

股票代碼：5324



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED.

107年度 年報

中華民國 108 年 4 月 30 日刊印

本年報內容及本公司相關資訊可至下列網址查詢
公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人

姓名：曾毓文

職稱：財會部協理

聯絡電話：(02)2834-8392

電子郵件信箱：samantha@sdcc.com.tw

代理發言人

姓名：林姿帆

職稱：財會部經理

聯絡電話：(02)2834-8392

電子郵件信箱：sammi@sdcc.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

總公司地址：台北市士林區中山北路六段 90 號 8 樓

總公司電話：(02) 2834-8392

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1 樓

網址：[http:// www.yuanta.com.tw](http://www.yuanta.com.tw)

電話：(02)2586-5859

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：池世欽、陳嘉修

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

電話：(02)8101-6666

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：<http://www.slcc.com.tw>

士林開發股份有限公司
107年度年報
目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	4
一、設立日期	4
二、公司沿革	4
參、公司治理報告	6~44
一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	8
三、公司治理情形	21
四、會計師公費資訊	41
五、更換會計師資訊	41
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業情形	41
七、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	42
八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人關係之資訊	43
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	44
肆、募資情形	45~52
一、資本及股份	45
二、公司債辦理情形	51
三、特別股辦理情形	52
四、海外存託憑證辦理情形	52
五、員工認股權憑證辦理情形	52
六、限制員工權利新股辦理情形	52
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	52
八、資金運用計劃執行情形	52
伍、營運概況	53~64
一、業務內容	53
二、市場及產銷概況	57
三、從業員工資訊	63
四、環保支出資訊	63
五、勞資關係	63
六、重要契約	64
陸、財務概況	65~73
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	65
二、最近五年度財務分析	69
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	72
四、最近年度財務報表	73
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表	73

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響-----	73
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項-----	74~80
一、財務狀況-----	74
二、經營結果-----	75
三、現金流量-----	76
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	76
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計畫-----	77
六、風險事項評估-----	78
七、其他重要事項-----	80
捌、特別記載事項-----	81~86
一、關係企業相關資料-----	81
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形-----	86
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形-----	86
四、其他必要補充說明事項-----	86
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項-----	86

壹、致股東報告書

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。茲將一〇七年度營運成效及一〇八年度營運展望報告如下：

一、一〇七年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

一〇七年度本公司認列之營業收入計新台幣 1,476,133 仟元。

(二)預算執行情形：

單位：新台幣仟元

項目	107 年度實際數	107 年度預測數	達成率%
營業收入	1,476,133	未公佈財務預測	不適用
營業成本	(958,496)		
營業毛利	517,637		
營業費用	(439,735)		
營業外收(支)	(55,654)		
稅前淨利	22,248		

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

	年度	107 年度	106 年度
財務收支	營業收入淨額	1,476,133	1,007,132
	營業毛利(損)	517,637	425,906
	稅後純益(損)	15,187	(30,447)

	年度	107 年度	106 年度	
獲利能力	資產報酬率(%)	1.03	-0.33	
	股東權益報酬率(%)	1.50	-2.91	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	7.32	0.37
		稅前純益	2.09	-2.61
	純益率(%)	1.03	-3.02	
每股盈餘(元)	0.03	-0.36		

(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、一〇八年度營運計劃概要案

(一)經營方針：

- 1、踐行品牌理想：提升品牌價值，審慎評估消費者的需求，透過良好的執行力，為客戶創造建築的真價值。
- 2、落實建築理念：優秀的執行團隊落實無形的理念，以智慧科技打造貼近人性化設計、並與自然生態取得平衡的現代經典建築，不僅考量結構安全、造型美學，更對生態環境關懷保護；一切細節的堅持，在於成就品牌的價值，同時以提供客戶最優質產品的理念，達成企業永續經營之目標。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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：

案名	位置	備註
未定	台北市中正區臨沂街	邊建邊售，已出售近五成
未定	台北市北投區文林段	預定 109 年第二季取得建照
未定	台北市士林區三玉段	預定 109 年第二季取得建照

