

股票代碼：5324



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED.

民國 111 年股東常會

議事手冊

股東會日期：中華民國 111 年 6 月 10 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 111 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：110 年度營業報告。	3
第二案：審計委員會審查 110 年度決算表冊查核報告。	3
第三案：本公司發行 110 年度有擔保普通公司債情形報告。	3
肆、承認事項	
第一案：110 年度營業報告書及決算表冊案。	4
第二案：110 年度虧損撥補案。	4
伍、討論事項	
修訂『取得或處分資產處理程序』案。	5
陸、選舉事項	
本公司董事全面改選案。	6
柒、其他議案	
解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。	6
捌、附 件	
一、110 年度營業報告書(附件一)	7
二、審計委員會審查 110 年度決算表冊查核報告(附件二)	11
三、會計師查核報告書、個體及合併財務報表(附件三)	12
四、虧損撥補表(附件四)	31
五、取得或處分資產處理程序修正前後對照表(附件五)	32
六、董事暨獨立董事候選人名單(附件六)	43
七、董事暨獨立董事候選人競業禁止內容(附件七)	44

玖、附 錄

一、公司章程	45
二、股東會議事規則	51
三、董事選舉辦法	54
四、董事持有股數及最低應持有股數	56

士林開發股份有限公司
民國 111 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、選舉事項

七、其他議案

八、臨時動議

九、散 會

士林開發股份有限公司
民國 111 年股東常會議程

召開方式：實體會議

時間：中華民國 111 年 6 月 10 日（星期五）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：110 年度營業報告。

第二案：審計委員會審查 110 年度決算表冊查核報告。

第三案：本公司發行 110 年度有擔保普通公司債情形報告。

四、承認事項：

第一案：110 年度營業報告書及決算表冊案。

第二案：110 年度虧損撥補案。

五、討論事項：

修訂『取得或處分資產處理程序』案。

六、選舉事項：

本公司董事全面改選案。

七、其他議案：

解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。

八、臨時動議

九、散 會

報告事項

第一案

案由：110 年度營業報告，報請 公鑒。

說明：本公司 110 年度營業報告暨 111 年度營業展望，請參閱本手冊第 7~10 頁(附件一)，謹報請 公鑒。

第二案

案由：審計委員會審查 110 年度決算表冊查核報告，報請 公鑒。

說明：本公司 110 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 11 頁(附件二)，謹報請 公鑒。

第三案

案由：本公司發行 110 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 110 年 12 月 23 日董事會決議通過發行 110 年度國內第一次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣壹拾貳億元整。

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 111 年 1 月 3 日證櫃債字第 11000143741 號函申報生效，及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心，111 年 1 月 6 日證櫃債字第 11100001832 號函同意於 111 年 1 月 12 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：110 年度營業報告書及決算表冊案。

說明：一、本公司 110 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 110 年度營業報告書，請參閱本手冊第 7~10 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，請參閱本手冊第 12~30 頁(附件三)，提請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：110 年度虧損撥補案。

說明：一、本公司期初待彌補虧損為新台幣 310,227,592 元，減：對子公司所有權權益變動數新台幣 24,264,526 元，減：處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具新台幣 57,140 元，減：本年度稅後淨損為新台幣 102,572,693 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 59,004 元，本期待彌補累積虧損為新台幣 437,062,947 元。

二、本公司截至 110 年度為累積虧損，擬不發放股利。

三、擬具虧損撥補表，請參閱本手冊第 31 頁(附件四)，提請 承認。

決議：

討論事項

董事會提

案由：修訂『取得或處分資產處理程序』案。

說明：一、依據金融監督管理委員會 111 年 1 月 28 日金管證發字第 1110380465 號令辦理。

二、主要增修訂內容如下(請參閱)：

(1)強化關係人交易之管理

新增規範關係人交易金額達本公司總資產百分之十以上者，須提交股東會同意後，始得為之。但母子公司間或各子公司間交易免提股東會同意。

(2)放寬部分交易之資訊揭露

明訂買賣信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債，得豁免公告。

(3)提升外部專家出具意見書之品質

規範外部專家出具意見書應遵循所屬同業公會之自律規範，因已涵蓋會計師出具意見書應執执行程序，故刪除相關文字。

三、修訂前後對照表請參閱本手冊第 32-42 頁(附件五)，提請 討論。

決議：

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 111 年 6 月 17 日屆滿，依法將於 111 年股東常會進行全面改選。
- 二、依本公司章程第十四條規定，本公司設董事七至九人，董事人數授權由董事會議定，本次董事會新增一席董事，席次由本屆七席董事(含獨立董事 3 席)，更動為董事 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 111 年 6 月 10 日起至民國 114 年 6 月 9 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本手冊第 43 頁(附件六)，謹提請 選舉。

選舉結果：

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 111 年董事(含獨立董事)候選人擬解除競業之內容請參閱本手冊第 44 頁(附件七)，惟解除對象以實際當選董事(含獨立董事)為準，並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：

臨時動議

散會

【附件一】

士林開發股份有限公司
一一〇年度營業報告書



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。茲將一一〇年度營運成效及一一一年度營運展望報告如下：

一、一一〇年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

一一〇年度本公司認列之營業收入計新台幣 736,271 仟元。

(二)預算執行情形： 單位：新台幣仟元

項目	110年度實際數	110年度預測數	達成率%
營業收入	736,271	未公佈財務預測	不適用
營業成本	(595,806)		
營業毛利	140,465		
營業費用	(328,570)		
營業外收(支)	40,351		
稅前淨損	(147,754)		

