

士林開發股份有限公司 112 年股東常會議事錄



時間：中華民國 112 年 6 月 1 日(星期四)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 163,741,909 股(含以電子投票方式行使表決權股數 14,358,039 股)，占本公司發行股份總數 226,379,090 股之 72.33%。

出席：許玉山董事長、葉啟昭董事、林信成董事暨總經理、汪佳坤獨立董事、郭佳玟獨立董事、陳嘉修獨立董事

列席：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：111 年度營業報告，報請 公鑒。

說明：本公司 111 年度營業報告暨 112 年度營業展望，(請參閱附件一)，謹報請 公鑒。

股東發言紀要：

股東戶號 68156 就近期房貸利率變動並影響營建業成交量、公司未來經營方向及業務發展情形等發言提問，主席說明先完成所有的報告議案後待討論事項時再一併回覆股東的提問。

第二案

案由：審計委員會審查 111 年度決算表冊查核報告，報請 公鑒。

說明：本公司 111 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：修訂『董事會議事規範』報告，報請 公鑒。

說明：一、本公司 111 年 11 月 10 日董事會依金管證發字第 1110383263 號函及金管證發字第 1080361934 號函另配合公司實務運作，通過修正『董事會議事規範』。
二、修正前後對照表，(請參閱附件三)，謹報請 公鑒。

參、承認事項

第一案

董事會提

案由：111 年度營業報告書及決算表冊案。

說明：一、本公司 111 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黃欣婷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 111 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，(請參閱附件四)，提請 承認。

股東發言紀要：

股東戶號 68156、股東戶號 68180 發言，就公司建案開發方向、財務規劃之對策、總銷金額與建案坪數計算及公司獲利能力、存貨週轉率、負債比率等發言提問，經總經理及財會主管予以回覆說明。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：163,741,909 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：151,129,471 權	92.29%
反對權數：271,181 權	0.16%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：12,341,257 權	7.53%

本案依董事會所提議案照案通過。

第二案

董事會提

案由：111 年度虧損撥補案。

說明：一、本公司期初待彌補虧損為新台幣 437,062,947 元，減：本年度稅後淨損為新台幣 208,091,736 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 3,088,375 元，本期待彌補累積虧損為新台幣 642,066,308 元。

二、本公司截至 111 年度為累積虧損，擬不發放股利。

三、擬具虧損撥補表，(請參閱附件五)，提請 承認。

股東發言紀要：

股東戶號 68156、股東戶號 68180 發言，就公司累積盈虧、公司債到期後是否續發及轉投資事業財務狀況等發言提問，經主席及總經理予以回覆說明。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：163,741,909 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：151,109,405 權	92.28%
反對權數：291,378 權	0.17%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：12,341,126 權	7.53%

本案依董事會所提議案照案通過。

肆、臨時動議

股東發言紀要：

股東戶號 68156、股東戶號 68180、股東戶號 68174，就公司何時可實現盈利、公司是否有足夠資金支應未來建案等發言提問，經主席及總經理予以回覆說明。

伍、散會：主席宣佈本次股東會散會時間為上午十點零二分。

（本股東常會議事錄僅記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音紀錄為準。）

【附件一】

士林開發股份有限公司
一一一年度營業報告書



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。茲將一一一年度營運成效及一一二年度營運展望報告如下：

一、一一一年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

一一一年度本公司認列之營業收入計新台幣 452,193 仟元。

(二)預算執行情形：

單位：新台幣仟元

項目	111年度實際數	111年度預測數	達成率%
營業收入	452,193	未公佈財務預測	不適用
營業成本	(311,247)		
營業毛利	140,946		
營業費用	(324,615)		
營業外收(支)	(41,689)		
稅前淨損	(225,358)		

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項目	年度	111年度	110年度
財務收支	營業收入淨額	452,193	736,271
	營業毛利	140,946	140,465
	稅後淨損	(228,179)	(151,320)

項目	年度		111年度	110年度
獲利能力	資產報酬率(%)		(1.97)	(1.63)
	股東權益報酬率(%)		(13.74)	(10.52)
	佔實收資本比率(%)	營業利益	(8.11)	(8.31)
		稅前純益	(9.95)	(6.53)
	純益率(%)		(50.46)	(20.55)
	每股盈餘(元)		(0.92)	(0.64)

