

士林開發股份有限公司 113 年股東常會議事錄



時間：中華民國 113 年 5 月 31 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 151,693,725 股(含以電子投票方式行使表決權股數 8,583,712 股)，占本公司發行股份總數 226,379,090 股之 67.00%。

出席：許玉山董事長、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：112 年度營業報告，報請 公鑒。

說明：本公司 112 年度營業報告暨 113 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 112 年度決算表冊查核報告，報請 公鑒。

說明：本公司 112 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、依金融監督管理委員會 113 年 1 月 11 日金管證發字第 1120383996 號函辦理，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：112 年度營業報告書及決算表冊案。

說明：一、本公司 112 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 112 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。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：151,693,725 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：144,375,747 權	95.18%
反對權數：67,523 權	0.04%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：7,250,455 權	4.78%

本案依董事會所提議案照案通過。

第二案

董事會提

案由：112 年度虧損撥補案。

說明：一、本公司期初待彌補虧損為新台幣 642,066,308 元，減：本年度稅後淨損為新台幣 119,308,110 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 466,722 元，本期待彌補累積虧損為新台幣 760,907,696 元。

二、本公司截至 112 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。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：151,693,725 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：144,340,948 權	95.15%
反對權數：102,585 權	0.07%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：7,250,192 權	4.78%

本案依董事會所提議案照案通過。

肆、臨時動議：無。

本次股東會無股東提問。

伍、散會：主席宣佈本次股東會散會時間為上午九點十一分。

【附件一】

士林開發股份有限公司
一一二年度營業報告書



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。茲將一一二年度營運成效及一一三年度營運展望報告如下：

一、一一二年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

一一二年度本公司認列之營業收入計新台幣 609,213 仟元。

(二)預算執行情形： 單位：新台幣仟元

項目	112年度實際數	112年度預測數	達成率%
營業收入	609,213	未公佈財務預測	不適用
營業成本	(305,387)		
營業毛利	303,826		
營業費用	(359,123)		
營業外收(支)	(57,614)		
稅前淨損	(112,911)		

(三)財務收支及獲利能力分析： 單位：新台幣仟元

項目	年度	112年度	111年度
財務收支	營業收入淨額	609,213	452,193
	營業毛利	303,826	140,946
	稅後淨損	(114,897)	(228,179)

項目	年度	112年度	111年度	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.56)	(1.97)	
	股東權益報酬率(%)	(7.66)	(13.74)	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	(2.44)	(8.11)
		稅前純益	(4.99)	(9.95)
	純益率(%)	(18.86)	(50.46)	
	每股盈餘(元)	(0.53)	(0.92)	

(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、一一三年度營運計劃概要案

(一)經營方針：

- 1、112年雖然全球升息、金融緊縮及通貨膨脹較111年有放緩，央行利率連三凍，經濟及股市有陸續回溫的跡象，但是政策打(炒)房(平均地權條例修正實施)及113年初囤房稅2.0三讀通過、加上總統大選及就職前後兩岸情勢詭譎多變的多重影響，買方出價意願仍持續大幅下滑，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，使得本公司都市更新案件來源更多元，故在112年本公司於都市更新案件執行上大有斬獲，惟台灣整體房屋市場預估今年仍持續量縮盤整階段，未來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/疫情環保等結構及環境改變，除進行產品定位修正及精進，亦配合ESG發展趨勢，規劃上朝節能減碳、因應極端氣候的綠建築設計，施工上研發防疫工法、引進綠能及資源再利用手法，材料上引進綠色供應鏈及環保低碳建材，以創造符合客戶需求及未來趨勢的產品。
4. 針對營建產業產品，加工生產週期長的特性以及近幾年來營建成本大幅上升及缺工缺料之影響下，將先朝取得土地後，將儘速取得建照並開工，再來適時辦理銷售作業。
- 5、雖然營建成本大增，仍持續嚴格控管品質及成本控制，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、送審及施工進度個案

