽澆灌使用。	
（三）、公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		（三）、經評估氣候變遷潛在重大風險為綠建築與能源效率新法規的不確定性。	
（四）、公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		（四）、本公司 110 年工地溫室氣體排放量為 2486.34 公噸，111 年排放量為 2622.41 公噸，係因工地數增加有些工地須抽地下水，因此電費增加，本公司部分工地已採節電措施。	
四、社會議題				
（一）、公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		（一）、本公司管理政策與程序之制定皆遵守相關法規及國際人權公約原則。	無差異
（二）、公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包	V		（二）、公司依據勞基法、性別工作平等法、就業服務	

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？			法等法規，訂定各項管理辦法保障員工合法權益，並設有職工福利委員會辦理各項員工福利，另每年依員工考績辦法定期考核員工績效後，調整員工薪資。	
(三)、公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)、目前工地員工皆配有基本安全裝備，如安全帽、安全鞋、口罩、腰帶…等個人之防護具，不定期辦理安全與健康教育訓練並每年提供員工定期健康檢查。	
(四)、公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)、公司提供員工進修補助，以增加專業技術與知識。	無差異
(五)、針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或政策權益政策及申訴程序？	V		(五)、本公司有專責單位負責售後服務，維護消費者權益，對產品與服務之行銷及標示，公司皆遵循相關法規辦理，並訂有客訴處理作業，且於公司網站設有線上報修系統，亦於利害關係人專區提供聯絡窗口及申訴或建議管道。	
(六)、公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		V	(六)、本公司每年辦理廠商評鑑，考評項目為專業技能、施工品質、工期控制、環境保護及安全衛生管理，不合格之廠商將排除。	
五、 公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	本公司依循 1.全球永續性報告協會(Global Reporting Initiative, GRI)發行之最新版GRI準則(GRI Standards 2021年版)。 2.永續會計準則(Sustainability Accounting Standards Board, SASB)。 3.氣候相關財務揭露框架(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)。	無差異

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			4.編製「2022 櫻花建設(股)公司永續報告書」。本報告書未經由第三方查證。	
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已訂定企業社會責任實務守則，配合法令修正於111年12月19日經董事會通過，更名為永續發展實務守則，執行情形與守則無重大差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 社會公益：本公司重視公益關懷弱勢團體，並贊助學校各項活動，111年贊助中華民國微笑天使協會、台灣兒童暨家庭扶助基金會、中華育幼機構兒童關懷協會、中華民國唐氏症基金會、數位人道協會遠距健康促進公益計畫、育英國中充實設備暨拔尖扶弱計畫、順天國民中學管樂團、四張犁國民中學共創優質校園計畫等，捐助金額共新台幣1,257仟元。				

註 1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

（六）、履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				無差異
（一）、公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		（一）、本公司已制定「誠信經營守則」修訂，並於公司網站投資人專區公告之，董事會與管理階層皆積極以身作則推動實行本守則。	
（二）、公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		（二）、本公司人員於執行業務時，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何形式之不正當利益，亦有對政黨或政治活動之限制及禁止之規定。	
（三）、公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		（三）、本公司已訂有「道德行為準則」、「誠信經營守則」、「誠信經營守則作業程序及行為指南」及「管理規章」，規範禁止不誠信行為，並於公司網站公告檢舉專線及信箱。	
二、落實誠信經營				無差異
（一）、公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		（一）、本公司定期評估往來廠商，與廠商簽訂之契約中明訂誠信行為條款。	
（二）、公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		（二）、本公司由總經理室負責誠信經營政策之制定及監督執行，111 年 11 月 8 日向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形：111 年公司未接獲檢舉不誠信行為或不當行為之案件，亦無任何貪腐法律案件發生。	
（三）、公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		（三）、本公司於「道德行為準則中」中明訂董事、經理人及全體同仁應防止利益衝突事項，並於鼓勵員工若懷疑或發現有違反之情事可向董事會、經理人、內部稽核人員或其他適當人員呈	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			報，公司並對呈報人及其他相關調查人員，採取保密及保護措施。	
(四)、公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四)、本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員依稽核計畫執行查核作業。	無差異
(五)、公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)、本公司對於新進員工舉辦誠信經營教育訓練(約每次 0.5 小時)，另 111 年共有 74 人接受「道德行為準則、誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南宣導」教育訓練，累計時數 148 小時。	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)、 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)、本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，依其檢舉情事之情節輕重，酌發獎金，並於公司網站公告檢舉信箱、專線由董事會秘書室受理。	
(二)、 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)、董事會秘書室應依下列程序處理檢舉情事： 1. 檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事或高階主管，應呈報至獨立董事。 2. 前款受呈報之主管或人員應即刻查明相關事實，必要時由其他相關部門提供協助。 3. 如經證實被檢舉人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求被檢舉人停止相關行為，並為適當之處置，且必要時向主管機關報告、移送司法機關偵辦，或透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。	無差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（三）、公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		4.對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。 5.董事會秘書室應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。 （三）、本公司對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無差異
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司於公司網站之投資人專區下設有重要內規揭露誠信經營守則內容。	無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司「董事會議事規則」中明訂利益迴避規定，董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時者，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴 避，並不得代理其他董事行使其表決權。				

（七）、公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司已訂定「道德行為準則」、「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「公司治理實務守則」、「處理董事要求之標準作業程序」、「股東會議事規則」、「董事會議事辦法」、「內部重大資訊處理作業程序」，並公告於公司網站 https://www.sakurad.com.tw 投資人專區。

（八）、其他足以增進公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

（九）、內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制制度聲明書：

櫻花建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：112年03月10日

本公司民國111年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護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)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、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，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國111年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的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112年03月10日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

櫻花建設股份有限公司

董事長：[illegible] 簽章

總經理：[illegible] 簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

（十一）、最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議:

1.股東會之重要決議：

會議日期	議　　案	執行情形及檢討
111年6月16日	1.承認110年度盈餘分配案。 2.盈餘暨資本公積轉增資發行新股案。	每股配發現金股利0.2元及股票股利1.1元，於111年10月5日發放。 經濟部於111年9月23日核准。

2.董事會之重要決議：

會議日期	重要決議事項
111年1月26日	1.通過111年度營運計畫。 2.通過本公司110年度員工及董事酬勞提撥案。 3.通過110年度高階主管員工酬勞及年終獎金案。 4.通過本公司因業務需要向凱基銀行申請融資額度案。 5.通過訂定本公司可轉換公司債換發普通股發行新股基準日案。
111年3月21日	1.通過110年度營業報告書及財務報表。 2.通過出具110年度「內部控制制度聲明書」。 3.通過110年度盈餘分配案。 4.通過110年度盈餘暨資本公積轉增資發行新股案。 5.通過修訂「公司章程」案。 6.通過修訂「董事選舉辦法」案。 7.通過本公司不從事衍生性商品交易，並刪除相關之作業處理程序。 8.通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 9.通過111年股東常會召開相關事宜。 10.通過本公司因業務需要向票券公司申請商業本票發行額度續約案。
111年5月9日	1.通過本公司111年第一季個別財務報告。 2.通過訂定本公司111年第一季可轉換公司債換發普通股發行新股基準日案。 3.通過本公司因業務需要向國際票券申請商業本票發行額度續約案。
111年7月18日	1.通過本公司110年盈餘暨資本公積轉增資發行新股之增資基準日訂定等相關事宜案。 2.通過訂定本公司可轉換公司債換發普通股發行新股基準日案。

會議日期	重要決議事項
111年7月18日	3.通過本公司111年現金股利發放相關事宜案。 4.通過因業務需要向合作金庫商業銀行申請短期週轉額度案。
111年8月8日	1.通過本公司111年第二季個別財務報告。 2.通過本公司董事長及經理人調薪案。 3.通過110年度董事酬勞分配案。 4.通過本公司為配合營運需要向金融機構申請授信額度案。
111年11月8日	1.通過本公司111年第三季個別財務報告。 2.通過本公司112年度內部稽核計畫案。 3.通過修訂「資金貸與他人作業程序」案。 4.通過修訂「董事會議事辦法」案。 5.通過修訂「財產管理辦法」案。 6.通過與關係人簽訂「櫻花科博之櫻」房屋土地預定買賣合約書案。 7.通過本公司因業務需要向第一商業銀行申請融資額度案。 8.通過訂定本公司可轉換公司債換發普通股發行新股基準日案。
111年12月19日	1.通過112年度財務報告簽證會計師委任暨獨立性評估案。 2.通過修訂「資金貸與他人作業程序」案。 3.通過訂定本公司「永續報告書編製及驗證作業程序」案。 4.通過修訂本公司「企業社會責任實務守則」案。 5.通過修訂「內部重大資訊處理作業程序」案。 6.承認本公司為配合營運需要，向金融機構申請授信額度案。
112年1月16日	1.通過112年度營運計畫案。 2.通過修訂內部控制制度「採購及付款循環」案。 3.通過本公司111年度員工及董事酬勞提撥案。 4.通過111年度高階主管員工酬勞及年終獎金案。 5.通過訂定本公司可轉換公司債換發普通股發行新股基準日案。
112年3月10日	1.通過111年度營業報告書及財務報表。 2.通過出具111年度「內部控制制度聲明書」。 3.通過111年度盈餘分配案。 4.通過111年度盈餘轉增資發行新股案。 5.通過修訂「股東會議事規則」案。 6.通過修訂「公司治理實務守則」案。 7.通過訂定「永續發展委員會組織規程」案。 8.通過112年股東常會召開相關事宜。 9.通過本公司全面改選董事暨提名董事候選人案。 10.通過受理股東提名董事候選人名單之相關事宜案。 11.通過解除新任董事競業禁止之限制案。 12.通過本公司因業務需要向票券公司申請商業本票發行額度續約案。

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

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

五、會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞	111.01.01~111.12.31	1,320	339	1,659	註1
	鄧欣珊					

註1：非審計公費服務內容：工商登記、非擔任主管職務之全時員工薪資資訊複核、無償配股複核、價金信託執行報告及英文財報。

註2：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。非審計公費並應附註說明其服務內容。

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

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

六、更換會計師資訊：無。

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

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

(一)、董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	111年度		112年度截至4月15日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事	合陽管理顧問(股)公司 代表人：陳正釭	17,119,076	-	-	-
董事	合陽管理顧問(股)公司 代表人：沈淑貞				
10%以上股東	合陽管理顧問(股)公司				
董事兼總經理	陳世英	534,211 (800,000)	-	-	-
董事	白淑貞	145,355	-	-	-
獨立董事	許振華	-	-	-	-
獨立董事	王癸元	-	-	-	-
獨立董事	洪明聰	-	-	-	-
財會主管	沈淑貞	15,874 (8,000)	-	(6,000)	-
大股東	林陳海	19,578,974	-	-	-
大股東	曾淑瓊	19,657,431	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。
註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(二)、股權移轉資訊：無此情形，不適用。

(三)、股權質押資訊：無此情形，不適用。

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

112年4月15日

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱或姓名	關係	
曾淑瓊	160,942,078	21.83%	160,299,724	21.74%	-	-	林陳海	配偶	
林陳海	160,299,724	21.74%	160,942,078	21.83%	-	-	曾淑瓊	配偶	
合陽管理顧問(股)公司 負責人：林陳海	140,159,703	19.01%	-	-	-	-	-	-	
晉爵開發股份有限公司 負責人：謝銀連	24,302,246	3.30%	-	-	-	-	-	-	
金林國際投資股份有限 公司負責人：曾聰林	19,718,266	2.67%	-	-	-	-	-	-	
謝銀連	13,762,364	1.87%	10,571	0.00%	-	-	-	-	
賴富敏	9,243,946	1.25%	-	-	-	-	-	-	
陳明生	6,902,040	0.94%	-	-	-	-	-	-	
李香錦	6,013,169	0.82%	-	-	-	-	-	-	
曾聰林	5,987,136	0.81%	4,811,269	0.65%	-	-	-	-	