(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、一一一年度營運計劃概要案

(一)經營方針：

- 1、111年在全球升息、金融緊縮及政策打房的多重影響，台灣整體房屋市場進入量縮盤整階段，買方出價意願大幅下滑，造成中小建商企業的財務緊俏，也影響都市更新案件的整合方向。本公司辦理都更案件來源更多元，地主合建或出售土地的意願大增，故在112年本公司將更謹慎選擇都更案件，在不景氣時，適度擴大事業版圖。
- 2、土地開發的策略，仍以大台北地區合建危老及承接都市更新案為主，輔以購地自建。產品取向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、針對營建產業產品，加工生產週期長的特性，朝取得土地後，將儘速取得建照並開工。
- 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、主管機關對營建業管控力道加大，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：

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，已出售五成完工交屋，後續視市場狀況，動態調整銷售策略。
靜安樹語	天母、約505坪	總銷約11億，已全部完銷，預定113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。
美好日安	天母、約173坪	總銷約3億。註*
城心曜曜	大同區、約1,009坪	總銷約48億，110年公開銷售已達成原定目標五成，後續視市場狀況調整銷售策略，預估115年完工交屋。

註* 因合建地主房屋地基與鄰房共構，施工前須施作鄰房補強工程，然鄰房不同意補強施作，目前地主以訴訟方式排除障礙後，再點交與本公司進行工程施作。

展望 112 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。其中內湖區的碧湖段都更案，業經台北市政府核定，並取得建物拆除執照，將按計畫於年內進行拆除作業。

(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、都市危老建物，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 111 年的房市表現由熱趨冷，總體面，俄烏戰爭對能源及商品通膨的影響，美國持續不斷地高速升息，導致國內利率也隨之調漲，不利於房屋的銷售，造成需求面的縮手與觀望。供給面，國內政策對營建廠商的金融管控及打壓，短期利率走高的趨勢不變，廠商的資金成本上揚，原物料價格走高，外籍移工供給減少，營建工人短缺，整體環境對廠商相當不友善。

展望新的年度，眾多不利營建廠商因素，不容樂觀。不過食衣住行是人類基本生活的剛性需求，影響營建產業有眾多的因素，而人口結構的改變，和社會變遷(例如：少子化與高齡化…等因素)，都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匯聚政治、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，但考慮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。

縱然外在環境艱辛，本公司仍將以符合品牌理想，與建築理念的產品為指標，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。我們相信在惡劣的環境下，反而更能夠凸顯公司的品牌和價值，秉持永續經營理念，更加專注本業的經營，以創造股東及員工最大利益為目標，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品牌價值，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：郭穎彥



【附件二】

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國 111 年度營業決算表冊包括營業報告書、財務報表及虧損撥補表，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

本公司民國一一二年股東常會

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 2 年 3 月 9 日

【附件三】

董事會議事規範前後條文修正對照表

修正條文	現行條文	說明
第三條 一、本公司董事會每年至少應召開四次，每季至少召開一次。 二、董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事，但遇有緊急情事時，得隨時召集之。前項之召集通知，經相對人同意者，得以電子方式為之。 三、本規範第十二條各款之事項，應於召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。	第三條 一、本公司董事會每年至少應召開四次，每季至少召開一次。 二、董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事，但遇有緊急情事時，得隨時召集之。前項之召集通知，經相對人同意者，得以電子方式為之。 三、本規範第十二條各款之事項，<u>除有突發緊急情事或正當理由外</u>，應於召集事由中列舉，不得以臨時動議提出	依金管證發字第1110383263號函辦理修正。
第四條 一、本公司董事會指定辦理議事事務之單位為<u>財務部</u>。 二、議事單位應擬訂董事會議事內容，並提供充分之會議資料，於召集通知時一併寄送。 三、董事如認為會議資料不充分，得向議事事務單位請求補足。董事如認為議案資料不充足，得經董事會決議後延期審議之。	第四條 一、本公司董事會指定辦理議事事務之單位為財會部。 二、議事單位應擬訂董事會議事內容，並提供充分之會議資料，於召集通知時一併寄送。 三、董事如認為會議資料不充分，得向議事事務單位請求補足。董事如認為議案資料不充足，得經董事會決議後延期審議之。	組織調整。
第七條 一、本公司董事會應由董事長召集並擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集，會議主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。 二、依公司法第二百零三條第四項或第二百零三條之一第三項規定董事會由過半數之董事自行召集者，由董事互推一人擔任主席。	第七條 一、本公司董事會應由董事長召集並擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集，會議主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。 二、董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。	依金管證發字第1080361934號函辦理修正。

