

士林開發股份有限公司114年股東常會議事錄



時間：中華民國114年5月27日(星期二)上午9時正

地點：台北市市民大道7段8號17樓(台北松山意舍酒店)

出席：出席股東及股東代理人股份總數為130,133,284股(含以電子投票方式行使表決權股數4,589,812股)，占本公司發行股份總數226,379,090股之57.48%。

出席：許玉山董事長、林信成董事暨總經理、汪佳坤獨立董事、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潘俊名會計師

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：113年度營業報告，報請公鑒。

說明：本公司113年度營業報告暨114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，針對央行的金融政策、預售屋買氣衰退等對房市的影響，公司相關應變措施等發言提問，經主席說明待討論事項時再一併予以回覆。

第二案

案由：審計委員會審查113年度決算表冊查核報告，報請公鑒。

說明：本公司113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113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，經113年5月9日董事會決議通過發行113年度國內第一次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣陸億元整。

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113年8月7日證櫃債字第11300071291號函申報生效，及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心，113年8月14日證櫃債字第11300072622號函同意於113年8月15日起在證券商營業處所開始買賣，謹報請公鑒。

參、承認事項

第一案

董事會提

案由：113 年度營業報告書及決算表冊案。

說明：一、本公司 113 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潘俊名會計師及陳宗哲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 113 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。

股東發言紀要：

股東戶號 68156、股東戶號 68180，就公司建案有關工安事件、合作案解約、都更案駁回等後續辦理進度、未來是否在北士科有建案計畫、公司債發行事宜等發言提問，(連同報告案時股東之提問)，經董事暨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:130,133,284 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數:126,772,941 權	97.42%
反對權數:140,454 權	0.11%
無效權數:0 權	0%
棄權與未投票權數:3,219,889 權	2.47%

本案依董事會所提議案照案通過。

第二案

董事會提

案由：113 年度盈虧撥補案。

說明：一、本公司期初待彌補虧損為新台幣 760,907,696 元，加:本年度稅後淨利為新台幣 157,377,492 元，減: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 30,246 元，本期待彌補累積虧損為新台幣 603,560,450 元。

二、本公司截至 113 年度為累積虧損，擬不發放股利。

三、擬具盈虧撥補表，(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，就公司資產總額、負債總額、現金流量分析表、存貨等財報數字及北士科效應等發言提問，經董事暨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：130,133,284 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：126,776,624 權	97.42%
反對權數：136,793 權	0.11%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：3,219,867 權	2.47%

本案依董事會所提議案照案通過。

肆、討論事項

董事會提

案由：修訂『公司章程』案。

說明：一、依金融監督管理委員會 113 年 11 月 8 日金管證發字第 1130385442 號令及配合公司法 172-2 條、公司治理藍圖 3.0 之推動，擬增修訂公司章程第八條之三、第十四條、第二十二條及第二十四條條文。

二、『公司章程』修訂前後對照表，(請參閱附件五)，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：130,133,284 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：126,773,963 權	97.42%
反對權數：137,475 權	0.11%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：3,221,846 權	2.47%

本案依董事會所提議案照案通過。

伍、選舉事項

董事會提

案由：本公司董事全面改選案。

說明：一、本公司現任董事，任期至 114 年 6 月 9 日屆滿，依法將於 114 年股東常會進行全面改選。

二、本屆選任董事 8 席(含獨立董事 3 席)，新任董事於選任後即行就任，任期三年，自民國 114 年 5 月 27 日起至民國 117 年 5 月 26 日止。

三、本公司董事選舉採候選人提名制度，股東應就董事候選人名單中選任之，董事候選人名單，(請參閱附件六)，謹提請 選舉。

選舉結果：

士林開發(股)公司 114 年股東常會董事當選名單

職稱	戶號	戶名	得票權數
董事	39565	順霖投資股份有限公司代表人：許玉山	148,242,043 權
董事	62708	銓聖投資股份有限公司代表人：李昌霖	135,973,036 權
董事	40824	陳慧遊	127,439,854 權
董事	66548	林信成	126,339,239 權
董事	40071	協美實業股份有限公司代表人：葉啟昭	123,149,192 權
獨立董事	Y1201*****	汪佳坤	120,707,637 權
獨立董事	E1200*****	陳嘉修	116,835,879 權
獨立董事	H2226*****	邱筱涵	114,958,866 權