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

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

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

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

肆、募資情形

一、資本及股份

（一）、股本來源

單位：新台幣元；股

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

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	現金以外之財產抵充股款者	其他
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
99年10月	10	310,000,000	3,100,000,000	131,456,000	1,314,560,000	盈餘轉增資34,560,000	—	註18
100年10月	10	310,000,000	3,100,000,000	147,028,539	1,470,285,390	盈餘轉增資153,803,520 員工紅利轉增資1,921,870	—	註19
101年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	165,554,134	1,655,541,340	盈餘轉增資185,255,950	—	註20
102年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	187,903,942	1,879,039,420	盈餘轉增資115,887,890 資本公積轉增資107,610,190	—	註21
103年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	238,638,006	2,386,380,060	盈餘轉增資507,340,640	—	註22
104年8月	10	310,000,000	3,100,000,000	286,365,607	2,863,656,070	盈餘轉增資477,276,010	—	註23
105年8月	10	420,000,000	4,200,000,000	343,638,728	3,436,387,280	盈餘轉增資572,731,210	—	註24
106年8月	10	420,000,000	4,200,000,000	378,002,601	3,780,026,010	盈餘轉增資343,638,730	—	註25
107年9月	10	420,000,000	4,200,000,000	408,242,809	4,082,428,090	盈餘轉增資302,402,080	—	註26
108年8月	10	600,000,000	6,000,000,000	461,314,374	4,613,143,740	盈餘轉增資489,891,370 資本公積轉增資40,824,280	—	註27
108年11月	10	600,000,000	6,000,000,000	463,243,293	4,632,432,930	可轉換公司債轉換股本19,289,190	—	註28
109年2月	10	600,000,000	6,000,000,000	463,788,658	4,637,886,580	可轉換公司債轉換股本5,453,650	—	註29
109年5月	10	600,000,000	6,000,000,000	465,750,528	4,657,505,280	可轉換公司債轉換股本19,618,700	—	註30
109年9月	10	600,000,000	6,000,000,000	556,679,812	5,566,798,120	可轉換公司債轉換股本28,094,390 盈餘轉增資881,198,450	—	註31

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	現金以外之財產抵充股款者	其他
109年11月	10	600,000,000	6,000,000,000	558,482,668	5,584,826,680	可轉換公司債轉換股本18,028,560	—	註32
110年2月	10	600,000,000	6,000,000,000	558,917,303	5,589,173,030	可轉換公司債轉換股本4,346,350	—	註33
110年5月	10	600,000,000	6,000,000,000	559,609,031	5,596,090,310	可轉換公司債轉換股本6,917,280	—	註34
110年8月	10	900,000,000	9,000,000,000	560,271,301	5,602,713,010	可轉換公司債轉換股本6,622,700	—	註35
110年10月	10	900,000,000	9,000,000,000	638,519,723	6,385,197,230	盈餘轉增資782,484,220	—	註36
110年12月	10	900,000,000	9,000,000,000	639,868,141	6,398,681,410	可轉換公司債轉換股本13,484,180	—	註37
111年3月	10	900,000,000	9,000,000,000	641,045,309	6,410,453,090	可轉換公司債轉換股本11,771,680	—	註38
111月6月	10	900,000,000	9,000,000,000	644,665,816	6,446,658,160	可轉換公司債轉換股本36,205,070	—	註39
111月9月	10	900,000,000	9,000,000,000	734,644,343	7,346,443,430	盈餘、資本公積及可轉換公司債轉換股本899,785,270	—	註40
111月11月	10	900,000,000	9,000,000,000	735,040,726	7,350,407,260	可轉換公司債轉換股本3,963,830	—	註41
112年2月	10	900,000,000	9,000,000,000	735,636,635	7,356,366,350	可轉換公司債轉換股本5,959,090	—	註42
112年4月	10	900,000,000	9,000,000,000	737,344,919	7,373,449,190	可轉換公司債轉換股本尚未變更登記17,082,840	—	註43

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(已上市)	未發行股份	合計	
普通股	737,344,919	162,655,081	普通股	

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

總括申報制度相關資訊：無

註1：七十六年五月二日建三丙字第181943號函核准。
註2：七十九年八月三十一日經(79)商118301號函核准。
註3：八十三年六月七日(83)台財證(一)第19078號函核准。
註4：八十四年十二月一日(84)台財證(一)第62302號函核准。
註5：八十五年七月二日(85)台財證(一)第41477號函核准。

註6：八十六年五月六日(86)台財證(一)第36166號函核准。
註7：八十六年九月二十六日(86)台財證(一)第70260號函核准。
註8：八十七年三月二十四日(87)台財證(一)第28336號函核准。
註9：八十八年八月七日(88)台財證(一)第73001號函核准。
註10：八十九年十一月十七日(89)台財證(一)第86993號函核准。
註11：九十一年十月二十二日台財證一字第0910153135號函核准。
註12：九十二年九月二十四日台財證一字第0920132313號函核准。
註13：九十三年一月十二日經授中字第09331526090號函核准。
註14：九十三年三月二十五日經授商字第09301050900號函核准。
註15：九十五年四月二十一日經授商字第09501069030號函核准。
註16：九十七年一月十八日經授商字第09701014560號函核准。
註17：九十七年四月二十四日經授商字第09701097450號函核准。
註18：九十九年十月一日經授商字第09901220220號函核准。
註19：一〇〇年十月二十日經授商字第10001240520號函核准。
註20：一〇一年八月十三日經授商字第10101165340號函核准。
註21：一〇二年八月十九日經授商字第10201167520號函核准。
註22：一〇三年八月十八日經授商字第10301169870號函核准。
註23：一〇四年八月二十一日經授商字第10401173320號函核准。
註24：一〇五年八月三十一日經授商字第10501215790號函核准。
註25：一〇六年八月二十八日經授商字第10601121870號函核准。
註26：一〇七年九月二十七日經授商字第10701121710號函核准。
註27：一〇八年八月二十九日經授商字第10801116980號函核准。
註28：一〇八年十一月二十八日經授商字第10801169850號函核准。
註29：一〇九年二月二十六日經授商字第10901019630號函核准。
註30：一〇九年五月二十二日經授商字第10901082840號函核准。
註31：一〇九年九月十七日經授商字第10901170310號函核准。
註32：一〇九年十一月二十七日經授商字第10901217690號函核准。
註33：一一〇年二月二十三日經授商字第11001021300號函核准。
註34：一一〇年五月二十八日經授商字第11001088230號函核准。
註35：一一〇年八月十二日經授商字第11001129410號函核准。
註36：一一〇年十月十九日經授商字第11001185990號函核准。
註37：一一〇年十二月三日經授商字第11001213600號函核准。
註38：一一一年三月二日經授商字第11101024300號函核准。
註39：一一一年六月一日經授商字第11101084110號函核准。
註40：一一一年九月二十三日經授商字第11101185850號函核准。
註41：一一一年十一月二十五日經授商字第11101218460號函核准。
註42：一一二年二月十日經授商字第11230017180號函核准。
註43：一一二年一月一日至四月十五日止已轉換尚未辦理變更登記。

（二）、股東結構

112年4月15日

股東結構 / 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外國人	個　人	合　計
人　數	1	5	42	66	10,879	10,993
持有股數	29	5,381,480	201,593,168	7,770,903	522,599,339	737,344,919
持股比例%	0.00%	0.73%	27.34%	1.05%	70.88%	100.00%

（三）、股權分散情形

普通股

112年4月15日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999	4,848	924,697	0.13%
1,000至5,000	3,840	8,114,088	1.10%
5,001至10,000	807	5,823,848	0.79%
10,001至15,000	380	4,646,101	0.63%
15,001至20,000	201	3,525,207	0.48%
20,001至30,000	252	6,247,769	0.85%
30,001至40,000	132	4,582,741	0.62%
40,001至50,000	83	3,708,796	0.50%
50,001至100,000	179	12,332,797	1.67%
100,001至200,000	115	16,116,713	2.19%
200,001至400,000	70	19,661,161	2.67%
400,001至600,000	21	10,343,625	1.40%
600,001至800,000	10	6,679,820	0.91%
800,001至1,000,000	7	6,474,139	0.88%
1,000,001以上	48	628,163,417	85.18%
合計	10,993	737,344,919	100.00%

註：本公司未發行特別股。

（四）、主要股東名單 ：

股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東

112年4月15日

股份 / 主要股東名稱	持有股數	持股比例
曾淑瓊	160,942,078	21.83%
林陳海	160,299,724	21.74%
合陽管理顧問股份有限公司	140,159,703	19.01%
晉爵開發股份有限公司	24,302,246	3.30%
金林國際投資股份有限公司	19,718,266	2.67%
謝銀連	13,762,364	1.87%
賴富敏	9,243,946	1.25%
陳明生	6,902,040	0.94%
李香錦	6,013,169	0.82%
曾聰林	5,987,136	0.81%

（五）、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：仟股；元

項目 \ 年度			110年	111年	當年度截至112年3月31日
每股市價（註1）	最高		35.10	35.75	37.45
	最低		29.80	30.30	31.75
	平均		31.80	32.13	34.69
每股淨值（註2）	分配前		13.24	13.54	註8
	分配後		13.04	註2	-
每股盈餘（註3）	加權平均股數		638,538	734,209	註8
	每股稅後盈餘		1.18	2.05	註8
	加權平均股數(追溯調整)		727,381	註2	-
	每股稅後盈餘(追溯調整)		1.04	註2	-
每股股利	現金股利		0.20	0.2(註2)	-
	無償配股	盈餘配股	1.09	1.6(註2)	-
		資本公積配股	0.30	-	-
	累積未付股利(註4)		-	-	-
投資報酬分析	本益比(註5)		26.95	15.67	-
	本利比(註6)		159.99	160.65	-
	現金股利殖利率(註7)		0.0063	0.0062	-

＊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112年3月10日經董事會決議111年度盈餘分配現金暨轉增資發行新股，尚待提報112年6月13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：截至年報刊印日止，會計師尚未出具112年3月31日止核閱之財務資料。

（六）、公司股利政策及執行狀況：

1.股利政策：

(1)本公司章程第廿八條之一規定，本公司年度決算後如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積及依法令及所需提列之特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公

積後，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

(2)本公司之股利政策,每年就可供分配盈餘至少提撥 70%分配股東紅利。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形：

民國111年度盈餘分派案，業經本公司民國112年3月10日董事會通過，擬配發股票股利每股1.6元，新台幣1,177,018,620元，每股面額新台幣10元，計發行新股117,701,862股及現金股利每股0.2元，新台幣147,127,327元。俟民國112年6月13日股東常會決議通過後，由董事會另訂配息、配股基準日。

(七)、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)、員工及董事酬勞：

1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

公司章程第廿八條：本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之0.5及董事酬勞不高於百分之二。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞發給股票或現金，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：111年度員工酬勞估列金額為10,056,870元,董事酬勞估列金額為18,311,007元,上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎。惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時,則列為董事會議年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

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

本公司 112 年 1 月 16 日董事會通過以現金配發員工酬勞 10,056,870 元及董事酬勞 18,311,007 元,與 111 年度財務報告認列之金額一致。

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

4.前一年度員工、董事酬勞之實際配發情形：

單位：新台幣仟元

110年度	實際配發數	董事會擬議數
員工酬勞	5,061	5,061
董事酬勞	8,618	8,618

與認列費用年度估列金額差異數：無

（九）、公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：

112年4月15日

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債	國內第二次無擔保轉換公司債
發行日期		民國 107 年 9 月 3 日	民國 107 年 9 月 4 日
面額		新臺幣壹拾萬元	新臺幣壹拾萬元
發行及交易地點		中華民國	中華民國
發行價格		103.6 元	100.5 元
總額		新臺幣貳億元整	新臺幣貳億玖仟貳佰萬元整
票面利率		0%	0%
期限		五年，到期日:112 年 9 月 3 日	五年，到期日:112 年 9 月 4 日
保證機構		合作金庫商業銀行(股)公司	無
受託人		台北富邦商業銀行(股)公司	台北富邦商業銀行(股)公司
承銷機構		合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師		沈志成 律師	沈志成 律師
簽證會計師		立本台灣聯合會計師事務所 王慕凡、鄧欣珊 會計師	立本台灣聯合會計師事務所 王慕凡、鄧欣珊 會計師
償還方法		除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時以債券面額之 100.75%以現金一次償還。	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時以債券面額以現金一次償還。
未償還本金		新臺幣貳仟捌佰陸拾萬元	新臺幣捌佰萬元
贖回或提前清償之條款		依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定辦理	依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定辦理
限制條款		請參閱本公司之發行及轉換辦法	請參閱本公司之發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至 112 年 4 月 15 日止 已申請轉換公司債金額 新台幣壹億柒仟壹佰肆拾萬元	截至 112 年 4 月 15 日止 已申請轉換公司債金額 新台幣貳億捌仟肆佰萬元
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司之發行及轉換辦法	請參閱本公司之發行及轉換辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		本次發行轉換公司債期間為 5 年，債權人請求轉換時點不一，對股權稀釋具有遞延效果，稀釋效果不大，對現有股東權益應不至於造成重大影響。	本次發行轉換公司債期間為 5 年，債權人請求轉換時點不一，對股權稀釋具有遞延效果，稀釋效果不大，對現有股東權益應不至於造成重大影響。
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用