三、董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。		
第八條 一、本公司董事會召開時，財務部應備妥相關資料供與會董事隨時查考。 二、召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。 三、董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重新召集。 四、前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	第八條 一、本公司董事會召開時，財會部應備妥相關資料供與會董事隨時查考。 二、召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。 三、董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重新召集。 四、前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	組織調整。
第十二條 下列事項應提本公司董事會討論： 一、本公司之營運計畫。 二、年度財務報告及半年度財務報告。但半年度財務報告依法令規定無須經會計師查核簽證者，不在此限。 三、依證券交易法（下稱證交法）第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。 四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他	第十二條 下列事項應提本公司董事會討論： 一、本公司之營運計畫。 二、年度財務報告及半年度財務報告。但半年度財務報告依法令規定無須經會計師查核簽證者，不在此限。 三、依證券交易法（下稱證交法）第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。 四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、	依金管證發字第1110383263號函修正。

人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 六、<u>董事長之選任或解任。</u> 七、<u>財務、會計或內部稽核主管之任免。</u> 八、<u>對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。</u> 九、<u>依證交法第十四條之三、其他法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。</u> 前項第八款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新台幣一億元以上，或達最近年度經會計師查核簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。 前項所稱一年內，係以本次董事會召開日期為基準，往前追溯推算一年，已提報董事會決議通過部分免再計入。 <u>外國公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，第二項有關實收資本額百分之五之金額，以股東權益百分之二點五計算之。</u> 公司設有獨立董事者，應有至少一席獨立董事親自出席董事會；對於第一項應提董事會決議事項，應有全體獨立董事出席董事會，獨立董事如無法親自出席，應委由其他獨立董事代理出席。獨立董事如有反	為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 六、財務、會計或內部稽核主管之任免。 七、<u>對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。</u> 八、<u>依證交法第十四條之三、其他法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。</u> 前項第七款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新台幣一億元以上，或達最近年度經會計師查核簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。<u>(外國公司股票無面額和每股面額非屬新台幣十元者，本項有關實收資本額百分之五金額，以股東權益百分之二點五計算之)。</u> 前項所稱一年內，係以本次董事會召開日期為基準，往前追溯推算一年，已提報董事會決議通過部分免再計入。 公司設有獨立董事者，應有至少一席獨立董事親自出席董事會；對於第一項應提董事會決議事項，應有全體獨立董事出席董事會，獨立董事如無法親自出席，應委由其他獨立董事代理出席。獨立董事如有反對或保留意見，應於	
--	---	--

對或保留意見，應於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。	董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。	
第十五條 一、董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，如有害公司利害之虞時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。 二、<u>董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就前項會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。</u> 三、本公司董事會之決議，對依前項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條<u>第四項</u>準用第一百八十條第二項規定辦理。	第十五條 一、董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，如有害公司利害之虞時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。 二、本公司董事會之決議，對依前項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第三項準用第一百八十條第二項規定辦理。	依金管證發字第1080361934號函辦理修正。

【附件四】



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一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，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一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，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一一一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66%；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。民國一一一年及一一〇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1.09%及1.77%，民國一一一年及一一〇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損之4.22%及(49.02)%。

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一一一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