展望 108 年度，本公司除了持續進行前述個案之銷售，也積極推動士林區三玉段、北投區文林段合建開發案。

(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產品。
- (2)分析都市發展之趨勢，掌握先機。
- (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，投入舊社區改建。

2、銷售策略-

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。

(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：

展望 108 年的房市表現，還是以低總價的剛性需求撐盤，產品兩極化，中低總價與中小坪數的商品有小漲的跡象，高總價的新成屋還是繼續差價讓利，展望新年度，免不了樂觀期待，不過政策、稅制、高餘屋量、升息、經濟走向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。

大台北地區仍是台灣唯一滙聚政治、文化、經濟、醫療的綜合中心，其地位將難以被取代，本公司仍將積極慎選雙北市作為購地及推案首選，惟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 李昌霖



謹啓

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國七十三年一月二十三日。

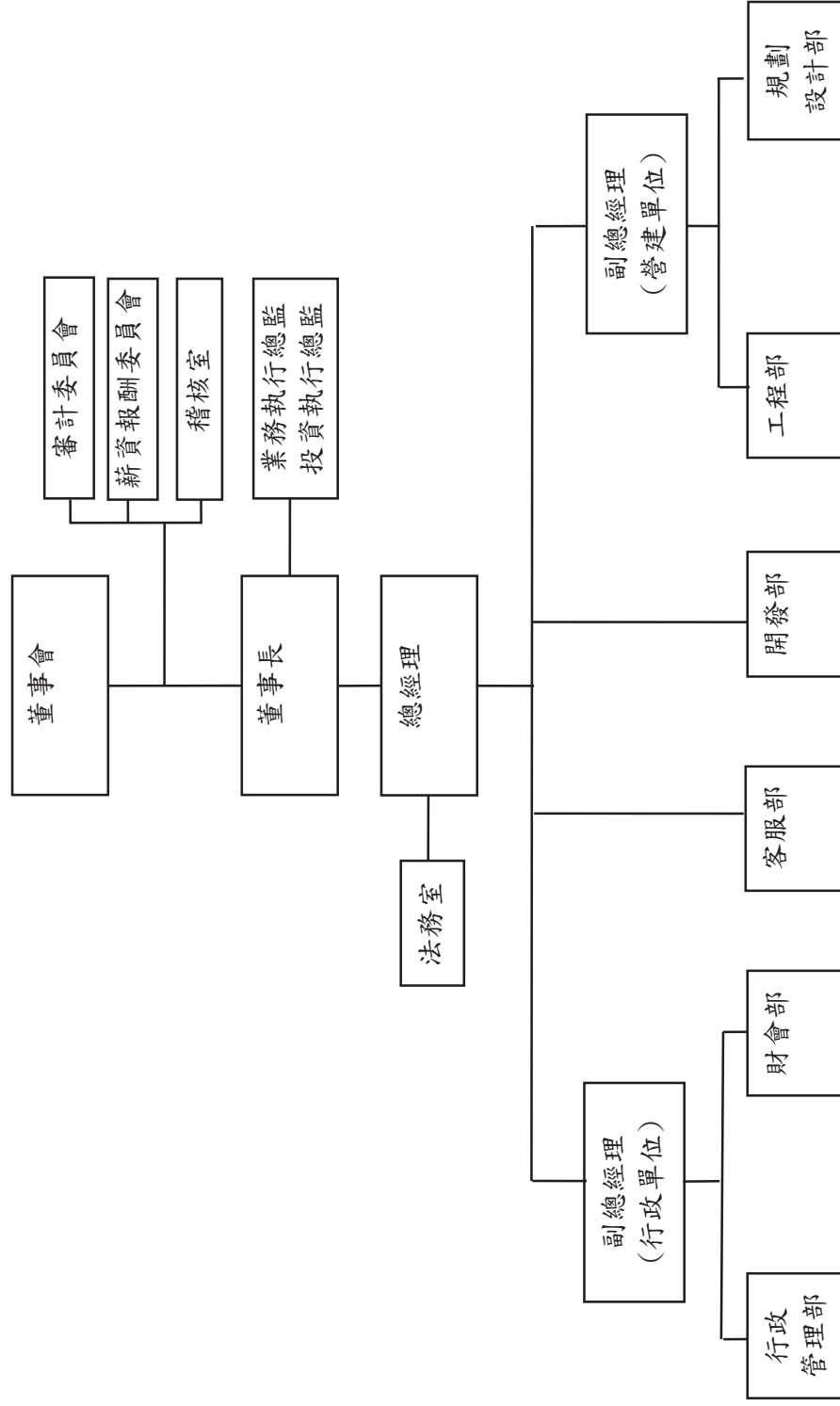
二、公司沿革：

73/01	公司正式成立。同年 10 月竹一廠完工啓用。
74/01	開始生產 TO-92 小訊號電晶體。
75/09	營業額突破損益平衡點。
76/03	三吋晶片廠提昇爲四吋晶片廠，並增設功率晶片生產線。
77/03	完成竹一廠二樓擴建。
78/04	設立 TO-220 功率電晶體封裝生產線。
81/05	設立 TO-126 中功率電晶體封裝生產線。同年 7 月完成竹一廠三樓擴建。
81/09	擴增 TO-92 小訊號電晶體封裝生產線產能至每月三千萬個。
81/10	財政部證券管理委員會核准本公司股票公開發行。
82/01	設立 SOT-23(SMT)小訊號電晶體封裝生產線。
83/01	設立 P-DIP 積體電路封裝生產線。
83/08	華隆公司及農林公司轉讓持股。