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，後續視市場景氣狀況成屋銷售。
靜安樹語	天母、約 505 坪	總銷約 11 億，已全部完銷，預定 113 年第三季完工交屋。
陽明致遠	石牌、約 488 坪	總銷約 10 億，已全部完銷，預定 113 年第四季完工交屋。
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 60 億，110 年公開銷售已達成原定目標五成，將視市場景氣狀況決定後續銷售時間及策略，預估 115 年底完工交屋。
碧湖案	內湖區、約 928 坪	總銷約 53 億，此都更案 111 年底業經台北市政府核定，預計 113 年第二季拆除完成並正式開工，後續視市場景氣狀況決定銷售時間及策略。
信義安和案	大安區、約 680 坪	總銷約 52 億，此都更案已於 112 年 9 月送件報核，刻正辦理都更程序審查中。

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，點交與本公司進行工程施作；預計 113 年第二季一審宣布判決結果。

展望 113 年度，本公司除了持續進行前述個案之完工交屋、施工、銷售及都市更新程序外，也積極推動大安區瑞安街案、士林區中山北路六段案、信義區松德路案、松山區富錦街案、大安區東豐街案等之都市更新整合工作、以及雙北精華地段開發案。其中大安區瑞安街案、士林區中山北路六段案已整合完成，預定於 113 年第二季送件報核。

(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，俟適當機會，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)因應營建成本大增之影響，未來案件將待發包施工後再視市場景氣狀況採邊建邊售方式相互搭配，同時掌握置產型與自用品客源，以確保公司營收及獲利之穩定。
- (2)銷售時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)開工後公開銷售若仍有存貨，後續視市場景氣狀況動態調整銷售策略，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，112年雖然影響情況逐漸放緩，但加上國內總統大選的因素，仍舊不利於房屋的銷售，造成需求面的縮手與觀望。供給面，國內打(炒)房政策對營建廠商的金融管控及打壓，雖然112年只升息0.5碼，但短期利率維持高檔的趨勢不變，廠商的資金成本上揚，雖然原物料價格漲勢預期將趨緩或回落，但外籍移工供給減少，營建工人短缺及工資高漲，加上未來預期水電雙漲、ESG趨勢及徵收碳稅等的額外成本，營建造價預期仍會維持高檔，整體環境對廠商仍然相當不友善。

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、豐富生活機能的精華地區，推出市中心小宅、老舊社區的都更產品等精品住宅，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



審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國 112 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二百零一十九條之規定報告如上，報請 鑒核。

此 致

本公司民國一一三年股東常會

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 3 年 3 月 7 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
<p>第八條</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，主席得宣布於當日延後開會，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。</p> <p>四、前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。</p>	<p>第八條</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。</p>	<p>依金管證發字第1120383996號函辦理。</p>
<p>第十一條</p> <p>一、本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行，但經出席董事過半數同意者，得變更之。</p> <p>二、非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。</p> <p>三、董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第三項規定。</p> <p>四、<u>董事會議事進行中，主席因故無法主持會議或未依第二項規定逕行宣布散會，其代理人之選任準用第七條第三項規定。</u></p>	<p>第十一條</p> <p>一、本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行，但經出席董事過半數同意者，得變更之。</p> <p>二、非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。</p> <p>三、董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第三項規定。</p>	

【附件四】



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託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一一二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74%；存貨評價係依國際會計準則第二號規定處理，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，抽核並計算存貨之淨變現價值是否允當。

本會計師亦評估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估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五(二)採用權益法之投資之減損評估。

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採用權益法之投資減損評估之揭露是否適切。

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。民國一一二年及一一一年十二月三十一日認列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0.87%及1.09%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日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3.58%及4.22%。

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一一二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