陳宗堃



會計師：

黃欣婷



證券主管機關：金管證審字第1000011652號

核准簽證文號：金管證審字第1100333824號

民國一一二年三月九日



士林開發股份有限公司

資產負債表

民國一一年度及一二年三月三十一日

單位：新台幣千元

		111.12.31		110.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 697,129	10	1,581,091	24
1150	應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十))	504	-	9,352	-
1200	其他應收款(附註六(四))	42,008	1	1,647	-
130X	存貨(附註六(五)及八)	4,602,140	66	3,412,855	51
1410	預付款項	147,636	2	76,241	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十))	508,807	7	745,003	11
1479	其他流動資產－其他	6,429	-	1,836	-
1480	取得合約之增額成本－流動	228,806	3	231,097	3
		6,233,459	89	6,059,122	90
非流動資產：					
1517	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))	46,244	1	53,874	1
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及七)	271,304	4	352,335	6
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	1,121	-	1,100	-
1755	使用權資產(附註六(八))	3,633	-	9,584	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-
1780	無形資產	500	-	372	-
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十)及八)	394,872	6	217,560	3
1990	其他非流動資產－其他	185	-	185	-
		724,668	11	641,819	10
資產總計		\$ 6,958,127	100	6,700,941	100
負債及權益					
負債：					
流動負債：					
短期借款(附註六(十一)及八)					
應付短期票券(附註六(十二))					
合約負債－流動(附註六(二十))					
應付票據					
應付帳款					
其他應付款(附註七)					
負債準備－流動(附註六(十五))					
租賃負債－流動(附註六(十四)及七)					
預收款項					
其他流動負債－其他					
		3,236	-	11,120	-
		2,697,049	39	3,423,674	51
非流動負債：					
應付公司債(附註六(十三))					
租賃負債－非流動(附註六(十四)及七)					
其他非流動負債－其他					
		584	-	487	-
		2,794,291	40	1,595,540	24
		1,871	-	4,221	-
		2,796,746	40	1,600,248	24
		5,493,795	79	5,023,922	75
負債總計					
權益：					
股本					
資本公積					
保留盈餘(待彌補虧損)					
其他權益					
		2,263,791	33	2,263,791	34
		17,484	-	17,484	-
		(591,804)	(9)	(386,801)	(6)
		(225,139)	(3)	(217,455)	(3)
		1,464,332	21	1,677,019	25
		\$ 6,958,127	100	6,700,941	100



董事長：許玉山



經理人：林信成

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：郭顯彥



士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十一年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		111年度		110年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十))	\$ 25,476	100	319,534	100
5000	營業成本	14,358	56	282,683	88
	營業毛利	11,118	44	36,851	12
	營業費用(附註六(十四)、(十五)、(十八)及七)：				
6100	推銷費用	2,291	9	5,702	2
6200	管理費用	100,591	395	97,434	30
		102,882	404	103,136	32
	營業淨損	(91,764)	(360)	(66,285)	(20)
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十二))	6,595	26	757	-
7010	其他收入(附註六(二十二)及七)	14,962	59	10,699	3
7020	其他利益及損失(附註六(二十二))	(8,787)	(34)	(8)	-
7050	財務成本(附註六(二十二)及七)	(53,671)	(211)	(27,007)	(8)
7060	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額				
	(附註六(六))	(75,426)	(296)	(18,332)	(6)
	營業外收入及支出合計	(116,327)	(456)	(33,891)	(11)
7900	稅前淨損	(208,091)	(816)	(100,176)	(31)
7950	所得稅費用(附註六(十六))	-	-	2,397	1
8200	本期淨損	(208,091)	(816)	(102,573)	(32)
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
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	(7,630)	(30)	(28,147)	(9)
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	3,034	12	286	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	本期其他綜合損益	(4,596)	(18)	(27,861)	(9)
8500	本期綜合損益總額	\$ (212,687)	(834)	(130,434)	(41)
	每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750	基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.92)		(0.64)	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.92)		(0.64)	

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：郭穎彥





士林開發股份有限公司

民國一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		其他權益項目	權益總計
				待彌補 虧損	合計	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現(損)益	
民國一〇年一月一日餘額	\$ 1,363,791	64,187	50,262	(310,227)	(259,965)	(189,592)	978,421
本期淨損	-	-	-	(102,573)	(102,573)	-	(102,573)
本期其他綜合損益	-	-	-	59	59	(27,920)	(27,861)
本期綜合損益總額	-	-	-	(102,514)	(102,514)	(27,920)	(130,434)
其他資本公積變動：							
現金增資-員工認股權	-	435	-	-	-	-	435
現金增資	900,000	(47,138)	-	-	-	-	852,862
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(24,265)	(24,265)	-	(24,265)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	(57)	(57)	57	-
民國一〇年十二月三十一日餘額	2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	(386,801)	(217,455)	1,677,019
本期淨損	-	-	-	(208,091)	(208,091)	-	(208,091)
本期其他綜合損益	-	-	-	3,088	3,088	(7,684)	(4,596)
本期綜合損益總額	-	-	-	(205,003)	(205,003)	(7,684)	(212,687)
民國一十一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(591,804)	(225,139)	1,464,332