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

註2：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

轉換公司債資料

公司債種類		國內第一次有擔保換公司債					
項目 \ 年度		107年	108年	109年	110年	111年	當年度截至112年4月15日
轉換公司債市價	最高	109.00	112.00	139.00	157.00	184.00	-
	最低	102.25	103.00	108.50	132.00	151.00	-
	平均	107.10	107.71	120.60	150.25	157.84	-
轉換價格		31.61 107/09/13	27.97 108/08/13	22.87 109/08/25	20.07 110/09/28	17.62 111/09/06	17.62
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		發行日期:107年9月3日 發行時轉換價格:35.94					
履行轉換義務方式		發行新股					

公司債種類		國內第二次無擔保換公司債					
項目 \ 年度		107年	108年	109年	110年	111年	當年度截至112年4月15日
轉換公司債市價	最高	99.50	107.70	142.40	161.00	157.00	-
	最低	91.05	91.30	106.00	135.80	156.00	-
	平均	95.48	102.05	116.76	147.74	156.88	-
轉換價格		30.87 107/09/13	27.32 108/08/13	22.34 109/08/25	19.60 110/09/28	17.21 111/09/06	17.21
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		發行日期:107年9月4日 發行時轉換價格35.10					
履行轉換義務方式		發行新股					

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計畫執行情形：已於107年第3季執行完成。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)、業務範圍：

1.主要內容：

A.F111090 建材批發業。

B.F113010 機械批發業。

C.H701010 住宅及大樓開發租售業。

D.H701020 工業廠房開發租售業。

E.H701030 殯葬場所開發租售業 。

F.H701040 特定專業區開發業。

G.H701050 投資興建公共建設業。

H.H701060 新市鎮、新社區開發業。

I.H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。

J.H701080 都市更新重建業。

K.H702010 建築經理業。

L.H703090 不動產買賣業。

M.H703100 不動產租賃業。

N.I102010 投資顧問業。

O.I503010 景觀、室內設計業。

P.F401010 國際貿易業。

Q.ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.營業比重：

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

3.目前之商品：住宅大樓包含住家及店鋪。

4.計畫開發之新商品、服務：

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

(二)、產業概況

1.產業之現況與發展

(1)111 年房市表現價續漲成交量縮，全年買賣移轉棟數年減 8.6%來到31.8 萬戶，仍高於近十年年均30.8 萬戶。顯示市場需求仍在，預期今年全年移轉棟數仍在均值上下。

(2)近兩年薪資成長跟不上通膨速度，加上央行升息影響民眾的購買力及

購屋意願。

(3)建築材料成本上漲，營建業就業人口持續的老化，整體產業缺工更形嚴重，促使營造成本攀升，房價上漲。

2.產業上、中、下游的關聯性

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

3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1)2 房房型躍升為市場主流，各大都會區成交占比均超過 50%，未來推案供給量勢必比重拉高，房坪供給將高度重疊，規劃設計上需差異化、多元化。

(2)自住型客源躍升成為市場需求主力，但購買力受限於自備款的問題，加上興建速度放緩，將出現預售期越拉越長的現象。

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

(三)、技術及研發概況

本公司主要從事不動產投資開發之業務，營造工程皆發包予合格之營造廠，故未成立專責之生產技術研發部門。產品規劃上與知名建築師及景觀設計團隊合作，在工程施工方面加強建物耐震等工法之提升，提供客戶優質的產品。

(四)、長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫

112 年銷售個案：

「櫻花大櫻國-倫敦花園」、「科博之櫻」、「櫻花聚-聚學區」、「櫻花聚-聚馥區」、「興大之櫻」、「市鎮之櫻」、「金馬之櫻」、「頭重溪段二期」、「新榮和段二期」、「育賢段八期」、「頭家段一期」、「頭家段二期」。

2.長期業務發展計畫

(1)由專業土地開發人員尋找公園、園道、水岸、學校附近、交通便利或具發展潛力之區域。

(2)加強營建管理及售後服務品質，提升公司品牌形象。

(3)響應智慧綠建築，建立節能、低碳社區。

二、 市場及產銷概況：

（一）、市場分析：

1.主要商品之銷售地區：

近年來公司興建之住宅大樓以大台中地區為主，北台灣每年維持2~3個個案。

2.市場占有率及市場未來供需狀況與成長性：

(1)市場占有率：

A.以本公司107~111年完工戶數與，計算市場占有率如下：

年度	案名	戶數	台中市 核發住宅使照數	市占率
107	櫻花濱成	150	13,208	3.78%
	櫻花活力水岸	175		
	櫻花沐然	174		
108	櫻花孩子王	230	13,869	4.30%
	櫻花青上森	279		
	櫻花東山1號	88		
109	櫻花孩子王2	208	18,097	1.46%
	櫻花綴綻	56		
110	櫻花大櫻國-劍橋花園	251	15,738	3.17%
	櫻花群英會	87		
	櫻花群雄會	161		
111	櫻花巨人	309	21,933	2.59%
	櫻花大櫻國-牛津花園	260		

B.以本公司107~111年完工戶數與北部地區核發住宅使用執照數，計算市場占有率如下：

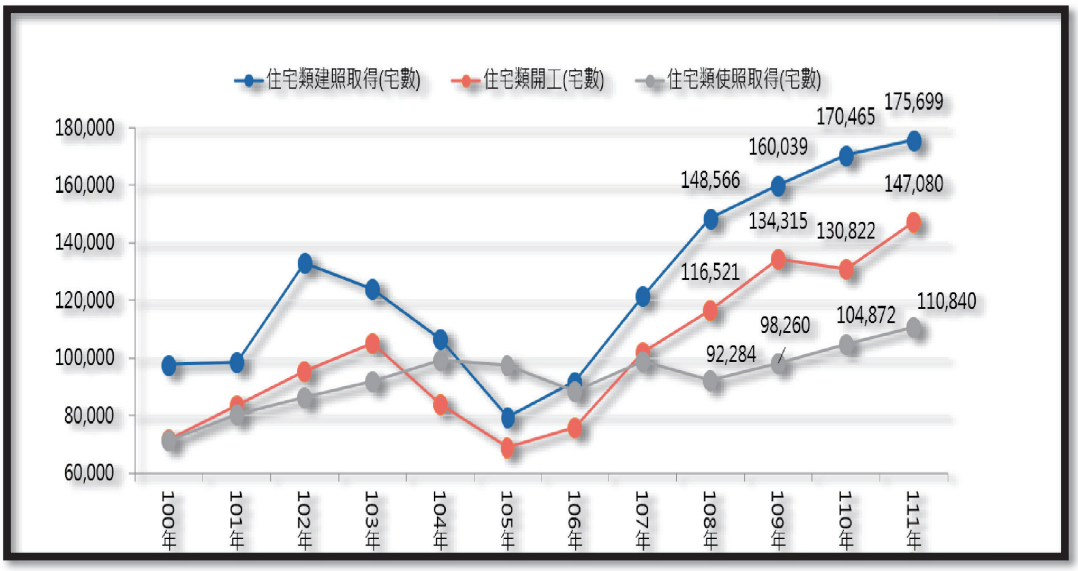
年度	案名	戶數	區域	核發住宅使照數	市占率
107	櫻花博	233	桃園市	12,006	1.94%
	櫻花學-博學區	37	新北市	22,722	0.33%
	櫻花學-家學區	38			
108	櫻花學-品學區	72	新北市	21,048	0.34%
109	櫻花藝	61	新竹市	14,220	0.43%
111	櫻花澍	108	桃園市	16,864	1.83%
	櫻花緻	201			

(2)市場未來之供需狀況:

A. 供給面：

依據內政部統計處統計資料來看，111 年住宅類建造執照取得宅數、開工宅數已連續四年超過常年均值。

100 年至 111 年住宅類建造執照取得、開工、使照取得宅數



B. 需求面：

111 年上半年房市買盤熱絡，投資、置產、首購、換屋各種需求持續釋放，整體市場信心極強。目前房市政策將使投資需求大幅放緩，市場需求轉向剛性需求與置產為主。本公司長期深耕大台中地區，台中市因人口移入、產業升級與交通建設等三項優勢因此具有相當發展潛力，至 111 年底台中市總人口數達 281 萬人，人口成長幅度為六都之中第三位，使得台中市不動產交易持續保有熱度，顯示房地產市場仍有其需求。

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策:

(1)有利因素：

A. 預期通膨的心理影響下，不動產仍屬於較佳的置產標的。

B. 整體實質購買力未見提升，本公司的待售供給位於交通條件佳、生活機能優、具發展話題的區域，較符合目標客源的需求，銷售相對無虞。

C. 本公司產品定位符合市場需求，銷售速度雖放緩但仍順銷，成屋庫存量少，資金週轉無虞。

D. 與同區域他案相比，品牌與品質具競爭力。

(2)不利因素：

A.缺工及建築材料成本上漲導致的營造成本增加，近一年的升息也提高了資金成本，各項成本的堆疊間接推升了房價漲幅。

B.高端品牌建商開始總價控制、坪數縮小，整體市場供給重疊性高。

C.政策調控、媒體輿論皆不利近期房市經營。

(3)因應措施：

A.本公司秉持以客為尊的信念，提升客戶服務，創造品牌價值，透過已購客戶創造新的客戶需求。

B.著眼於交通條件佳、生活機能完善的地區，積極開發土地，生產具價格競爭力的產品。

C.針對首購市場推出中小坪數的產品，符合市場購買力。

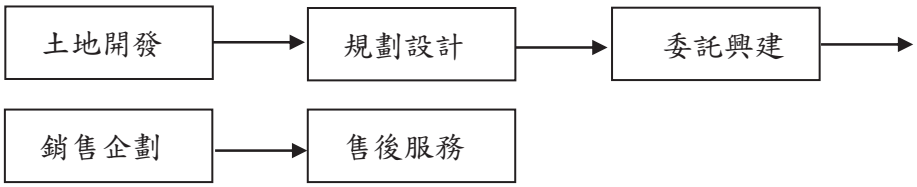
D.透過成本管控與營造管理上的優勢，降低市場變化的風險。

F.擴大開發區域，分散經營風險，增加市場銷售的機會。

(二)、主要產品之重要用途及產製過程

1.本公司主要產品係興建一般集合住宅大樓。

2.主要產品之產製過程：



(三)、主要原料之供應狀況：

1.土地：

本公司土地主要以透過土地仲人介紹買賣取得，評估土地原則係以具發展潛力的地段，或鄰近公園、水岸、學校及生活機能完善的地區。

2.營建工程

111 年度建築業依舊面臨缺工問題，本公司與優良之營造廠商合作，並訂有嚴謹的施工規範，承攬商以長期合作為主，工程雖有所延宕，整體工程影響程度還是在可控範圍。

3.材料：

111 年度各項材料價格持續調漲，鋼筋、混凝土、磁磚等材料向長期合作之供應商採購，材料來源供應穩定。其他材料採提早簽約及訂料作因應，避免缺料影響工期之情況發生。

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

1.最近二年度占銷貨總額10%以上客戶明細：

本公司係以對社會大眾銷售房屋為主，無占年銷貨額百分之十以上之客戶。

2.最近二年度占進貨總額10%以上廠商明細：

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

	一一〇年度				一一一年度				年度截至前一季止(註2)			
項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	國城營造	758,805	13.63	無	國城營造	1,016,736	23.36	無	截至年報刊印日止，會計師尚未出具112年3月31日止核閱之財務資料。			
2	A	641,224	11.51	無	-	-	-	-				
3	B	616,277	11.07	無	-	-	-	-				
4	其他	3,551,498	63.79	無	其他	3,335,285	76.64	無				
	進貨淨額	5,567,804	100.00		進貨淨額	4,352,021	100.00					

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。

註2、截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

註3、增減變動原因：因本公司行業特性，並無固定供應商及購地來源。

（五）、最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年度 生產量值 主要產品	一一〇年度		一一一年度	
	產量	產值	產量 （註1）	產值 （註2）
房屋	499	2,818,377	677	3,996,535
合計	499	2,818,377	677	3,996,535

註1：產量係指當年度完工個案之戶數。

註2：產值係指當年度完工個案之總成本。

（六）、最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 銷售量值 主要產品	一一〇年度		一一一年度	
	銷售量 （註1）	銷售值	銷售量 （註1）	銷售值
租金	-	2,576	-	-
房屋	513	4,271,739	677	6,254,112
其他	-	-	-	9,839
合　計	513	4,274,315	677	6,263,951

註1：銷售量係指當年度過戶之戶數。

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

年　　度		110年	111年	當年度截至112年3月31日
員工人數	職　　員	64人	73人	77人
	合　　計	64人	73人	77人
平均年歲		34.92歲	34.62歲	34.97歲
平均服務年資		4.04年	4.44年	4.20年
學歷分布比率	博　　士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩　　士	9.38%	8.22%	9.09%
	大　　專	85.94%	89.04%	88.31%
	高　　中	4.68%	2.74%	2.60%
	高中以下	0.00%	0.00%	0.00%