陸、其他議案

董事會提

案由：解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。

說明：一、依公司法第 209 條規定，本公司新任之董事及其代表人如為自己或他人投資、經營其他與本公司營業範圍相同或類似之行為，在無損及本公司利益之前提下，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可。

二、本公司 114 年董事（含獨立董事）候選人擬解除競業之內容，（請參閱附件七），依法提請股東常會同意解除新任董事及其代表人競業禁止之限制。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：130,133,284 權

表決結果(含電子投票)	占表決時表決總權數%
贊成權數：126,739,661 權	97.39%
反對權數：138,589 權	0.11%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：3,255,034 權	2.50%

本案依董事會所提議案照案通過。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：主席宣佈本次股東會散會時間為上午九點五十五分。

（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
一一三年度營業報告書



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。茲將一一三年度營運成效及一一四年度營運展望報告如下：

一、一一三年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

一一三年度本公司認列之營業收入計新台幣 2,591,833 仟元。

(二)預算執行情形：

單位：新台幣仟元

項目	113年度實際數	113年度預測數	達成率%
營業收入	2,591,833	未公佈財務預測	不適用
營業成本	(1,864,832)		
營業毛利	727,001		
營業費用	(502,902)		
營業外收(支)	(54,746)		
稅前淨利	169,353		

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

	年度	113年度	112年度
財務收支	營業收入淨額	2,591,833	609,213
	營業毛利	727,001	303,826
	稅後淨利(損)	167,267	(114,897)

	年度		113年度	112年度
獲利能力	資產報酬率(%)		2.34	(0.56)
	股東權益報酬率(%)		10.87	(7.66)
	佔實收資本比率(%)	營業利益	9.90	(2.44)
		稅前純益	7.48	(4.99)
	純益率(%)		6.45	(18.86)
	每股盈餘(元)		0.70	(0.53)

(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、一一四年度營運計劃概要案

(一)經營方針：

- 1、113年房市如坐雲霄飛車，雖然影響的變數如已知的灰犀牛：總體經濟的變化、打(炒)房政策的持續，預期的黑天鵝如：台灣總統選舉及兩岸局勢變化、美國總統大選(川普當選)……等等影響，結果都不如112年9月推出的新青年安心成家政策帶來的資金狂潮，直接推升全台各地房市的最後一波榮景，直至113年9月的第七波選擇性信用管制帶來的金龍海嘯，房市至此反轉向下。
值此房屋市場詭譎多變、量縮盤整之時，中小型建商財務緊俏，經營更加困難，惟外在環境同業競爭上除可良幣驅逐劣幣外，內部執行上亦同時加強市中心精華地區的都更量能，高築牆，廣積糧，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，將先朝取得土地或都更核定後，儘速取得拆照/建照並發包開工，再來適時辦理銷售作業，本公司「城心曜曜」、「碧湖雲景」個案之開工銷售作業即採此模式。
- 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；本公司「碧湖雲景」個案已順利於113年度發包開工。
- 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；並於113年第三~四季完工建案之交屋作業中，實際執行、驗證、檢討及修正。
- 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)預期銷售數量及個案送審及施工進度：

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
城心曜曜	大同區、約 1,009 坪	總銷約 60 億，已售七成五，目前持續銷售中，預估 116 年中完工交屋。
碧湖雲景	內湖區、約 928 坪	總銷約 55 億，已於 113 年第三季正式開工後進行潛銷，預估 118 年完工交屋。
信義安和	大安區、約 680 坪	總銷約 50 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。
瑞安街案	大安區、約 529 坪	總銷約 30 億，此都更案已於 113 年 4 月送件報核，刻正辦理都更程序審查中（本案為都更 168 專案）。
中山北路六段案	士林區、約 388 坪	總銷約 10 億，此都更案已於 113 年 5 月送件報核，刻正辦理都更程序審查中（本案為都更 168 專案）。
松德路案	信義區、約 1,127 坪	總銷約 60 億，此都更案預估將於 114 年第二季送件報核。
美好日安	天母、約 173 坪	總銷約 3 億。註*

