

# 士林開發股份有限公司110年股東常會議事錄



時間：中華民國110年8月27日(星期五)上午9時正

地點：台北市中山北路六段88號地下一樓(天母國際聯誼會)

出席：出席股東及股東代理人股份總數為84,741,967股(含以電子投票方式行使表決權股數13,269,816股)，占本公司發行股份總數136,379,090股之62.13%。

出席：許玉山董事長、葉啟昭董事、汪佳坤獨立董事、郭佳玟獨立董事、沈景茂獨立董事

列席：林信成總經理、九陽法律事務所何祖舜律師、安侯建業聯合會計師事務所黃欣婷會計師

主席：許玉山董事長



紀錄：林姿帆



宣佈開會：出席股份總數已達法定數額，宣佈開會。

## 壹、主席致詞：(略)

## 貳、報告事項

### 第一案

案由：109年度營業報告，報請公鑒。

說明：本公司109年度營業報告暨110年度營業展望(請參閱附件一)，謹報請公鑒。

### 第二案

案由：審計委員會審查109年度決算表冊查核報告，報請公鑒。

說明：本公司109年度決算表冊業經審計委員會查核竣事，提出審查報告書(請參閱附件二)，謹報請公鑒。

### 第三案

案由：本公司發行109年度有擔保普通公司債情形報告，報請公鑒。

說明：一、本公司為償還借款改善財務結構，經109年11月12日董事會決議通過發行109年度國內第一次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣壹拾億元整。

二、本次公司債之發行條件及各項事宜已公告於公開資訊觀測站。

三、本次公司債之發行業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心，民國110年1月5日證櫃債字第10900149321號函申報生效，及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心，110年1月8日證櫃債字第11000002442號函同意於110年1月14日起在證券商營業處所暨櫃買中心債券等殖成交系統開始買賣，謹報請公鑒。

## 參、承認事項

### 第一案

董事會提

案由：109 年度營業報告書及決算表冊案。

說明：一、本公司 109 年度個體財務報表及合併財務報表業已自行編製完成，經委請安侯建業聯合會計師事務所陳宗哲會計師及簡蒂暖會計師查核簽證竣事，並出具查核報告書在案，茲連同營業報告書送請審計委員會審核完成。

二、本公司 109 年度營業報告書(請參閱附件一)、個體財務報表、合併財務報表及會計師查核報告書(請參閱附件三)，提請 承認。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：84,741,967 權

| 表決結果(含電子投票)           | 占表決時表決總權數% |
|-----------------------|------------|
| 贊成權數：70,436,791 權     | 83.11%     |
| 反對權數：120,577 權        | 0.14%      |
| 無效權數：0 權              | 0%         |
| 棄權與未投票權數：14,184,599 權 | 16.75%     |

本案依董事會所提議案照案通過。

### 第二案

董事會提

案由：109 年度盈虧撥補案。

說明：一、本公司期初待彌補虧損為新台幣 324,693,340 元，加其他綜合損益-確定福利計畫之再衡量數本期變動數新台幣 86,920 元，加本年度稅後淨利為新台幣 14,378,828 元，本期待彌補累積虧損為新台幣 310,227,592 元。

二、本公司截至 109 年度為累積虧損，擬不發放股利。

三、盈虧撥補表(請參閱附件四)，提請 承認。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：84,741,967 權

| 表決結果(含電子投票)           | 占表決時表決總權數% |
|-----------------------|------------|
| 贊成權數：70,432,148 權     | 83.11%     |
| 反對權數：125,223 權        | 0.14%      |
| 無效權數：0 權              | 0%         |
| 棄權與未投票權數：14,184,596 權 | 16.75%     |

本案依董事會所提議案照案通過。

## 肆、討論事項

### 第一案

董事會提

案由：修訂「公司章程」案，提請 討論。

說明：一、為配合公司業務需要，擬調高公司額定資本額，修正前後對照表(請參閱附件五)。

二、補充說明：本案之修訂日期應以股東會實際召開日期為準，故第 24 條修訂日期修正為 110 年 8 月 27 日。

三、提請 討論。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：84,741,967 權

| 表決結果(含電子投票)           | 占表決時表決總權數% |
|-----------------------|------------|
| 贊成權數：70,436,162 權     | 83.11%     |
| 反對權數：121,212 權        | 0.14%      |
| 無效權數：0 權              | 0%         |
| 棄權與未投票權數：14,184,593 權 | 16.75%     |

本案依董事會所提議案照案通過。

伍、臨時動議：無。

陸、散會：主席宣佈本次股東會散會時間為上午九點十八分。

## 【附件一】

士林開發股份有限公司  
一〇九年度營業報告書



各位股東女士、先生：

首先感謝各位股東女士、先生過去一年來對本公司的持續支持。茲將一〇九年度營運成效及一一〇年度營運展望報告如下：

### 一、一〇九年度營業結果

#### (一)營業計劃實施成果

一〇九年度本公司認列之營業收入計新台幣 369,550 仟元。

#### (二)預算執行情形：

單位：新台幣仟元

| 項目      | 109年度實際數  | 109年度預測數 | 達成率% |
|---------|-----------|----------|------|
| 營業收入    | 369,550   | 未公佈財務預測  | 不適用  |
| 營業成本    | (319,245) |          |      |
| 營業毛利    | 50,305    |          |      |
| 營業費用    | (343,103) |          |      |
| 營業外收(支) | 229,468   |          |      |
| 稅前淨損    | (63,330)  |          |      |

#### (三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

|      | 年度     | 109年度    | 108年度    |
|------|--------|----------|----------|
| 財務收支 | 營業收入淨額 | 369,550  | 762,602  |
|      | 營業毛利   | 50,305   | 375,077  |
|      | 稅後淨損   | (61,400) | (89,098) |

|      | 年度         | 109年度   | 108年度   |
|------|------------|---------|---------|
| 獲利能力 | 資產報酬率(%)   | (0.82)  | (2.01)  |
|      | 股東權益報酬率(%) | (6.19)  | (9.47)  |
|      | 佔實收資本比率(%) | 營業利益    | (3.32)  |
|      |            | 稅前純益    | (7.12)  |
|      | 純益率(%)     | (16.61) | (11.68) |
|      | 每股盈餘(元)    | 0.11    | (0.97)  |