民國一〇年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

其他資本公積變動：

現金增資-員工認股權

現金增資

實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具

民國一〇年十二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

民國一十一年一月一日餘額



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：郭穎彥



士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (208,091)	(100,176)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,007	7,738
攤銷費用	429	376
利息費用	53,671	27,007
利息收入	(6,595)	(757)
股利收入	(36)	(1,224)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失之份額	75,426	18,332
股份基礎給付酬勞成本	-	435
其他	(13,974)	(4,405)
收益費損項目合計	116,928	47,502
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：		
應收票據減少(增加)	358	(862)
其他應收款減少	1,417	578
存貨增加	(1,173,595)	(1,810,308)
預付款項增加	(71,395)	(23,529)
其他流動資產增加	(7,147)	(31)
其他非流動資產減少	-	791
取得合約之增額成本減少(增加)	2,291	(75,412)
其他金融資產減少(增加)	231,934	(229,462)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,016,137)	(2,138,235)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	136,501	178,242
應付票據減少	(10,824)	(16,144)
應付帳款增加	263,122	135,844
其他應付款減少	(35,948)	(16,569)
負債準備(減少)增加	(313)	15
預收款項增加	12	400
其他流動負債增加	606	1,000
與營業活動相關之負債之淨變動合計	353,156	282,788
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(662,981)	(1,855,447)
調整項目合計	(546,053)	(1,807,945)
營運產生之現金流出	(754,144)	(1,908,121)
收取之利息	6,087	757
收取之股利	8,675	55,161
支付之利息	(61,740)	(28,986)
支付之所得稅	(446)	(2,449)
營業活動之淨現金流出	(801,568)	(1,883,638)

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十一年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(150,000)
處分採用權益法之投資	-	8,054
取得不動產、廠房及設備	(451)	(858)
取得無形資產	(557)	(586)
其他金融資產增加	(280,710)	(253,090)
其他金融資產減少	66,160	8,955
投資活動之淨現金流出	(215,558)	(387,525)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	453,000	2,346,723
短期借款減少	(1,212,500)	(500,000)
應付短期票券增加	-	298,463
應付短期票券減少	(299,616)	(498,193)
發行公司債	1,200,000	1,000,000
存入保證金增加	97	439
其他應付款—關係人減少	-	(200,000)
租賃本金償還	(7,817)	(7,760)
現金增資	-	852,862
籌資活動之淨現金流入	133,164	3,292,534
本期現金及約當現金(減少)增加數	(883,962)	1,021,371
期初現金及約當現金餘額	1,581,091	559,720
期末現金及約當現金餘額	\$ 697,129	1,581,091

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：郭穎彥





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)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，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一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，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一一一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(二十一)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團主要營業收入來源為客房收入及餐飲收入，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：

客房及餐飲收入執行控制測試，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54%；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、廠房及設備與使用權資產減損評估

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(八)及(九)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團於民國一一一年十二月三十一日不動產、廠房及設備及使用權資產之帳面金額占合併資產總額17%。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，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、廠房及設備及使用權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(折現率及預計成長率)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一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之2.09%及1.58%，民國一一一年及一一〇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16.43%及9.30%。

列入士林開發集團合併財務報告之採用權益法之投資中，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。民國一一一年及一一〇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0.31%及0.86%，民國一一一年及一一〇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3.76%及(33.30)%。

士林開發股份有限公司已編製民國一一一年及一一〇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。

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

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

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對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一一一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