註*：待地主拆除原建物後點交與本公司進行工程施作。

展望 114 年度，本公司除了持續進行前述個案之施工、銷售及都市更新程序外，也積極推動松山區富錦街案、大安區東豐街案、大安區安和路案、信義區信義象山案等之都市更新整合工作、以及臺北市精華地段開發案。

(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；惟公司以置產型與自用型客戶為主要客源，加上精工蓋好宅的誠信理念，土地的開發仍以臺北市精華地區為第一優先考量。
- (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，未來案件將儘速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型客源，以確保公司營收及獲利之穩定。
- (2)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 113 年的房市表現由熱趨冷，總體面，雖然通貨膨脹(消費者物價指數CPI)緩步回降、惟自 111 年起六度升息，累計 0.875 個百分點的貨幣緊縮政策使得短期利率維持高檔的趨勢不變，再加上國內外(美國)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(房地合一稅 2.0、實價登錄 2.0、平均地權條例修正實施、囤房稅 2.0、選擇性信用管制)對營建廠商的金融管控及打壓，使得廠商的資金成本上揚，雖然加上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，營建造價成本預期仍會維持高檔，再加上第七波選擇性信用管制，控管不動產貸款佔總放款的比率，直接降低資金流入不動產市場的比例，更是直接壓垮供給面與需求面的最後一根稻草，整體環境對廠商及房地產市場仍然相當不友善。

展望新的年度，除了上述眾多不利營建廠商因素外，仍有可預見的黑天鵝不容忽視，其一是美國川普總統的新政策、其二是兩岸關係緊張程度仍舊愈來愈高，其三是央行是否再度祭出後續的選擇性信用管制，其四是 114 年~116 年預估會有高達 40 萬戶新屋陸續完工交屋，供給量大增(僅 113 年即有約 13 萬 8180 戶取得使用執照)，情勢嚴峻仍不容樂觀。

雖然過去 10 年以來社會變遷人口逐漸減少(108 年起出生數=死亡數)、115 年將達超高齡社會，然而人口結構的改變(全國平均家庭人口數剩約 2.5 人、子女分巢化現象明顯、單身族群增加)，都刺激住宅需求攀升，依據內政部資料(10 年來全台住宅供需變化)發現，全台房市平均供過於求，進一步檢視只有雙北市、桃園市、台中市等四大都會區房市供不應求，尤以臺北市市場需求遠遠大於新增供給。

故本公司仍將聚焦既有的生產策略，積極慎選臺北市精華地區，作為購地、都更及推案首選，但考慮雙北市區土地取得不易，亦不排除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 113 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

本公司民國一一四年股東常會

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 4 年 3 月 6 日

【附件三】



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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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一一三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、房地收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十七)收入之認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十九)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

士林開發股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列之真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行士林開發股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件等，並核對銷售資料與總帳明細，以評估士林開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理；針對營業收入執行截止測試，以確認收入是否認列於適當期間。

二、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75%；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或土地公告現值作比較；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；評估對存貨相關資訊之揭露是否適切。

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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日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0.81%及0.87%，民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日對部分被投資公司採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額分別占稅前淨利(損)之(2.31)%及3.58%。

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一一三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：