#### (四)研究發展狀況

確實掌握房地產市場，並針對產品之地點、周圍環境的特色、消費者的需求作審慎評估，研發規劃與環境共生的簡約設計，並遴選優秀的建築團隊及相關建築法令之適用，規劃融合美學與實用機能的建築，提供消費者「100%坪效使用」的長效住宅，另就都市更新、商用不動產、平價住宅等相關研討，作為本公司未來持續開發之因應。

## 二、一一〇年度營運計劃概要案

### (一)經營方針：

- 1、109年度推出之預售案銷售率皆順利達成預定目標，惟庫存土地略顯不足，同時因應疫情及台商回流，故加速取得台北市中心大面積都市更新用地，以維持公司營運之穩定性，109年順利開發取得1筆都市更新實施者的土地案源，110年亦將接續取得3筆都市更新實施者的土地案源。
- 2、土地開發的策略仍以大台北地區購地為主、輔以合建危老及承接都市更新案；產品目前雖仍以住宅大樓為主，惟仍會積極爭取商辦及廠辦的案件。
- 3、針對人口結構/家庭組成/老年化/疫情等結構及環境改變，進行產品定位修正及精進，研發防疫工法及引進通用設計，以創造符合客戶需求的產品。
- 4、針對營建產業加工特性的產品生產週期，朝取得土地後儘速取得建照及開工之方向努力。
- 5、嚴格品質成本控制，以嚴謹之預算管理及完善之稽核制度，降低成本支出，提升投資報酬率，有效率地作好營運管理。落實營運工程標準化，確實掌握工程品質，嚴格管控工程進度，全面提升品質與技術。
- 6、滿足客戶需求加強售後服務，強化客服人員及業務人員服務能力，建立客戶服務系統，提供完善之售後服務與定期維護，以提高客戶滿意度及信賴度。
- 7、配合政府相關法令，專注法規的更新及研究，以保守的策略應對，以確保股東權益。

### (二)預期銷售數量及依據：

#### 1. 已推銷售個案

| 案名   | 區位/基地面積   | 相關說明                          |
|------|-----------|-------------------------------|
| 臨沂若拙 | 中正區、約131坪 | 總銷約6.7億，採邊建邊售，已出售近五成，預估今年可完銷。 |
| 靜安樹語 | 天母、約505坪  | 總銷約11億，已全部完銷，預定112年完工交屋。      |
| 陽明致遠 | 石牌、約488坪  | 總銷約10億，已全部完銷，預定113年完工交屋。      |

#### 2. 110年計畫新推個案

| 案名   | 區位/基地面積     | 相關說明                         |
|------|-------------|------------------------------|
| 美好日安 | 天母、約173坪    | 總銷約3億，採預售方式銷售，預估113年Q4完工交屋。  |
| 承德路案 | 大同區、約1,009坪 | 總銷約43億，採預售方式銷售，預估114年Q4完工交屋。 |

展望 110 年度，本公司除了持續進行前述個案之銷售，也積極推動內湖區碧湖段、大安區安和路及瑞安街之都市更新案、以及雙北精華地段開發案。

(三)重要之產銷政策：

1、生產策略-

- (1)尋找發展性佳、交通便利、增值潛力強並符合消費者需求的區域及產品，逐步擴大雙北以外之土地開發。
- (2)目前商辦/廠辦個案仍少，惟有適當機會仍將提高其比例，以滿足市場需求並提升獲利。
- (3)對於取得之土地，針對區域特性及消費者之需求嚴謹地規劃設計。
- (4)嚴選建材、專注品質，塑造良好之生活機能，增加產品之附加價值。
- (5)配合政府都市更新、都市危險及老舊建築物加速重建條例之獎勵政策，持續經營市中心精華地段「都市更新、危老」案件，以保有穩定精華地段之案源。

2、銷售策略-

- (1)採預售及邊建邊售方式相互搭配，同時掌握置產型與自用型客源，以確保公司營收及獲利之穩定。
- (2)預售案仍以當地區域高價為目標，惟實際銷售時仍會視當時狀況以合適價格配速銷售，兼顧利潤率與資金週轉率並降低存貨。
- (3)預售案若銷售後仍有存貨，則開工後採邊建邊售，以確保未來市場價格回升，獲取更佳之利潤。

(四)未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

回顧 109 年的房市表現，受惠於美中貿易戰、大陸生產成本持續墊高，台商紛紛回流設廠，逆轉過去產業外移的趨勢，再加上 covid-19 疫情影響及低利率短期不變，民間資金充沛，消費者對於市場信心明顯增強，房市交易數量確實顯示自住需求增加，不管是商辦、廠辦、工業用地或住宅，六都都有微幅成長。加上 108 年海外資金匯回專法通過，可望加速更多的資金回流台灣建設，將有助於台灣內需及房價持續回升。

展望新年度，抱持樂觀期待，不過政策(法人貸款限縮)、稅制(房地合一稅、屯房稅等修法)、高餘屋量、升息、經濟走向、營建成本升高都是影響房地產的主要因素，而人口結構改變的社會變遷如少子化與高齡化等因素會趨使房市重點回歸基本面，所以具有交通建設、豐富生活機能的市中心小宅與友善老舊社區的都更產品較具發展前景。

惟大台北地區為台灣滙聚政治、文化、經濟、醫療的綜合中心，其地位難以被取代，本公司仍將積極慎選雙北市作為購地及推案首選，但慮及雙北市區土地取得不易，亦不排斥其他交通便捷的優質重劃區域以及相關重大建設的分布區域開發個案。

縱然外在環境變化莫測，本公司仍將以符合品牌理想與建築理念的產品為指標，持續嚴格控管成本及費用，並致力於產品附加價值的提昇，更著重於社區整體的營造，以提升市場之競爭優勢，秉持永續經營理念，以創造股東及員工最大利益為目標，同時積極投入多角化經營，追求公司營運及獲利成長。

