

股票代碼：5324



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED.

民國 110 年股東常會

議事手冊

股東會日期：中華民國 110 年 6 月 15 日

股東會地點：台北市中山北路六段 88 號 B1 樓(天母國際聯誼會)

士林開發股份有限公司

民國 110 年股東常會議事手冊目錄

	頁次
壹、開會程序	1
貳、會議議程	2
參、報告事項	
第一案：109 年度營業報告。	3
第二案：審計委員會審查 109 年度決算表冊查核報告。	3
第三案：本公司發行 109 年度有擔保普通公司債情形報告。	3
肆、承認事項	
第一案：109 年度營業報告書及決算表冊案。	4
第二案：109 年度盈虧撥補案。	4
伍、討論事項	
第一案：修訂「公司章程」案。	5
陸、臨時動議	5
柒、附 件	
一、109 年度營業報告書(附件一)	6
二、審計委員會審查 109 年度決算表冊查核報告(附件二)	10
三、會計師查核報告書、個體及合併財務報表(附件三)	11
四、盈虧撥補表(附件四)	29
五、公司章程修正前後對照表(附件五)	30
捌、附 錄	
一、公司章程(修正前)	31
二、股東會議事規則	37
三、董事持有股數及最低應持有股數	40

士林開發股份有限公司
民國 110 年股東常會開會程序

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、討論事項

六、臨時動議

七、散 會

士林開發股份有限公司
民國 110 年股東常會議程

時間：中華民國 110 年 6 月 15 日（星期二）上午 9 時正
地點：台北市中山北路六段 88 號 B1 樓（天母國際聯誼會）

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項：

第一案：109 年度營業報告。

第二案：審計委員會審查 109 年度決算表冊查核報告。

第三案：本公司發行 109 年度有擔保普通公司債情形報告。

四、承認事項：

第一案：109 年度營業報告書及決算表冊案。

第二案：109 年度盈虧撥補案。

五、討論事項：

第一案：修訂「公司章程」案。

六、臨時動議

七、散 會

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，請參閱本手冊第 6~9 頁(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，請參閱本手冊第 10 頁(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。

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本手冊第 6~9 頁(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第 11~28 頁(附件三)，提請 承認。

決議：

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、盈虧撥補表請參閱本手冊第 29 頁(附件四)，提請 承認。

決議：

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本手冊第 30 頁(附件五)。

二、提請 討論。

決議：

臨時動議

散會

【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	(21.47)	(3.32)
		稅前純益	(4.64)	(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



審計委員會審查報告書

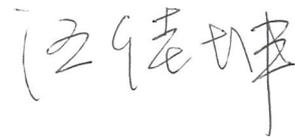
董事會造送本公司民國 109 年度營業決算表冊包括營業報告書、財務報表及盈虧撥補表，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業決算表冊經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百零九條之規定報告如上，報請 鑒核。

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：

簡蓁



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

資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 559,720	17	125,933	7
1140 合約資產一流動(附註六(二十))	-	-	447	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(二十))	8,490	-	6,456	-
1200 其他應收款(附註六(四))	2,225	-	1,436	-
130X 存貨(附註六(五)及七)	1,592,245	50	727,979	44
1410 預付款項(附註七)	52,712	2	54,848	3
1476 其他金融資產一流動(附註六(十))	425,836	13	173,238	10
1479 其他流動資產—其他	6,908	-	2,106	-
1480 取得合約之增額成本—流動	88,312	3	-	-
	<u>2,736,448</u>	<u>85</u>	<u>1,092,443</u>	<u>64</u>
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))	82,021	3	105,802	6
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	306,637	10	413,369	25
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	519	-	302	-
1755 使用權資產(附註六(八))	13,164	-	1,056	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	1
1780 無形資產	162	-	100	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十))	63,130	2	64,089	4
1990 其他非流動資產—其他	976	-	185	-
	<u>473,418</u>	<u>15</u>	<u>591,712</u>	<u>36</u>
資產總計	<u>\$ 3,209,866</u>	<u>100</u>	<u>1,684,155</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(二十))	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
其他應付款項—關係人(附註七)	2200		2200	
其他應付款項—關係人(附註七)	2220		2220	
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	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>10,120</u>	<u>-</u>	<u>508</u>	<u>-</u>
	<u>1,623,541</u>	<u>51</u>	<u>401,246</u>	<u>23</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>48</u>	<u>-</u>	<u>55</u>	<u>-</u>
	<u>607,904</u>	<u>19</u>	<u>600,120</u>	<u>36</u>
	<u>2,231,445</u>	<u>70</u>	<u>1,001,366</u>	<u>59</u>
負債總計	<u>1,363,791</u>	<u>42</u>	<u>1,063,791</u>	<u>63</u>
權益：				
股本	64,187	2	79,284	5
資本公積	(259,965)	(8)	(274,430)	(16)
保留盈餘(待彌補虧損)	(189,592)	(6)	(185,856)	(11)
其他權益	978,421	30	682,789	41
	<u>3,209,866</u>	<u>100</u>	<u>1,684,155</u>	<u>100</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：曾毓文