84/01	設立 D-PAK(SMT)中功率電晶體封裝生產線。同年 7 月竹二廠完工啓用。
84/09	榮獲經濟部商檢局 ISO-9002 認證。
85/11	股票上櫃申請核准。
86/06	榮獲經濟部商檢局 ISO-9001 認證。
87/06	晶片製造區發生火災，設備毀損，暫停晶片生產。
89/03	辦理現金增資 153,000 仟元，資本額達 1,000,000 仟元。
89/09	民國八十九年度經股東會同意，處分生產設備及附屬設施，將自行封裝生產改爲發外代工方式生產，並於同年九月完成轉型，自此成爲自我品牌之半導體通路商。
96/08	第一次發行私募無擔保轉換公司債 12,000 仟元。
96/09	投資鋰科科技股份有限公司。
96/11	第一次發行私募普通股 8 千萬股，資本額達 1,978,535 仟元。 公司更名登記以及營業所在遷址至台北市中山北路六段 90 號 8 樓。
96/12	辦理減資 700,000 仟元同時第二次發行私募普通股 6 千 5 百萬股，資本額達 1,928,535 仟元。
97/02	處分新竹湖口廠土地及建物，並註銷工廠登記。 投資購買供營業用之土地案，經營新營業項目。
97/04	轉投資士林開發股份有限公司股權 74%。
97/04	四月三日正式掛牌更名爲「德豐創新國際股份有限公司」。
97/08	辦理減資 1,620,000 仟元及辦理第一次發行私募普通股 16,666,500 股，資本額達 475,200 仟元。
97/11	轉投資士林開發股份有限公司股權 26%。

99/03	與士開進行特別股股份轉換而增資發行私募甲種特別股 17,000,000 股，資本額達 645,200 仟元。
99/09	九月十七日正式掛牌更名為「士林開發股份有限公司」。
99/12	94 年私募公司債 1 千萬元轉換私募普通股 1,440,921 股，資本額達 659,609 仟元。
101/9	101 年辦理盈餘轉增資發行普通股 14,688,287 股，資本額達 806,492 仟元。
102/10	102 年辦理盈餘轉增資發行普通股 12,729,848 股，資本額達 933,790 仟元。
103/07	103 年公司為支付營建工程款發行新台幣陸億元整有擔保普通公司債。
104/12	104 年辦理現金增資 300,000 仟元，資本額達 1,233,790 仟元。
105/01	105 年辦理特別股減資 170,000 仟元，資本額達 1,063,790 仟元。