四、環保支出資訊

有關工地環境之維護，本公司遵循相關環保法規，並要求承包商避免噪音及環境髒亂之情事，施工中之工地圍籬綠美化並於建築物四周搭設防護網，以防止砂石散落、塵土飛揚，也盡量減低噪音及震動。111年度本公司有4件違反噪音管制法相關違規裁罰事件，未來持續要求承包商避免夜間超時施工之情事發生。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施：

(1)本公司基於鼓勵工作士氣、提高工作效率、凝聚員工向心力及建立安定之工作環境，於84年9月成立「櫻花建設股份有限公司職工福利委員會」，推動多項員工福利措施，如慶生會、端午、中秋節慶禮金、生日禮券,並提供各類社團補助金,鼓勵志同道合同仁一起成立社團,於休憩時能透過參加休閒娛樂活動增進情感交流;也針對同仁及直系親屬提供住院醫療補助；110年起為促進員工身心健康推行每二週一次的健康餐以及不定期舉辦心靈健康講座。

(2)生育、婚喪、喬遷及傷病補助，本公司為鼓勵生育，111年提高補助生育禮金為第一胎54,000元、第二胎74,000元、第三胎94,000元(該項福利112年再提高為第一胎74,000元、第二胎94,000元、第三胎114,000元)。

(3)進修及制服費用補助。

(4)年終獎金。

(5)員工購屋優惠。

(6)員工國外旅遊。

(7)定期舉辦員工健康檢查，關心員工健康情形。

(8)員工投保團體保險。

(9)112年起新增育兒津貼補助。

其餘福利措施依據勞動基準法規定辦理。

2. 員工進修與訓練制度與實施情形：

依「員工教育訓練辦法」不定期辦理內外部教育訓練，以增進專業知識及技術。111年員工受訓時數2,566小時，訓練費用為185仟元。

3. 退休制度與實施情形：

本公司員工94年7月1日前到職者，已依勞工退休金條例規定選擇新制，目前所有員工皆適用新制，公司依勞工退休金條例規定按月提繳6%退休

金，存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

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

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

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

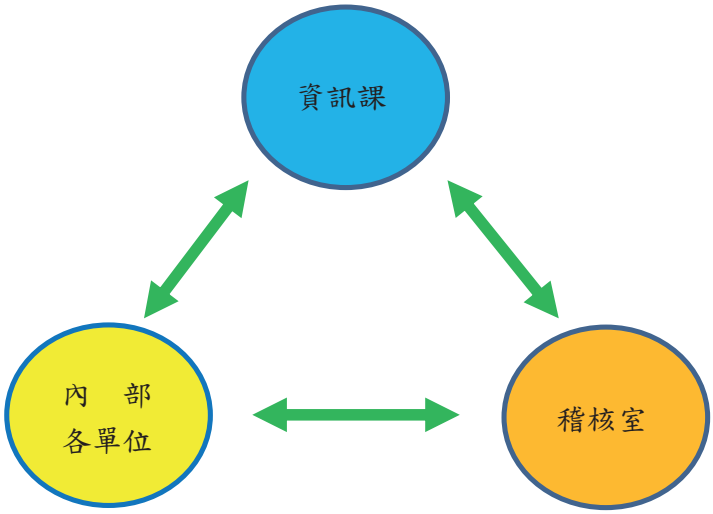
2. 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：本公司注重員工福利，提供優良工作環境，暢通的溝通管道，使勞資關係和諧，故目前及未來應不致發生勞資糾紛而遭受損失之虞。

六、資通安全管理：

（一）、資訊安全風險管理架構

本公司資訊安全由管理部資訊課負責，訂定內部資安制度、規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動與落實，並依需求適時調整。

內部稽核負責查核內部資安執行狀況，每年稽核一次。



（二）、資訊安全政策

為貫徹本公司各項資訊管理制度能有效運作執行，維護重要資訊系統的機密性、完整性、可用性，以確保資訊系統之安全維運，達到永續經營目的。

因此本公司資訊安全政策包含以下三個面向：

1. 制度規範：每年定期檢視相關制度是否符合法規與營運環境變遷，並依需求適時調整。

2. 資安防護系統建置：為防範各種外部資安威脅，除採多層式網路架構設計外，更建置各式資安防護系統，以提昇整體資訊環境之安全性。
3. 人員資安意識訓練：為降低內部人為因素對資訊安全之影響，資訊課會定期對員工實施資訊安全教育訓練及宣導，以提昇全體同仁對資訊安全之認知及意識。

(三)、管理方案及投入資源

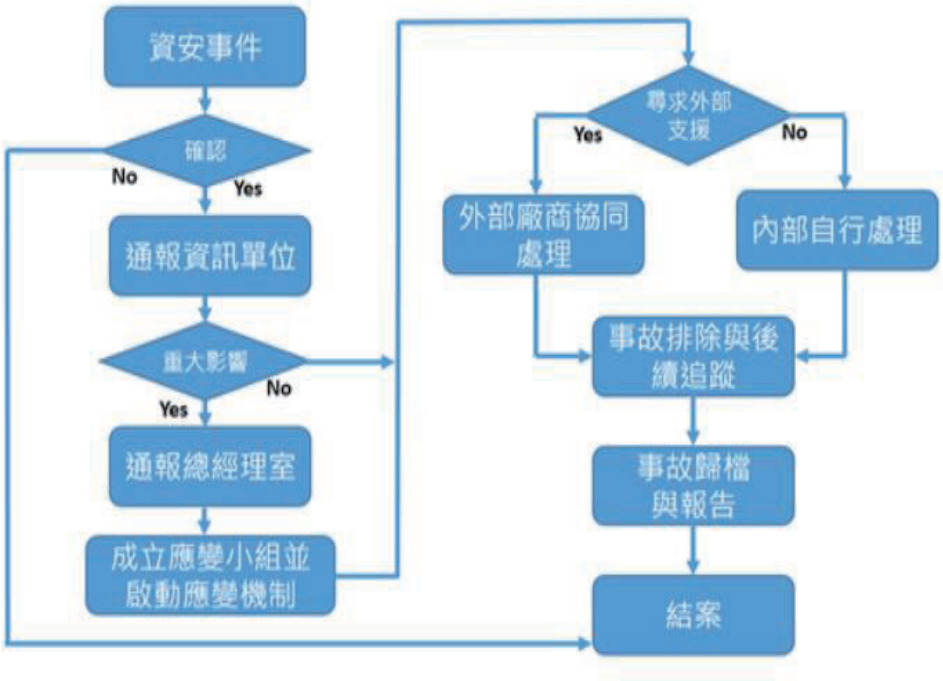
1. 電腦設備安全管理
   (1)本公司電腦主機、各應用伺服器等設備均設置於專用機房，機房皆有上鎖確保非必要人員進入。
   (2)機房內部備有獨立空調，維持電腦設備於適當的溫度環境下運轉；並放置藥劑式滅火器，可適用於一般或電器所引起的火災。
   (3)機房主機配置不斷電與穩壓設備，避免台電意外瞬間斷電造成系統當機，或確保臨時停電時不會中斷電腦應用系統的運作。
2. 網路安全管理
   (1)與外界網路連線的入口，配置企業級防火牆，阻擋駭客非法入侵。
   (2)台中辦公室與北區營業處及各工地連線作業，使用 VPN 連線方式，加強連線安全性避免遭受非法擷取。
   (3)配置上網行為管理與過濾設備，控管網際網路的存取，強化網路安全並防止頻寬資源被不當占用。
3. 病毒防護與管理
   (1)伺服器與同仁終端電腦設備內均安裝有端點防護軟體，病毒碼採自動更新方式，確保能阻擋最新型的病毒，同時可偵測、防止具有潛在威脅性的系統執行檔之安裝行為。
   (2)電子郵件伺服器配置有郵件防毒、與垃圾郵件過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者端的 PC。
4. 系統存取控制
   (1)同仁對各應用系統的使用，透過公司內部規定的系統權限申請程序，經權責主管核准後，由資訊課建立系統帳號，並經系統管理員依所申請的功能權限做授權方得存取。
   (2)同仁辦理離職手續時，必須會辦資訊課，進行各系統帳號的刪除作業。
5. 確保系統的永續運作
   (1)系統備份：建置備份管理系統，採取日備份機制，備份媒體共有兩份，一份保留於機房，另一份備份媒體存放於銀行保險箱（異地）。
   (2)過去一年已提早投入相關的資安設備，本公司預計今年會加入 twcertcc 會員，並給相關人員安排資安課程。

（四）、因重大資通安全事件所遭受之損失狀況：

本公司注重資訊安全，提供完善的弱點防護，故最近年度即截止至年報印日止未曾發生重大資通安全事件。

（五）、資安事件通報程序：

本公司資通安全通報辦法流程如下，資安事故之通報與處理，皆遵守該程序之規範進行。



七、截至年報刊印日止重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
營造工程發包	國城營造有限公司	109.01.03	台中市太平區育賢段105地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	109.02.11	桃園市中壢區青平段200地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	109.05.29	台中市西區後壠子段220-2等5筆地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	110.01.04	台中市太平區育賢段227地號結構體工程發包	無

契約性質	當事人	契約 起迄日期	主要內容	限制 條款
營造工程發包	國城營造有限公司	110.02.18	彰化市牛稠子段223-2地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	110.04.23	台中市清水區市鎮北段45等5筆地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	110.05.13	新竹縣竹北市新國段819-1地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	110.06.16	台中市大里區北新段1054等2筆地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	110.09.01	新竹縣竹北市新國段739地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.01.03	台中市烏日區新榮和段135地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.03.21	台中市潭子區頭家段341地號等12筆結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.04.21	台中市太平區育賢段181地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.04.26	新竹縣竹北市新國段759地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.06.06	台中市潭子區頭家段310地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.06.20	彰化市中山段278地號等9筆結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.08.05	桃園縣楊梅區頭重溪段202-14地號結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.09.30	台中市北屯區東光段122地號等12筆結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.10.05	台中市烏日區新站南段15地號等2筆結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	111.12.01	台中市大甲區致用段967地號等5筆結構體工程發包	無
營造工程發包	國城營造有限公司	112.03.28	桃園縣楊梅區頭重溪段202地號結構體工程發包	無

契約性質	當事人	契約 起迄日期	主要內容	限制 條款
借款合約	臺灣銀行 彰化分行	108.05.28~ 112.05.24	「牛稠子段」營建用地及在建工程	無
借款合約	新光銀行 中港分行	108.06.26~ 112.06.03	「中山段」營建用地	無
借款合約	農業金庫 台中分行	108.09.10~ 114.09.10	「市鎮北段」營建用地及在建工程	無
借款合約	中國信託 市政分行	108.10.28~ 113.10.28	「育賢段八期」營建用地及在建工程	無
借款合約	合作金庫 建成分行	109.01.17~ 112.12.31	「北新段」營建用地及在建工程	無
借款合約	農業金庫 新竹分行	109.09.28~ 114.09.28	「新國段一期」營建用地及在建工程	無
借款合約	第一銀行 台中分行	109.10.07~ 114.10.07	「頭家段一期」營建用地及在建工程	無
借款合約	農業金庫 新竹分行	109.11.25~ 113.11.25	「新國段二期」營建用地及在建工程	無
借款合約	台新銀行	110.01.05~ 114.01.05	「新國段三期」營建用地及在建工程	無
借款合約	合作金庫 五權分行	110.03.23~ 113.12.31	「新榮和段二期」營建用地及在建工程	無
借款合約	農業金庫 台中分行	110.04.22~ 115.04.22	「新榮和段三期」營建用地	無
借款合約	土地銀行 南台中分行	110.05.19~ 115.05.19	「新站南段二期」營建用地	無
借款合約	合作金庫 迴龍分行	110.05.20~ 113.06.30	「頭重溪段二三期」營建用地	無
借款合約	台新銀行	110.08.19~ 114.08.19	「龍目井段」營建用地及在建工程	無
借款合約	合作金庫 西屯分行	110.08.25~ 115.06.30	「東光段」營建用地及在建工程	無
借款合約	兆豐銀行 中台中分行	110.09.08~ 112.06.30	「育賢段六期」中期擔保放款	無

契約性質	當事人	契約 起迄日期	主要內容	限制 條款
借款合約	大慶票券 台中分公司	111.04.07~ 112.04.06	「致用段」營建用地	無
借款合約	國際票券 台中分公司	111.07.04~ 112.07.03	「育賢段七期」營建用地及在建工程	無
借款合約	合作金庫 台中分行	111.09.30~ 112.09.30	短期週轉	無
借款合約	凱基銀行	111.12.13~ 115.06.13	「豐興段」營建用地及在建工程	無
借款合約	第一銀行 台中分行	111.12.23~ 115.12.23	「福億段」營建用地	無
借款合約	第一銀行 台中分行	112.01.07~ 114.10.07	「頭家段二期」營建用地及在建工程	無
借款合約	遠東商銀	112.01.09~ 113.03.05	「後壠子段」營建用地及在建工程	無
借款合約	凱基銀行	112.02.24~ 115.08.24	「平道段」營建用地及在建工程	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見