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
營業淨損	120,618	3,312	79,291	1,128
營業外收入及支出：	(119,472)	(3,280)	(77,192)	(1,098)
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 (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一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘			其他權益項目		權益總計
	法定盈餘公積	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	權益總計	
普通股						
股本	1,063,791				815,201	1,878,992
資本公積	79,284				(155,741)	623,243
本期淨損	-				-	(103,539)
其他綜合損益	-				(30,115)	(28,873)
本期綜合損益總額	-				(30,115)	(132,412)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	1,063,791				(185,856)	682,789
本期淨利	-				14,379	14,379
其他綜合損益	-				86	(3,650)
本期綜合損益總額	-				14,465	10,729
其他資本公積變動：						
現金增資-員工認股權	-				-	641
現金增資	300,000				-	284,262
民國一〇九年十二月三十一日餘額	1,363,791				(189,592)	978,421

(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

董事長：許玉山



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	<u>(125,093)</u>	<u>35,624</u>
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	<u>(1,095,686)</u>	<u>(56,000)</u>
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	<u>207,617</u>	<u>67,403</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(888,069)</u>	<u>11,403</u>
調整項目合計	<u>(1,013,162)</u>	<u>47,027</u>
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	<u>(856,702)</u>	<u>(67,447)</u>

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
投資活動之現金流量：		
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
投資活動之淨現金流入	32,477	4,314
籌資活動之現金流量：		
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	-
籌資活動之淨現金流入	1,258,012	89,961
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	\$ 559,720	125,933

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 

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

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		109.12.31		108.12.31		
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	
資產：									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 773,713	15	318,897	9	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 740,000	15	260,000	7
1140 合約資產—流動(附註六(廿一))	-	-	447	-	2110 應付短期票券(附註六(十三))	599,251	12	159,751	4
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(廿一))	20,642	-	25,341	1	2130 合約負債—流動(附註六(廿一))	288,601	6	104,882	3
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)、(廿一)及七)	119	-	-	-	2150 應付票據	16,769	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(四))	5,156	-	11,135	-	2170 應付帳款	73,189	1	84,274	2
1210 其他應收款—關係人(附註六(四)及七)	3,377	-	464	-	2180 應付帳款—關係人(附註七)	4,866	-	6,045	-
130X 存貨(附註六(五))	1,598,472	32	735,350	20	2200 其他應付款(附註七)	95,601	2	98,653	3
1410 預付款項(附註七)	57,930	1	63,247	2	2220 其他應付款項—關係人(附註七)	200,273	4	-	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)及九)	460,036	9	207,498	6	2230 本期所得稅負債(附註六(十七))	4,826	-	9,682	-
1479 其他流動資產—其他	7,754	-	3,090	-	2250 負債準備—流動(附註六(十六))	2,906	-	4,270	-
1480 取得合約之增額成本—流動	88,312	2	-	-	2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及七)	105,501	2	104,496	3
	3,015,511	59	1,365,469	38	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
非流動資產：					非流動負債：				
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))	107,818	2	131,496	4	應付公司債(附註六(十四))	599,580	12	599,460	17
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	81,260	2	34,193	1	租賃負債—非流動(附註六(十五)及七)	1,193,536	24	1,284,296	36
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及(廿八))	530,833	11	610,503	17	淨確定福利負債—非流動(附註六(十六))	2,709	-	3,036	-
1755 使用權資產(附註六(八))	1,193,597	24	1,294,472	36	採用權益法之投資貸餘(附註六(六))	1,047	-	1,047	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-	其他非流動負債—其他	332	-	526	-
1780 無形資產(附註六(十))	208	-	52,991	1		1,797,204	36	1,888,365	53
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	10,254	-	11,086	-		3,942,458	78	2,723,359	75
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)	97,095	2	98,064	3	歸屬母公司業主之權益(附註六(十八)及(十九))：				
1990 其他非流動資產—其他	1,007	-	185	-	股本	1,363,791	27	1,063,791	30
	2,028,881	41	2,239,799	62	資本公積	64,187	1	79,284	2
					保留盈餘	(259,965)	(5)	(274,430)	(8)
					其他權益	(189,592)	(4)	(185,856)	(5)
					歸屬母公司業主之權益小計	978,421	19	682,789	19
					非控制權益(附註六(十八))	123,513	3	199,120	6
					權益總計	1,101,934	22	881,909	25
					負債及權益總計	\$ 5,044,392	100	3,605,268	100