陳 宗 哲



會 計 師：

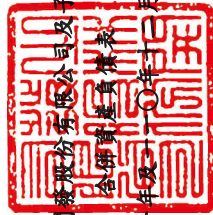
黃 欣 婷



證券主管機關：金管證審字第1000011652號

核准簽證文號：金管證審字第1100333824號

民 國 一 一 二 年 三 月 九 日



士林開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一一年度十二月三十一日

單位：新台幣千元

		111.12.31		110.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 853,603	10	1,822,523	22
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十一))	16,750	-	17,168	-
1180	應收帳款－關係人淨額(附註六(三)、(二十一)及七)	244	-	314	-
1200	其他應收款(附註六(四)及七)	43,054	1	1,906	-
130X	存貨(附註六(五)及八)	4,631,819	54	3,418,283	41
1410	預付款項	153,461	2	79,967	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)	634,987	7	779,203	9
1479	其他流動資產－其他	7,647	-	3,243	-
1480	取得合約之增額成本－流動	228,806	3	231,097	3
		6,570,371	77	6,353,704	76
非流動資產：					
1517	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))	72,438	1	80,193	1
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	26,519	-	73,036	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及(二十七))	401,858	5	455,750	6
1755	使用權資產(附註六(九))	1,036,231	12	1,096,019	13
1760	投資性不動產淨額(附註六(十))	6,809	-	6,809	-
1780	無形資產	500	-	372	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十七))	8,590	-	9,422	-
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十一)及八)	427,805	5	250,485	3
1990	其他非流動資產－其他	185	-	185	-
1975	淨確定福利資產－非流動(附註六(十六))	4,821	-	-	-
		1,985,756	23	1,972,271	24
資產總計					
		\$ 8,556,127	100	8,325,975	100
負債及權益					
流動負債：					
負債及權益：					
流動負債：					
短期借款(附註六(十二))					
應付短期票券(附註六(十三))					
合約負債－流動(附註六(二十一))					
應付票據					
應付帳款					
應付帳款－關係人(附註七)					
其他應付款					
其他應付款項－關係人(附註七)					
本期所得稅負債(附註六(十七))					
負債準備－流動(附註六(十六))					
租賃負債－流動(附註六(十五)及七)					
預收款項					
其他流動負債－其他					
		6,610	-	13,887	-
		3,167,186	37	3,846,993	47
非流動負債：					
應付公司債(附註六(十四))					
租賃負債－非流動(附註六(十五)及七)					
淨確定福利負債－非流動(附註六(十六))					
採用權益法之投資資產(附註六(十六))					
其他非流動負債－其他					
		769	-	772	-
		3,842,825	45	2,704,065	32
		7,010,011	82	6,551,058	79
負債總計					
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八)及(十九))：					
股本					
資本公積					
保留盈餘					
其他權益					
歸屬母公司業主之權益小計					
非控制權益(附註六(十八))					
		36XX			
權益總計					
		\$ 8,556,127	100	8,325,975	100

董事長：許玉山

經理人：林信成



(詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：郭顯彥



士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一年及一〇年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		111年度		110年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十一)及七)	\$ 452,193	100	736,271	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	311,247	69	595,806	81
	營業毛利	140,946	31	140,465	19
	營業費用：(附註六(十六)、(十九)及七)				
6100	推銷費用	82,150	18	78,963	11
6200	管理費用	242,465	54	242,607	33
		324,615	72	321,570	44
	營業淨損	(183,669)	(41)	(181,105)	(25)
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十三))	8,674	2	1,299	-
7010	其他收入(附註六(二十三))	39,354	9	36,299	5
7020	其他利益及損失(附註六(二十三))	(225)	-	(658)	-
7050	財務成本(附註六(二十三)及七)	(77,879)	(17)	(52,787)	(7)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額(附註六(六))	(11,613)	(3)	49,198	7
	營業外收入及支出合計	(41,689)	(9)	33,351	5
7900	稅前淨損	(225,358)	(50)	(147,754)	(20)
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	2,821	1	3,566	-
	本期淨損	(228,179)	(51)	(151,320)	(20)
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	7,133	2	137	-
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	(7,755)	(2)	(27,625)	(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)	(622)	-	(27,488)	(4)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ (228,801)</u>	<u>(51)</u>	<u>(178,808)</u>	<u>(24)</u>
	本期淨損歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ (208,091)	(47)	(102,573)	(13)
8620	非控制權益	(20,088)	(4)	(48,747)	(7)
		<u>\$ (228,179)</u>	<u>(51)</u>	<u>(151,320)</u>	<u>(20)</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ (212,687)	(47)	(130,434)	(17)
8720	非控制權益	(16,114)	(4)	(48,374)	(7)
		<u>\$ (228,801)</u>	<u>(51)</u>	<u>(178,808)</u>	<u>(24)</u>
	每股(虧損)盈餘(附註六(二十))				
9750	基本每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.92)		(0.64)	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.92)		(0.64)	

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：郭穎彥



士林開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇一一年及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股 本	歸屬於母公司業主之權益			其他權益項目		非控制 權 益	權 益 總 計
	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘 待 彌 補 虧 損	合 計	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 (損) 益		
\$ 1,363,791	64,187	50,262	(310,227)	(259,965)	(189,592)	123,513	1,101,934
-	-	-	(102,573)	(102,573)	-	(48,747)	(151,320)
-	-	-	59	59	(27,920)	373	(27,488)
-	-	-	(102,514)	(102,514)	(27,920)	(48,374)	(178,808)
-	435	-	-	-	-	-	435
900,000	(47,138)	-	-	-	-	-	852,862
-	-	-	-	-	-	(1,497)	(1,497)
-	-	-	(24,265)	(24,265)	-	24,265	-
-	-	-	(57)	(57)	57	-	-
-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	(386,801)	(217,455)	97,898	1,774,917
-	-	-	(208,091)	(208,091)	-	(20,088)	(228,179)
-	-	-	3,088	3,088	(7,684)	3,974	(622)
-	-	-	(205,003)	(205,003)	(7,684)	(16,114)	(228,801)
\$ 2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(591,804)	(225,139)	81,784	1,546,116