會計師：

陳宗哲



黃淑婷



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
民國一一三年三月七日



士林開發股份有限公司
資產負債表

民國一〇二一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 622,225	7	697,129	10		
1150 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(十九))	7	-	504	-		
1200 其他應收款(附註六(四))	57,391	1	42,008	1		
130X 存貨(附註六(五)及八)	6,123,488	74	4,602,140	66		
1410 預付款項	167,130	2	147,636	2		
1476 其他金融資產—流動(附註六(十)及八)	368,065	4	508,807	7		
1479 其他流動資產—其他	7,179	-	6,429	-		
1480 取得合約之增額成本—流動	<u>226,203</u>	<u>3</u>	<u>228,806</u>	<u>3</u>		
	7,571,688	91	6,233,459	89		
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))	66,813	1	46,244	1		
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及(七))	278,011	4	271,304	4		
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	711	-	1,121	-		
1755 使用權益法之投資(附註六(八))	13,774	-	3,633	-		
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-		
1780 無形資產	811	-	500	-		
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十)及八)	341,418	4	394,872	6		
1990 其他非流動資產—其他	-	-	185	-		
	<u>708,347</u>	<u>9</u>	<u>724,668</u>	<u>11</u>		
資產總計	<u>\$ 8,280,035</u>	<u>100</u>	<u>6,958,127</u>	<u>100</u>		
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(十一))	2100		2100			
應付短期票券(附註六(十二))	2110		2110			
合約負債—流動(附註六(十九))	2130		2130			
應付票據	2150		2150			
應付帳款	2170		2170			
其他應付款(附註七)	2200		2200			
負債準備—流動(附註六(十五))	2250		2250			
租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2280		2280			
預收款項	2310		2310			
一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十三))	2320		2320			
其他流動負債—其他	2399		2399			
	<u>4,710,599</u>	<u>57</u>	<u>2,697,049</u>	<u>39</u>		
非流動負債：						
應付公司債(附註六(十三))	2530		2530			
租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	2580		2580			
其他非流動負債—其他	2670		2670			
	<u>2,196,102</u>	<u>26</u>	<u>2,794,291</u>	<u>40</u>		
負債總計	<u>6,913,683</u>	<u>83</u>	<u>5,493,795</u>	<u>79</u>		
權益：						
股本	3100		3100			
資本公積	3200		3200			
保留盈餘	3300		3300			
其他權益	3400		3400			
權益總計	<u>1,366,352</u>	<u>17</u>	<u>1,464,332</u>	<u>21</u>		
負債及權益總計	<u>\$ 8,280,035</u>	<u>100</u>	<u>6,958,127</u>	<u>100</u>		

董事長：許玉山



經理人：林信成



個體財務報告附註

會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十二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

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九))	\$ 3,387	100	25,476	100
5000 營業成本(附註六(五))	332	10	14,358	56
營業毛利	3,055	90	11,118	44
營業費用(附註六(十四)及(十五))：				
6100 推銷費用	-	-	2,291	9
6200 管理費用	97,523	2,879	100,591	395
營業淨損	97,523	2,879	102,882	404
營業淨損	(94,468)	(2,789)	(91,764)	(360)
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十一))	16,926	500	6,595	26
7010 其他收入(附註六(二十一)及七)	4,296	127	14,962	59
7020 其他利益及損失(附註六(二十一))	(10,469)	(309)	(8,787)	(34)
7050 財務成本(附註六(二十一)及七)	(54,345)	(1,605)	(53,671)	(211)
7070 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))	18,752	553	(75,426)	(296)
營業外收入及支出合計	(24,840)	(734)	(116,327)	(456)
7900 稅前淨損	(119,308)	(3,523)	(208,091)	(816)
7950 所得稅費用(附註六(十六))	-	-	-	-
8200 本期淨損	(119,308)	(3,523)	(208,091)	(816)
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	467	14	-	-
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	20,569	607	(7,630)	(30)
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	292	9	3,034	12
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
本期其他綜合損益	21,328	630	(4,596)	(18)
8500 本期綜合損益總額	\$ (97,980)	(2,893)	(212,687)	(834)
每股虧損(單位：新台幣元)(附註六(十八))				
9750 基本每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	
9850 稀釋每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	