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

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年十一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 (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)
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	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

民國一〇九年一月一日至一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股 本	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		
普通股	79,284	50,262	(222,395)	184,497	999,698
本	-	-	(103,539)	14,441	(89,098)
本期淨(損)利	-	-	1,242	182	(28,691)
本期其他綜合損益	-	-	(102,297)	14,623	(117,789)
本期綜合損益總額	79,284	50,262	(324,692)	199,120	881,909
民國一〇八年十二月三十一日餘額	-	-	14,379	(75,779)	(61,400)
本期淨利(損)	-	-	86	172	(3,478)
本期其他綜合損益	-	-	(102,297)	14,623	(117,789)
本期綜合損益總額	79,284	50,262	(324,692)	199,120	881,909
其他資本公積變動：	-	-	14,465	(75,607)	(64,878)
現金增資-員工認股權	641	-	-	-	641
現金增資	(15,738)	-	-	-	284,262
民國一〇九年十二月三十一日餘額	64,187	50,262	(310,227)	123,513	1,101,934

(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

董事長：許玉山



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十一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
投資活動之現金流量：		
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
投資活動之淨現金流入	<u>23,897</u>	<u>12,643</u>
籌資活動之現金流量：		
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	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>1,275,009</u>	<u>(199,513)</u>
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	<u>\$ 773,713</u>	<u>318,897</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：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109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 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 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 本章程訂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 第二次修正於民國七十三年六月十九日 第三次修正於民國七十四年五月七日 第四次修正於民國七十五年九月十二日 第五次修正於民國七十五年十月四日 第六次修正於民國七十九年五月二十五日 第七次修正於民國八十年六月二十四日 第八次修正於民國八十一年三月二十日 第九次修正於民國八十一年十二月三日 第十次修正民國八十三年十一月二十五日 第十一次修正於民國八十六年一月十日 第十二次修正於民國八十九年五月二十六日 第十三次修正於民國九十年五月二十八日 第十四次修正於民國九十一年六月十四日 第十五次修正於民國九十四年六月十四日 第十六次修正於民國九十五年六月十四日 第十七次修正民國九十六年十月二十九日 第十八次修正於民國九十七年六月十三日 第十九次修正於民國九十八年六月十六日 第二十次修正於民國九十九年六月九日 第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日 第二十二次修正於民國一〇〇一年六月五日 第二十三次修正於民國一〇〇四年六月九日 第二十四次修正民國一〇〇五年六月十五日 第二十五次修正於民國一〇〇七年六月八日 第二十六次修正於民國一〇〇八年六月十八日 第二十七次修正於民國一〇一〇年六月十五日</p>	<p>第二十四條 本章程訂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 第二次修正於民國七十三年六月十九日 第三次修正於民國七十四年五月七日 第四次修正於民國七十五年九月十二日 第五次修正於民國七十五年十月四日 第六次修正於民國七十九年五月二十五日 第七次修正於民國八十年六月二十四日 第八次修正於民國八十一年三月二十日 第九次修正於民國八十一年十二月三日 第十次修正民國八十三年十一月二十五日 第十一次修正於民國八十六年一月十日 第十二次修正民國八十九年五月二十六日 第十三次修正於民國九十年五月二十八日 第十四次修正於民國九十一年六月十四日 第十五次修正於民國九十四年六月十四日 第十六次修正於民國九十五年六月十四日 第十七次修正民國九十六年十月二十九日 第十八次修正於民國九十七年六月十三日 第十九次修正於民國九十八年六月十六日 第二十次修正於民國九十九年六月九日 第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日 第二十二次修正於民國一〇〇一年六月五日 第二十三次修正於民國一〇〇四年六月九日 第二十四次修正民國一〇〇五年六月十五日 第二十五次修正於民國一〇〇七年六月八日 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>

【附錄一】

第一章總則

第一條

本公司依公司法之規定組成之，定名為士林開發股份有限公司。
(英文名稱為 SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED)