潘俊良



陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一四年三月六日

士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 1,921,139	100	3,387	100
5000	營業成本(附註六(五))	1,536,573	80	332	10
	營業毛利	384,566	20	3,055	90
	營業費用(附註六(十四)、(十五)及十二)：				
6100	推銷費用	78,068	4	-	-
6200	管理費用	132,564	7	97,523	2,879
		210,632	11	97,523	2,879
	營業淨利(損)	173,934	9	(94,468)	(2,789)
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十一))	7,557	-	16,926	500
7010	其他收入(附註六(二)及(二十一))	12,600	1	4,296	127
7020	其他利益及損失(附註六(二十一))	(8,523)	-	(10,469)	(309)
7050	財務成本(附註六(二十一)及七)	(54,879)	(3)	(54,345)	(1,605)
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))	27,896	1	18,752	553
	營業外收入及支出合計	(15,349)	(1)	(24,840)	(734)
7900	稅前淨利(損)	158,585	8	(119,308)	(3,523)
7950	所得稅費用(附註六(十六))	1,208	-	-	-
8200	本期淨利(損)	157,377	8	(119,308)	(3,523)
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	2,953	-	20,569	607
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	(284)	-	292	9
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	本期其他綜合損益	2,669	-	21,328	630
8500	本期綜合損益總額	\$ 160,046	8	(97,980)	(2,893)
	每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)(附註六(十八))				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 0.70		(0.53)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 0.70		(0.53)	

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





民國一十三年一月三十一日

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		
民國一十二年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(591,804)	1,464,332	
本期淨損	-	-	-	(119,308)	(119,308)	-	(119,308)
本期其他綜合損益	-	-	-	467	467	20,861	21,328
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,841)	(118,841)	20,861	(97,980)
民國一十二年十二月三十一日餘額	2,263,791	17,484	50,262	(760,907)	(710,645)	(204,278)	1,366,352
本期淨利	-	-	-	157,377	157,377	-	157,377
本期其他綜合損益	-	-	-	(30)	(30)	2,699	2,669
本期綜合損益總額	-	-	-	157,347	157,347	2,699	160,046
民國一十三年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(603,560)	(553,298)	(201,579)	1,526,398



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：郭穎彥



士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 158,585	(119,308)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,015	8,206
攤銷費用	490	466
利息費用	54,879	54,345
利息收入	(7,557)	(16,926)
股利收入	(25)	(24)
採用權益法認列之子公司及關聯企業利益之份額	(27,896)	(18,752)
其他	(4,667)	16,635
收益費損項目合計	24,239	43,950
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(增加)減少	(75)	497
其他應收款(增加)減少	(36,317)	2,276
存貨增加	(157,397)	(1,496,813)
預付款項減少(增加)	42,185	(38,603)
其他流動資產(增加)減少	(12,821)	868
取得合約之增額成本增加	(6,856)	-
其他金融資產(增加)減少	(32,362)	73,154
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(203,643)	(1,458,621)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	107,116	132,640
應付票據(減少)增加	(2,416)	2,550
應付帳款增加(減少)	128,180	(100,483)
其他應付款增加(減少)	14,740	(6,578)
負債準備增加	227	50
預收款項減少	(60)	(322)
其他流動負債增加(減少)	10,745	(1,844)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	258,532	26,013
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	54,889	(1,432,608)
調整項目合計	79,128	(1,388,658)
營運產生之現金流入(流出)	237,713	(1,507,966)
收取之利息	6,619	17,002
收取之股利	5,844	6,940
支付之利息	(120,053)	(83,725)
支付之所得稅	(1,346)	(1,618)
營業活動之淨現金流入(流出)	128,777	(1,569,367)

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日起至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112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	(821)	(115)
取得無形資產	(291)	(777)
其他金融資產增加	(141,666)	(14,022)
其他金融資產減少	130,353	123,995
其他非流動資產增加	(509)	-
投資活動之淨現金(流出)流入	(12,934)	114,969
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,278,245	1,593,000
短期借款減少	(1,315,600)	(404,023)
應付短期票券(減少)增加	(200,000)	200,000
發行公司債	600,000	-
償還公司債	(600,000)	-
存入保證金增加	1,194	-
存入保證金減少	(7)	(135)
租賃本金償還	(8,335)	(9,348)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(244,503)	1,379,494
本期現金及約當現金減少數	(128,660)	(74,904)
期初現金及約當現金餘額	622,225	697,129
期末現金及約當現金餘額	\$ 493,565	622,225