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

民國一一年一月一日至一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘			其他權益項目	權益總計
	普通股	法定盈餘公積	待彌補虧損		
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	(437,063)	(217,455)	1,677,019
本期淨損	-	-	(208,091)	-	(208,091)
本期其他綜合損益	-	-	3,088	(7,684)	(4,596)
本期綜合損益總額	-	-	(205,003)	(7,684)	(212,687)
民國一一年十二月三十一日餘額	2,263,791	17,484	(642,066)	(225,139)	1,464,332
本期淨損	-	-	(119,308)	-	(119,308)
本期其他綜合損益	-	-	467	20,861	21,328
本期綜合損益總額	-	-	(118,841)	20,861	(97,980)
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	(760,907)	(204,278)	1,366,352



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

民國一十二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

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (119,308)	(208,091)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,206	8,007
攤銷費用	466	429
利息費用	54,345	53,671
利息收入	(16,926)	(6,595)
股利收入	(24)	(36)
採用權益法認列之子公司及關聯企業(利益)損失之份額	(18,752)	75,426
其他	16,635	(13,974)
收益費損項目合計	43,950	116,928
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：		
應收票據及帳款減少	497	358
其他應收款減少	2,276	1,417
存貨增加	(1,496,813)	(1,173,595)
預付款項增加	(38,603)	(71,395)
其他流動資產減少(增加)	868	(7,147)
取得合約之增額成本減少	-	2,291
其他金融資產減少	73,154	231,934
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,458,621)	(1,016,137)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	132,640	136,501
應付票據增加(減少)	2,550	(10,824)
應付帳款(減少)增加	(100,483)	263,122
其他應付款減少	(6,578)	(35,948)
負債準備增加(減少)	50	(313)
預收款項(減少)增加	(322)	12
其他流動負債(減少)增加	(1,844)	606
與營業活動相關之負債之淨變動合計	26,013	353,156
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,432,608)	(662,981)
調整項目合計	(1,388,658)	(546,053)
營運產生之現金流出	(1,507,966)	(754,144)
收取之利息	17,002	6,087
收取之股利	6,940	8,675
支付之利息	(83,725)	(61,740)
支付之所得稅	(1,618)	(446)
營業活動之淨現金流出	(1,569,367)	(801,568)

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月六日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
子公司清算退回股款	5,888	-
取得不動產、廠房及設備	(115)	(451)
取得無形資產	(777)	(557)
其他金融資產增加	(14,022)	(280,710)
其他金融資產減少	123,995	66,160
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>114,969</u>	<u>(215,558)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,593,000	453,000
短期借款減少	(404,023)	(1,212,500)
應付短期票券增加	200,000	-
應付短期票券減少	-	(299,616)
發行公司債	-	1,200,000
存入保證金增加	-	97
存入保證金減少	(135)	-
租賃本金償還	(9,348)	(7,817)
籌資活動之淨現金流入	<u>1,379,494</u>	<u>133,164</u>
本期現金及約當現金減少數	(74,904)	(883,962)
期初現金及約當現金餘額	697,129	1,581,091
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 622,225</u>	<u>697,129</u>

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110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託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一一二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)。

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：

瞭解客房及餐飲收入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；選定資產負債表日前後一段時間之銷售，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，以評估收入是否認列於正確期間。

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63%；存貨評價係依國際會計準則第二號規定處理，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。

本會計師亦評估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；資產減損之估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)不動產、廠房及設備及使用權資產之減損評估。評估之說明，請詳合併財務報告附註六(七)及(八)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團於民國一一二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14%。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一一二年及一一一年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之1.58%及2.09%，民國一一二年及一一一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13.13%及16.43%。

列入士林開發集團合併財務報告之採用權益法之投資中，部分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。民國一一二年及一一一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0.23%及0.31%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日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3.85%及3.76%。

士林開發股份有限公司已編製民國一一二年及一一一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一一二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：