第二條

本公司經營之業務如下：

- 一、E801010 室內裝潢業。
- 二、F113020 電器批發業。
- 三、F113110 電池批發業。
- 四、F119010 電子材料批發業。
- 五、F211010 建材零售業。
- 六、F213010 電器零售業。
- 七、F213110 電池零售業。
- 八、F219010 電子材料零售業。
- 九、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 十、H701020 工業廠房開發租售業。
- 十一、H701040 特定專業區開發業。
- 十二、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 十三、H701080 都市更新重建業。
- 十四、H703090 不動產買賣業。
- 十五、H703100 不動產租賃業。
- 十六、I102010 投資顧問業
- 十七、I103060 管理顧問業
- 十八、JZ99050 仲介服務業
- 十九、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一

本公司因業務需要得對外保證。

第二條之二

本公司轉投資其它事業之投資總額，得超過本公司實收資本額之百分之四十。

第三條

本公司設總公司於台北市，必要時得經董事會之決議於國內外設立分公司。

第四條：刪除。

第二章股份

第五條

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。

第五條之一

刪除。

第六條

本公司股票概為記名式，由董事三人簽名或蓋章。並依法編製且經簽證後發行之。另依公司法得免印製股票者，該股份應洽證券集中保管事業機構登錄。

第七條

股東應填具印鑑卡交付公司收存，凡領取股息、紅利、或辦理股東過戶轉讓，均以該原存印鑑為憑。

第八條

股票之更名過戶，自股東常會前六十日內，股東臨時會前三十日內或公司除息、除權日及其它利益基準日之前五日內均停止辦理。

第八條之一

台灣證券集中保管股份有限公司得請求合併換發大面額證券。

第八條之二

本公司股票事務之處理辦法悉依有關法令及主管機關之規定辦理。

第三章股東會

第九條

股東會分為常會與臨時會兩種，常會每年召開一次，於會計年度終結後六個月內由董事會召開之；臨時會於必要時依法召集之。

第十條

股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍委託代理人出席。股東委託出席之辦法，除依公司法第一七七條規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十一條

股東會由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，如董事長缺席時由董事長指定董事一人代理之，未指定時由董事互推一人代理之。由董事會以外之其他召集權人召集，主席由該召集權人擔任，召集權人有二人以上時應互推一人擔任。

第十二條

本公司各股東每股有一表決權，但本公司有發生公司法第一百七十九條規定之情事者無表決權。

第十三條

股東會之決議，除相關法令或本公司章程另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東之過半數之同意為決議。

股東會採行電子投票列為本公司股東行使表決權方式之一，其相關事宜悉依法令規定辦理。

第十三條之一

股東會之議決事項，應作成議事錄，由股東會主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東。前項議事錄之分發，得以公告方式為之。

第四章董事會及審計委員會

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。董事會設董事長一人，由董事推選之。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五分之一。

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。

第十四條之一

董事缺額達三分之一或獨立董事均解任時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之，其任期以補足原任之期限為限。

第十五條

本公司重要事項除依法應由股東會決議者外，均應經董事會決議，由董事長依董事會決議行之。前開須經董事會決議之重要事項除法令另有規定者外，均由董事會決議訂定之。

第十六條

董事會至少每季召開乙次，具體開會時間依董事會決議。如遇緊急事項或依過半數董事請求得召開臨時會。董事會由董事長召集之。董事長因故不能召集時，依董事會決議指定之職務代理人代理順位代理之，並由召集人擔任主席。

前項之召集得以書面、傳真或電子郵件等方式通知之。

第十七條

董事會之決議除公司法另有規定外，須有董事過半數之出席並以出席董事過半數之同意行之。董事因故不能出席時，得出具委託書，列舉授權範圍並委託其他董事代理之，但以一人受一人之委託為限。董事會議事錄應由主席簽章，正本保存於公司，並以副本通知各董事。

第十八條

本公司董事(含獨立董事)之報酬，授權薪資報酬委員會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準，建議及提報董事會依法議定之。