非常感謝各位股東長期以來的支持與鼓勵，我們將繼續努力創造公司價值，並將營運成果與各位股東共享。

董事長：許玉山



經理人：林信成



會計主管：曾毓文



【附件二】

## 審計委員會審查報告書

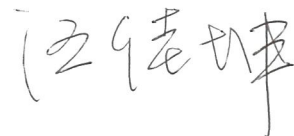
董事會造送本公司民國 109 年度營業決算表冊包括營業報告書、財務報表及盈虧撥補表，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業決算表冊經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，報請 鑒核。

此 致

本公司民國一一〇年股東常會

士林開發股份有限公司

審計委員會召集人：汪佳坤



中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 9 日

### 【附件三】



#### 安侯建業聯合會計師事務所 KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 kpmg.com/tw

### 會計師查核報告

士林開發股份有限公司董事會 公鑒：

#### 查核意見

士林開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體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編製，足以允當表達士林開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

#### 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一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體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，與士林開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對士林開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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：

##### 一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)存貨之評價；明細請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

##### 關鍵查核事項之說明：

士林開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，占公司總資產約50%；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，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行士林開發股份有限公司個體財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解士林開發股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或士林開發股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

本會計師亦考量該公司對存貨相關資訊之揭露是否適切。

## 二、採權益法之投資減損評估

有關採用權益法之投資減損之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)非金融資產減損；採用權益法之投資減損之假設及估計不確定性，請詳個體財務報告附註五(二)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發股份有限公司對群欣置業股份有限公司採用權益法之投資為重要投資及帳面金額係屬重大，因此，士林開發股份有限公司對群欣置業股份有限公司採用權益法之投資所作之減損評估為本會計師執行士林開發股份有限公司個體財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：檢視管理階層採用之評價方法是否適當，並針對資產減損之評估執行特定程序，如評估主要假設(折現率及預計成長率)之合理性及核算方法之真確性，以及資產之可回收金額。本會計師亦評估士林開發股份有限公司對於採用權益法之投資減損評估之表達揭露是否適切。

## 其他事項

列入士林開發股份有限公司採用權益法之投資中，部份被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列對部分被投資公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之3.94%及4.60%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之子公司及關聯企業損益之份額分別占稅前淨利及稅前淨損之2,039.45%及6.52%。

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估士林開發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士林開發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。

士林開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估個體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，惟其目的非對士林開發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，以及使士林開發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體財務報告使用者注意個體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士林開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成士林開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對士林開發股份有限公司民國一〇九年度個體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。

安侯建業聯合會計師事務所

陳宗哲



會計師：

簡芳媛



證券主管機關：金管證審字第1000011652號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一一〇年三月二十九日



## 士林開發股份有限公司

## 綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                                               | 109年度     |         | 108年度     |         |
|-----------------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|
|                                               | 金額        | %       | 金額        | %       |
| 4000 營業收入(附註六(二十))                            | \$ 3,642  | 100     | 7,027     | 100     |
| 5000 營業成本                                     | 2,496     | 68      | 4,928     | 70      |
| 營業毛利                                          | 1,146     | 32      | 2,099     | 30      |
| 營業費用(附註七)：                                    |           |         |           |         |
| 6100 推銷費用                                     | 44,381    | 1,219   | 245       | 3       |
| 6200 管理費用                                     | 76,237    | 2,093   | 79,046    | 1,125   |
|                                               | 120,618   | 3,312   | 79,291    | 1,128   |
| 營業淨損                                          | (119,472) | (3,280) | (77,192)  | (1,098) |
| 營業外收入及支出：                                     |           |         |           |         |
| 7100 利息收入(附註六(廿二))                            | 724       | 20      | 153       | 2       |
| 7010 其他收入(附註六(廿二)及七)                          | 4,251     | 116     | 4,377     | 62      |
| 7020 其他利益及損失(附註六(廿二))                         | (15)      | -       | (6,007)   | (85)    |
| 7050 財務成本(附註六(廿二)及七)                          | (5,746)   | (158)   | (4,543)   | (65)    |
| 7060 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額<br>(附註六(六))        | 134,637   | 3,697   | (20,327)  | (289)   |
| 營業外收入及支出合計                                    | 133,851   | 3,675   | (26,347)  | (375)   |
| 7900 稅前淨利(損)                                  | 14,379    | 395     | (103,539) | (1,473) |
| 7950 所得稅費用(附註六(十六))                           | -         | -       | -         | -       |
| 8200 本期淨利(損)                                  | 14,379    | 395     | (103,539) | (1,473) |
| 8300 其他綜合損益：                                  |           |         |           |         |
| 8310 不重分類至損益之項目                               |           |         |           |         |
| 8311 確定福利計畫之再衡量數                              | -         | -       | 1,068     | 15      |
| 8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益            | (3,781)   | (104)   | (30,081)  | (428)   |
| 8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目 | 131       | 4       | 140       | 2       |
| 8349 與不重分類之項目相關之所得稅                           | -         | -       | -         | -       |
| 本期其他綜合損益                                      | (3,650)   | (100)   | (28,873)  | (411)   |
| 8500 本期綜合損益總額                                 | \$ 10,729 | 295     | (132,412) | (1,884) |
| 每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)(附註六(十九))                    |           |         |           |         |
| 9750 基本每股盈餘(虧損)                               | \$ 0.11   |         | (0.97)    |         |
| 9850 稀釋每股盈餘(虧損)                               | \$ 0.11   |         | (0.97)    |         |