叁、公司治理報告

一、組織系統： (一)組織結構



(二) 各主要部門所營業務

部門	所營業務
董室長室	協助層峰主管綜理公司營運。
總經理室	公司經營願景、年度營業計畫、年度目標及經營方針之擬訂、推動及追蹤分析 公司中長期業務經營及發展方向之研究、擬訂 內部營運模式(含運作流程、組織架構)之建立、檢討、調整 綜理指揮公司各部門業務執行 公司重要政策及策略性專案計畫之擬訂、宣達推動 新事業投資之可行性分析
稽核室	內部控制及內部稽核制度之增修訂廢、自行評估及稽核施行作業之規劃與執行。
行政管理部	人力資源相關作業及規章制度之規劃與執行、(薪資報酬委員會議及勞資會議) 會務運作、年度所得彙總申報等相關業務之規劃與執行、教育訓練 行政總務、辦公資產管理、文管作業、電腦系統之安全維護與管理
財會部	財務分析、資金調度及管理、年度預算編制及各項會計帳務、稅務作業、投資 案分析、建議及追蹤管理、轉投資及風險控管 股務相關業務執行、董事會、審委會及股東會會務運作、重大資訊公告與揭露、 投資法人關係維繫、公司變更登記業務
客服部	建案銷售、簽約及交屋、售後服務、客訴處理等相關業務之規劃與執行
開發部	市場調查研究、土地規劃之分析評估、房地之買賣、標購、合建等產權調查及 簽約、付款、過戶及完稅等作業、不動產之開發、經營及投資，都市更新等相 關業務之規劃與執行及銷售業務之協助
工程部	工程事務及工程監理等業務之規劃與執行、工程預算與進度之管控、施工品質 之監控及查驗、工程維修、施工安全、使照追蹤管理 機電規劃事務及機電工程管理等業務之規劃與執行 工程採購發包及簽約作業、變更案件詢比議價、設計圖說審閱、廠商評鑑等業 務之規劃與執行
規劃設計部	個案建築設計規劃及建照之申請等業務之規劃與執行、建築法規及圖說檢討、 工程建材用料之建議、工程預算彙總編製
法務室	對外函文及契約之撰審、法律訴訟相關事務之執行、法律諮詢

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一) 董事及監察人資料：

108年04月30日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成 年子女持 有股份		利用名義 持有股份		其他有 份	主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率				職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	李昌霖	男	105/6/15	3年	97/6/18	132,036	0.12%	132,036	0.12%	0	0	0	0	0	美國波士頓大學 經濟系畢 士林開發董事長	群欣置業(股)公司董事長兼總經理；和 德昌(股)公司、銓聖投資(股)公司、新開 (股)公司、匯德開發(股)公司、 致捷有限公司、德昱(股)公司董事長； 國賓大飯店(股)公司、國賓旅館管理顧 問(股)公司董事長兼總經理； 意舍墾丁(股)公司、都市策略開發(股) 公司、如一(股)公司、嘉德開發(股)公 司、新竹物流(股)公司、台灣文創發展 (股)公司董事	無	無	無
董事	中華民國	協美實業 (股)公司 代表人：葉啓昭	男	105/6/15	3年	102/6/13	6,529,951	6.14%	6,529,951	6.14%	0	0	0	0	0	美國舊金山州立 大學經濟系畢 士林開發董事	中和建設(股)公司、中和紡織(股)公司董 事長兼總經理；長協投資有限公司、長 新投資(股)公司、協美實業(股)公司、金 山食品工業(股)公司、台麥開發(股)公 司、弘千建設(股)公司董事長；和德昌 (股)公司、德昱(股)公司董事	無	無	無
董事	中華民國	順霖投資 (股)公司 代表人：許玉山	男	105/6/15	3年	96/10/29	238,263	0.22%	238,263	0.22%	0	0	0	0	0	國立中興大學 合作經濟系畢 士林開發執行董事	順霖投資(股)公司、如一(股)公司、 食厚(股)公司、耀澤有限公司董事長； 匯德開發(股)公司、新開(股)公司、和德 昌(股)公司、群欣置業(股)公司、德昱(股) 公司董事	無	無	無
董事	中華民國	和昇投資 有限公司 代表人：林錦燦	男	105/6/15	3年	99/06/09	10,121,556	9.51%	9,821,556	9.23%	0	0	0	0	0	國立中興大學 經濟系畢 士林開發董事	無	無	無	
董事	中華民國	和昇投資 有限公司 代表人：龔仁銑	男	105/6/15	3年	99/06/09	10,121,556	9.51%	9,821,556	9.23%	0	0	0	0	0	美國波士頓大學 工程系畢 士林開發董事	銓聖投資(股)公司董事 德昱(股)公司董事 耀澤有限公司董事	無	無	無