本公司得為董事購買責任保險，投保範圍授權董事會決議之。

第五章 經理人

第十九條

本公司設經理人若干人，其委任、解任及報酬均依照公司法第廿九條之規定辦理。

第六章 會計

第二十條

本公司會計年度每年自一月一日起至十二月卅一日止，於年度終結後辦理決算。

第二十一條

本公司應於會計年度終結後，由董事會造具下列各項表冊，交審計委員會查核後，並出具報告書提請股東會承認之。

一、營業報告書。

二、財務報表。

三、盈餘分派或虧損彌補議案。

前項財務報表及盈餘分派或虧損撥補決議之分發，得以公告方式為之

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。

第二十二條之一：

本公司年度結算後如有盈餘，應先提繳稅捐，彌補歷年虧損，次提百分之十為法定盈餘公積(但法定盈餘公積已達本公司實收資本額不在此限)及就當年度發生之帳列股東權益減項金額提列特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積後，加計前期累計未分配盈餘為股東紅利，除保留部份盈餘於以後年度再行決議分派外，依公司股利政策按股份總額比例分派之。

本公司屬建築產業，考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十，唯每股現金股利低於新台幣 0.1 元或董事會綜合考量公司當年度財務報表之負債比例高於 50%時或當年度有重大資本支出規劃時，得調降現金股利之成數或改發股票股利。

第七章附則

第二十三條

本章程如有未盡事宜，悉依公司法及其它有關法令規定辦理。

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

第二次修正於民國七十三年六月十九日

第三次修正於民國七十四年五月七日

第四次修正於民國七十五年九月十二日

第五次修正於民國七十五年十月四日

第六次修正於民國七十九年五月二十五日

第七次修正於民國八十年六月二十四日

第八次修正於民國八十一年三月二十日

第九次修正於民國八十一年十二月三日

第十次修正於民國八十三年十一月二十五日

第十一次修正於民國八十六年一月十日

第十二次修正於民國八十九年五月二十六日

第十三次修正於民國九十年五月二十八日

第十四次修正於民國九十一年六月十四日
第十五次修正於民國九十四年六月十四日
第十六次修正於民國九十五年六月十四日
第十七次修正於民國九十六年十月二十九日
第十八次修正於民國九十七年六月十三日
第十九次修正於民國九十八年六月十六日
第二十次修正於民國九十九年六月九日
第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日
第二十二次修正於民國一〇〇一年六月五日
第二十三次修正於民國一〇〇四年六月九日
第二十四次修正於民國一〇〇五年六月十五日
第二十五次修正於民國一〇〇七年六月八日
第二十六次修正於民國一〇〇八年六月十八日

【附錄二】

士林開發股份有限公司股東會議事規則

102.06.13

- 一、本公司股東會議事，應依本規則辦理。
- 二、本規則所稱股東，指股東本人及股東委託出席之代理人。
- 三、本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。
前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。
股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。
本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。
出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡計算之。
- 四、股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。
- 五、本公司股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 六、股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之；如董事長缺席時由董事長指定董事一人代理之，未指定時由董事互推一人代理之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任，召集權人有二人以上時應互推一人擔任之。
- 七、本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。
辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 八、本公司應將股東會之開會過程全程錄音或錄影，並至少保存一年。
- 九、已屆開會時間，有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席應即宣布開會，如尚不足法定額數時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表之股數達已發行總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。

十、股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣佈散會。

會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。但主席違反議事規則，宣佈散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席繼續開會。

十一、出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席證編號)及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

十二、同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。

股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

十三、法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。

法人股東指派二人以上之代表人出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

十四、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

十五、主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

十六、議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具股東身分。股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

十七、會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。

十八、議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。

十九、同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

二十、主席得指揮糾察員(或保全人員)協助維持會場秩序。糾察員(或保全人員)在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。

二十一、本規則未規定事項，悉依公司法、證券交易法及其他有關法令與本公司章程之規定辦理。

二十二、本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

【附錄三】

董事持有股數及最低應持有股數

- 一、本公司已發行股份總數為 136,379,090 股，依『公開發行公司董事及監察人股權查核實施規則』第二條之規定，全體董事最低應持股總額不得少於 8,182,745 股。
- 二、本公司全體董事截至民國 110 年股東常會最後過戶日 110 年 4 月 16 日止，股東名簿記載之持有股數（如附表）。

附表：

士林開發股份有限公司
董事個別持股暨合計持股明細表

職 稱	姓 名	停止過戶日 股東名冊記載持有股數	持股比例%
董事長	順霖投資(股)公司 代表人：許玉山	292,017 股	0.21%
董 事	李昌霖	170,328 股	0.12%
董 事	協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭	6,529,951 股	4.79%
董 事	國賓投資(股)公司 代表人：李盈助	5,781,850 股	4.24%
獨立董事	汪佳坤	0	0
獨立董事	郭佳玟	0	0
獨立董事	沈景茂	0	0
董事合計		12,774,146 股	9.36%