

股票代碼：5324



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED.

民國 113 年股東常會

議事手冊

股東會日期：中 華 民 國 113 年 5 月 31 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 113 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：112 年度營業報告。	3
第二案：審計委員會審查 112 年度決算表冊查核報告。	3
第三案：修訂『董事會議事規範』報告。	3
肆、承認事項	
第一案：112 年度營業報告書及決算表冊案。	4
第二案：112 年度虧損撥補案。	4
伍、臨時動議	4
陸、附 件	
一、112 年度營業報告書(附件一)	5
二、審計委員會審查 112 年度決算表冊查核報告(附件二)	9
三、董事會議事規範修正前後對照表(附件三)	10
四、會計師查核報告書、個體及合併財務報表(附件四)	11
五、虧損撥補表(附件五)	29
柒、附 錄	
一、公司章程	30
二、股東會議事規則	36
三、董事持有股數及最低應持有股數	39

士林開發股份有限公司
民國 113 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、臨時動議

六、散 會

士林開發股份有限公司
民國 113 年股東常會議程

召開方式：實體會議

時間：中華民國 113 年 5 月 31 日（星期五）上午 9 時正

地點：台北市中山北路六段 88 號 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：112 年度營業報告。

第二案：審計委員會審查 112 年度決算表冊查核報告。

第三案：修訂『董事會議事規範』報告。

四、承認事項：

第一案：112 年度營業報告書及決算表冊案。

第二案：112 年度虧損撥補案。

五、臨時動議

六、散 會

報 告 事 項

第一案

案由：112 年度營業報告，報請 公鑒。

說明：本公司 112 年度營業報告暨 113 年度營業展望，請參閱本手冊第 5~8 頁(附件一)，謹報請 公鑒。

第二案

案由：審計委員會審查 112 年度決算表冊查核報告，報請 公鑒。

說明：本公司 112 年度決算表冊業經審計委員會查核竣事，提出審查報告書，請參閱本手冊第 9 頁(附件二)，謹報請 公鑒。

第三案

案由：修訂『董事會議事規範』報告，報請 公鑒。

說明：一、依金融監督管理委員會 113 年 1 月 11 日金管證發字第 1120383996 號函辦理，通過修正『董事會議事規範』。

二、修正前後對照表請參閱本手冊第 10 頁(附件三)，謹報請 公鑒。

承認事項

第一案

董事會提

案由：112 年度營業報告書及決算表冊案。

說明：一、本公司 112 年度個體財務報表及合併財務報表業已自行編製完成，經委請安侯建業聯合會計師事務所陳宗哲會計師及黃欣婷會計師查核簽證竣事，並出具查核報告書在案，茲連同營業報告書送請審計委員會審核完成。

二、本公司 112 年度營業報告書，請參閱本手冊第 5~8 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 11~28 頁(附件四)，提請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：112 年度虧損撥補案。

說明：一、本公司期初待彌補虧損為新台幣 642,066,308 元，減：本年度稅後淨損為新台幣 119,308,110 元，加：其他綜合損益-確定福利計畫之再衡量數本期變動數新台幣 466,722 元，本期待彌補累積虧損為新台幣 760,907,696 元。

二、本公司截至 112 年度為累積虧損，擬不發放股利。

三、擬具虧損撥補表，請參閱本手冊第 29 頁(附件五)，提請 承認。

決議：

臨時動議

散會

【附件一】

士林開發股份有限公司
一一二年度營業報告書



各位股東女士、先生：

首先感謝各位股東女士、先生過去一年來對本公司的持續支持。茲將一一二年度營運成效及一一三年度營運展望報告如下：

一、一一二年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

一一二年度本公司認列之營業收入計新台幣 609,213 仟元。

(二)預算執行情形：

單位：新台幣仟元

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

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

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

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

(四)研究發展狀況

確實掌握房地產市場，並針對產品之地點、周圍環境的特色、消費者的需求作審慎評估，研發規劃與環境共生的簡約設計，並遴選優秀的建築團隊及相關建築法令之適用，規劃融合美學與實用機能的建築，提供消費者「100%坪效使用」的長效住宅，另就都市更新、商用不動產、平價住宅等相關研討，作為本公司未來持續開發之因應。