(三)財務收支及獲利能力分析： 單位：新台幣仟元

	年度	110年度	109年度
財務收支	營業收入淨額	736,271	369,550
	營業毛利	140,465	50,305
	稅後淨損	(151,320)	(61,400)

	年度	110年度	109年度	
獲利能力	資產報酬率(%)	(1.63)	(0.82)	
	股東權益報酬率(%)	(10.52)	(6.19)	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	(8.31)	(21.47)
		稅前純益	(6.53)	(4.64)
	純益率(%)	(20.55)	(16.61)	
每股盈餘(元)	(0.64)	0.11		

(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、110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，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，110年順利開發取得3筆都市更新的土地案源，並已取得都市更新實施者。
- 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、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。
- 8、針對都更土地取得的長期資金需求，110年完成九億元的現金增資案，並發行十二億元的公司債，大幅地改善公司的財務結構，充足公司的長期資金，規避短期之利率波動。

(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，潛銷期已出售五成，110年已完工交屋，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，已全部完銷，預估113年完工交屋。
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。

展望 111 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品客源，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 110 年的房市表現，台商回流設廠，全球資金充沛，及低利率短期趨勢不變，原物料價格急速走高，再加上 covid-19 疫情影響，外籍移工供給減少，因著全球晶片荒，台積電公司全台擴廠搶工，以致於下半年全台房價持續攀高，尤其以台南和高雄地區，房價更是三級跳。

展望新年度，抱持審慎樂觀，不過金融政策管制(個人第三戶貸款、法人貸款、房地貸款限縮)、稅制(房地合一稅、屯房稅等修法)、升息壓力、經濟成長走向、營建成本升高…等，都是影響房地產業的主要因素，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)，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：郭穎彥



審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國 110 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

本公司民國一一一年股東常會

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 1 年 3 月 2 1 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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇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、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)收入認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(二十)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銷售房地收入為營運之主要收入來源，因營業收入涉及管理當局之經營績效，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，造成營業收入可能存有重大誤述。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：

- 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之情形；
- 執行收入認列之測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，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。
- 對銷售房地之收入執行截止測試，評估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51%；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。

三、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。民國一一〇年及一〇九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1.77%及3.94%，民國一一〇年及一〇九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及稅前淨利之(49.02)%及2,039.45%。

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一一〇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
民國一一一年三月二十一日



士林開發股份有限公司

董事長 郭顯彥

民國一〇九年九月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,581,091	24	559,720	17
1150 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十))	9,352	-	8,490	-
1200 其他應收款(附註六(四))	1,647	-	2,225	-
130X 存貨(附註六(五)、七及八)	3,412,855	51	1,592,245	50
1410 預付款項	76,241	1	52,712	2
1476 其他金融資產—流動(附註六(十))	745,003	11	425,836	13
1479 其他流動資產—其他	1,836	-	6,908	-
1480 取得合約之增額成本—流動	231,097	3	88,312	3
	6,059,122	90	2,736,448	85
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))	53,874	1	82,021	3
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及七)	352,335	6	306,637	10
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	1,100	-	519	-
1755 使用權資產(附註六(八))	9,584	-	13,164	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-
1780 無形資產	372	-	162	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十))	217,560	3	63,130	2
1990 其他非流動資產—其他	185	-	976	-
	641,819	10	473,418	15
資產總計	\$ 6,700,941	100	3,209,866	100
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十一)及八)	2100			
2110 應付短期票券(附註六(十二))	2110			
2130 合約負債—流動(附註六(二十))	2130			
2150 應付票據	2150			
2170 應付帳款	2170			
2200 其他應付款(附註七)	2200			
2220 其他應付款項—關係人(附註七)	2220			
2250 負債準備—流動(附註六(十五))	2250			
2280 租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2280			
2310 預收款項	2310			
2399 其他流動負債—其他	2399			
	2100			
非流動負債：				
2530 應付公司債(附註六(十三))	2530			
2580 租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	2580			
2670 其他非流動負債—其他	2670			
	2530			
負債總計				
權益： (附註六(十七)、(十八)及七)：				
3100 股本	3100			
3200 資本公積	3200			
3300 保留盈餘(待彌補虧損)	3300			
3400 其他權益	3400			
權益總計				
負債及權益總計				
	\$ 6,700,941	100	3,209,866	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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十))	\$ 319,534	100	3,642	100
5000 營業成本	282,683	88	2,496	68
營業毛利	36,851	12	1,146	32
營業費用(附註六(十五)及七)：				
6100 推銷費用	5,702	2	44,381	1,219
6200 管理費用	97,434	30	76,237	2,093
	103,136	32	120,618	3,312
營業淨損	(66,285)	(20)	(119,472)	(3,280)
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿二))	757	-	724	20
7010 其他收入(附註六(廿二)及七)	10,699	3	4,251	116
7020 其他利益及損失(附註六(廿二))	(8)	-	(15)	-
7050 財務成本(附註六(廿二)及七)	(27,007)	(8)	(5,746)	(158)
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))	(18,332)	(6)	134,637	3,697
營業外收入及支出合計	(33,891)	(11)	133,851	3,675
7900 稅前淨(損)利	(100,176)	(31)	14,379	395
7950 所得稅費用(附註六(十六))	2,397	1	-	-
8200 本期淨(損)利	(102,573)	(32)	14,379	395
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	(28,147)	(9)	(3,781)	(104)
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	286	-	131	4
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
本期其他綜合損益	(27,861)	(9)	(3,650)	(100)
8500 本期綜合損益總額	\$ (130,434)	(41)	10,729	295
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	\$ (0.64)		0.11	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.64)		0.11	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許玉山