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)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二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一一三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、房地收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)；明細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之一為房地收入，而重大不實表達風險在於收入認列之真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行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：

對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件等，並核對銷售資料與總帳明細，以評估士林開發集團之收入認列政策是否依相關公報規定辦理；針對營業收入執行截止測試，以確認收入是否認列於適當期間。

二、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之一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之有效性，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。

三、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；明細請詳合併財務報告附註六(五)。

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66%；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或土地公告現值作比較；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。

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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之1.48%及1.58%，民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額分別占合併營業收入淨額之3.28%及13.13%。

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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日對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0.18%及0.23%，民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別占合併稅前淨利(損)之(2.88)%及3.85%。

士林開發股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二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一一三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：

潘俊江



陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一四年三月六日

士林開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31			112.12.31			111.12.31		
	金額	%		金額	%		金額	%	
資產									
流動資產：									
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 679,664	7	2100	865,395	9	2100	2,828,845	29	2,976,200
應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十))	18,142	-	2110	20,684	-	2110	-	-	239,546
其他應收款(附註六(四))	95,323	1	2130	58,581	1	2130	852,872	9	739,217
存貨(附註六(五)及八)	6,436,004	66	2150	6,205,515	63	2150	134	-	2,621
預付款項	133,360	1	2170	175,244	2	2170	491,143	5	365,451
其他金融資產－流動(附註六(十)及八)	346,402	4	2200	388,065	4	2200	132,618	1	114,028
其他流動資產－其他	20,749	-	2230	7,390	-	2230	-	-	766
取得合約之增額成本－流動	233,059	3	2250	226,203	2	2250	4,497	-	2,564
	<u>7,962,703</u>	<u>82</u>	<u>81</u>	<u>7,947,077</u>	<u>81</u>	<u>81</u>	<u>111,391</u>	<u>1</u>	<u>110,315</u>
非流動資產：							<u>250</u>	<u>-</u>	<u>646</u>
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))	75,797	1	2399	93,681	1	2399	-	-	605,723
採用權益法之投資(附註六(六))	17,301	-	2410	22,173	-	2410	16,185	-	5,294
不動產、廠房及設備(附註六(七)及(二十六))	317,856	3	2420	358,676	4	2420	4,437,935	45	5,162,371
使用權資產(附註六(八))	853,299	9	2430	926,059	10	2430			
投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	2440	6,809	-	2440			
無形資產	612	-	2450	811	-	2450			
遞延所得稅資產(附註六(十七))	6,926	-	2460	7,758	-	2460	2,795,533	29	2,196,102
淨確定福利資產－非流動(附註六(十六))	5,981	-	2470	5,983	-	2470	-	-	29,217
其他金融資產－非流動(附註六(十)、七及八)	478,944	5	2480	413,594	4	2480	10,154	-	9,964
其他非流動資產－其他	510	-	2490	-	-	2490	856,896	9	929,497
	<u>1,764,035</u>	<u>18</u>	<u>19</u>	<u>1,835,544</u>	<u>19</u>	<u>19</u>	<u>1,047</u>	<u>-</u>	<u>1,047</u>
資產總計	<u>\$ 9,726,738</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>9,782,621</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,069</u>	<u>-</u>	<u>882</u>
							<u>3,665,699</u>	<u>38</u>	<u>3,166,709</u>
							<u>8,103,634</u>	<u>83</u>	<u>8,329,080</u>
負債及權益									
負債：									
短期借款(附註六(十一))							2,263,791	23	2,263,791
應付短期票款(附註六(十二))							17,484	(5)	17,484
合約負債－流動(附註六(二十))							(553,298)	-	(710,645)
應付票據							(201,579)	(2)	(204,278)
應付帳款(附註七)							1,526,398	16	1,366,352
其他應付款(附註七)							96,706	1	87,189
本期所得稅負債							1,623,104	17	1,453,541
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									
一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十三)及(十四))									
其他流動負債－其他									
非流動負債：									
應付公司債(附註六(十四))							2,795,533	29	2,196,102
銀行長期借款(附註六(十三))							-	-	29,217
負債準備－非流動							10,154	-	9,964
租賃負債－非流動(附註六(十五)及七)							856,896	9	929,497
採用權益法之投資淨額(附註六(六))							1,047	-	1,047
其他非流動負債－其他							2,069	-	882
負債總計							<u>3,665,699</u>	<u>38</u>	<u>3,166,709</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：							<u>8,103,634</u>	<u>83</u>	<u>8,329,080</u>
股本	3100						2,263,791	23	2,263,791
資本公積	3200						17,484	(5)	17,484
保留盈餘	3300						(553,298)	-	(710,645)
其他權益	3400						(201,579)	(2)	(204,278)
歸屬母公司業主之權益小計	36XX						1,526,398	16	1,366,352
非控制權益(附註六(十八))							96,706	1	87,189
權益總計							1,623,104	17	1,453,541
負債及權益總計							<u>\$ 9,726,738</u>	<u>100</u>	<u>9,782,621</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：郭穎彥