二、一一三年度營運計劃概要案

(一)經營方針：

- 1、112年雖然全球升息、金融緊縮及通貨膨脹較111年有放緩，央行利率連三凍，經濟及股市有陸續回溫的跡象，但是政策打(炒)房(平均地權條例修正實施)及113年初囤房稅2.0三讀通過、加上總統大選及就職前後兩岸情勢詭譎多變的多重影響，買方出價意願仍持續大幅下滑，造成中小建商企業的財務緊俏，也影響都市更新案件的整合方向，使得本公司都市更新案件來源更多元，故在112年本公司於都市更新案件執行上大有斬獲，惟台灣整體房屋市場預估今年仍持續量縮盤整階段，未來將更謹慎選擇都更案件，在不景氣時，適度擴大事業版圖。
- 2、土地開發的策略，仍以大台北地區合建危老及都市更新案為主，輔以購地自建。產品取向目前雖仍以住宅大樓為主，惟仍會積極爭取商辦及廠辦的案件。
3. 針對人口結構/家庭組成/老年化/疫情環保等結構及環境改變，除進行產品定位修正及精進，亦配合ESG發展趨勢，規劃上朝節能減碳、因應極端氣候的綠建築設計，施工上研發防疫工法、引進綠能及資源再利用手法，材料上引進綠色供應鏈及環保低碳建材，以創造符合客戶需求及未來趨勢的產品。
4. 針對營建產業產品，加工生產週期長的特性以及近幾年來營建成本大幅上升及缺工缺料之影響下，將先朝取得土地後，將儘速取得建照並開工，再來適時辦理銷售作業。
- 5、雖然營建成本大增，仍持續嚴格控管品質及成本控制，以嚴謹之預算管理及完善之稽核制度，降低成本支出，提升投資報酬率，有效率地作好營運管理。落實營運工程標準化，確實掌握工程品質，嚴格管控工程進度，全面提升品質與技術。
- 6、滿足客戶需求加強售後服務，強化客服人員及業務人員服務能力，建立客戶服務系統，提供完善之售後服務與定期維護，以提高客戶滿意度及信賴度。
- 7、主管機關對營建業管控力道加大，配合政府相關法令，專注法規的更新及研究，以保守的策略應對，以確保股東權益。

(二)預期銷售數量及依據：

已推銷售、送審及施工進度個案

案名	區位/基地面積	相關說明
臨沂若拙	中正區、約 131 坪	總銷約 6.7 億，已出售五成完工交屋，後續視市場景氣狀況成屋銷售。
靜安樹語	天母、約 505 坪	總銷約 11 億，已全部完銷，預定 113 年第三季完工交屋。
陽明致遠	石牌、約 488 坪	總銷約 10 億，已全部完銷，預定 113 年第四季完工交屋。
美好日安	天母、約 173 坪	總銷約 3 億。註*
城心曜曜	大同區、約 1,009 坪	總銷約 60 億，110 年公開銷售已達成原定目標五成，將視市場景氣狀況決定後續銷售時間及策略，預估 115 年底完工交屋。
碧湖案	內湖區、約 928 坪	總銷約 53 億，此都更案 111 年底業經台北市政府核定，預計 113 年第二季拆除完成並正式開工，後續視市場景氣狀況決定銷售時間及策略。
信義安和案	大安區、約 680 坪	總銷約 52 億，此都更案已於 112 年 9 月送件報核，刻正辦理都更程序審查中。