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                 | 普通股<br>股本    | 資本公積     | 保留盈餘       |           | 其他權益項目<br>透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>量之金融資產<br>未實現(損)益 | 權益總計      |
|-----------------|--------------|----------|------------|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
|                 |              |          | 法定盈<br>餘公積 | 待彌補<br>虧損 |                                                   |           |
| 民國一〇八年一月一日餘額    | \$ 1,063,791 | 79,284   | 50,262     | (222,395) | (155,741)                                         | 815,201   |
| 本期淨損            | -            | -        | -          | (103,539) | -                                                 | (103,539) |
| 本期其他綜合損益        | -            | -        | -          | 1,242     | (30,115)                                          | (28,873)  |
| 本期綜合損益總額        | -            | -        | -          | (102,297) | (30,115)                                          | (132,412) |
| 民國一〇八年十二月三十一日餘額 | 1,063,791    | 79,284   | 50,262     | (324,692) | (185,856)                                         | 682,789   |
| 本期淨利            | -            | -        | -          | 14,379    | -                                                 | 14,379    |
| 本期其他綜合損益        | -            | -        | -          | 86        | (3,736)                                           | (3,650)   |
| 本期綜合損益總額        | -            | -        | -          | 14,465    | (3,736)                                           | 10,729    |
| 其他資本公積變動：       |              |          |            |           |                                                   |           |
| 現金增資-員工認股權      | -            | 641      | -          | -         | -                                                 | 641       |
| 現金增資            | 300,000      | (15,738) | -          | -         | -                                                 | 284,262   |
| 民國一〇九年十二月三十一日餘額 | \$ 1,363,791 | 64,187   | 50,262     | (310,227) | (189,592)                                         | 978,421   |



董事長：許玉山

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：林信成

會計主管：曾毓文



## 士林開發股份有限公司

## 現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                           | 109年度       | 108年度     |
|---------------------------|-------------|-----------|
| 營業活動之現金流量：                |             |           |
| 本期稅前淨利(淨損)                | \$ 14,379   | (103,539) |
| 調整項目：                     |             |           |
| 收益費損項目                    |             |           |
| 折舊費用                      | 7,070       | 7,350     |
| 攤銷費用                      | 179         | 366       |
| 利息費用                      | 5,746       | 4,543     |
| 利息收入                      | (724)       | (153)     |
| 股利收入                      | (12)        | (12)      |
| 採用權益法認列之子公司及關聯企業(利益)損失之份額 | (134,637)   | 20,327    |
| 股份基礎給付酬勞成本                | 641         | -         |
| 其他                        | (3,356)     | 3,203     |
| 收益費損項目合計                  | (125,093)   | 35,624    |
| 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：           |             |           |
| 合約資產增加                    | -           | (447)     |
| 應收票據減少(增加)                | 6,456       | (6,456)   |
| 其他應收款增加                   | (789)       | (629)     |
| 存貨增加                      | (819,916)   | (48,166)  |
| 預付款項增加                    | (38,290)    | (514)     |
| 其他流動資產增加                  | (5,146)     | (1,102)   |
| 其他非流動資產增加                 | (791)       | (110)     |
| 淨確定福利資產減少                 | -           | 1,424     |
| 取得合約之增額成本增加               | (63,440)    | -         |
| 其他金融資產增加                  | (173,770)   | -         |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計          | (1,095,686) | (56,000)  |
| 與營業活動相關之負債之淨變動：           |             |           |
| 合約負債增加                    | 191,481     | 85,842    |
| 應付票據增加(減少)                | 2,075       | (10,093)  |
| 應付帳款減少                    | (2,378)     | (5,340)   |
| 其他應付款增加(減少)               | 15,257      | (2,981)   |
| 預收款項增加(減少)                | 76          | (14)      |
| 其他流動負債增加(減少)              | 1,106       | (11)      |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計          | 207,617     | 67,403    |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計       | (888,069)   | 11,403    |
| 調整項目合計                    | (1,013,162) | 47,027    |
| 營運產生之現金流出                 | (998,783)   | (56,512)  |
| 收取之利息                     | 724         | 153       |
| 收取之股利                     | 150,512     | 12        |
| 支付之利息                     | (9,498)     | (12,066)  |
| 退還之所得稅                    | 343         | 966       |
| 營業活動之淨現金流出                | (856,702)   | (67,447)  |

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                            | 109年度             | 108年度          |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| <b>投資活動之現金流量：</b>          |                   |                |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款 | 20,000            | -              |
| 採用權益法之被投資公司減資退回股款          | 91,000            | -              |
| 取得不動產、廠房及設備                | (415)             | (149)          |
| 取得無形資產                     | (241)             | (166)          |
| 其他金融資產增加                   | (79,467)          | (11,391)       |
| 其他金融資產減少                   | 1,600             | 16,020         |
| <b>投資活動之淨現金流入</b>          | <b>32,477</b>     | <b>4,314</b>   |
| <b>籌資活動之現金流量：</b>          |                   |                |
| 短期借款增加                     | 450,000           | 140,000        |
| 短期借款減少                     | (110,000)         | (102,000)      |
| 應付短期票券增加                   | 497,490           | 59,923         |
| 應付短期票券減少                   | (58,067)          | -              |
| 舉借應付公司債                    | -                 | 599,400        |
| 償還應付公司債                    | -                 | (600,000)      |
| 存入保證金增加                    | 9                 | 13             |
| 存入保證金減少                    | (16)              | (10)           |
| 其他應付款－關係人增加                | 200,000           | -              |
| 租賃本金償還                     | (5,666)           | (7,365)        |
| 現金增資                       | 284,262           | -              |
| <b>籌資活動之淨現金流入</b>          | <b>1,258,012</b>  | <b>89,961</b>  |
| 本期現金及約當現金增加數               | 433,787           | 26,828         |
| 期初現金及約當現金餘額                | 125,933           | 99,105         |
| 期末現金及約當現金餘額                | <b>\$ 559,720</b> | <b>125,933</b> |

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：曾毓文





**安侯建業聯合會計師事務所**  
**KPMG**

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 kpmg.com/tw

## 會計師查核報告

士林開發股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

士林開發股份有限公司及其子公司(士林開發集團)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達士林開發集團民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 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一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與士林開發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對士林開發集團民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、客房收入及餐飲收入之認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)；收入之說明，請詳合併財務報告附註六(廿一)。

關鍵查核事項之說明：

因士林開發集團之財務上個別重大之組成個體群欣置業股份有限公司主要經營飯店，收入性質分為客房住宿、餐飲服務、租賃及經營管理技術服務等，其中以客房收入及餐飲收入為主要營業項目，由於行業特性之故，收入由大量小金額交易組成，錯誤風險較高，