(一)、簡明個別資產負債表

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料(註1)					當年度截至112年3月31日財務資料
		107年	108年	109年	110年	111年	
流動資產		12,435,454	13,533,527	18,034,512	20,890,060	20,858,659	截至年報刊印日止，會計師尚未出具112年3月31日止核閱之財務資料。
不動產、廠房及設備		57,185	54,345	52,222	55,643	52,431	
無形資產		-	178	400	1,997	1,093	
其他資產		63,185	65,160	55,711	60,429	47,305	
資產總額		12,555,824	13,653,210	18,142,845	21,008,129	20,959,488	
流動負債	分配前	5,436,673	4,647,033	6,801,651	8,563,613	7,932,785	
	分配後	5,518,322	5,110,822	6,913,435	8,691,822	註2	
非流動負債		1,357,407	1,772,977	3,574,033	3,955,235	3,065,902	
負債總額	分配前	6,794,080	6,420,010	10,375,684	12,518,848	10,998,687	
	分配後	6,875,729	6,883,799	10,487,468	12,647,057	註2	
歸屬於母公司業主之權益		5,761,744	7,233,200	7,767,161	8,489,281	9,960,801	
股本		4,082,428	4,637,887	5,589,173	6,410,453	7,356,366	
資本公積		66,910	65,943	171,465	212,580	66,136	
保留盈餘	分配前	1,612,406	2,529,370	2,006,523	1,866,248	2,538,299	
	分配後	1,530,757	2,065,581	1,894,739	1,738,039	註2	
其他權益		-	-	-	-	-	
庫藏股票		-	-	-	-	-	
非控制權益		-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	5,761,744	7,233,200	7,767,161	8,489,281	9,960,801	
	分配後	5,680,095	6,769,411	7,655,377	8,361,072	註2	

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：111年度盈餘尚未經股東會決議分配。

(二)、簡明個別綜合損益表

單 位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至112年3月31日財務資料
	107年	108年	109年	110年	111年	
營業收入	3,792,103	7,431,114	4,616,492	4,274,315	6,263,951	截至年報刊印日止，會計師尚未出具112年3月31日止核閱之財務資料。
營業毛利	870,151	2,136,555	1,507,817	1,359,110	2,266,000	
營業損益	529,015	1,651,707	1,051,119	984,519	1,926,915	
營業外收入及支出	(12,320)	(18,173)	(18,463)	(27,494)	(12,146)	
稅前淨利	516,695	1,633,534	1,032,656	957,025	1,914,769	
繼續營業單位本期淨利	450,294	1,488,505	822,140	753,993	1,505,410	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利（損）	450,294	1,488,505	822,140	753,993	1,505,410	
本期其他綜合損益（稅後淨額）	450,294	1,488,505	822,140	753,993	1,505,410	
本期綜合損益總額	450,294	1,488,505	822,140	753,993	1,505,410	
淨利歸屬於母公司業主	450,294	1,488,505	822,140	753,993	1,505,410	
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸屬於母公司業主	450,294	1,488,505	822,140	753,993	1,505,410	
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
每股盈餘	0.98	2.71	1.30	1.04	2.05	

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

(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
107	立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞、鄧欣珊	無保留意見
108	立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞、鄧欣珊	無保留意見
109	立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞、鄧欣珊	無保留意見
110	立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞、鄧欣珊	無保留意見
111	立本台灣聯合會計師事務所	張宜鈞、鄧欣珊	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)、財務分析

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至112年3月31日
		107 年	108年	109年	110年	111年	
財務結構%	負債占資產比率	54.11	47.02	57.19	59.59	52.48	截至年報刊印日止，會計師尚未出具112年3月31日止核閱之財務資料。
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	12,449.33	16,572.23	21,717.27	22,364.93	24,845.42	
償債能力%	流動比率	228.73	291.23	265.15	243.94	262.94	
	速動比率	13.2	30.89	24.39	21.78	18.14	
	利息保障倍數	5.56	16.09	10.88	6.88	11.35	
經營能力	應收款項週轉率（次）	615.70	103.53	53.66	252.79	498.92	
	平均收現日數	0.59	3.52	6.80	1.44	0.73	
	存貨週轉率（次）	0.26	0.44	0.22	0.16	0.21	
	應付款項週轉率（次）	8.5	13.51	6.52	5.89	7.67	
	平均銷貨日數	1,403.84	829.54	1,659.09	2,281.25	1,738.09	
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	66.31	136.74	88.40	76.82	119.47	
	總資產週轉率（次）	0.30	0.54	0.25	0.20	0.30	
獲利能力	資產報酬率（%）	3.81	11.38	5.18	3.87	7.18	
	權益報酬率（%）	7.75	22.91	10.96	9.28	16.32	
	稅前純益占實收資本額比率（%）	12.66	35.22	18.48	14.93	26.03	
	純益率（%）	11.87	20.03	17.81	17.64	24.03	
	每股盈餘（元）	0.98	2.71	1.30	1.18	2.05	
現金流量	現金流量比率（%）	註2	32.20	註2	註2	14.30	
	現金流量允當比率（%）	9.38	30.69	21.72	11.78	27.57	
	現金再投資比率（%）	註2	15.69	註2	註2	7.71	
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20% 者可免分析)

1、 利息保障倍數比率增加：主要係因111年度稅前純益較110年度增加957,744仟元所致。

2、 應收款項週轉率增加及收現日數減少：係因111年度銷貨淨額增加所致。

3、 存貨週轉率增加及銷貨日數減少：主要係因111年度銷貨成本增加所致。

4、 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率增加：主要係因111年度銷貨淨額增加所致。

5、 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率、純益率、每股盈餘增加：主要係因本年度稅後淨利較去年增加所致。

6、現金流量、現金流量充當比率增加：主要係因營業活動淨現金流入數增加所致。

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：營業活動淨現金若為流出數，則不予計算。

註3：財務比率計算公式，列示如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率)〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用）／ 營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／（營業利益－利息費用)。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告書

櫻花建設股份有限公司
審計委員會查核報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國111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111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111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92.40%。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111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112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　一　二　年　三　月　十　日

四、最近年度財務報告

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一一一年及一一〇年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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及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一一一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(十六)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(十八)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92.40%。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。

BDO Taiwan
立本台灣聯合會計師事務所

6F., No.306, Sec. 1, Wen Hsin Road,
Taichung, Taiwan, R.O.C.40866
台中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓
Tel: +886 4 2329 1290
Fax: +886 4 2320 2524
www.bdo.com.tw

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

1. 辨認並評估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。

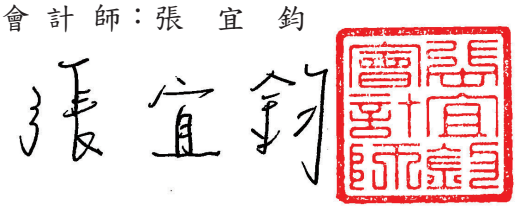
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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一一一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



證券主管機關核准簽證文號
(099)金管證審字第 0990073519 號

會 計 師：鄧　欣　珊

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　一　二　　年　　三　　月　　十　　日

櫻花建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	111年12月31日 金額	111年12月31日 %	110年12月31日 金額	110年12月31日 %
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	$102,824	0.49	$165,735	0.79
1150	應收票據淨額	四、六(二)	23,683	0.11	-	-
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	-	-	1,427	0.01
1200	其他應收款		2	-	-	-
130x	存貨	四、六(三)、八	19,366,116	92.40	19,012,046	90.50
1410	預付款項	四、六(四)	53,188	0.25	13,001	0.06
1476	其他金融資產－流動	四、六(五)、八	1,089,089	5.20	1,339,310	6.38
1479	其他流動資產	四、六(六)(十八)	223,757	1.07	358,541	1.70
11xx	流動資產合計		20,858,659	99.52	20,890,060	99.44
	非流動資產					
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、八	52,431	0.25	55,643	0.26
1755	使用權資產	四、六(八)	376	-	723	-
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	23,420	0.11	23,420	0.11
1780	無形資產	四	1,093	0.01	1,997	0.01
1840	遞延所得稅資產	四、六(二十一)	161	-	1,788	0.01
1920	存出保證金		23,348	0.11	34,498	0.17
15xx	非流動資產合計		100,829	0.48	118,069	0.56
1xxx	資產總計		$20,959,488	100.00	$21,008,129	100.00

代碼	負債及權益	附註	111年12月31日 金額	111年12月31日 %	110年12月31日 金額	110年12月31日 %
	流動負債					
2100	短期借款	四、六(十)	$1,349,000	6.44	$1,594,900	7.59
2110	應付短期票券	四、六(十一)	324,885	1.55	1,059,178	5.04
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	六(十二)	278	-	-	-
2130	合約負債-流動	四、六(十八)	1,191,971	5.69	1,576,139	7.50
2150	應付票據		4,068	0.02	824	-
2170	應付帳款		559,552	2.67	478,434	2.28
2200	其他應付款		386,812	1.84	493,108	2.35
2230	本期所得稅負債	四、六(二十一)	271,562	1.30	199,833	0.95
2250	負債準備-流動		1,567	0.01	1,844	0.01
2280	租賃負債－流動	四、六(八)	353	-	347	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十二)	66,569	0.32	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十三)	3,728,600	17.79	3,100,000	14.76
2399	其他流動負債		47,568	0.23	59,006	0.28
21xx	流動負債合計		7,932,785	37.86	8,563,613	40.76
	非流動負債					
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	六(十二)	-	-	278	-
2530	應付公司債	四、六(十二)	-	-	160,472	0.77
2540	長期借款	四、六(十三)	3,064,000	14.62	3,789,200	18.04
2580	租賃負債－非流動	四、六(八)	30	-	383	-
2645	存入保證金		1,872	0.01	4,902	0.02
25xx	非流動負債合計		3,065,902	14.63	3,955,235	18.83
2xxx	負債總計		10,998,687	52.49	12,518,848	59.59
	權益					
3100	股本					
3110	普通股股本	六(十五)	7,350,407	35.07	6,398,681	30.46
3130	債券換股權利證書	六(十五)	5,959	0.03	11,772	0.06
3200	資本公積	六(十六)	66,136	0.31	212,580	1.01
3300	保留盈餘	六(十七)				
3310	法定盈餘公積		917,090	4.37	841,691	4.01
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)		1,621,209	7.73	1,024,557	4.87
3xxx	權益總計		9,960,801	47.51	8,489,281	40.41
	負債及權益總計		$20,959,488	100.00	$21,008,129	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正釭　　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

民國一一一年及一一〇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	111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	營業收入	四、六(十八)、七(二)	$6,263,951	100.00	$4,274,315	100.00
5000	營業成本	六(十四)(二十)	(3,997,951)	(63.82)	(2,915,205)	(68.20)
5900	營業毛利(毛損)		2,266,000	36.18	1,359,110	31.80
5950	營業毛利淨額		2,266,000	36.18	1,359,110	31.80
	營業費用	六(十四)(二十)(二十一)				
6100	推銷費用		(234,167)	(3.74)	(283,252)	(6.63)
6200	管理費用		(104,918)	(1.68)	(91,339)	(2.14)
6000	營業費用合計		(339,085)	(5.42)	(374,591)	(8.77)
6900	營業利益(損失)		1,926,915	30.76	984,519	23.03
	營業外收入及支出	六(十九)				
7100	利息收入		2,197	0.04	477	0.01
7010	其他收入		1,120	0.01	1,848	0.04
7020	其他利益及損失		(1,517)	(0.02)	(607)	(0.01)
7050	財務成本		(13,946)	(0.22)	(29,212)	(0.68)
7000	營業外收入及支出合計		(12,146)	(0.19)	(27,494)	(0.64)
7900	稅前淨利(淨損)		1,914,769	30.57	957,025	22.39
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十一)	(409,359)	(6.54)	(203,032)	(4.75)
8200	本期淨利(淨損)		1,505,410	24.03	753,993	17.64
8500	本期綜合損益總額		$1,505,410	24.03	$753,993	17.64
	每股盈餘(元)：	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘		$2.05		$1.04	
9850	稀釋每股盈餘		$2.04		$1.02	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正釭　　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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本			保留盈餘		
	普通股股本	債券換股權利證書	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總額
民國110年1月1日餘額	$5,584,827	$4,346	$171,465	$759,477	$1,247,046	$7,767,161
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	82,214	(82,214)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(111,784)	(111,784)
普通股股票股利	782,484	-	-	-	(782,484)	-
債券換股權利證書轉換	4,346	(4,346)	-	-	-	-
可轉債公司債轉換	27,024	11,772	41,067	-	-	79,863
股東未領現金股利轉資本公積	-	-	48	-	-	48
民國110年度淨利	-	-	-	-	753,993	753,993
本期綜合損益總額	-	-	-	-	753,993	753,993
民國110年12月31日餘額	$6,398,681	$11,772	$212,580	$841,691	$1,024,557	$8,489,281
民國111年1月1日餘額	$6,398,681	$11,772	$212,580	$841,691	$1,024,557	$8,489,281
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	75,399	(75,399)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(128,209)	(128,209)
普通股股票股利	705,150	-	-	-	(705,150)	-
資本公積配發股票股利	192,313	-	(192,313)	-	-	-
債券換股權利證書轉換	11,772	(11,772)	-	-	-	-
可轉債公司債轉換	42,491	5,959	45,720	-	-	94,170
股東未領現金股利轉資本公積	-	-	149	-	-	149
民國111年度淨利	-	-	-	-	1,505,410	1,505,410
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,505,410	1,505,410
民國111年12月31日餘額	$7,350,407	$5,959	$66,136	$917,090	$1,621,209	$9,960,801