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年 子女持有股		利用名義 持有股份		其他 人 有 份	主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率				職稱	姓名	關係
獨立 董事	中 華 民 國	郭佳玫	女	105/6/15	3年	105/6/15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學 法律研究所碩士	立信法律事務所法務專員 士林開發(股)公司薪酬委員	無	無	無
獨立 董事	中 華 民 國	汪佳坤	男	105/6/15	3年	105/6/15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	美國聖地牙哥 國家大學 工商管理碩士	宏群開發建設(股)公司董事長 飛宏科技(股)公司董事 士林開發(股)公司薪酬委員	無	無	無
監察人	中 華 民 國	國賓投資 (股)公司 代表人：馬正義	男	105/6/15	3年	102/6/13	5,781,850	5.44%	5,781,850	5.44%	0	0	0	0	0	國立交通大學 管理學院碩士 士林開發監察人	士林電機廠(股)公司資深經理	無	無	無
監察人	中 華 民 國	國賓投資 (股)公司 代表人：林麗釗	女	105/6/15	3年	102/6/13	5,781,850	5.44%	5,781,850	5.44%	0	0	0	0	0	淡江大學保險系畢 士林開發監察人	群欣置業(股)公司財務副總	無	無	無
監察人	中 華 民 國	旭聯投資 有限公司 代表人：王慧如	女	105/6/15	3年	105/6/15	4,674,638	4.39%	4,362,638	4.10%	0	0	0	0	0	文化大學觀光事業 學系畢 士林開發監察人	無	無	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

(二) 法人股東之主要股東：

108年4月30日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
和昇投資有限公司	展祥投資有限公司(信託財產)(98.99%)、財團法人許金德紀念基金會(1%)、楊秀珠(0.01%)
順霖投資(股)公司	許玉山(73.68%)、許美貴(7.25%)、許勝維(5.04%)、許林秀英(5.04%)、許勝棋(4.97%)、徐堅貞(2.55%)、許強(0.69%)、許文薇(0.69%)、林晉瑋(0.06%)
協美實業(股)公司	葉英梅(16.28%)、葉啓昭(15.47%)、葉英瑕(12.42%)、陳藏固(10.88%)、葉圓珠(9.1%)、曾淑芸(6.35%)、長新投資(6.25%)、葉英秋(5.8%)、葉洪鑾(5.4%)、賴榮年(3.25%)
國賓投資(股)公司	國賓大飯店(股)公司(99.99%)、財團法人許金德紀念基金會(0.01%)
旭聯投資有限公司	皓盛投資有限公司(100%)

註1：董事、監察人屬法股東代表者，應填寫該名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

(三) 法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

108年4月30日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
展祥投資有限公司(信託財產)	皓盛投資有限公司(100%)
國賓大飯店(股)公司	士林電機廠(股)公司(18.24%)、新合投資(股)公司(6.45%)、得鉦投資(股)公司(6.07%)、景德勝(股)公司(5.56%)、裕鉦投資(股)公司(5.32%)、富邦人壽保險(股)公司(5.24%)、新光人壽保險(股)公司(4.64%)、花旗台灣託管第一證券(香港)代理人投資專戶(3.63%)、常鉦投資(股)公司(3.11%)、中國信託商銀受託財產專戶(1.91%)
長新投資(股)公司	葉洵婉(30.4%)、葉洵揚(16%)、曾淑芸(10%)、葉圓珠(10%)、葉啓昭(8%)、協美實業(8%)、葉英瑕(6%)、葉英琴(5.6%)、葉洪鑾(4%)、葉千芳(2%)
皓盛投資有限公司	Strong Elements Limited(99%)、楊秀珠(1%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(四) 董事及監察人所具專業知識及獨立性：