經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司



民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

其他權益項目	保留盈餘			合計	權益總計
	法定盈餘公積	待彌補虧損	其他權益項目		
普通股	79,284	-	-	(274,430)	682,789
資本公積	50,262	14,379	-	14,379	14,379
實收資本	-	-	86	86	(3,650)
資本公積	-	14,465	(3,736)	(3,736)	10,729
現金增資-員工認股權	-	-	-	-	641
現金增資	641	-	-	-	284,262
民國一〇九年十二月三十一日餘額	1,363,791	64,187	(310,227)	(259,965)	978,421
本期淨損	-	-	(102,573)	(102,573)	(102,573)
其他資本公積變動：	-	59	59	59	(27,861)
現金增資-員工認股權	-	-	(102,514)	(102,514)	(130,434)
現金增資	435	-	-	-	435
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	(47,138)	-	-	-	852,862
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(24,265)	(24,265)	(24,265)	(24,265)
民國一〇九年一月一日餘額	2,263,791	17,484	(437,063)	(386,801)	1,677,019

(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



董事長：許玉山



士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (100,176)	14,379
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,738	7,070
攤銷費用	376	179
利息費用	27,007	5,746
利息收入	(757)	(724)
股利收入	(1,224)	(12)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失(利益)之份額	18,332	(134,637)
股份基礎給付酬勞成本	435	641
其他	(4,405)	(3,356)
收益費損項目合計	<u>47,502</u>	<u>(125,093)</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：		
應收票據(增加)減少	(862)	6,456
其他應收款減少(增加)	578	(789)
存貨增加	(1,810,308)	(819,916)
預付款項增加	(23,529)	(38,290)
其他流動資產增加	(31)	(5,146)
其他非流動資產減少(增加)	791	(791)
取得合約之增額成本增加	(75,412)	(63,440)
其他金融資產增加	(229,462)	(173,770)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(2,138,235)</u>	<u>(1,095,686)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	178,242	191,481
應付票據(減少)增加	(16,144)	2,075
應付帳款增加(減少)	135,844	(2,378)
其他應付款(減少)增加	(16,569)	15,257
負債準備增加	15	-
預收款項增加	400	76
其他流動負債增加	1,000	1,106
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>282,788</u>	<u>207,617</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(1,855,447)</u>	<u>(888,069)</u>
調整項目合計	<u>(1,807,945)</u>	<u>(1,013,162)</u>
營運產生之現金流出	(1,908,121)	(998,783)
收取之利息	757	724
收取之股利	55,161	150,512
支付之利息	(28,986)	(9,498)
(支付)退還之所得稅	(2,449)	343
營業活動之淨現金流出	<u>(1,883,638)</u>	<u>(856,702)</u>

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109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
取得採用權益法之投資	(150,000)	-
處分採用權益法之投資	8,054	-
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	(858)	(415)
取得無形資產	(586)	(241)
其他金融資產增加	(253,090)	(79,467)
其他金融資產減少	8,955	1,600
投資活動之淨現金(流出)流入	(387,525)	32,477
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,346,723	450,000
短期借款減少	(500,000)	(110,000)
應付短期票券增加	298,463	497,490
應付短期票券減少	(498,193)	(58,067)
發行公司債	1,000,000	-
存入保證金增加	439	9
存入保證金減少	-	(16)
其他應付款－關係人增加	-	200,000
其他應付款－關係人減少	(200,000)	-
租賃本金償還	(7,760)	(5,666)
現金增資	852,862	284,262
籌資活動之淨現金流入	3,292,534	1,258,012
本期現金及約當現金增加數	1,021,371	433,787
期初現金及約當現金餘額	559,720	125,933
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,581,091	559,720

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)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇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、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(廿二)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團主要營業收入來源為房地收入及經營飯店，重大不實表達風險在於產品的控制尚未移轉給客戶而認列收入；以及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。因此房地收入、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：

- 房地收入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之情形；執行收入認列之測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，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；對銷售房地之收入執行截止測試，評估收入是否認列於適當時間。

- 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41%；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(八)及(九)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團於民國一一〇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19%。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一一〇年及一〇九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2.82%，民國一一〇年及一〇九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9.30%及25.13%。

列入士林開發集團合併財務報告之採用權益法之投資中，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。民國一一〇年及一〇九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0.86%及1.59%，民國一一〇年及一〇九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(33.30)%及(460.31)%。

士林開發股份有限公司已編製民國一一〇年度及一〇九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一一〇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 泉 哲
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 一 年 三 月 二 十 一 日