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：陳正釭　　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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項　　目	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	$1,914,769	$957,025
調整項目：		
折舊費用	4,043	5,049
攤銷費用	997	811
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	-	25
處分不動產、廠房及設備損失	-	45
利息費用	13,946	29,212
利息收入	(2,197)	(477)
收益費損項目合計	16,789	34,665
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	(23,683)	174
應收帳款(增加)減少	1,427	30,789
其他應收款(增加)減少	(2)	-
存貨(在建工程)(增加)減少	(186,647)	(2,516,677)
預付款項(增加)減少	(40,187)	3,446
其他金融資產-流動(增加)減少	250,221	(214,297)
其他流動資產(增加)減少	134,784	(12,818)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	135,913	(2,709,383)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據增加(減少)	3,244	(6,809)
應付帳款增加(減少)	81,118	3,929
應付帳款-關係人增加(減少)	-	(27,953)
其他應付款增加(減少)	(107,271)	63,354
負債準備-流動增加(減少)	(277)	1,016
合約負債-流動增加(減少)	(384,168)	457,187
其他流動負債增加(減少)	(11,438)	40,005
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(418,792)	530,729
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(282,879)	(2,178,654)
調整項目合計	(266,090)	(2,143,989)
營運產生之現金流入(流出)	1,648,679	(1,186,964)
收取之利息	2,197	477
支付之利息(包括利息資本化)	(180,116)	(162,097)
退還(支付)之所得稅	(336,003)	(213,147)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,134,757	(1,561,731)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(484)	(6,853)
取得無形資產	(93)	(2,408)
存出保證金(增加)減少	11,150	(5,280)
投資活動之淨現金流入(流出)	10,573	(14,541)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	557,000	140,300
短期借款減少	(578,000)	-
應付短期票券增加	682,594	959,144
應付短期票券減少	(1,416,887)	(2,253,117)
舉借長期借款	403,900	3,146,100
償還長期借款	(725,400)	(296,900)
租賃本金償還	(358)	(1,716)
存入保證金增加(減少)	(3,030)	4,440
發放現金股利	(128,209)	(111,784)
逾期未領股利現金收回數	149	48
籌資活動之淨現金流入(流出)	(1,208,241)	1,586,515
本期現金及約當現金增加(減少)數	(62,911)	10,243
期初現金及約當現金餘額	165,735	155,492
期末現金及約當現金餘額	$102,824	$165,735

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：陳正釭　　經理人：陳世英　　會計主管：沈淑貞

櫻花建設股份有限公司

個別財務報告附註

民國111年度及111年度

（除另註明外，金額以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國112年3月10日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可並發布生效之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國112年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

(二)編製基礎

1.本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。

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

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1.有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
(1)預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
(2)主要為交易目的而持有該資產。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內實現該資產。
(4)現金或約當現金,但於資產負債表日後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

2.有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
(1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
(2)主要為交易目的而持有該負債。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償該負債。
(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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

(四)現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資，係用於滿足短期現金承諾。

(五)金融工具

1.金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

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

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

2.金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產,考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3.金融資產除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

A.收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。

B.移轉收取金融資產現金流量之合約權利,且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。

C.移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4.金融負債及權益工具

借　款

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

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

應付帳款及票據

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

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

應付可轉換公司債

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

(1)嵌入之賣回權與買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。

(2)公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(3)嵌入之轉換權(符合權益之定義)：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。

(4)發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。

(5)當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

5.金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

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

6.金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六)存　　貨

1.購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。

2.在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5～25年
辦公設備	3～6年
其他設備	3～6年
租賃改良物	5年

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

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

(八)租賃交易

本公司為承租人

1.租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2.租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
(1)固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
(3)殘值保證下本公司預期支付之金額；及
(4)購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
(5)租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

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

3.使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

(1)租賃負債之原始衡量金額；

(2)於開始日或之前支付之任何租賃給付；

(3)發生之任何原始直接成本；及

(4)為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

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

(九)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十)投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者除外。

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十一)無形資產

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

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

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

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

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限3年攤銷。

(十二)非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十三)負債準備

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

(十四)員工福利

1.短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2.退休金

確定提撥計畫

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

3.離職福利

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

4.員工酬勞及董事酬勞

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

(十五)股利分配

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

(十六)收入認列

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

1.土地開發及轉售

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

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

2.取得客戶合約成本

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

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

(十七)所得稅

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

2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(十八)普通股每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工酬勞。

(十九)營運部門報導

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

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

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1.所得稅

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

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國111年12月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十一)。

2.存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎,故可能產生重大變動,請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
零用金	$40	$40
銀行存款	102,784	165,695
合計	$102,824	$165,735

1.本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2.本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二(二)。

(二)應收票據及帳款

	111年12月31日	110年12月31日
應收票據	$23,683	$-
備抵損失-應收票據	-	-
合計	$23,683	$-

	111年12月31日	110年12月31日
應收帳款	$-	$1,427
應收分期帳款	-	-
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	$-	$1,427

1.應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	111年12月31日		110年12月31日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	$23,683	$-	$-	$1,427
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	$23,683	$-	$-	$1,427

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2.在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額。相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三)存　　貨

1.本公司之存貨明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
營建用地	$438,022	$681,392
在建房地	18,865,349	17,897,424
容積移轉用地	61,637	304,931
預付土地款	1,108	128,299
合計	$19,366,116	$19,012,046

2.上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

3.重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	在建土地	在建工程
育賢段六期	$835,367	$568,788
育賢段七期	627,394	531,850
後壠子段	455,344	570,139
牛稠子段	511,673	282,440
中山段	600,224	98,017
市鎮北段	478,267	357,777
青平段	699,049	620,109
育賢段八期	1,309,727	283,924
北新段	1,362,414	380,585
新國段一期	396,895	232,248
新國段二期	43,767	18,345
新國段三期	177,423	177,549
頭家段一期	338,210	32,168
頭家段二期	303,364	26,146
東光段	1,046,592	37,491
致用段一期	123,348	4,525
致用段二期	217,909	4,345
新榮和段二期	279,671	148,251
新榮和段三期	1,325,363	361,052
頭重溪段二期	261,814	19,247
頭重溪段三期	360,599	11,916
新站南段二期	390,784	55,300
中社段	380,310	7,166
豐興段	529,881	127,746
平道段	800,517	51,956
福億段	-	363
合計	$13,855,906	$5,009,443

4. 民國111年度及110年度利息資本化列入在建房地金額分別為167,423仟元及135,922仟元，利息資本化利率分別為1.00%~2.99%及0.69%~1.83%。

5. 本公司民國111年度及110年度與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)預付款項

	111年12月31日	110年12月31日
預付租金	$499	$351
其他預付費用	3,275	2,496
進項稅額	-	3
留抵稅額	49,414	10,151
合計	$53,188	$13,001

(五)其他金融資產-流動

	111年12月31日	110年12月31日
其他受限制資產	$1,089,089	$1,339,310

1. 上開受限制資產係本公司自民國100年度起依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供預售屋買賣價金信託，請詳附註八「質押之資產」之說明。

2. 本公司與金融機構簽訂之預售屋價金保管信託契約書，約定得動用金額最多不可超過承購戶已繳納之價金之五成，民國111年度及110年度本公司申請動用之金額分別為0仟元及271,500仟元，用以支付相關建案之工程款。有關前開契約條款之說明，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

(六)其他流動資產

	111年12月31日	110年12月31日
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	$213,432	$324,521
暫付款	7,200	31,394
代付款	3,125	2,626
合計	$223,757	$358,541

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

(七)不動產、廠房及設備

	土地及土地改良物	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成本：						
111年1月1日	$31,885	$30,097	$4,947	$2,646	$3,903	$73,478
增添	-	-	-	-	484	484
處分	-	-	-	-	-	-
111年12月31日	$31,885	$30,097	$4,947	$2,646	$4,387	$73,962
110年1月1日	$31,885	$26,288	$2,934	$2,646	$3,128	$66,881
增添	-	3,809	2,060	-	984	6,853
處分	-	-	(47)	-	(209)	(256)
110年12月31日	$31,885	$30,097	$4,947	$2,646	$3,903	$73,478
累計折舊及減損：						
111年1月1日	$-	$10,067	$2,805	$2,646	$2,317	$17,835
折舊	-	2,485	418	-	793	3,696
處分	-	-	-	-	-	-
111年12月31日	$-	$12,552	$3,223	$2,646	$3,110	$21,531
110年1月1日	$-	$8,050	$2,563	$2,162	$1,884	$14,659
折舊	-	2,017	281	484	605	3,387
處分	-	-	(39)	-	(172)	(211)
110年12月31日	$-	$10,067	$2,805	$2,646	$2,317	$17,835
淨帳面金額：						
111年12月31日	$31,885	$17,545	$1,724	$-	$1,277	$52,431
110年12月31日	$31,885	$20,030	$2,142	$-	$1,586	$55,643

1. 本公司民國111年及110年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。

2. 部分不動產、廠房及設備已提供作為發行可轉換公司債之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(八)租賃交易－承租人

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

2.使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	房屋及建築	運輸設備	合計
成本：			
111年1月1日	$-	$1,041	$1,041
增添	-	-	-
租約到期除帳	-	-	-
111年12月31日	$-	$1,041	$1,041
110年1月1日	$4,277	$-	$4,277
增添	-	1,041	1,041
租約到期除帳	(4,277)	-	(4,277)
110年12月31日	$-	$1,041	$1,041
累計折舊及減損：			
111年1月1日	$-	$318	$318
折舊	-	347	347
租約到期除帳	-	-	-
111年12月31日	$-	$665	$665
110年1月1日	$2,933	$-	$2,933
折舊	1,344	318	1,662
租約到期除帳	(4,277)	-	(4,277)
110年12月31日	$-	$318	$318
淨帳面金額：			
111年12月31日	$-	$376	$376
110年12月31日	$-	$723	$723

3.租賃負債

	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	$353	$347
非流動	30	383
合計	$383	$730

(1)與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

項目	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債之利息費用	$11	$31
屬短期租賃合約之費用	$1,989	$496
屬低價值資產租賃之費用	$79	$84

(2)本公司於民國111年度及110年度租賃現金流出總額為358仟元及1,716仟元。

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

(九)投資性不動產

	111年12月31日	110年12月31日
成本-土地		
鎮安段(農牧用地)	$44,298	$44,298
惠來厝段	2,340	2,340
雲林北糖段(原北港段)	1,260	1,260
合計	$47,898	$47,898
累計減損-土地		
鎮安段(農牧用地)	$23,570	$23,570
惠來厝段	93	93
雲林北糖段(原北港段)	815	815
合計	$24,478	$24,478
淨帳面金額	$23,420	$23,420

1.本公司民國111年及110年12月31日之投資性不動產累計減損損失皆為24,478仟元。

2.本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊。本公司持有之投資性不動產於民國111年及110年12月31日之公允價值分別為38,908仟元及35,808仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果，其中惠來厝段及雲林北糖段之評價係採用比較法及土地開發分析法，大村鄉鎮安段之評價係採用比較法及成本法。

3.上列鎮安段之農牧用地由於受法令限制，暫以他人名義登記所有權，俟將來法令許可過戶於本公司時，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。

(十)短期借款

	111年12月31日	110年12月31日
抵押借款	$1,247,000	$1,505,900
信用借款	102,000	89,000
合計	$1,349,000	$1,594,900
期末餘額利率區間	1.61%~2.62%	1.30%~1.80%