註* 因合建地主房屋地基與鄰房共構，施工前須施作鄰房補強工程，然鄰房不同意補強施作，目前地主以訴訟方式排除障礙後，點交與本公司進行工程施作；預計113年第二季一審宣布判決結果。

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

(三)重要之產銷政策：

1、生產策略-

- (1)尋找發展性佳、交通便利、增值潛力強、並符合消費者需求的區域及產品，逐步擴大雙北以外之土地開發。
- (2)目前商辦/廠辦個案仍少，俟適當機會，仍將提高其比例，以滿足市場需求，並提升獲利。
- (3)對於取得之土地，針對區域特性及消費者之需求，嚴謹地規劃設計。
- (4)嚴選建材、專注品質，塑造良好之生活機能，增加產品之附加價值。
- (5)配合政府都市更新、都市危老建物，加速重建條例之獎勵政策，持續經營市中心精華地段「都市更新、危老」案件，以保有穩定精華地段之案源。

2、銷售策略-

- (1)因應營建成本大增之影響，未來案件將待發包施工後再視市場景氣狀況採邊建邊售方式相互搭配，同時掌握置產型與自用型客源，以確保公司營收及獲利之穩定。
- (2)銷售時仍以當地區域高價為目標，惟實際銷售時仍會視當時狀況以合適價格配速銷售，兼顧利潤率與資金週轉率並降低存貨。
- (3)開工後公開銷售若仍有存貨，後續視市場景氣狀況動態調整銷售策略，以確保未來市場價格回升，獲取更佳之利潤。

(四)未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

回顧 111 年的房市表現由熱趨冷，總體面，俄烏戰爭對能源及商品通膨的影響，美國持續不斷地高速升息，導致國內利率也隨之調漲，112 年雖然影響情況逐漸放緩，但加上國內總統大選的因素，仍舊不利於房屋的銷售，造成需求面的縮手與觀望。供給面，國內打(炒)房政策對營建廠商的金融管控及打壓，雖然 112 年只升息 0.5 碼，但短期利率維持高檔的趨勢不變，廠商的資金成本上揚，雖然原物料價格漲勢預期將趨緩或回落，但外籍移工供給減少，營建工人短缺及工資高漲，加上未來預期水電雙漲、ESG趨勢及徵收碳稅等的額外成本，營建造價預期仍會維持高檔，整體環境對廠商仍然相當不友善。

展望新的年度，眾多不利營建廠商因素，不容樂觀。不過食衣住行是人類基本生活的剛性需求，影響營建產業有眾多的因素，而人口結構的改變，和社會變遷(例如：少子化與高齡化…等因素)，都會趨使房市重點回歸基本面，所以具有交通建設、豐富生活機能的精華地區，推出市中心小宅、老舊社區的都更產品等精品住宅，較具發展前景。

惟大台北地區為台灣匯聚政治、文化、經濟、醫療的綜合中心，其地位難以被取代，本公司仍將積極慎選雙北市，作為購地及推案首選，但考慮雙北市區土地取得不易，亦不排斥其他交通便捷的優質重劃區域，以及相關重大建設的分布區域開發個案。

縱然外在環境艱辛，本公司仍將以符合品牌理想，與建築理念的產品為指標，嚴格控管成本及費用，並致力於產品附加價值的提昇，更著重於社區整體的營造，以提升市場之競爭優勢。我們相信在惡劣的環境下，反而更能夠凸顯公司的品牌和價值，秉持永續經營理念，更加專注本業的經營，以創造股東及員工最大利益為目標，追求公司營運及獲利成長。

非常感謝各位股東長期以來的支持與鼓勵，我們將繼續努力創造公司品牌價值，並將營運成果與各位股東共享。

董事長：許玉山



經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



【附件二】

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國 112 年度營業決算表冊包括營業報告書、財務報表及虧損撥補表，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業決算表冊經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，報請 鑒核。