因此，客房收入及餐飲收入認列之測試為本會計師執行士林開發集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：針對群欣置業股份有限公司之餐飲及客房收入執行控制測試，以瞭解銷貨流程之內部控制及其設計面的有效性，並測試與收入認列時點攸關之內部控制是否有效；執行截止測試，抽核客戶帳單及統一發票等資料檢視是否與帳載紀錄一致，以確認收入認列於正確期間。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)存貨之評價；明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團之營建業存貨為營運之重要資產，占士林開發集團合併總資產約32%；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，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行士林開發集團合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解士林開發集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或士林開發集團近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

本會計師亦考量士林開發集團對存貨相關資訊之揭露是否適切。

## 三、不動產、廠房及設備、使用權資產與無形資產減損評估

有關資產減損之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)非金融資產減損；資產減損之假設及估計不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)。評估之說明，請詳合併財務報告附註六(七)、(八)及(十)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團於民國一〇九年十二月三十一日不動產、廠房及設備、使用權資產與無形資產之帳面金額占合併資產總額35%。由於前述資產未來營運績效易受同業競爭、政策及經濟環境等不確定因素影響，加上民國一〇九年初新型冠狀病毒肺炎疫情影響，以未來現金流量折現值估計前述資產的可回收金額具高度不確定性，致不動產、廠房及設備、使用權資產與無形資產帳面金額可能減損之風險，故本會計師於查核過程特別注意該未來現金流量折現值採用之假設、估計及判斷是否適當。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：檢視管理階層之評價是否適當，並複核管理階層計算可回收金額之相關參數及主要假設(折現率、預計成長率及毛利率)之合理性，以及核算可回收金額計算之正確性。本會計師亦考量士林開發集團對資產減損相關資訊之揭露是否適切。

## 其他事項

列入士林開發集團合併財務報告之子公司中，有關嘉德開發股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關嘉德開發股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。嘉德開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之2.82%及4.47%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額之25.13%及13.40%。

列入士林開發集團合併財務報告之採用權益法之投資中，部份被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列部份被投資公司採用權益法之投資金額分別占合併資產總額之1.59%及0.92%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占合併稅前淨損之(460.31)%及11.84%。

士林開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並皆經本會計師出具無保留意見加其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

## 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估士林開發集團繼續經營之能力、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士林開發集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

士林開發集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對士林開發集團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，以及使士林開發集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致士林開發集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對士林開發集團民國一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：陳宗哲



會計師：

簡芳暉



證券主管機關：金管證審字第1000011652號  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號  
民國一一〇年三月二十九日



士林開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                                  | 109.12.31           |            |                  | 108.12.31  |      |      |
|----------------------------------|---------------------|------------|------------------|------------|------|------|
|                                  | 金額                  | %          |                  | 金額         | %    |      |
| <b>資產</b>                        |                     |            |                  |            |      |      |
| <b>流動資產：</b>                     |                     |            |                  |            |      |      |
| 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$ 773,713          | 15         | 318,897          | 9          | 2100 | 2100 |
| 合約資產—流動(附註六(廿一))                 | -                   | -          | 447              | -          | 2110 | 2110 |
| 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(廿一))           | 20,642              | -          | 25,341           | 1          | 2130 | 2130 |
| 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)、(廿一)及七)        | 119                 | -          | -                | -          | 2150 | 2150 |
| 其他應收款(附註六(四))                    | 5,156               | -          | 11,135           | -          | 2170 | 2170 |
| 其他應收款—關係人(附註六(四)及七)              | 3,377               | -          | 464              | -          | 2180 | 2180 |
| 存貨(附註六(五))                       | 1,598,472           | 32         | 735,350          | 20         | 2200 | 2200 |
| 預付款項(附註七)                        | 57,930              | 1          | 63,247           | 2          | 2220 | 2220 |
| 其他金融資產—流動(附註六(十一)及九)             | 460,036             | 9          | 207,498          | 6          | 2230 | 2230 |
| 其他流動資產—其他                        | 7,754               | -          | 3,090            | -          | 2250 | 2250 |
| 取得合約之增額成本—流動                     | 88,312              | 2          | -                | -          | 2280 | 2280 |
|                                  | 3,015,511           | 59         | 1,365,469        | 38         | 2310 | 2310 |
|                                  |                     |            |                  | 2399       |      |      |
| <b>非流動資產：</b>                    |                     |            |                  |            |      |      |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)) | 107,818             | 2          | 131,496          | 4          |      |      |
| 採用權益法之投資(附註六(六))                 | 81,260              | 2          | 34,193           | 1          | 2530 | 2530 |
| 不動產、廠房及設備(附註六(七)及(廿八))           | 530,833             | 11         | 610,503          | 17         | 2580 | 2580 |
| 使用權資產(附註六(八))                    | 1,193,597           | 24         | 1,294,472        | 36         | 2640 | 2640 |
| 投資性不動產淨額(附註六(九))                 | 6,809               | -          | 6,809            | -          | 2650 | 2650 |
| 無形資產(附註六(十))                     | 208                 | -          | 52,991           | 1          | 2670 | 2670 |
| 遞延所得稅資產(附註六(十七))                 | 10,254              | -          | 11,086           | -          |      |      |
| 其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)            | 97,095              | 2          | 98,064           | 3          |      |      |
| 其他非流動資產—其他                       | 1,007               | -          | 185              | -          |      |      |
|                                  | 2,028,881           | 41         | 2,239,799        | 62         |      |      |
| <b>資產總計</b>                      | <u>\$ 5,044,392</u> | <u>100</u> | <u>3,605,268</u> | <u>100</u> |      |      |
| <b>負債及權益</b>                     |                     |            |                  |            |      |      |
| <b>流動負債：</b>                     |                     |            |                  |            |      |      |
| 短期借款(附註六(十二))                    | \$ 740,000          | 15         | 260,000          | 7          |      |      |
| 應付短期票款(附註六(十三))                  | 599,251             | 12         | 159,751          | 4          |      |      |
| 合約負債—流動(附註六(廿一))                 | 288,601             | 6          | 104,882          | 3          |      |      |
| 應付票據                             | 16,769              | -          | -                | -          |      |      |
| 應付帳款                             | 73,189              | 1          | 84,274           | 2          |      |      |
| 應付帳款—關係人(附註七)                    | 4,866               | -          | 6,045            | -          |      |      |
| 其他應付款項(附註七)                      | 95,601              | 2          | 98,653           | 3          |      |      |
| 本期所得稅負債(附註六(十七))                 | 200,273             | 4          | -                | -          |      |      |
| 負債準備—流動(附註六(十六))                 | 4,826               | -          | 9,682            | -          |      |      |
| 租賃負債—流動(附註六(十六))                 | 2,906               | -          | 4,270            | -          |      |      |
| 租賃負債—流動(附註六(十五)及七)               | 105,501             | 2          | 104,496          | 3          |      |      |
| 預收款項                             | 210                 | -          | 128              | -          |      |      |
| 其他流動負債—其他                        | 13,261              | -          | 2,813            | -          |      |      |
|                                  | 2,145,254           | 42         | 834,994          | 22         |      |      |
| <b>非流動負債：</b>                    |                     |            |                  |            |      |      |
| 應付公司債(附註六(十四))                   | 599,580             | 12         | 599,460          | 17         |      |      |
| 租賃負債—非流動(附註六(十五)及七)              | 1,193,536           | 24         | 1,284,296        | 36         |      |      |
| 淨確定福利負債—非流動(附註六(十六))             | 2,709               | -          | 3,036            | -          |      |      |
| 採用權益法之投資貸餘(附註六(六))               | 1,047               | -          | 1,047            | -          |      |      |
| 其他非流動負債—其他                       | 332                 | -          | 526              | -          |      |      |
|                                  | 1,797,204           | 36         | 1,888,365        | 53         |      |      |
|                                  | 3,942,458           | 78         | 2,723,359        | 75         |      |      |
| <b>負債總計</b>                      | <u>1,363,791</u>    | <u>27</u>  | <u>1,063,791</u> | <u>30</u>  |      |      |
| <b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十八)及(十九))：</b> |                     |            |                  |            |      |      |
| 股本                               | 64,187              | 1          | 79,284           | 2          |      |      |
| 資本公積                             | (259,965)           | (5)        | (274,430)        | (8)        |      |      |
| 保留盈餘                             | (189,592)           | (4)        | (185,856)        | (5)        |      |      |
| 其他權益                             | 978,421             | 19         | 682,789          | 19         |      |      |
| 歸屬母公司業主之權益小計                     | 123,513             | 3          | 199,120          | 6          |      |      |
| <b>非控制權益(附註六(十八))</b>            | <u>1,101,934</u>    | <u>22</u>  | <u>881,909</u>   | <u>25</u>  |      |      |
| <b>權益總計</b>                      | <u>\$ 5,044,392</u> | <u>100</u> | <u>3,605,268</u> | <u>100</u> |      |      |