士林開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表

民國一〇一〇年及〇九年度三月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,822,523	22	773,713	15
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(廿二))	17,168	-	20,642	-
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)、(廿二)及七)	314	-	119	-
1200 其他應收款(附註六(四))	1,906	-	5,156	-
1210 其他應收款—關係人(附註六(四)及七)	-	-	3,377	-
130X 存貨(附註六(五)及八)	3,418,283	41	1,598,472	32
1410 預付款項	79,967	1	57,930	1
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)及九)	779,203	9	460,036	9
1479 其他流動資產—其他	3,243	-	7,754	-
1480 取得合約之增額成本—流動	231,097	3	88,312	2
	6,353,704	76	3,015,511	59
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))	80,193	1	107,818	2
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	73,036	1	81,260	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及(廿八))	455,750	6	530,833	11
1755 使用權資產(附註六(九))	1,096,019	13	1,193,597	24
1760 投資性不動產淨額(附註六(十))	6,809	-	6,809	-
1780 無形資產(附註六(十一))	372	-	208	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))	9,422	-	10,254	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十二)及八)	250,485	3	97,095	2
1990 其他非流動資產—其他	185	-	1,007	-
	1,972,271	24	2,028,881	41
資產總計	\$ 8,325,975	100	5,044,392	100
負債及權益				
負債：				
110.12.31 短期借款(附註六(十三))	\$ 2,586,723	31	740,000	15
應付短期票券(附註六(十四))	299,616	4	599,251	12
1180 合約負債—流動(附註六(廿二))	478,906	6	288,601	6
1200 應付票據	10,824	-	16,769	-
1210 應付帳款	205,091	3	73,189	1
130X 應付帳款—關係人(附註七)	-	-	4,866	-
1410 其他應付款(附註七)	140,436	2	95,601	2
1476 其他應付款項—關係人(附註七)	155	-	200,273	4
1479 本期所得稅負債(附註六(十八))	2,950	-	4,826	-
1480 負債準備—流動(附註六(十七))	3,030	-	2,906	-
租賃負債—流動(附註六(十六)及七)	104,765	1	105,501	2
預收款項	610	-	210	-
其他流動負債—其他	13,887	-	13,261	-
	3,846,993	47	2,145,254	42
非流動負債：				
應付公司債(附註六(十五))	1,595,540	19	599,580	12
租賃負債—非流動(附註六(十六)及七)	1,104,263	13	1,193,536	24
淨確定福利負債—非流動(附註六(十七))	2,443	-	2,709	-
採用權益法之投資貸餘(附註六(六))	1,047	-	1,047	-
其他非流動負債—其他	772	-	332	-
	2,704,065	32	1,797,204	36
	6,551,058	79	3,942,458	78
負債總計	2,263,791	27	1,363,791	27
歸屬母公司業主之權益(附註四(三)及六(十九)、(二十)、(廿一))：				
股本	17,484	-	64,187	1
資本公積	(386,801)	(4)	(259,965)	(5)
保留盈餘	(217,455)	(3)	(189,592)	(4)
其他權益	1,677,019	20	978,421	19
歸屬母公司業主之權益小計	97,898	1	123,513	3
非控制權益(附註六(十九))	1,774,917	21	1,101,934	22
權益總計	\$ 8,325,975	100	5,044,392	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

民國一〇一〇年及一〇〇九年十一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二)及七)	\$ 736,271	100	369,550	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	595,806	81	319,245	86
營業毛利	140,465	19	50,305	14
營業費用：(附註六(十七)及七)				
6100 推銷費用	78,963	11	109,334	30
6200 管理費用	242,607	33	233,439	63
6450 預期信用減損損失	-	-	330	-
	321,570	44	343,103	93
營業淨損	(181,105)	(25)	(292,798)	(79)
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿四))	1,299	-	1,616	-
7010 其他收入(附註六(廿四))	36,299	5	32,479	9
7020 其他利益及損失(附註六(廿四)及七)	(658)	-	(63,470)	(17)
7050 財務成本(附註六(廿四)及七)	(52,787)	(7)	(32,670)	(9)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(六))	49,198	7	291,513	79
營業外收入及支出合計	33,351	5	229,468	62
7900 稅前淨損	(147,754)	(20)	(63,330)	(17)
7950 減：所得稅費用(利益)(附註六(十八))	3,566	-	(1,930)	(1)
本期淨損	(151,320)	(20)	(61,400)	(16)
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	137	-	200	-
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	(27,625)	(4)	(3,678)	(1)
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)	(27,488)	(4)	(3,478)	(1)
8500 本期綜合損益總額	(178,808)	(24)	(64,878)	(17)
本期淨利(損)歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (102,573)	(13)	14,379	5
8620 非控制權益	(48,747)	(7)	(75,779)	(21)
	\$ (151,320)	(20)	(61,400)	(16)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (130,434)	(17)	10,729	3
8720 非控制權益	(48,374)	(7)	(75,607)	(20)
	\$ (178,808)	(24)	(64,878)	(17)
每股(虧損)盈餘(附註六(廿一))				
9750 基本每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)	\$	(0.64)		0.11
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)	\$	(0.64)		0.11

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許玉山



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

民國一〇九年一月一日及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目				
		保留盈餘		合計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計			
股 本	資本公積	法定盈 餘公積	待彌補 虧損					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	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益
普通股	79,284	50,262	(324,692)	(274,430)	682,789	199,120	881,909			
	-	-	14,379	14,379	14,379	(75,779)	(61,400)			
	-	-	86	86	(3,650)	172	(3,478)			
	-	-	14,465	14,465	10,729	(75,607)	(64,878)			
	641	-	-	-	641	-	641			
	(15,738)	-	-	-	284,262	-	284,262			
民國一〇九年十二月三十一日餘額	64,187	50,262	(310,227)	(259,965)	978,421	123,513	1,101,934			
本期淨損	-	-	(102,573)	(102,573)	(102,573)	(48,747)	(151,320)			
本期其他綜合損益	-	-	59	59	(27,920)	373	(27,488)			
本期綜合損益總額	-	-	(102,514)	(102,514)	(130,434)	(48,374)	(178,808)			
其他資本公積變動：										
現金增資-員工認股權	435	-	-	-	435	-	435			
現金增資	(47,138)	-	-	-	852,862	-	852,862			
處分子公司	-	-	-	-	-	(1,497)	(1,497)			
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)	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)	-	(9)	(9)			
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-			
民國一〇九年十二月三十一日餘額	17,484	50,262	(437,063)	(386,801)	1,677,019	97,898	1,774,917			