此 致

本公司民國一一三年股東常會

士林開發股份有限公司

審計委員會召集人：汪佳坤



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 7 日

【附件三】

董事會議事規範前後條文修正對照表

修正條文	現行條文	說明
第八條 一、本公司董事會召開時，財務部應備妥相關資料供與會董事隨時查考。 二、召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。 三、董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布於當日延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重新召集。 四、前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	第八條 一、本公司董事會召開時，財務部應備妥相關資料供與會董事隨時查考。 二、召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。 三、董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重新召集。 四、前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	依金管證發字第1120383996號函辦理。
第十一條 一、本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行，但經出席董事過半數同意者，得變更之。 二、非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。 三、董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第三項規定。 四、<u>董事會議事進行中，主席因故無法主持會議或未依第二項規定逕行宣布散會，其代理人之選任準用第七條第三項規定。</u>	第十一條 一、本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行，但經出席董事過半數同意者，得變更之。 二、非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。 三、董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第三項規定。	

【附件四】



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

士林開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

士林開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達士林開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與士林開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對士林開發股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)存貨之評價；明細請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

士林開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，占公司總資產約74%；存貨評價係依國際會計準則第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行士林開發股份有限公司個體財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解士林開發股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或士林開發股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

本會計師亦評估該公司對存貨相關資訊之揭露是否適切。

二、採權益法之投資減損評估

有關採用權益法之投資減損之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)非金融資產減損；採用權益法之投資減損之估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五(二)採用權益法之投資之減損評估。

關鍵查核事項之說明：

士林開發股份有限公司對群欣置業股份有限公司採用權益法之投資為重要投資及帳面金額係屬重大，因此，士林開發股份有限公司對群欣置業股份有限公司採用權益法之投資所作之減損評估為本會計師執行士林開發股份有限公司個體財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：檢視管理階層採用之評價方法是否適當，並針對資產減損之評估執行特定程序，如評估主要假設(折現率及預計成長率)之合理性及核算方法之真確性，以及資產之可回收金額。本會計師亦評估士林開發股份有限公司對採用權益法之投資減損評估之揭露是否適切。

其他事項

列入士林開發股份有限公司採用權益法之投資中，部份被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日認列部分被投資公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之0.87%及1.09%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日認列之採用權益法之子公司及關聯企業損益之份額分別占稅前淨損之3.58%及4.22%。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估士林開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算士林開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

士林開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對士林開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使士林開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致士林開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成士林開發股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對士林開發股份有限公司民國一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲



黃淑婷



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國一一三年三月七日



士林明證券股份有限公司

資產負債表

民國一〇二一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31	111.12.31		112.12.31	111.12.31
	金額	%		金額	%
資產			負債及權益		
流動資產：			流動負債：		
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 622,225	7	2100 短期借款(附註六(十一))	\$ 2,776,200	34
1150 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(十九))	7	-	2110 應付短期票券(附註六(十二))	1,587,223	23
1200 其他應收款(附註六(四))	57,391	1	2130 合約負債—流動(附註六(十九))	199,546	2
1300 存貨(附註六(五)及八)	6,123,488	74	2150 應付票據	724,258	9
1410 預付款項	167,130	2	2170 應付帳款	2,550	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十)及八)	368,065	4	2200 其他應付款(附註七)	341,754	4
1479 其他流動資產—其他	7,179	-	2250 負債準備—流動(附註六(十五))	57,204	1
1480 取得合約之增額成本—流動	226,203	3	2280 租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	151	-
	7,571,688	91	2310 預收款項	7,304	-
			2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十三))	300	-
非流動資產：			2399 其他流動負債—其他	599,940	7
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	66,813	1		1,392	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及七)	278,011	4		4,710,599	57
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	711	-			
1755 使用權資產(附註六(八))	13,774	-	非流動負債：		
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	2530 應付公司債(附註六(十三))	2,196,102	26
1780 無形資產	811	-	2580 租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	6,533	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十)及八)	341,418	4	2670 其他非流動負債—其他	449	-
1990 其他非流動資產—其他	-	-		2,203,084	26
				6,913,683	83
	708,347	9	負債總計		
			權益： (附註六(十七))：		
			股本	2,263,791	27
			資本公積	17,484	-
			保留盈餘	(710,645)	(8)
			其他權益	(204,278)	(2)
			權益總計		
				1,366,352	17
			負債及權益總計		
				8,280,035	100
				6,958,127	79