黃昶婷



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
民國一一三年三月七日



士林開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產：						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 865,395	9	853,603	10	1,867,223	22
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十))	20,684	-	16,994	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(四))	58,581	1	43,054	1	607,969	7
130X 存貨(附註六(五)及八)	6,205,515	63	4,631,819	54	2,621	-
1410 預付款項	175,244	2	153,461	2	464,070	6
1476 其他金融資產—流動(附註六(十)及八)	388,065	4	634,987	7	114,028	1
1479 其他流動資產—其他	7,390	-	7,647	-	766	-
1480 取得合約之增額成本—流動	226,203	2	228,806	3	2,883	-
	7,947,077	81	6,570,371	77	4,020	-
					110,315	1
					646	-
					991	-
					605,723	6
					5,294	-
					5,162,371	53
					3,167,186	37
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))	93,681	1	72,438	1	2,196,102	22
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	22,173	-	26,519	-	29,217	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及(二十六))	358,676	4	401,858	5	9,964	-
1755 使用權資產(附註六(八))	926,059	10	1,036,231	12	929,497	10
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-	1,047	-
1780 無形資產	811	-	500	-	882	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	7,758	-	8,590	-	769	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十)及八)	413,594	4	427,805	5	3,166,709	32
1990 其他非流動資產—其他	-	-	185	-	8,329,080	85
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十六))	5,983	-	4,821	-	2,263,791	23
	1,835,544	19	1,985,756	23	17,484	-
					(710,645)	(7)
					(204,278)	(2)
					1,366,352	14
					87,189	1
					1,453,541	15
					9,782,621	100
					8,556,127	100
負債及權益總計						
負債總計						
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：						
股本	3100				2,263,791	27
資本公積	3200				17,484	-
保留盈餘	3300				(710,645)	(7)
其他權益	3400				(204,278)	(2)
歸屬母公司業主之權益小計	36XX				1,464,332	17
非控制權益(附註六(十八))					87,189	1
負債及權益總計					1,453,541	15
					9,782,621	100
					8,556,127	100

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：郭穎彥



士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二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

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十)及七)	\$ 609,213	100	452,193	100
5000 營業成本(附註六(五))	305,387	50	311,247	69
營業毛利	303,826	50	140,946	31
營業費用：(附註六(十五)、(十六)及七)				
6100 推銷費用	99,236	16	82,150	18
6200 管理費用	259,887	43	242,465	54
	359,123	59	324,615	72
營業淨損	(55,297)	(9)	(183,669)	(41)
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十二))	21,711	3	8,674	2
7010 其他收入(附註六(二十二))	9,811	2	39,354	9
7020 其他利益及損失(附註六(二十二))	(5,486)	(1)	(225)	-
7050 財務成本(附註六(二十二)及七)	(79,304)	(13)	(77,879)	(17)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額(附註六(六))	(4,346)	(1)	(11,613)	(3)
營業外收入及支出合計	(57,614)	(10)	(41,689)	(9)
7900 稅前淨損	(112,911)	(19)	(225,358)	(50)
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	1,986	-	2,821	1
本期淨損	(114,897)	(19)	(228,179)	(51)
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	1,079	-	7,133	2
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	21,243	4	(7,755)	(2)
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)	22,322	4	(622)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (92,575)	(15)	(228,801)	(51)
本期淨損歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (119,308)	(20)	(208,091)	(47)
8620 非控制權益	4,411	1	(20,088)	(4)
	\$ (114,897)	(19)	(228,179)	(51)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (97,980)	(16)	(212,687)	(47)
8720 非控制權益	5,405	1	(16,114)	(4)
	\$ (92,575)	(15)	(228,801)	(51)
每股虧損(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750 基本每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	
9850 稀釋每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	