民國一〇九年一月一日餘額

本期淨利(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

民國一〇九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

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

民國一〇九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

民國一〇一〇年及一〇〇九年十一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (147,754)	(63,330)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	199,721	203,928
攤銷費用	424	216
預期信用減損損失	-	330
利息費用	52,787	32,670
利息收入	(1,299)	(1,616)
股利收入	(1,975)	(1,074)
股份基礎給付酬勞成本	435	641
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(49,198)	(291,513)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	27	112
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	635	909
非金融資產減損損失	-	62,837
租金減讓	(12,788)	(6,162)
其他	(4,405)	(3,356)
收益費損項目合計	184,994	(2,078)
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	3,375	12,859
應收帳款－關係人增加	(195)	(119)
其他應收款減少	661	4,265
其他應收款－關係人減少(增加)	432	(2,913)
存貨增加	(1,809,736)	(818,772)
預付款項增加	(22,087)	(35,109)
其他流動資產增加	(862)	(5,010)
取得合約之增額成本增加	(75,412)	(63,440)
其他金融資產增加	(229,462)	(173,770)
其他非流動資產增加	-	(822)
與營業活動相關之資產淨變動合計	(2,133,286)	(1,082,831)
與營業活動相關之負債淨變動：		
合約負債增加	190,306	184,166
應付票據(減少)增加	(16,255)	2,185
應付帳款增加(減少)	137,193	(7,729)
應付帳款－關係人減少	(4,866)	(1,179)
其他應付款項增加	9,937	8,441
負債準備增加(減少)	124	(1,364)
預收款項增加	400	82
其他流動負債增加	754	1,959
其他非流動負債減少	-	(37)
淨確定福利負債減少	(130)	(127)
與營業活動相關之負債淨變動合計	317,463	186,397
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(1,815,823)	(896,434)
調整項目合計	(1,630,829)	(898,512)
營運產生之現金流出	(1,778,583)	(961,842)
收取之利息	1,320	1,620
收取之股利	62,342	154,520
支付之利息	(56,229)	(36,637)
支付之所得稅	(4,440)	(1,751)
營業活動之淨現金流出	(1,775,590)	(844,090)

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109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
處分子公司之淨現金流出	(3,321)	-
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	(7,980)	(9,047)
處分不動產、廠房及設備	40	11
其他應收款增加	-	(2,500)
其他應收款減少	2,500	2,500
取得無形資產	(592)	(270)
其他金融資產增加	(253,110)	(79,467)
其他金融資產減少	8,955	1,670
其他非流動資產減少	822	-
投資活動之淨現金(流出)流入	(252,686)	23,897
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,586,723	690,000
短期借款減少	(740,000)	(210,000)
應付短期票券增加	298,463	597,567
應付短期票券減少	(598,098)	(158,067)
發行公司債	1,000,000	-
存入保證金增加	440	6
存入保證金減少	-	(163)
其他應付款－關係人增加	-	200,000
其他應付款－關係人減少	(200,000)	-
租賃本金償還	(123,295)	(128,596)
現金增資	852,862	284,262
非控制權益變動	(9)	-
籌資活動之淨現金流入	3,077,086	1,275,009
本期現金及約當現金增加數	1,048,810	454,816
期初現金及約當現金餘額	773,713	318,897
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,822,523	773,713

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



中華民國一〇一〇年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補虧損	(310,227,592)
減：對子公司所有權權益變動數	(24,264,526)
減：處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	(57,140)
減：本年度稅後淨損	(102,572,693)
加：其他綜合損益-確定福利計畫之再衡量數本期變動數	59,004
期末待彌補累積虧損	(437,062,947)

董事長：許玉山



總經理：林信成



會計主管：郭穎彥



【附件五】

取得或處分資產處理程序修正前後對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條：投資非供營業用不動產及其使用權資產與有價證券額度</p> <p>本公司及子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及其使用權資產與有價證券，其額度限制訂定如下：</p> <p>一、非供營業使用之不動產及其使用權資產之總額不得逾本公司財務報告之股東權益之百分之六十；子公司不得逾各子公司實收資本額之一倍。</p> <p>二、長期有價證券之總額以本公司財務報告之股東權益為限；子公司不得逾各子公司財務報告之股東權益百分之八十。</p> <p>三、短期有價證券總額不得逾本公司財務報告股東權益百分之六十為限；子公司不得逾各子公司財務報告股東權益百分之五十。</p> <p>四、投資個別長期股權有價證券投資之金額，以各公司最近期財務報告之股東權益百分之八十為限；個別其他短期有價證券投資之金額，以各公司最近期財務報告之股東權益百分之三十為限。</p> <p>上述所稱財務報告係指本公司或子公司最近期經會計師核閱或查核簽證之財務報告。</p>	<p>第五條：投資非供營業用不動產及其使用權資產與有價證券額度</p> <p>本公司及子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及其使用權資產與有價證券，其額度限制訂定如下：</p> <p>一、非供營業使用之不動產及其使用權資產之總額不得逾本公司財務報告之股東權益之百分之六十；子公司不得逾各子公司實收資本額之一倍。</p> <p>二、長期有價證券之總額以本公司財務報告之股東權益為限；子公司不得逾各子公司財務報告之股東權益百分之八十。</p> <p>三、短期有價證券總額不得逾本公司財務報告股東權益百分之六十為限；子公司不得逾各子公司財務報告股東權益百分之五十。</p> <p>四、投資個別長期股權有價證券投資之金額，以各公司最近期財務報告之股東權益百分之八十為限；個別其他短期有價證券投資之金額，以各公司最近期財務報告之股東權益百分之三十為限。</p> <p>上述所稱財務報告係指本公司或子公司最近期經會計師查核簽證之財務報告。</p>	<p>為配合實務運作修正。</p>
<p>第七條：取得或處分不動產、設備或使用權資產之處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分不動產、設備或其他使用權資產，悉依本處理程序及本公司內部控制制度不動產、廠房及設備循環辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)取得或處分不動產，應參考公告現</p>	<p>第七條：取得或處分不動產、設備或使用權資產之處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分不動產、設備或其他使用權資產，悉依本處理程序及本公司內部控制制度不動產、廠房及設備循環辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)取得或處分不動產，應參考公告現</p>	<p>外部專家出具意見書時應遵循所屬同業公會之自律規範</p>