資產總計



董事長：許玉山



經理人：林信成

(附註六(十七))

個體財務報告附註

會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十九))	\$ 3,387	100	25,476	100
5000	營業成本(附註六(五))	332	10	14,358	56
	營業毛利	3,055	90	11,118	44
	營業費用(附註六(十四)及(十五))：				
6100	推銷費用	-	-	2,291	9
6200	管理費用	97,523	2,879	100,591	395
		97,523	2,879	102,882	404
	營業淨損	(94,468)	(2,789)	(91,764)	(360)
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十一))	16,926	500	6,595	26
7010	其他收入(附註六(二十一)及七)	4,296	127	14,962	59
7020	其他利益及損失(附註六(二十一))	(10,469)	(309)	(8,787)	(34)
7050	財務成本(附註六(二十一)及七)	(54,345)	(1,605)	(53,671)	(211)
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額				
	(附註六(六))	18,752	553	(75,426)	(296)
	營業外收入及支出合計	(24,840)	(734)	(116,327)	(456)
7900	稅前淨損	(119,308)	(3,523)	(208,091)	(816)
7950	所得稅費用(附註六(十六))	-	-	-	-
8200	本期淨損	(119,308)	(3,523)	(208,091)	(816)
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	467	14	-	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	20,569	607	(7,630)	(30)
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目	292	9	3,034	12
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	本期其他綜合損益	21,328	630	(4,596)	(18)
8500	本期綜合損益總額	\$ (97,980)	(2,893)	(212,687)	(834)
	每股虧損(單位：新台幣元)(附註六(十八))				
9750	基本每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	
9850	稀釋每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥





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

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘		其他權益項目
			法定盈 餘公積	待彌補 虧損	
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	權益總計 1,677,019
本期淨損	-	-	-	(208,091)	-
本期其他綜合損益	-	-	-	3,088	(7,684)
本期綜合損益總額	-	-	-	(205,003)	(7,684)
民國一一年十二月三十一日餘額	2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	225,139
本期淨損	-	-	-	(119,308)	-
本期其他綜合損益	-	-	-	467	20,861
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,841)	20,861
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(760,907)	(204,278)
					1,366,352



董事長：許玉山

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥





安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電	話 Tel	+ 886 2 8101 6666
傳	真 Fax	+ 886 2 8101 6667
網	址 Web	kpmg.com/tw

會計師查核報告

士林開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

士林開發股份有限公司及其子公司(士林開發集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達士林開發集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與士林開發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對士林開發集團民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、客房收入及餐飲收入之認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)；收入之說明，請詳合併財務報告附註六(二十)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團主要營業收入來源為客房收入及餐飲收入，由於行業特性之故，收入由大量小金額交易組成，錯誤風險較高。因此客房收入及餐飲收入認列之測試為本會計師執行士林開發集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

瞭解客房及餐飲收入銷貨流程之內部控制及其設計面的有效性，並測試與收入認列時點攸關之內部控制是否有效；選定資產負債表日前後一段時間之銷售，抽核客戶帳單及統一發票等資料檢視是否與帳載紀錄一致，以評估收入是否認列於正確期間。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)存貨之評價；明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團之營建業存貨為營運之重要資產，占士林開發集團合併總資產約63%；存貨評價係依國際會計準則第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行士林開發集團合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解士林開發集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或士林開發集團近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