董事長：許玉山

經理人：林信成



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                                    | 109年度       |      | 108年度     |      |
|------------------------------------|-------------|------|-----------|------|
|                                    | 金額          | %    | 金額        | %    |
| 4000 營業收入(附註六(廿一)及七)               | \$ 369,550  | 100  | 762,602   | 100  |
| 5000 營業成本(附註六(五)及七)                | 319,245     | 86   | 387,525   | 51   |
| 營業毛利                               | 50,305      | 14   | 375,077   | 49   |
| 營業費用：(附註六(三)、(十六)及七)               |             |      |           |      |
| 6100 推銷費用                          | 109,334     | 30   | 107,162   | 14   |
| 6200 管理費用                          | 233,439     | 63   | 303,194   | 40   |
| 6450 預期信用減損損失                      | 330         | -    | -         | -    |
|                                    | 343,103     | 93   | 410,356   | 54   |
| 營業淨損                               | (292,798)   | (79) | (35,279)  | (5)  |
| 營業外收入及支出：                          |             |      |           |      |
| 7100 利息收入(附註六(廿三))                 | 1,616       | -    | 1,377     | 1    |
| 7010 其他收入(附註六(廿三))                 | 32,479      | 9    | 10,337    | 1    |
| 7020 其他利益及損失(附註六(十)及(廿三))          | (63,470)    | (17) | (5,725)   | (1)  |
| 7050 財務成本(附註六(廿三)及七)               | (32,670)    | (9)  | (35,789)  | (5)  |
| 7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額<br>(附註六(六)) | 291,513     | 79   | (10,705)  | (1)  |
| 營業外收入及支出合計                         | 229,468     | 62   | (40,505)  | (5)  |
| 7900 稅前淨損                          | (63,330)    | (17) | (75,784)  | (10) |
| 7950 減：所得稅費用(附註六(十七))              | (1,930)     | (1)  | 13,314    | 2    |
| 本期淨損                               | (61,400)    | (16) | (89,098)  | (12) |
| 其他綜合損益：                            |             |      |           |      |
| 8310 不重分類至損益之項目                    |             |      |           |      |
| 8311 確定福利計畫之再衡量數                   | 200         | -    | 1,469     | -    |
| 8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益 | (3,678)     | (1)  | (30,160)  | (4)  |
| 8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅              | -           | -    | -         | -    |
| 本期其他綜合損益(稅後淨額)                     | (3,478)     | (1)  | (28,691)  | (4)  |
| 8500 本期綜合損益總額                      | \$ (64,878) | (17) | (117,789) | (16) |
| 本期淨損歸屬於：                           |             |      |           |      |
| 8610 母公司業主                         | \$ 14,379   | 5    | (103,539) | (14) |
| 8620 非控制權益                         | (75,779)    | (21) | 14,441    | 2    |
|                                    | \$ (61,400) | (16) | (89,098)  | (12) |
| 綜合損益總額歸屬於：                         |             |      |           |      |
| 8710 母公司業主                         | \$ 10,729   | 3    | (132,412) | (17) |
| 8720 非控制權益                         | (75,607)    | (20) | 14,623    | 1    |
|                                    | \$ (64,878) | (17) | (117,789) | (16) |
| 每股盈餘(虧損)(附註六(二十))                  |             |      |           |      |
| 9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)           | \$ 0.11     |      | (0.97)    |      |
| 9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)           | \$ 0.11     |      | (0.97)    |      |