姓名 (註 1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數	
	商 務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商 務、法 務、財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
李昌霖			✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		無
協美實業(股)公司 代表人：葉啓昭			✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓		無
順霖投資(股)公司 代表人：許玉山			✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		無
和昇投資有限公司 代表人：林錦燦			✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		無
和昇投資有限公司 代表人：龔仁銑			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
郭佳玟			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
汪佳坤			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
國賓投資(股)公司 代表人：馬正義			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
國賓投資(股)公司 代表人：林麗釧			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
旭聯投資有限公司 代表人：王慧如			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無

註 1：欄位多寡視實際數調整。

註 2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108年4月30日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
總經理 (註1)	中華民國	李昌霖	男	106/05/12	132,036	0.12%	0	0	0	0	美國波士頓大學 經濟系畢 士林開發董事長	群欣置業(股)公司董事長兼總經理；和德昌(股)公司、銓聖投資(股)公司、新開(股)公司、匯德開發(股)公司、致捷有限公司、德昱(股)公司董事長；國賓大飯店(股)公司、國賓旅館管理顧問(股)公司董事兼總經理；意舍墾丁(股)公司、都市策略開發(股)公司、如一股公司、嘉德開發(股)公司、新竹物流(股)公司、台灣文創發展(股)公司董事	無	無	無
總經理(註1) (108.03.27 新任)	中華民國	林信成	男	108/03/27	0	0	0	0	0	0	文化大學實業計劃研究所都市計劃組畢	無	無	無	
副總經理 (行政單位) 108.02.15 退休	中華民國	林錦燦	男	99/07/20	11,000	0.01%	0	0	0	0	國立中興大學經濟系畢	無	無	無	
副總經理 (營運單位) 108.04.30 離職	中華民國	高安祥	男	105/04/11	0	0	0	0	0	0	國立台灣工業技術學院 工程技術研究所	高安祥土木技師事務所負責人	無	無	無
財務部協理 (註2)	中華民國	周悅芬	女	96/09/08	0	0	0	0	0	0	國立台灣科技大學 EMBA 企業管理系	群欣置業(股)公司董事	無	無	無
財會部協理 (註2)	中華民國	曾毓文	女	96/12/24	0	0	0	0	0	0	國立中興大學會計系畢	匯德開發(股)公司監察人 如一股公司監察人 食厚(股)公司監察人 都市策略開發(股)公司監察人	無	無	無

註 1：108.3.27 董事會決議通過，委任林信成先生擔任總經理，同日起李董事長免兼任總經理。
 註 2：108.02.01 職務調整，原財務部協理職務由會計部協理兼任，另公司為因應經營方針重新調整組織，財務部及會計部調整為財會部。

(六) 最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(1) 董事之酬金

107 年 12 月 31 日 單位：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金						兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額占稅後純益之比例(註 10)		有無領取自子公司以外轉投資事業酬金(註 11)						
		報酬(A)(註 2)		退職退休金(B)(註 12)		董事酬勞(C)(註 3)		業務執行費用(D)(註 4)		A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例(註 10)		兼任員工領取相關酬金			本公司	財務報告內所有公司(註 7)				
		本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)							
董事長	李昌霖	1,200	1,200	0	0	0	0	15	15	35.06	35.06	3,099	3,099	0	0	0	0	124.50	124.50	無
董事	順霖投資(股)公司 代表人許玉山	300	900	0	0	0	0	15	15	26.41	26.41	2,402	2,402	0	0	0	0	78.41	95.73	無
董事	和昇投資有限公司 代表人林錦燦	0	0	0	0	0	0	15	15	0.43	0.43	3,008	3,008	97	97	0	0	90.04	90.04	無
董事	協美實業(股)公司 代表人：葉啓昭	0	0	0	0	0	0	15	15	0.43	0.43	0	0	0	0	0	0	0.43	0.43	無
董事	和昇投資有限公司 代表人：龔仁銑	0	0	0	0	0	0	15	15	0.43	0.43	0	0	0	0	0	0	0.43	0.43	無
獨立董事	郭佳玫	600	600	0	0	0	0	145	145	21.50	21.50	0	0	0	0	0	0	21.50	21.50	無
獨立董事	汪佳坤	600	600	0	0	0	0	145	145	21.50	21.50	0	0	0	0	0	0	21.50	21.50	無