本會計師亦評估士林開發集團對存貨相關資訊之揭露是否適切。

三、不動產、廠房及設備與使用權資產減損評估

有關資產減損之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)非金融資產減損；資產減損之估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)不動產、廠房及設備及使用權資產之減損評估。評估之說明，請詳合併財務報告附註六(七)及(八)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團於民國一一二年十二月三十一日不動產、廠房及設備及使用權資產之帳面金額占合併資產總額14%。由於前述資產未來營運績效易受同業競爭、政策及經濟環境等不確定因素影響，以未來現金流量折現值估計前述資產的可回收金額具高度不確定性，致不動產、廠房及設備及使用權資產帳面金額可能減損之風險，故本會計師於查核過程特別注意該未來現金流量折現值採用之假設、估計及判斷是否適當。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：檢視管理階層之評價方法是否適當，並針對資產減損之評估執行特定程序，如評估主要假設(折現率及預計成長率)之合理性及核算方法之真確性，以及資產之可回收金額。本會計師亦評估士林開發集團對資產減損相關資訊之揭露是否適切。

其他事項

列入士林開發集團合併財務報告之子公司中，有關嘉德開發股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關嘉德開發股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。嘉德開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之1.58%及2.09%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額之13.13%及16.43%。

列入士林開發集團合併財務報告之採用權益法之投資中，部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日認列部份被投資公司採用權益法之投資金額分別占合併資產總額之0.23%及0.31%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占合併稅前淨損之3.85%及3.76%。

士林開發股份有限公司已編製民國一一二年及一一一年度之個體財務報告，並皆經本會計師出具無保留意見加其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估士林開發集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算士林開發集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

士林開發集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對士林開發集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使士林開發集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致士林開發集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對士林開發集團民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲
黃頌婷



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國一一三年三月七日



士林開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇一二年及一〇一三年一月三十一日

單位：新台幣千元

		112.12.31		111.12.31		111.12.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 865,395	9	853,603	10	2100	短期借款(附註六(十一))
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十))	20,684	-	16,994	-	2110	應付短期票券(附註六(十二))
1200	其他應收款(附註六(四))	58,581	1	43,054	1	2130	合約負債—流動(附註六(二十))
130X	存貨(附註六(五)及八)	6,205,515	63	4,631,819	54	2150	應付票據
1410	預付款項	175,244	2	153,461	2	2170	應付帳款(附註七)
1476	其他金融資產—流動(附註六(十)及八)	388,065	4	634,987	7	2200	其他應付款(附註七)
1479	其他流動資產—其他	7,390	-	7,647	-	2230	本期所得稅負債(附註六(十七))
1480	取得合約之增額成本—流動	226,203	2	228,806	3	2250	負債準備—流動(附註六(十六))
		7,947,077	81	6,570,371	77	2280	租賃負債—流動(附註六(十五)及七)
						2310	預收款項
						2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十三)及(十四))
						2399	其他流動負債—其他
非流動資產：							
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	93,681	1	72,438	1	非流動負債：	
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	22,173	-	26,519	-	應付公司債(附註六(十四))	
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及(二十六))	358,676	4	401,858	5	銀行長期借款(附註六(十三))	
1755	使用權資產(附註六(八))	926,059	10	1,036,231	12	負債準備—非流動	
1760	投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-	租賃負債—非流動(附註六(十五)及七)	
1780	無形資產	811	-	500	-	採用權益法之投資貸餘(附註六(六))	
1840	遞延所得稅資產(附註六(十七))	7,758	-	8,590	-	其他非流動負債—其他	
1980	其他金融資產—非流動(附註六(十)及八)	413,594	4	427,805	5		
1990	其他非流動資產—其他	-	-	185	-	負債總計	
1975	淨確定福利資產—非流動(附註六(十六))	5,983	-	4,821	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：	
		1,835,544	19	1,985,756	23	股本	
						3100	股本
						3200	資本公積
						3300	保留盈餘
						3400	其他權益
						36XX	歸屬母公司業主之權益小計
						非控制權益(附註六(十八))	
						權益總計	
						負債及權益總計	
						\$ 9,782,621	100
						8,556,127	100
						2,263,791	23
						17,484	-
						(710,645)	(7)
						(204,278)	(2)
						1,366,352	14
						87,189	1
						1,453,541	15
						9,782,621	100
						8,556,127	100
						2,196,102	22
						29,217	-
						9,964	-
						929,497	10
						1,047	-
						882	-
						3,166,709	32
						8,329,080	85
						2,263,791	23
						17,484	-
						(710,645)	(7)
						(204,278)	(2)
						1,366,352	14
						87,189	1
						1,453,541	15
						9,782,621	100
						8,556,127	100