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

民國一一年一月一日至一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		合計	其他權益項目		歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
				待彌補虧損	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益		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	其他權益項目			
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	(208,091)	(386,801)	(217,455)	1,677,019	97,898	1,774,917	
本期淨損	-	-	-	(208,091)	-	(208,091)	-	(208,091)	(20,088)	(228,179)	
本期其他綜合損益	-	-	-	3,088	(7,684)	3,088	(7,684)	(4,596)	3,974	(622)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(205,003)	(7,684)	(205,003)	(7,684)	(212,687)	(16,114)	(228,801)	
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(225,139)	(591,804)	(225,139)	1,464,332	81,784	1,546,116	
本期淨損	-	-	-	(119,308)	-	(119,308)	-	(119,308)	4,411	(114,897)	
本期其他綜合損益	-	-	-	467	20,861	467	20,861	21,328	994	22,322	
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,841)	20,861	(118,841)	20,861	(97,980)	5,405	(92,575)	
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(760,907)	(204,278)	(710,645)	(204,278)	1,366,352	87,189	1,453,541	



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

民國一十二年及一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (112,911)	(225,358)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	168,672	181,346
攤銷費用	466	429
利息費用	79,304	77,879
利息收入	(21,711)	(8,674)
股利收入	(1,124)	(4,157)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	4,346	11,613
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(157)	528
不動產、廠房及設備轉列費用數	129	819
處分採用權益法之投資利益	-	(12,445)
租金減讓	-	(9,322)
其他	16,451	(13,974)
收益費損項目合計	246,376	224,042
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	(3,690)	(8,002)
其他應收款減少	1,604	1,161
存貨增加	(1,549,161)	(1,197,846)
預付款項增加	(40,855)	(73,494)
其他流動資產減少(增加)	1,837	(6,922)
淨確定福利資產增加	(83)	(4,821)
取得合約之增額成本減少	-	2,291
其他金融資產減少	73,153	231,934
與營業活動相關之資產淨變動合計	(1,517,195)	(1,055,699)
與營業活動相關之負債淨變動：		
合約負債增加	131,248	129,063
應付票據增加(減少)	2,251	(10,454)
應付帳款(減少)增加	(94,974)	262,697
其他應付款項增加(減少)	16,205	(15,578)
負債準備(減少)增加	(1,456)	990
預收款項(減少)增加	(345)	414
其他流動負債(減少)增加	(1,316)	1,213
淨確定福利負債增加	-	4,689
與營業活動相關之負債淨變動合計	51,613	373,034
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(1,465,582)	(682,665)
調整項目合計	(1,219,206)	(458,623)
營運產生之現金流出	(1,332,117)	(683,981)
收取之利息	22,315	7,635
收取之股利	1,124	12,796
支付之利息	(89,115)	(86,056)
支付之所得稅	(4,851)	(2,539)
營業活動之淨現金流出	(1,402,644)	(752,145)

士林開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一十二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

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
投資活動之現金流量：		
處分採用權益法之投資	-	38,710
取得不動產、廠房及設備	(17,317)	(6,190)
處分不動產、廠房及設備	446	11
取得無形資產	(777)	(557)
其他金融資產增加	(58,254)	(372,698)
其他金融資產減少	235,165	66,160
其他非流動資產減少	185	-
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>159,448</u>	<u>(274,564)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,793,000	833,000
短期借款減少	(684,023)	(1,552,500)
應付短期票券增加	240,000	-
應付短期票券減少	-	(299,616)
發行公司債	-	1,200,000
舉借長期借款	35,000	-
存入保證金增加	248	-
存入保證金減少	(135)	(3)
租賃本金償還	(129,102)	(123,092)
籌資活動之淨現金流入	<u>1,254,988</u>	<u>57,789</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	11,792	(968,920)
期初現金及約當現金餘額	853,603	1,822,523
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 865,395</u>	<u>853,603</u>

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

中華民國一十一年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補虧損	(642,066,308)
減：本年度稅後淨損	(119,308,110)
加：其他綜合損益-確定福利計畫之再 衡量數本期變動數	466,722
期末待彌補累積虧損	(760,907,696)

董事長：許玉山



總經理：林信成



會計主管：郭穎彥