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)H	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
低於2,000,000元	順霖投資(股)公司代表人許玉山、和昇投資有限公司代表人林錦燦、協美實業(股)公司代表人葉啓昭、和昇投資有限公司代表人龔仁銑、李昌霖、郭佳玫、汪佳坤。	順霖投資(股)公司代表人許玉山、和昇投資有限公司代表人林錦燦、協美實業(股)公司代表人葉啓昭、和昇投資有限公司代表人龔仁銑、李昌霖、郭佳玫、汪佳坤。	協美實業(股)公司代表人葉啓昭、和昇投資有限公司代表人龔仁銑、郭佳玫、汪佳坤。	協美實業(股)公司代表人葉啓昭、和昇投資有限公司代表人龔仁銑、郭佳玫、汪佳坤。
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-	李昌霖、順霖投資(股)公司代表人許玉山、和昇投資有限公司代表人林錦燦。	李昌霖、順霖投資(股)公司代表人許玉山、和昇投資有限公司代表人林錦燦。
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-	-	-
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	7	7	7	7

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

註 12：退職退休金為提列金額。

註 13：除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(2) 監察人之酬金

職稱	姓名	監察人酬金				A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例 (註 8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B)(註 3)		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	
		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)			
監察人	旭聯投資有限公司	0	0	0	3	0.09	0.09	無
	代表人：張靖敏 (105.06.15-107.3.16)							
	代表人：王慧如 (107.3.16 新任)	0	0	0	12	0.35	0.35	無
	國寶投資(股)公司	0	0	0	15	0.43	0.43	無
	代表人：林麗釧							
	國寶投資(股)公司	0	0	0	15	0.43	0.43	無
	代表人：馬正義							

107 年 12 月 31 日 單位：新台幣千元

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司(註 6)	前三項酬金總額(A+B+C)
	財務報告內所有公司(註 7)D	
低於 2,000,000 元	旭聯投資有限公司代表人張靖敏、 旭聯投資有限公司代表人王慧如、 國寶投資(股)公司代表人馬正義、 國寶投資(股)公司代表人林麗釗。	旭聯投資有限公司代表人張靖敏、 旭聯投資有限公司代表人王慧如、 國寶投資(股)公司代表人馬正義、 國寶投資(股)公司代表人林麗釗。
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	4	4

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(3) 總經理及副總經理之酬金

107年12月31日 單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B) (註12)		獎金及特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)			A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註6)		
業務執行總監 兼任總經理 (註1)	李昌霖												
投資執行總監	許玉山												
副總經理 (108.02.15 退休)	林錦燦	7,795	7,795	282	282	3,386	0	0	0	0	330.82	330.82	無
副總經理 (108.04.30 離職)	高安祥												

註 11：108.03.27 董事會決議通過，委任林信成先生擔任總經理，同日起李董事長免兼任總經理。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)E
低於 2,000,000 元	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	李昌霖、許玉山、林錦燦、高安祥。	李昌霖、許玉山、林錦燦、高安祥。
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	4	4

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

註 10：退職退休金為提列金額。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(4) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107年12月31日 單位：新台幣千元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經理人	業務執行總監 兼總經理(註5)	李昌霖	0	0	0	0%
	投資執行總監	許玉山				
	副總經理 (108.02.15 退休)	林錦燦				
	副總經理 (108.04.30 離職)	高安祥				
	財務部門協理(註6)	周悅芬				
	財會部門協理(註6)	曾毓文				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

註5：108.03.27 董事會決議通過，委任林信成先生擔任總經理，同日起李董事長免兼任總經理。

註6：108.02.01 職務調整，原財務部協理職務由會計部協理兼任，另公司為因應經營方針重新調整組織，財務部及會計部調整為財會部。

(七) 分別比較說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：

(1) 本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析：
單位：新台幣千元

職稱	106年度				107年度			
	酬金總額		占稅後純益比率 (%)		酬金總額		占稅後純益比率 (%)	
	本公司	合併報告內所有公司	本公司	合併報告內所有公司	本公司	合併報告內所有公司	本公司	合併報告內所有公司
董事(註1)	10,358	10,958	(27.08)	(28.65)	11,671	12,271	336.81	354.13
監察人(註2)	45	45	(0.12)	(0.12)	45	45	1.30	1.30
總經理及副總經理(註3)	11,954	12,004	(31.25)	(31.39)	11,463	11,463	330.82	330.82