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

|                 | 股本<br>普通股    | 資本公積     | 保留盈餘       |           | 合計        | 其他權益項目                                  |  |           | 歸屬於母<br>公司業主<br>權益總計 | 非控制<br>權益 | 權益總計 |
|-----------------|--------------|----------|------------|-----------|-----------|-----------------------------------------|--|-----------|----------------------|-----------|------|
|                 |              |          | 法定盈<br>餘公積 | 待彌補<br>虧損 |           | 透過其他綜合<br>損益按公允價值<br>衡量之金融資產<br>未實現(損)益 |  |           |                      |           |      |
| 民國一〇八年一月一日餘額    | \$ 1,063,791 | 79,284   | 50,262     | (222,395) | (172,133) | (155,741)                               |  | 815,201   | 184,497              | 999,698   |      |
| 本期淨(損)利         | -            | -        | -          | (103,539) | (103,539) | -                                       |  | (103,539) | 14,441               | (89,098)  |      |
| 本期其他綜合損益        | -            | -        | -          | 1,242     | 1,242     | (30,115)                                |  | (28,873)  | 182                  | (28,691)  |      |
| 本期綜合損益總額        | -            | -        | -          | (102,297) | (102,297) | (30,115)                                |  | (132,412) | 14,623               | (117,789) |      |
| 民國一〇八年十二月三十一日餘額 | 1,063,791    | 79,284   | 50,262     | (324,692) | (274,430) | (185,856)                               |  | 682,789   | 199,120              | 881,909   |      |
| 本期淨利(損)         | -            | -        | -          | 14,379    | 14,379    | -                                       |  | 14,379    | (75,779)             | (61,400)  |      |
| 本期其他綜合損益        | -            | -        | -          | 86        | 86        | (3,736)                                 |  | (3,650)   | 172                  | (3,478)   |      |
| 本期綜合損益總額        | -            | -        | -          | 14,465    | 14,465    | (3,736)                                 |  | 10,729    | (75,607)             | (64,878)  |      |
| 其他資本公積變動：       |              |          |            |           |           |                                         |  |           |                      |           |      |
| 現金增資-員工認股權      | -            | 641      | -          | -         | -         | -                                       |  | 641       | -                    | 641       |      |
| 現金增資            | 300,000      | (15,738) | -          | -         | -         | -                                       |  | 284,262   | -                    | 284,262   |      |
| 民國一〇九年十二月三十一日餘額 | \$ 1,363,791 | 64,187   | 50,262     | (310,227) | (259,965) | (189,592)                               |  | 978,421   | 123,513              | 1,101,934 |      |



董事長：許玉山

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：林信成

會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                    | 109年度       | 108年度    |
|--------------------|-------------|----------|
| 營業活動之現金流量：         |             |          |
| 本期稅前淨損             | \$ (63,330) | (75,784) |
| 調整項目：              |             |          |
| 收益費損項目：            |             |          |
| 折舊費用               | 203,928     | 211,329  |
| 攤銷費用               | 216         | 579      |
| 預期信用減損損失           | 330         | -        |
| 利息費用               | 32,670      | 35,789   |
| 利息收入               | (1,616)     | (1,377)  |
| 股利收入               | (1,074)     | (1,707)  |
| 股份基礎給付酬勞成本         | 641         | -        |
| 採用權益法認列之關聯企業損益之份額  | (291,513)   | 10,705   |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失   | 112         | 306      |
| 不動產、廠房及設備轉列費用數     | 909         | 280      |
| 處分採用權益法之投資利益       | -           | (3,303)  |
| 金融資產減損損失           | -           | 1,500    |
| 非金融資產減損損失          | 62,837      | 5,271    |
| 租金減讓               | (6,162)     | -        |
| 其他                 | (3,356)     | (572)    |
| 收益費損項目合計           | (2,078)     | 258,800  |
| 與營業活動相關之資產及負債變動數：  |             |          |
| 與營業活動相關之資產淨變動：     |             |          |
| 合約資產增加             | -           | (447)    |
| 應收票據及帳款淨額減少        | 12,859      | 4,873    |
| 應收帳款－關係人(增加)減少     | (119)       | 3        |
| 其他應收款減少(增加)        | 4,265       | (3,818)  |
| 其他應收款－關係人(增加)減少    | (2,913)     | 474      |
| 存貨增加               | (818,772)   | (48,004) |
| 預付款項(增加)減少         | (35,109)    | 1,914    |
| 其他流動資產增加           | (5,010)     | (1,697)  |
| 取得合約之增額成本增加        | (63,440)    | -        |
| 其他金融資產增加           | (173,770)   | -        |
| 其他非流動資產(增加)減少      | (822)       | 304      |
| 與營業活動相關之資產淨變動合計    | (1,082,831) | (46,398) |
| 與營業活動相關之負債淨變動：     |             |          |
| 合約負債增加             | 184,166     | 91,169   |
| 應付票據增加(減少)         | 2,185       | (8,627)  |
| 應付票據－關係人減少         | -           | (1,466)  |
| 應付帳款減少             | (7,729)     | (4,391)  |
| 應付帳款－關係人減少         | (1,179)     | (2,102)  |
| 其他應付款項增加(減少)       | 8,441       | (1,597)  |
| 負債準備(減少)增加         | (1,364)     | 1,557    |
| 預收款項增加(減少)         | 82          | (400)    |
| 其他流動負債增加           | 1,959       | 407      |
| 其他非流動負債減少          | (37)        | -        |
| 淨確定福利負債(減少)增加      | (127)       | 1,277    |
| 與營業活動相關之負債淨變動合計    | 186,397     | 75,827   |
| 與營業活動相關之資產及負債淨變動合計 | (896,434)   | 29,429   |
| 調整項目合計             | (898,512)   | 288,229  |
| 營運產生之現金(流出)流入      | (961,842)   | 212,445  |
| 收取之利息              | 1,620       | 1,359    |
| 收取之股利              | 154,520     | 4,370    |
| 支付之利息              | (36,637)    | (16,174) |
| 支付之所得稅             | (1,751)     | (8,276)  |
| 營業活動之淨現金(流出)流入     | (844,090)   | 193,724  |