董事長：許玉山

經理人：林信成

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十)及七)	\$ 609,213	100	452,193	100
5000	營業成本(附註六(五))	305,387	50	311,247	69
	營業毛利	303,826	50	140,946	31
	營業費用：(附註六(十五)、(十六)及七)				
6100	推銷費用	99,236	16	82,150	18
6200	管理費用	259,887	43	242,465	54
		359,123	59	324,615	72
	營業淨損	(55,297)	(9)	(183,669)	(41)
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十二))	21,711	3	8,674	2
7010	其他收入(附註六(二十二))	9,811	2	39,354	9
7020	其他利益及損失(附註六(二十二))	(5,486)	(1)	(225)	-
7050	財務成本(附註六(二十二)及七)	(79,304)	(13)	(77,879)	(17)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額(附註六(六))	(4,346)	(1)	(11,613)	(3)
	營業外收入及支出合計	(57,614)	(10)	(41,689)	(9)
7900	稅前淨損	(112,911)	(19)	(225,358)	(50)
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	1,986	-	2,821	1
	本期淨損	(114,897)	(19)	(228,179)	(51)
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,079	-	7,133	2
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	21,243	4	(7,755)	(2)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)	22,322	4	(622)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (92,575)	(15)	(228,801)	(51)
	本期淨損歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ (119,308)	(20)	(208,091)	(47)
8620	非控制權益	4,411	1	(20,088)	(4)
		\$ (114,897)	(19)	(228,179)	(51)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ (97,980)	(16)	(212,687)	(47)
8720	非控制權益	5,405	1	(16,114)	(4)
		\$ (92,575)	(15)	(228,801)	(51)
	每股虧損(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750	基本每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	
9850	稀釋每股虧損	\$ (0.53)		(0.92)	

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

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				
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	(386,801)	(217,455)	1,677,019	97,898	1,774,917
本期淨損	-	-	-	(208,091)	(208,091)	-	(208,091)	(20,088)	(228,179)
本期其他綜合損益	-	-	-	3,088	3,088	(7,684)	(4,596)	3,974	(622)
本期綜合損益總額	-	-	-	(205,003)	(205,003)	(7,684)	(212,687)	(16,114)	(228,801)
民國一一年十二月三十一日餘額	2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(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



董事長：許玉山

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：林信成



會計主管：郭穎彥

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



【附件五】

士林開發股份有限公司

虧損撥補表

中華民國一一一年度

單位：新台幣元

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

董事長：許玉山



總經理：林信成



會計主管：郭穎彥



【附錄一】

士林開發股份有限公司公司章程

110.08.27

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一百年六月九日
第二十二次修正於民國一〇一年六月五日
第二十三次修正於民國一〇四年六月九日
第二十四次修正於民國一〇五年六月十五日
第二十五次修正於民國一〇七年六月八日
第二十六次修正於民國一〇八年六月十八日
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】

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 113 年股東常會最後過戶日 113 年 4 月 1 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%
董 事	林信成	2,533,880 股	1.12%
獨立董事	汪佳坤	0 股	0
獨立董事	郭佳玟	0 股	0
獨立董事	陳嘉修	0 股	0
董事合計		20,499,538 股	9.05%