<p>值、評定現值、鄰近不動產交易案例等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣五億元以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會核備；超過新台幣五億元者，需提經審計委員會及董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)取得或處分設備或其他使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標等方式擇一為之，其金額在新台幣壹千萬以下者，應依核決權限逐級核准；超過新台幣壹千萬元者，應呈請董事長核准後，提經審計委員會及董事會通過後始得為之。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分不動產、設備或使用權資產，應依前項權限呈核決後，由業務開發及管理部門負責執行。</p> <p>四、不動產、設備或使用權資產估價報告 本公司取得或處分不動產、或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。 (二)交易金額達新臺幣十億元以上，應請二家以上之專業估價者估價。 (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。 2. 二家以上專業估價者之估價結</p>	<p>值、評定現值、鄰近不動產交易案例等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣五億元以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會核備；超過新台幣五億元者，需提經審計委員會及董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)取得或處分設備或其他使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標等方式擇一為之，其金額在新台幣壹千萬以下者，應依核決權限逐級核准；超過新台幣壹千萬元者，應呈請董事長核准後，提經審計委員會及董事會通過後始得為之。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分不動產、設備或使用權資產，應依前項權限呈核決後，由業務開發及管理部門負責執行。</p> <p>四、不動產、設備或使用權資產估價報告 本公司取得或處分不動產、或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。 (二)交易金額達新臺幣十億元以上，應請二家以上之專業估價者估價。 (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人<u>中華民國會計研究發展基金會</u>（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。</p>	<p>，因已涵蓋會計師出具意見書應執行程序，故刪除相關文字。另放寬建設業取得會計師意見之期限為取得估價報告之日起算二週內。</p>
--	---	---

<p>果差距達交易金額百分之十以上者。</p> <p>(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>(五)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告，並於取得估價報告之日起算二週內取得本項第(三)款之會計師意見。</p> <p>(六)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>(七)本公司係經政府單位公開標售取得或處分資產者，得以政府單位相關得標證明文件替代估價報告或會計師意見。</p>	<p>2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。</p> <p>(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>(五)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告及本項第(三)款之會計師意見者，應於事實發生之日起算二週內取得。</p> <p>(六)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>(七)本公司係經政府單位公開標售取得或處分資產者，得以政府單位相關得標證明文件替代估價報告或會計師意見。</p>	
<p>第八條：取得或處分有價證券投資處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分有價證券，悉依本處理程序及本公司內部控制制度投資循環辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣應由財會部門或投資部門依市場行情研判定之，其金額在新台幣壹千萬元(含)以下者由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣壹千萬元以上者，另須提董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣應先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能及未來發展潛力等，其金額在新台幣伍千萬元(含)以下者由董事長核可並於事</p>	<p>第八條：取得或處分有價證券投資處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分有價證券，悉依本處理程序及本公司內部控制制度投資循環辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣應由財會部門或投資部門依市場行情研判定之，其金額在新台幣壹千萬元(含)以下者由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣壹千萬元以上者，另須提董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣應先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能及未來發展潛力等，其金額在新台幣伍千萬元(含)以下者由董事長核可並於事後</p>	<p>外部專家出具意見書時應遵循所屬同業公會之自律規範，因已涵蓋會計師出具意見書應執行程序，故刪除相關文字。</p>

<p>後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣伍千萬元者，另須提董事會通過後始得為之。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分有價證券，應依前項權限呈核決後，由財會部門或投資部門負責執行。</p> <p>四、取得專家意見 取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金管理會另有規定者，不在此限。</p>	<p>最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣伍千萬元者，另須提董事會通過後始得為之。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分有價證券，應依前項權限呈核決後，由財會部門或投資部門負責執行。</p> <p>四、取得專家意見 取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，<u>會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</u>但該有價證券具活絡市場之公開報價或金管理會另有規定者，不在此限。</p>	
<p>第九條：取得或處分會員證或無形資產或使用權資產處理程序</p> <p>一、評估及作業程序 本公司取得或處分會員證或無形資產或使用權資產，悉依本處理程序辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作分析報告提報董事長，其金額在新台幣壹千萬(含)以下者，事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備另須提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分無形資產或使用權資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作分析報告提報董事長，其金額在新台幣壹億元(含)以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣壹億元者，另須提經董事會通過後始得為之。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產或使用權資產時，應依前項權限呈核決後，</p>	<p>第九條：取得或處分會員證或無形資產或使用權資產處理程序</p> <p>一、評估及作業程序 本公司取得或處分會員證或無形資產或使用權資產，悉依本處理程序辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作分析報告提報董事長，其金額在新台幣壹千萬(含)以下者，事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備另須提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分無形資產或使用權資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作分析報告提報董事長，其金額在新台幣壹億元(含)以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣壹億元者，另須提經董事會通過後始得為之。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產或使用權資產時，應依前項權限呈核決後，由</p>	<p>外部專家出具意見書時應遵循所屬同業公會之自律規範，因已涵蓋會計師出具意見書應執行程序，故刪除相關文字。</p>