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                            | 109年度             | 108年度            |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| <b>投資活動之現金流量：</b>          |                   |                  |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款 | 20,000            | -                |
| 處分採用權益法之投資                 | -                 | 30,000           |
| 採用權益法之被投資公司減資退回股款          | 91,000            | -                |
| 取得不動產、廠房及設備                | (9,047)           | (23,212)         |
| 處分不動產、廠房及設備                | 11                | 181              |
| 其他應收款增加                    | (2,500)           | (2,500)          |
| 其他應收款減少                    | 2,500             | 2,500            |
| 取得無形資產                     | (270)             | (183)            |
| 其他金融資產增加                   | (79,467)          | (11,591)         |
| 其他金融資產減少                   | 1,670             | 17,448           |
| <b>投資活動之淨現金流入</b>          | <b>23,897</b>     | <b>12,643</b>    |
| <b>籌資活動之現金流量：</b>          |                   |                  |
| 短期借款增加                     | 690,000           | 240,000          |
| 短期借款減少                     | (210,000)         | (272,000)        |
| 應付短期票券增加                   | 597,567           | 108,288          |
| 應付短期票券減少                   | (158,067)         | (48,377)         |
| 發行公司債                      | -                 | 599,400          |
| 償還公司債                      | -                 | (600,000)        |
| 償還長期借款                     | -                 | (83,117)         |
| 存入保證金增加                    | 6                 | 3                |
| 存入保證金減少                    | (163)             | (1,150)          |
| 其他應付款—關係人增加                | 200,000           | -                |
| 租賃本金償還                     | (128,596)         | (142,560)        |
| 現金增資                       | 284,262           | -                |
| <b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>      | <b>1,275,009</b>  | <b>(199,513)</b> |
| 本期現金及約當現金增加數               | 454,816           | 6,854            |
| 期初現金及約當現金餘額                | 318,897           | 312,043          |
| 期末現金及約當現金餘額                | <b>\$ 773,713</b> | <b>318,897</b>   |

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：曾毓文



【附件四】

士林開發股份有限公司  
盈虧撥補表  
中華民國一〇九年年度

單位：新台幣元

| 項目                            | 金額            |
|-------------------------------|---------------|
| 期初待彌補虧損                       | (324,693,340) |
| 加：其他綜合損益-確定福利計畫之<br>再衡量數本期變動數 | 86,920        |
| 加：本年度稅後淨利                     | 14,378,828    |
| 期末待彌補累積虧損                     | (310,227,592) |

董事長：許玉山  總經理：林信成  會計主管：曾毓文 

【附件五】

士林開發(股)公司章程修正前後對照表

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 說明                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>第五條</p> <p>本公司資本總額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行之股份，授權董事會分次發行，並得發行普通股或特別股。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>第五條</p> <p>本公司資本總額定為新台幣貳拾伍億元，分為貳億伍仟萬股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行之股份，授權董事會分次發行，並得發行普通股或特別股。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>配合公司業務需要提高額定資本額</p> |
| <p>第二十四條</p> <p>本章程訂於民國七十二年十二月二十七日<br/>第一次修正於民國七十三年三月二十三日<br/>第二次修正於民國七十三年六月十九日<br/>第三次修正於民國七十四年五月七日<br/>第四次修正於民國七十五年九月十二日<br/>第五次修正於民國七十五年十月四日<br/>第六次修正於民國七十九年五月二十五日<br/>第七次修正於民國八十年六月二十四日<br/>第八次修正於民國八十一年三月二十日<br/>第九次修正於民國八十一年十二月三日<br/>第十次修正民國八十三年十一月二十五日<br/>第十一次修正於民國八十六年一月十日<br/>第十二次修正於民國八十九年五月二十六日<br/>第十三次修正於民國九十年五月二十八日<br/>第十四次修正於民國九十一年六月十四日<br/>第十五次修正於民國九十四年六月十四日<br/>第十六次修正於民國九十五年六月十四日<br/>第十七次修正民國九十六年十月二十九日<br/>第十八次修正於民國九十七年六月十三日<br/>第十九次修正於民國九十八年六月十六日<br/>第二十次修正於民國九十九年六月九日<br/>第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日<br/>第二十二次修正於民國一〇〇一年六月五日<br/>第二十三次修正於民國一〇〇四年六月九日<br/>第二十四次修正民國一〇〇五年六月十五日<br/>第二十五次修正於民國一〇〇七年六月八日<br/>第二十六次修正於民國一〇〇八年六月十八日<br/>第二十七次修正於民國一一〇年八月二十七日</p> | <p>第二十四條</p> <p>本章程訂於民國七十二年十二月二十七日<br/>第一次修正於民國七十三年三月二十三日<br/>第二次修正於民國七十三年六月十九日<br/>第三次修正於民國七十四年五月七日<br/>第四次修正於民國七十五年九月十二日<br/>第五次修正於民國七十五年十月四日<br/>第六次修正於民國七十九年五月二十五日<br/>第七次修正於民國八十年六月二十四日<br/>第八次修正於民國八十一年三月二十日<br/>第九次修正於民國八十一年十二月三日<br/>第十次修正民國八十三年十一月二十五日<br/>第十一次修正於民國八十六年一月十日<br/>第十二次修正民國八十九年五月二十六日<br/>第十三次修正於民國九十年五月二十八日<br/>第十四次修正於民國九十一年六月十四日<br/>第十五次修正於民國九十四年六月十四日<br/>第十六次修正於民國九十五年六月十四日<br/>第十七次修正民國九十六年十月二十九日<br/>第十八次修正於民國九十七年六月十三日<br/>第十九次修正於民國九十八年六月十六日<br/>第二十次修正於民國九十九年六月九日<br/>第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日<br/>第二十二次修正於民國一〇〇一年六月五日<br/>第二十三次修正於民國一〇〇四年六月九日<br/>第二十四次修正民國一〇〇五年六月十五日<br/>第二十五次修正於民國一〇〇七年六月八日<br/>第二十六次修正於民國一〇〇八年六月十八日</p> | <p>增列修正日期。</p>         |