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

(十一)應付短期票券

	111年12月31日	110年12月31日
商業本票	$325,100	$1,060,100
商業本票折價	(215)	(922)
合計	$324,885	$1,059,178
期末餘額利率區間	2.012%~2.19%	0.692%~1.152%

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

(十二)應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
國內第一次有擔保可轉換公司債	$200,000	$200,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(61)	(350)
累積已轉換金額	(141,300)	(65,400)
小計	58,639	134,250
減：一年或一營業週期內到期部分	(58,639)	-
國內有擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	-	134,250
國內第二次無擔保可轉換公司債	292,000	292,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(70)	(578)
累積已轉換金額	(284,000)	(265,200)
小計	7,930	26,222
減：一年或一營業週期內到期期部分	(7,930)	-
國內無擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	-	26,222
期末應付公司債餘額	$-	$160,472

1.本公司於民國107年9月3日發行國內第一次有擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

(1)發行期間：發行期間為5年，自民國107年9月3日(以下簡稱「發行日」)起至民國112年9月3日(以下簡稱「到期日」)到期。

(2)發行總額:發行總面額為200,000仟元,每張面額為100仟元,依票面金額103.6%發行，發行總金額為207,200仟元。

(3)債券票面利率：票面年利率0%。

(4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之100.75%(實質收益率為0.15%)以現金一次償還。

(5)擔保情形：本轉換公司債委由合作金庫商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。

(6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

(7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國107年12月4日)起，至到期日(民國112年9月3日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。

(8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國107年8月24日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股35.94元，民國111年12月31日之轉換價格為每股17.62元。

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

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

2.本公司於民國107年9月4日發行國內第二次無擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

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

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

(3)債券票面利率：票面年利率0%。

(4)還本付息日期及方式：本轉換公司債之票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股或行使賣回權,或本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外,本公司於到期時依債券面額以現金一次償還。

(5)擔保情形：為無擔保債券。惟發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債或轉換公司債時,本轉換公司債比照該有擔保附認股權公司債或轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

(6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

(7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國107年12月5日)起，至到期日(民國112年9月4日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。

(8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國107年8月27日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以117%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股35.10元，民國111年12月31日之轉換價格為每股17.21元。

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

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

公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換債。

(11)債券持有人對本轉換公司債之賣回權：本轉換公司債以發行滿三年(民國111年9月4日)為債券持有人賣回基準日，本公司應於賣回基準日之三十日前(民國111年8月5日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人，並函請櫃買中心公告，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構，要求本公司以債券面額加計利息補償金，滿三年債券面額加計利息補償金為債券面額之1.5075%(賣回收益率0.50%)將其所持有之本轉換公司債贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

3.國內第一次有擔保可轉換公司債僅有轉換權之權益組成部分，另國內第二次無擔保可轉換公司債包括有轉換權及賣回權之負債及權益組成部分。權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，負債組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之負債。國內第二次無擔保可轉換公司債之嵌入衍生性金融商品於民國111年及110年12月31日以公平價值評估金額皆為278仟元；國內第一次有擔保可轉換公司債及國內第二次無擔保可轉換公司債非屬衍生性金融商品之負債於民國111年及110年12月31日以攤銷後成本衡量金額分別為58,639仟元及7,930仟元、134,250仟元及26,222仟元，其原始認列之有效利率分別為0.156%及1.3092%。其上述可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動)	$278	$-
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動)	$-	$278
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	$2,114	$5,158

	111年度	110年度
嵌入式衍生工具-賣回權按公允價值再衡量之(損)益(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債(損)益)	$-	$(25)
利息費用	$267	$1,017

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

(十三)長期借款

1.長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	111年12月31日	110年12月31日
抵押借款	合作金庫銀行建成分行	109.01- 112.12	$950,000	$950,000
抵押借款	合作金庫銀行五權分行	110.03- 113.12	159,000	153,000
抵押借款	合作金庫銀行迴龍分行	110.05- 113.06	400,000	338,000
抵押借款	合作金庫銀行西屯分行	110.08- 114.04	707,900	707,900
抵押借款	土地銀行南台中分行	110.05- 115.05	212,300	212,300
抵押借款	中國信託銀行市政分行	107.05- 113.03	-	690,400
抵押借款	中國信託銀行市政分行	108.10- 113.10	910,000	910,000
抵押借款	台灣銀行彰化分行	108.05- 112.05	354,000	354,000
抵押借款	全國農金台中分行	108.09- 114.09	283,000	280,000
抵押借款	全國農金台中分行	110.04- 115.04	665,000	700,000
抵押借款	全國農金新竹分行	109.09- 114.09	275,000	275,000
抵押借款	全國農金新竹分行	109.11- 113.11	30,000	30,000
抵押借款	第一商業銀行台中分行(註1)	109.10- 114.10	463,000	463,000
抵押借款	第一商業銀行台中分行	111.12- 115.12	172,600	-
抵押借款	遠東商銀	108.08- 112.03	300,000	300,000
抵押借款	兆豐銀行中台中分行	110.09- 112.06	625,600	525,600
抵押借款	凱基商業	111.12- 115.06	224,900	-
信用借款	凱基商業	111.12- 115.06	60,300	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(3,728,600)	(3,100,000)
合計			$3,064,000	$3,789,200
期末餘額利率期間			1.89%~2.99%	1.35%~1.83%

(註1)第一商業銀行台中分行之借款到期期間由原本之113年10月到期展延至114年10月。

2.上列長期借款之償還方式係按月支付利息,借款到期或在建工程完工時(兩者孰短)一次清償本金。

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

(十四)員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1.本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶。

2.民國111年度及110年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為2,430仟元及1,907仟元。

(十五)股本及增資案

1. 民國111年及110年12月31日，本公司額定股本總額皆為9,000,000仟元，每股面額為10元，額定股數皆為900,000仟股，實收股本總額分別為7,350,407仟元及6,398,681仟元，分為普通股735,040仟股及639,868仟股。

2. 民國111年度及110年度本公司辦理增資情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
110年1月26日	可轉債轉換	$4,346	434	經授商字第11001021300號
110年5月11日	可轉債轉換	$6,917	692	經授商字第11001088230號
110年7月14日	可轉債轉換	$6,623	662	經授商字第11001129410號
110年9月28日	盈餘轉增資	$782,484	78,249	經授商字第11001185990號
110年11月9日	可轉債轉換	$13,484	1,348	經授商字第11001213600號
111年3月2日	可轉債轉換	$11,772	1,177	經授商字第11101024300號
111年6月1日	可轉債轉換	$36,205	3,621	經授商字第11101084110號
111年9月6日	盈餘轉增資	$897,463	89,746	經授商字第11101185850號
111年9月23日	可轉債轉換	$2,322	232	經授商字第11101185850號
111年11月25日	可轉債轉換	$3,964	396	經授商字第11101218460號

3. 民國111年度本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股4,845仟股及增加股本48,450仟元，其中尚未完成變更登記程序之股本5,959仟元則暫列「債券換股權利證書」項下。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加48,764仟元，並轉銷資本公積-認股權3,044仟元。

(十六)資本公積

	111年12月31日	110年12月31日
發行溢價	$-	$9,079
公司債轉換溢價	63,709	198,179
其　　他(股東未領股利)	313	164
可轉換公司債認股權(附註六(十二))	2,114	5,158
合　　計	$66,136	$212,580

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

(十七)保留盈餘

1.法定盈餘公積

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

2.未分配盈餘

依本公司公司章程第二十八條之一有關盈餘分配之規定如下：

本公司年度決算後如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積及依法令及所需提列之特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

3.股利政策

本公司之股利政策明訂於公司章程第二十八條之一，由於本公司屬資本密集產業，未來數年仍有重大之投資及財務改善計劃，尚難區分其成長階段，故年度盈餘之分派，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

4.盈餘分配案

(1)本公司於民國111年3月21日及110年3月22日之董事會決議通過民國110年度及109年度盈餘分配案。上述民國110年度及109年度盈餘分配案已分別於民國111年6月16日及110年7月13日股東常會照案通過，決議分配數與擬議分配案相同。

	110年度		109年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$75,399		$82,214	
現金股利	128,209	$0.2	111,784	$0.2
股票股利	705,150	1.1	782,484	1.4
合計	$908,758	$1.3	$976,482	$1.6

(2)本公司民國111年3月21日董事會另決議以資本公積192,313仟元轉增資，每股0.3元，已於民國111年6月16日股東常會照案通過。

(3)本公司於民國112年3月10日經董事會提議民國111年度之盈餘分配案如下：

	111年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	$150,541	
現金股利	147,127	$0.2
股票股利	1,177,019	1.6
合計	$1,474,687	$1.8

有關本公司民國111年度之盈餘分配案尚待預計於民國112年6月13日召開之股東常會決議。

(4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十)。

(5)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。

(十八)營業收入

	111年度	110年度
客戶合約之收入		
營建收入	$6,254,112	$4,271,739
租賃收入	-	2,576
其他營業收入	9,839	-
合計	$6,263,951	$4,274,315

1.客戶合約收入之細分

	111年度	110年度
主要地區市場：		
臺灣	$6,263,951	$4,274,315
主要產品/服務線：		
房地銷售	$6,254,112	$4,271,739
租賃收入	-	2,576
其他營業收入	9,839	-
合計	$6,263,951	$4,274,315
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	$6,263,951	$4,271,739
隨時間逐步認列收入	-	2,576
合計	$6,263,951	$4,274,315

2.合約餘額

	111年12月31日	110年12月31日
合約負債-流動	$1,191,971	$1,576,139

(1)合約負債之重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國111年度及110年度並無其他重大變動。

(2)期初合約負債本期認列收入

民國111年度及110年度合約負債期初餘額本期認列收入分別為950,182仟元及449,890仟元。

(3)自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	111年12月31日	110年12月31日
取得合約之增額成本	$213,432	$324,521

民國111年度及110年度取得合約之增額成本於報導期間所認列之攤銷金額分別為172,565仟元及122,645仟元。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

	111年度	110年度
利息收入(銀行存款利息)	$2,017	$475
利息收入(其他)	180	2
合計	$2,197	$477

2.其他收入

	111年度	110年度
其他收入-其他	$1,120	$1,848

3.其他利益及損失

	111年度	110年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債(損)益	$-	$(25)
其他損失(包含賠償損失)	(1,517)	(537)
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	-	(45)
合計	$(1,517)	$(607)

4.財務成本

	111年度	110年度
利息費用：		
銀行借款之利息	$168,584	$138,615
應付公司債之利息	267	1,017
租賃負債之利息	11	31
其他	12,507	25,471
小計	181,369	165,134
減：符合要件之資產資本化金額	(167,423)	(135,922)
財務成本合計	$13,946	$29,212

(二十)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

功能別 / 性質別	111年度			110年度		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	$39,293	$26,602	$65,895	$29,181	$22,877	$52,058
勞健保費用	3,139	2,148	5,287	2,349	1,977	4,326
退休金費用	1,544	886	2,430	1,126	781	1,907
董事酬金	-	21,709	21,709	-	11,895	11,895
其他員工福利費用	1,258	3,982	5,240	1,011	2,902	3,913
折舊費用	-	4,043	4,043	-	5,049	5,049
攤銷費用	-	997	997	-	811	811

1.本公司民國111年度及110年度之平均員工人數分別為74人及63人，其中未兼任員工之董事人數皆為4人。另已設置審計委員會替代監察人。

2.本公司民國111年及110年度之平均員工福利費用分別為1,126仟元及1,054仟元；本公司民國111年及110年度之平均員工薪資費用分別為941仟元及882仟元；平均員工薪資費用調整變動情形6.69%。

3. 本公司薪資報酬政策：員工薪酬除本薪外，公司根據營運狀況發放獎金，以適時激勵士氣並留任優秀員工；年度調薪則依員工之職等及考績分別擬訂薪資調整項目及金額；另本公司章程第二十三條之一規定，本公司董事之報酬依其對公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參考同業水準，授權董事會議定之；董事酬金及經理人之薪資報酬，均依規定經薪資報酬委員會提出建議後提交董事會通過。

4. 依本公司章程規定,本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之0.5及董事酬勞不高於百分之2。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞發給股票或現金，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

5. 本公司民國111年度及110年度之員工酬勞估列金額分別為10,057仟元及5,061仟元；董事酬勞估列金額分別為18,311仟元及8,618仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國111年度及110年度之存貨成本及營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。

6. 本公司經董事會決議之民國110年度員工酬勞及董事酬勞與民國110年度財務報告認列之金額一致，截至民國111年12月31日止，前一年度員工酬勞及董事酬勞已實際配發。

7. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)所得稅

1. 民國111年度及110年度所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	111年度	110年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	$271,752	$199,854
出售土地之土地增值稅	135,980	255
以前年度低估	-	2,982
未分配盈餘加徵5%	-	-
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	-	-
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	1,627	(59)
所得稅費用	$409,359	$203,032

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2.因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	111年度				
	1月1日	認列於(損)益	認列於其他綜合(損)益	直接認列於權(益)	12月31日
遞延所得稅資產					
保固準備提列	$184	$(27)	$-	$-	$157
備抵呆帳超限	1,604	(1,600)	-	-	4
合計	$1,788	$(1,627)	$-	$-	$161

	110年度				
	1月1日	認列於(損)益	認列於其他綜合(損)益	直接認列於權(益)	12月31日
遞延所得稅資產					
保固準備提列	$83	$101	$-	$-	$184
備抵呆帳超限	1,607	(3)	-	-	1,604
其他	39	(39)	-	-	-
合計	$1,729	$59	$-	$-	$1,788

3.現行稅法規範如下：

本公司民國111年度及110年度適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%,並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後未分配盈餘所適用之稅率為5%。

4.本公司民國111年及110年12月31日之本期所得稅負債分別為271,562仟元及199,833仟元，係各該年度估列之應自行向公庫補繳之營利事業所得稅。

5.本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案,業經稅捐稽徵機關核定至民國109年度。

(二十二)每股盈餘

	111年度	110年度
基本每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	$1,505,410	$753,993
普通股加權平均流通在外股數	734,209	727,381
基本每股盈餘(單位：元)	$2.05	$1.04
稀釋每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	$1,505,410	$753,993
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	214	813
歸屬於普通股股東之淨利	$1,505,624	$754,806
普通股加權平均流通在外股數	734,209	727,381
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	328	176
可轉換公司債轉換之影響	4,679	9,487
普通股加權平均流通在外股數	739,216	737,044
稀釋每股盈餘(單位：元)	$2.04	$1.02

民國110年度加權平均流通在外股數原為638,538仟股，為配合民國111年9月盈餘轉增資，故予以追溯調整，以俾利比較。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
陳靖平	其他關係人(本公司負責人之兒子)
陳彥綾	其他關係人(本公司負責人之二親等親屬)

(二)與關係人間之重大交易事項

			本期認列收入		合約負債	
對象	建案名稱	簽約日期	111年度	110年度	111年度	110年度
陳靖平	櫻花澍	109年度	$9,427	$-	$-	$929
陳彥綾	科博之櫻	111年度	-	-	1,481	-
合　計			$9,427	$-	$1,481	$929

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

(三)主要管理階層薪酬資訊

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	111年度	110年度
薪資及其他短期員工福利	$30,557	$19,394

八、質押之資產

本公司提供下列資產予金融機構作為借款、發行商業本票及發行可轉換公司債之擔保品或受有限制：

	111年12月31日	110年12月31日
存貨-營建用地	$-	$529,880
存貨-在建房地	18,310,585	17,659,364
不動產、廠房及設備-土地	31,885	31,885
不動產、廠房及設備-房屋及建築物	17,545	20,030
其他金融資產-流動	1,089,089	1,339,310
合計	$19,449,104	$19,580,469

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

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

(二)本公司因購買營建用地及銀行融資等事項所開立之未收回保證票據如下：

	111年12月31日	110年12月31日
存出保證票據	$8,534,400	$8,886,600

(三)截至民國111年12月31日止，本公司因發包主要結構體工程之合約總價約為4,616,611仟元，已計價金額為1,360,183仟元。

(四)本公司與金融機構簽訂動用履保專戶款項之契約，約定得動用金額最多不可超過承購戶已繳納之價金之五成，且本公司無法履約而經購屋人請求該金融機構履行保證責任，返還其繳存於履保專戶內之價金及利息後，該金融機構除就履保專戶內之存款餘額行使抵銷權先行扣還墊款外，不足部分則加計利息向本公司求償。民國111年度及110年度本公司申請動用之金額分別為0仟元及271,500仟元，用以支付相關建案之工程款，請參閱附註六(五)「其他金融資產-流動」說明。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項：無該事項。

十二、其　　他

(一)資本風險管理

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

(二)金融工具

1.金融工具之種類

金融資產	111年12月31日	110年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)	$102,784	$165,695
應收票據淨額	23,683	-
應收帳款淨額	-	1,427
其他應收款	2	-
其他金融資產-流動	1,089,089	1,339,310
存出保證金	23,348	34,498
合計	$1,238,906	$1,540,930

金融負債	111年12月31日	110年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融負債	$278	$278
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$1,349,000	$1,594,900
應付短期票券	324,885	1,059,178
應付票據	4,068	824
應付帳款	559,552	478,434
其他應付款	386,812	493,108
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	66,569	160,472
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期借款)	6,792,600	6,889,200
存入保證金	1,872	4,902
合計	$9,485,358	$10,681,018
租賃負債(包含流動及非流動)	$383	$730

2.風險管理政策

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

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

3.重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

現金流量及公允價值利率風險

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

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

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國111年度及110年度之稅後淨利將分別減少或增加84,665仟元及95,433仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

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

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

本公司截至民國111年及110年12月31日止,前十大客戶應收款項占本公司應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

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

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國111年及110年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

		已逾期				
111年12月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	$23,683	$-	$-	$-	$-	$23,683
備抵損失	$-	$-	$-	$-	$-	$-

		已逾期				
110年12月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	$1,427	$-	$-	$-	$-	$1,427
備抵損失	$-	$-	$-	$-	$-	$-

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

本公司採簡化作法之應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	111年度	110年度
期初餘額	$-	$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	$-	$-

(3)流動性風險管理

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

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

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
111年12月31日					
短期借款	$1,349,000	$-	$-	$-	$1,349,000
應付短期票券	324,885	-	-	-	324,885
透過損益按公允價值衡量之金融負債	278	-	-	-	278
應付款項(包含其他應付款)	950,432	-	-	-	950,432
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	353	30	-	-	383
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	66,569	-	-	-	66,569
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,229,600	3,227,900	1,335,100	-	6,792,600
存入保證金	1,872	-	-	-	1,872

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
110年12月31日					
短期借款	$1,594,900	$-	$-	$-	$1,594,900
應付短期票券	1,059,178	-	-	-	1,059,178
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	278	-	-	278
應付款項(包含其他應付款)	972,366	-	-	-	972,366
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	730	-	-	-	730
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	-	160,472	-	-	160,472
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	690,400	4,303,600	1,895,200	-	6,889,200
存入保證金	4,902	-	-	-	4,902

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

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

		公允價值		
	帳面金額	第一等級	第二等級	第三等級
111年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	$66,569	$-	$69,398	$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,792,600	-	6,792,600	-
合　　計	$6,859,169	$-	$6,861,998	$-
110年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	$160,472	$-	$167,256	$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,889,200	-	6,889,200	-
合　　計	$7,049,672	$-	$7,056,456	$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本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約上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

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

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

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
111年12月31日				
負債				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
衍生工具	$-	$278	$-	$278
110年12月31日				
負債				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
衍生工具	$-	$278	$-	$278

5.本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

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

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

6.民國111年度及110年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

(四)新冠肺炎疫情影響

經評估本公司之繼續經營能力、資產減損及籌資風險，並未因新冠肺炎疫情造成影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項　　目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	無此情形
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	附表一
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形

編號	項　　目	附表
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

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

(三)主要股東資訊：附表二。

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營建部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

附表一、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
台南市永康區平道段299地號等3筆土地	110.09.24	$792,680	依合約規定付款	蔡春生等2人	非關係人	—	—	—	—	議價，取得環宇不動產估價師聯合事務所鑑價報告。	興建住宅擴增營業收入	無
台中市太平區福億段5地號等4筆土地	111.08.25	$433,778	依合約規定付款	李修竹等5人	非關係人	—	—	—	—	議價，取得環宇不動產估價師聯合事務所鑑價報告。	興建住宅擴增營業收入	無

附表二、主要股東資訊

主要股東名稱	持股股數	持股比例
曾淑瓊	160,942,078	21.87%
林陳海	160,299,724	21.79%
合陽管理顧問股份有限公司	140,159,703	19.05%

說明：：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具 有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：不適用

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

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

單位：新台幣仟元

年度 / 項目	111年度	110年度	差異		
			金額	%	
流動資產	20,858,659	20,890,060	(31,401)	(0.15)	
非流動資產	100,829	118,069	(17,240)	(14.60)	
資產總額	20,959,488	21,008,129	(48,641)	(0.23)	
流動負債	7,932,785	8,563,613	(630,828)	(7.37)	
非流動負債	3,065,902	3,955,235	(889,333)	(22.48)	註1
負債總額	10,998,687	12,518,848	(1,520,161)	(12.14)	
股　本	7,356,366	6,410,453	945,913	14.76	
資本公積	66,136	212,580	(146,444)	(68.89)	註2
保留盈餘	2,538,299	1,866,248	672,051	36.01	註3
股東權益總額	9,960,801	8,489,281	1,471,520	17.33	

(一)、最近二年度增減變動比率達20%以上之分析說明：

註1.非流動負債減少：主要係因長期借款減少所致。

註2.資本公積減少：主要係因111年度辦理資本公積轉增資發行新股所致。

註3.保留盈餘增加：主要係因111年度淨利較110年度增加所致。

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

單位：新台幣仟元

年度 項目	111年度	110年度	增(減)金額	變動比例%	
營業收入總額	6,267,638	4,276,662	1,990,976	46.55	註1
減：銷貨退回及折讓	3,687	2,347	1,340	57.09	註2
營業收入淨額	6,263,951	4,274,315	1,989,636	46.55	註1
營業成本	3,997,951	2,915,205	1,082,746	37.14	註1
營業毛利	2,266,000	1,359,110	906,890	66.73	註1
營業費用	339,085	374,591	(35,506)	(9.48)	
營業淨利(損)	1,926,915	984,519	942,396	95.72	註1
營業外收入及支出	(12,146)	(27,494)	15,348	(55.82)	註3
繼續營業部門稅前淨利(損)	1,914,769	957,025	957,744	100.08	註1
所得稅費用	409,359	203,032	206,327	101.62	註4
本期稅後淨利(損)	1,505,410	753,993	751,417	99.66	註1

(一)、最近二年度增減變動比率達20%以上之分析說明：

註1.營業收入、營業成本、營業毛利、營業淨利、稅前淨利、稅後淨利增加：係因111年度認列收入戶數較110年增加164戶，故營業收入及營業成本較110年增加。

註2.銷貨折讓增加：係因補貼客戶交屋前房屋貸款利息所致。

註3.營業外支出減少：係因111年發行票券金額較110年減少所致。

註4.所得稅費用增加：主要係因本期完工建案過戶應繳納之土增稅增加及稅前淨利增加所致。

(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	111年度	110年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	14.30	-	100%
現金流量允當比率(%)	27.57	11.78	134.04%
現金再投資比率(%)	7.71	-	100%

最近二年度增減變動比率達20%以上之分析說明：

1. 現金流量比率：主要係111年營業活動淨現金流入增加，故現金流量比率增加。
2. 現金流量允當比率：主要係因本期近五年度營業活動現金流量較上期增加，故現金流量允當比率增加。
3. 現金再投資比率：主要係本期營業活動淨現金流入，致現金再投資比率增加。

(二)、流動性不足之改善計畫：無。

(三)、未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額(1)	預計全年來自營業活動淨現金流(出)量(2)	預計全年現金流量(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	
				投資計畫	理財計畫
106,654	(209,094)	356,160	253,720	—	—

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一)、利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：本公司營運資金籌措主要來自銀行借款，目前利率區間介於1.926%~3.135%，未來利率大幅調升的可能性不高，且本公司信用良好，將持續與銀行爭取最大優惠利率，降低營運成本。在進貨方面均以國內廠商為主，銷售對象多為國內民眾，因此匯率波動及國內通貨膨脹，將不致於對本公司產生過多影響。

(二)、從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：本公司目前並無從事高風險、高槓桿之投資；且未從事衍生性商品交易；資金貸與他人事項及背書保證方面則依主管機關相關辦法制定資金貸與他人及背書保證作業程序。

(三)、未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四)、國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本公司隨時關注相關政策及法律的宣導及發布，並配合實行，對於公司財務業務影響不大。

(五)、科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：最近年度科技改變及產業變化對公司財務業務未造成影響。

(六)、企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)、進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)、擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)、進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司進貨主要係以土地取得及工程發包予營造廠等，無進貨過度集中情形；銷貨對象為一般社會大眾，故無銷貨集中情形。

(十)、董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)、經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)、訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

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

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：無關係企業。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價券辦理情形：無此情形。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：

本公司無子公司，故無此情形。

四、其他必要補充說明事項：無。

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

櫻花建設股份有限公司

董事長：陳正釭