士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三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

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十)及七)	\$ 2,591,833	100	609,213	100
5000	營業成本(附註六(五))	1,864,832	72	305,387	50
	營業毛利	727,001	28	303,826	50
	營業費用：(附註六(十五)、(十六)及七)				
6100	推銷費用	192,085	7	99,236	16
6200	管理費用	310,817	12	259,887	43
		502,902	19	359,123	59
	營業淨利(損)	224,099	9	(55,297)	(9)
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十二))	10,162	-	21,711	3
7010	其他收入(附註六(二)及(二十二))	24,821	1	9,811	2
7020	其他利益及損失(附註六(二十二))	(8,394)	-	(5,486)	(1)
7050	財務成本(附註六(十五)、(二十二)及七)	(76,463)	(3)	(79,304)	(13)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額(附註六(六))	(4,872)	-	(4,346)	(1)
	營業外收入及支出合計	(54,746)	(2)	(57,614)	(10)
7900	稅前淨利(損)	169,353	7	(112,911)	(19)
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	2,086	-	1,986	-
	本期淨利(損)	167,267	7	(114,897)	(19)
8300	其他綜合損益(附註六(十八))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(70)	-	1,079	-
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	2,366	-	21,243	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)	2,296	-	22,322	4
8500	本期綜合損益總額	\$ 169,563	7	(92,575)	(15)
	本期淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 157,377	7	(119,308)	(20)
8620	非控制權益	9,890	-	4,411	1
		\$ 167,267	7	(114,897)	(19)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 160,046	7	(97,980)	(16)
8720	非控制權益	9,517	-	5,405	1
		\$ 169,563	7	(92,575)	(15)
	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)	\$ 0.70		(0.53)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 0.70		(0.53)	

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		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	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			
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(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	467	20,861	21,328	994	22,322
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,841)	(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)	(710,645)	(204,278)	1,366,352	87,189	1,453,541
本期淨利	-	-	-	157,377	157,377	-	157,377	9,890	167,267
本期其他綜合損益	-	-	-	(30)	(30)	2,699	2,669	(373)	2,296
本期綜合損益總額	-	-	-	157,347	157,347	2,699	160,046	9,517	169,563
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(603,560)	(553,298)	(201,579)	1,526,398	96,706	1,623,104