<p>由使用部門或管理部門負責執行。</p> <p>四、會員證或無形資產或使用權資產專家評估報告本公司取得或處分會員證或無形資產或使用權資產時之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。</p>	<p>使用部門或管理部門負責執行。</p> <p>四、會員證或無形資產或使用權資產專家評估報告本公司取得或處分會員證或無形資產或使用權資產時之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，<u>會計師應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</u></p>	
<p>第十條：關係人交易之處理程序</p> <p>一、本公司與關係人取得或處分資產，除依前第七、八及九條之規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p> <p>二、評估及作業程序</p> <p>本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會同意後，送董事會通過，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>(二)選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>(三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。</p> <p>(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</p> <p>(六)依本條第一項規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p>	<p>第十條：關係人交易之處理程序</p> <p>一、本公司與關係人取得或處分資產，除依前第七、八及九條之規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p> <p>二、評估及作業程序</p> <p>本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會同意後，送董事會通過，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>(二)選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>(三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。</p> <p>(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</p> <p>(六)依本條第一項規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p>	<p>明訂關係人間取得或處分資產之交易金額達本公司總資產百分之十以上者，公司應將相關資料提交股東會同意後，始得為之。但與子公司或各子公司間交易免提股東會同意。</p>

<p>(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p><u>本公司或非屬國內公開發行公司之子公司有第二項交易，交易金額達本公司總資產百分之十以上者，本公司應將第二項所列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但本公司與母公司、子公司，或子公司彼此間交易，不在此限。</u></p> <p>前項交易金額之計算，應依第十四條規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交<u>股東會</u>、審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>本公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依授權額度授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。 2. 取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。 <p>本公司依規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p> <p>本公司依規定應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，準用第十六條第三項及第四項規定。</p> <p>三、交易成本之合理性評估</p> <p>(一)本公司向關係人取得不動產或使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為率設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。 2. 關係人如曾以該標的物向金融 	<p>(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>前項交易金額之計算，應依第十四條規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>本公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依授權額度授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。 2. 取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。 <p>本公司依規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p> <p>本公司依規定應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，準用第十六條第三項及第四項規定。</p> <p>三、交易成本之合理性評估</p> <p>(一)本公司向關係人取得不動產或使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為率設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。 2. 關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。 <p>(二)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前</p>
---	--

機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。

(二)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前款所列任一方法評估交易成本。

(三)公開發行公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條前二款規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第二項「評估及作業程序」規定辦理，不適用前三項規定：

1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。
2. 關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。
3. 與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。
4. 本公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。

(五)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(六)款規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

1. 關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：
 - (1)素地依本條第三項前四款規

款所列任一方法評估交易成本。

(三)公開發行公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條前二款規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第二項「評估及作業程序」規定辦理，不適用前三項規定：

1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。
2. 關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。
3. 與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。
4. 本公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。

(五)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(六)款規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

1. 關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

- (1)素地依本條第三項前四款規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。

- (2)同一標的房地之其他樓層或

定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。

(2)同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

2. 公開發行公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(六)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項第(一)至(五)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

1. 本公司應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。

鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

2. 公開發行公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(六)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項第(一)至(五)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

1. 本公司應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。

2. 審計委員會應依公司法第二百零八條規定辦理。

3. 應將本款第1點及第2點處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。

本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，

<p>2. 審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>3. 應將本款第1點及第2點處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>(七)公開發行公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依本條第三項第(六)款規定辦理。</p>	<p>始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>(七)公開發行公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依本條第三項第(六)款規定辦理。</p>	
<p>第十四條：資訊公開程序</p> <p>一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之日起算二日內將相關資訊於本會指定網站辦理公告申報：</p> <p>(一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>(四)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>1. 實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。</p>	<p>第十四條：資訊公開程序</p> <p>一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之日起算二日內將相關資訊於本會指定網站辦理公告申報：</p> <p>(一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>(四)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>1. 實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>2. 實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達</p>	<p>明訂買賣信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債，得豁免公告。</p>

<p>2. 實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達新臺幣十億元以上。</p> <p>(五) 本公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人者，交易金額為達新臺幣十億元以上。</p> <p>(六) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(七) 除前六款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。 2. 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購<u>外國公債或募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券(不含次順位債券)</u>，或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或申購或賣回<u>指數投資證券</u>，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。 3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。 <p>(八) 前項交易金額依下列方式計算，所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入。</p>	<p>新臺幣十億元以上。</p> <p>(五) 本公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人者，交易金額為達新臺幣十億元以上。</p> <p>(六) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(七) 除前六款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 買賣國內公債。 2. 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券(不含次順位債券)，或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。 3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。 <p>(八) 前項交易金額依下列方式計算，所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每筆交易金額。 2. 一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。 3. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。 	
--	--	--