民國一〇一〇年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

其他資本公積變動：

現金增資-員工認股權

現金增資

處分子公司

實際取得或處分子公司股權價格與帳面價

值差額

處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之

權益工具

非控制權益增減

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額



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：郭穎彥

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (225,358)	(147,754)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	181,346	199,721
攤銷費用	429	424
利息費用	77,879	52,787
利息收入	(8,674)	(1,299)
股利收入	(4,157)	(1,975)
股份基礎給付酬勞成本	-	435
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	11,613	(49,198)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	528	27
處分子公司之投資損失	-	630
不動產、廠房及設備轉列費用數損失	819	635
處分採用權益法之投資利益	(12,445)	-
租金減讓	(9,322)	(12,788)
其他	(13,974)	(4,405)
收益費損項目合計	224,042	184,994
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：		
應收票據及帳款淨額(增加)減少	(8,072)	3,375
應收帳款－關係人減少(增加)	70	(195)
其他應收款減少	1,161	661
其他應收款－關係人減少	-	432
存貨增加	(1,197,846)	(1,809,736)
預付款項增加	(73,494)	(22,087)
其他流動資產增加	(6,922)	(862)
淨確定福利資產增加	(4,821)	-
取得合約之增額成本減少(增加)	2,291	(75,412)
其他金融資產減少(增加)	231,934	(229,462)
與營業活動相關之資產淨變動合計	(1,055,699)	(2,133,286)
與營業活動相關之負債淨變動：		
合約負債增加	129,063	190,306
應付票據減少	(10,454)	(16,255)
應付帳款增加	257,937	137,193
應付帳款－關係人增加(減少)	4,760	(4,866)
其他應付款項(減少)增加	(15,578)	9,937
負債準備增加	990	124
預收款項增加	414	400
其他流動負債增加	1,213	754
淨確定福利負債增加(減少)	4,689	(130)
與營業活動相關之負債淨變動合計	373,034	317,463
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(682,665)	(1,815,823)
調整項目合計	(458,623)	(1,630,829)
營運產生之現金流出	(683,981)	(1,778,583)
收取之利息	7,635	1,320
收取之股利	12,796	62,342
支付之利息	(86,056)	(56,229)
支付之所得稅	(2,539)	(4,440)
營業活動之淨現金流出	(752,145)	(1,775,590)

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
處分採用權益法之投資	38,710	-
處分子公司之淨現金流出	-	(3,321)
取得不動產、廠房及設備	(6,190)	(7,980)
處分不動產、廠房及設備	11	40
其他應收款減少	-	2,500
取得無形資產	(557)	(592)
其他金融資產增加	(372,698)	(253,110)
其他金融資產減少	66,160	8,955
其他非流動資產減少	-	822
投資活動之淨現金流出	(274,564)	(252,686)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	833,000	2,586,723
短期借款減少	(1,552,500)	(740,000)
應付短期票券增加	-	298,463
應付短期票券減少	(299,616)	(598,098)
發行公司債	1,200,000	1,000,000
存入保證金增加	-	440
存入保證金減少	(3)	-
其他應付款—關係人減少	-	(200,000)
租賃本金償還	(123,092)	(123,295)
現金增資	-	852,862
非控制權益變動	-	(9)
籌資活動之淨現金流入	57,789	3,077,086
本期現金及約當現金(減少)增加數	(968,920)	1,048,810
期初現金及約當現金餘額	1,822,523	773,713
期末現金及約當現金餘額	\$ 853,603	1,822,523

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：郭穎彥



【附件五】

士林開發股份有限公司
虧損撥補表
中華民國一一一年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補虧損	(437,062,947)
減：本年度稅後淨損	(208,091,736)
加：其他綜合損益-確定福利計畫之再 衡量數本期變動數	3,088,375
期末待彌補累積虧損	(642,066,308)

董事長：許玉山



總經理：林信成



會計主管：郭穎彥