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

合併現金流量表

民國一十三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

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 169,353	(112,911)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	166,453	168,672
攤銷費用	490	466
利息費用	76,463	79,304
利息收入	(10,162)	(21,711)
股利收入	(1,439)	(1,124)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	4,872	4,346
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	44	(157)
不動產、廠房及設備轉列費用數	(564)	129
其他	(4,667)	16,451
收益費損項目合計	231,490	246,376
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減少(增加)	2,542	(3,690)
其他應收款(增加)減少	(35,791)	1,604
存貨增加	(158,577)	(1,549,161)
預付款項減少(增加)	38,698	(40,855)
其他流動資產(增加)減少	(12,256)	1,837
淨確定福利資產增加	(68)	(83)
取得合約之增額成本增加	(6,856)	-
其他金融資產(增加)減少	(32,362)	73,153
與營業活動相關之資產淨變動合計	(204,670)	(1,517,195)
與營業活動相關之負債淨變動：		
合約負債增加	113,655	131,248
應付票據(減少)增加	(2,487)	2,251
應付帳款增加(減少)	130,394	(94,974)
其他應付款增加	15,482	16,205
負債準備增加(減少)	1,932	(1,456)
預收款項減少	(395)	(345)
其他流動負債增加(減少)	10,891	(1,316)
與營業活動相關之負債淨變動合計	269,472	51,613
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	64,802	(1,465,582)
調整項目合計	296,292	(1,219,206)
營運產生之現金流入(流出)	465,645	(1,332,117)
收取之利息	9,211	22,315
收取之股利	1,439	1,124
支付之利息	(141,557)	(89,115)
支付之所得稅	(2,587)	(4,851)
營業活動之淨現金流入(流出)	332,151	(1,402,644)

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	20,250	-
取得不動產、廠房及設備	(13,598)	(17,317)
處分不動產、廠房及設備	-	446
取得無形資產	(291)	(777)
其他金融資產增加	(255,217)	(58,254)
其他金融資產減少	263,890	235,165
其他非流動資產(增加)減少	(510)	185
投資活動之淨現金流入	14,524	159,448
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,368,245	1,793,000
短期借款減少	(1,515,600)	(684,023)
應付短期票券(減少)增加	(240,000)	240,000
發行公司債	600,000	-
償還公司債	(600,000)	-
舉借長期借款	-	35,000
償還長期借款	(35,000)	-
存入保證金增加	1,194	248
存入保證金減少	(7)	(135)
租賃本金償還	(111,238)	(129,102)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(532,406)	1,254,988
本期現金及約當現金(減少)增加數	(185,731)	11,792
期初現金及約當現金餘額	865,395	853,603
期末現金及約當現金餘額	\$ 679,664	865,395

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



【附件四】

士林開發股份有限公司

盈虧撥補表

中華民國一一一年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補累積虧損	(760,907,696)
加：本年度稅後淨利	157,377,492
減：其他綜合損益-確定福利計畫之再 衡量數本期變動數	(30,246)
期末待彌補累積虧損	(603,560,450)

董事長：許玉山



總經理：林信成



會計主管：郭穎彥



【附件五】

士林開發股份有限公司章程修正前後對照表

修正條文	現行條文	說明
<u>八條之三</u> <u>本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。</u> <u>股東會開會時，如以視訊會議為之，其股東以視訊會議參與會議者，視為親自出席。</u>	-	配合公司法第 172 條之 2 增訂。
第十四條 本公司設董事七至九人，董事人數授權由董事會議定，董事之選舉採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之；董事任期概為三年，連選得連任，其任期屆滿而不及改選時，延長其職務至改選之董事就任為止。前項董事名額中，獨立董事人數至少三人，且不得少於董事席次<u>三分之一</u>。 獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規並辦理。 本公司依證券交易法規定設置審計委員會替代監察人職權。 審計委員會由全體獨立董事組成，其人數不少於三人，其中一人為召集人，且至少一人具備會計或財務專長。	第十四條 本公司設董事七至九人，董事人數授權由董事會議定，董事之選舉採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之；董事任期概為三年，連選得連任，其任期屆滿而不及改選時，延長其職務至改選之董事就任為止。前項董事名額中，獨立董事人數至少三人，且不得少於董事席次<u>五分之一</u>。 獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規並辦理。 本公司依證券交易法規定設置審計委員會替代監察人職權。 審計委員會由全體獨立董事組成，其人數不少於三人，其中一人為召集人，且至少一人具備會計或財務專長。	依上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點並配合「公司治理藍圖 3.0」之推動。
第二十二條： 公司年度如有獲利，應提撥： 一、董事酬勞 5%為上限。 二、員工酬勞 8%。 但公司尚有累計虧損時，應預先保留彌補數額。	第二十二條： 公司年度如有獲利，應提撥： 一、董事酬勞 5%為上限。 二、員工酬勞 8%。 但公司尚有累計虧損時，應預先保留彌補數額。	依金管證發字第 1130385442 號函修正。