<p>1. 每筆交易金額。</p> <p>2. 一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>3. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。</p> <p>4. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>二、辦理公告及申報時限</p> <p>本公司取得或處分資產，具有本條第一項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，應按性質依規定格式於事實發生之即日起算二日內辦理公告申報。</p> <p>三、公告申報程序</p> <p>(一)本公司應將相關資訊於金管會指定之資訊申報網站，依規定之公告申報格式辦理公告申報。</p> <p>(二)本公司應按月將公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。</p> <p>(三)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。</p> <p>(四)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p> <p>(五)本公司依本條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。 	<p>4. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>二、辦理公告及申報時限</p> <p>本公司取得或處分資產，具有本條第一項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，應按性質依規定格式於事實發生之即日起算二日內辦理公告申報。</p> <p>三、公告申報程序</p> <p>(一)本公司應將相關資訊於金管會指定之資訊申報網站，依規定之公告申報格式辦理公告申報。</p> <p>(二)本公司應按月將公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。</p> <p>(三)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。</p> <p>(四)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p> <p>(五)本公司依本條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。 	
---	--	--

【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	士林開發董事長 群欣置業董事	1,946,184
董事	李昌霖	美國波士頓大學經濟系畢	士林開發董事 群欣置業董事長	260,250
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	士林開發董事 弘千建設董事長	9,977,374
董事	國賓投資(股)公司 代表人李盈助	輔仁大學金融研究所畢	士林電機廠資深處長 新竹物流資深協理	5,781,850
董事	林信成	文化大學實業計劃研究所 都市計劃組畢	士林開發總經理 達欣工程獨立董事	3,055,880
獨立董事	汪佳坤	美國聖地牙哥國家大學 工商管理碩士畢	士林開發獨立董事 飛宏科技董事	0
獨立董事	郭佳玟	國立台灣大學 法律研究所碩士畢	士林開發獨立董事 立信法律事務所法務主管	0
獨立董事	陳嘉修	東吳大學會計系畢	安侯建業聯合會計師事務所 資深合夥會計師、資深顧問 億鴻系統董事 中山華利集團獨立董事	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
李昌霖董事	群欣置業(股)公司董事長 都市策略開發(股)公司董事 國賓大飯店(股)公司董事
許玉山董事	群欣置業(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
林信成董事	群欣置業(股)公司董事 達欣工程(股)公司獨立董事
李盈助董事	群欣置業(股)公司董事

【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。

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
第二十七次修正於民國一一〇年八月二十七日

【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】

士林開發股份有限公司董事選舉辦法

108.06.18

第一條：本公司董事之選舉，除公司法等相關法令及本公司章程另有規定外，悉依本辦法之規定辦理。

第二條：本公司董事之選舉，於股東會舉行之，股東依法享有選舉權及被選舉權。

第三條：本公司董事採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，並依本公司章程所訂名額為準。

第四條：本公司董事之選舉，均採用單記名累積投票法，選舉人之記名得以在選舉票上所印出席證號碼代之。

本公司董事之選舉，每一股份有與應選出人數相同之選舉權，由本公司製備與應選出人數相同之選舉票或單張選票列計總選舉權數分發各股東，股東得用以集中選舉一人或分配選舉數人。

公司製備前項選舉票時，應於其上填列出席證號及其權數。

本公司董事之選舉，股東得以書面或電子方式行使其選舉權數，其行使方式載明於股東召集通知。

第五條：被選舉人如為股東身分者，選舉人須在選舉票『被選舉人』欄填明被選舉人戶名及股東戶號；如非股東身分者，應填明被選舉人姓名或名稱及身分證統一編號或統一編號。惟政府或法人股東為被選舉人時，則須在該欄填列該政府機構或該法人名稱，亦得填列該政府機構或法人名稱及其代表人姓名，並加註該政府或法人股東戶號；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。

第六條：被選舉人由所得選舉票代表選舉權數較多者，分別依次當選為董事，如有二人以上得權數相同而超過規定名額時，由得權數相同者抽籤決定，未出席者由主席代為抽籤。

本公司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。獨立董事

之選舉，均依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」相關法令之規定辦理。

選舉權數依股東所投之選舉票加計以書面或電子方式行使選舉權之權數合併計算之。

第七條：選舉開始前，應由主席指定監票員、記票員各若干人，執行各項有關職務，但監票員應具有股東身份。

第八條：投票箱由公司製備之，於投票前由監票員當眾開驗。

第九條：選舉票有下列情事之一者無效：

- 一、不用本辦法所規定之選舉票者。
- 二、未經投入投票箱之選舉票者。
- 三、以空白之選舉票投入投票箱者。
- 四、字跡模糊無法辨認或經塗改者。
- 五、所填被選舉人如為股東身分者，其戶名及股東戶號與股東名簿不符者；所填被選舉人如非股東身分者，其姓名或名稱及身分證統一編號或統一編號經核對不符者。
- 六、第五條應記載事項記載不全者。
- 七、除第五條應記載事項外，夾寫其他文字者。
- 八、選舉人所投之選舉權數總和超過其所持有之選舉權數總和者。
- 九、所填被選舉人人數超過規定之名額者。

第十條：投票完畢後當場開票，開票結果由主席當場宣佈。

第十條之一：不符證券交易法第二十六條之三第三項規定者，當選失其效力。

第十一條：本辦法經股東會通過後施行，修正時亦同。

【附錄四】

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 226,379,090 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 12,000,000 股。
- 二、本公司全體董事截至民國 111 年股東常會最後過戶日 111 年 4 月 11 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	1,946,184 股	0.86%
董事	李昌霖	260,250 股	0.11%
董事	協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭	9,977,374 股	4.41%
董事	國賓投資(股)公司 代表人：李盈助	5,781,850 股	2.55%
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		17,965,658 股	7.93%