<u>前項員工酬勞數額中，應提撥不低於15%為基層員工分派酬勞。</u> <u>員工酬勞得以現金發放，其條件及發放方式授權董事會決定之。</u>		
第二十四條 本章程訂立於民國七十二年十二月二十七日。第一次修正於民國七十三年三月二十三日……(略) <u>第二十八次修正於民國一一四年五月二十七日。</u>	第二十四條 本章程訂立於民國七十二年十二月二十七日。第一次修正於民國七十三年三月二十三日……(略) 第二十七次修正於民國一一〇年八月二十七日。	增列修正日期。

【附件六】

董事暨獨立董事候選人名單

候選人類別	候選人姓名	學歷	主要經歷	持有股數
董事	順霖投資(股)公司 代表人許玉山	國立中興大學 合作經濟系畢	士林開發(股)公司董事長 群欣置業(股)董事	2,361,184
董事	銓聖投資(股)公司 代表人李昌霖	美國波士頓大學 經濟系畢	士林開發(股)公司董事 群欣置業(股)公司董事長	20,374,118
董事	協美實業(股)公司 代表人葉啟昭	美國舊金山州立大學 經濟學系碩士畢	士林開發(股)公司董事 弘千建設(股)公司董事長	9,977,374
董事	林信成	文化大學實業計劃研究所 都市計劃組畢	士林開發(股)公司董事暨總經理 達欣工程(股)公司獨立董事	2,188,880
董事	陳慧遊	台灣大學動物科學系畢	秋雨創新(股)公司董事長 神準科技(股)公司獨立董事 東元電機(股)公司獨立董事 美吾華(股)公司獨立董事 泰宗生物科技(股)公司獨立董事	6,381,120
獨立董事	汪佳坤	美國聖地牙哥國家大學 工商管理碩士畢	士林開發(股)公司獨立董事 慶生健康管理顧問(股)公司董事長	0
獨立董事	陳嘉修	東吳大學會計系畢	士林開發(股)公司獨立董事 安侯建業聯合會計師事務所 資深合夥會計師 皇家可口(股)公司獨立董事 廣豐國際媒體(股)公司董事 中山華利集團獨立董事 香港眾安人壽獨立董事	0
獨立董事	邱筱涵	國立政治大學商學院 科技管理與智慧財產研究所博士班 英國愛丁堡大學創新科技 與智慧財產法學碩士畢	臺灣高等法院刑事庭法官 司法院刑事廳調辦法官 臺灣臺北地方法院審判長 臺灣臺北地方法院刑事庭法官 臺灣臺北地方法院民事簡易庭法官	0

【附件七】

董事暨獨立董事候選人競業禁止內容如下：

董事姓名	競業內容
許玉山董事	群欣置業(股)公司董事 順霖投資(股)公司董事 和德昌(股)公司董事
李昌霖董事	群欣置業(股)公司董事長 和德昌(股)公司董事長 國賓大飯店(股)公司董事
葉啟昭董事	弘千建設(股)公司董事長 台麥開發(股)公司董事長 中和建設(股)公司董事長兼總經理 和德昌(股)公司董事 味王(股)公司董事
林信成董事	達欣工程(股)公司獨立董事
陳慧遊董事	秋雨創新(股)公司董事長 東元電機(股)公司獨立董事 和德昌(股)公司董事
陳嘉修獨立董事	皇家可口(股)公司獨立董事 廣豐國際媒體(股)公司董事