註 1：酬金總額包含報酬、董事酬勞、業務執行費用、兼任員工薪資、退休金、獎金、特支費及員工酬勞。

註 2：酬金總額包含報酬、監察人酬勞、業務執行費用。

註 3：酬金總額包含薪資、獎金及特支費、員工酬勞。

(2) 本公司給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司薪酬結構大致分為薪資、年終獎金及分紅(變動薪)。職級越高，應負擔公司經營績效之責任越高，故變動薪之比重越高。

公司支給董事及監察人之給付政策明訂於公司章程內，依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌國內外業界水準，授權由董事會議定之。

總經理及副總經理之酬金則包括薪資、獎金、員工紅利及員工認股權憑證等，薪資架構包括本薪、職等加給、主管加給、伙食津貼、專業加給等，由董事會授權董事長參酌其所擔任工作性質、責任，並考量其學歷、經歷、技能、潛能發展等因素核決辦理。

三、公司治理運作情形：

(一) 董事會運作情形：

最近年度董事開會次數 6 次(A)，董事監察人出席情形如下：

第十六屆董事會					
職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席 次數 B	委託出席 次 數	實際出(列)席率(%) 【 B/A 】(註 2)	備註
董 事 長	李昌霖	4	2	66.66%	無
董 事	協美實業(股)公司 代表人：葉啓昭	4	0	66.66%	無
董 事	順霖投資(股)公司 代表人：許玉山	6	0	100%	無
董 事	和昇投資有限公司 代表人：林錦燦	5	1	83.33%	無
董 事	和昇投資有限公司 代表人：龔仁銑	6	0	100%	無
獨立董事	郭佳玟	6	0	100%	無
獨立董事	汪佳坤	6	0	100%	無

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

召開日期	期別	議案內容	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
107.01.05	第 16 屆第 9 次 董事會	1.本公司因業務需求擬向都市策略開發(股)公司購買建築容積案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
107.03.16	第 16 屆第 10 次 董事會	1.修訂「取得或處分資產處理程序」 部分條文案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
		2.修訂「內部控制制度」案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
107.05.11	第 16 屆第 11 次 董事會	1.修訂「內部控制制度」案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
107.08.09	第 16 屆第 12 次 董事會	1.修訂本公司內部控制制度之「生產 循環」、「採購及付款循環」部 份內容案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
107.11.09	第 16 屆第 13 次 董事會	1.修訂「內部控制制度」案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
		2.參與子公司新開股份有限公司現 金增資案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
108.03.27	第 16 屆第 14 次 董事會	1.修訂「內部控制制度」案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用

		2.本公司總經理委任案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
		3.修訂本公司作業辦法案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
		4.免除訂定從事衍生性商品交易處理程序案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用
		5.本公司財務主管、發言人及代理發言人職務調整案。	所有獨立董事 無異議通過	不適用

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
許玉山董事	參與子公司新開股份有限公司現金增資案	該討論案與自身有利 害關係	許董事為本案利害關係人經主動迴避後，由主席徵詢有表決權之出席董事，無異議照案通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司目標係使本公司之董事會結構、獨立董事制度、董事會議事規則及決策程序能符合公司治理實務守則之規定，執行情形尚屬理想。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形：

本公司未設置審計委員會，故此項不適用。

(三) 監察人參與董事會運作情形：

監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次(A)，列席情形如下：

第十六屆董事會				
職稱	姓名(註1)	實際出(列)席 次數(B)	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註2)	備註
監察人	國賓投資(股)公司 代表人:馬正義	6	100%	無
監察人	國賓投資(股)公司 代表人:林麗釧	6	100%	無
監察人	旭聯投資有限公司 代表人:王慧如	4	66.66%	無

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等):監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡交流。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)：

1. 稽核主管均將稽核報告、追蹤報告呈監察人核閱，監察人並無反對意見。

2. 會計師不定期會與內部稽核主管、會計主管及相關人員就本公司財務、業務狀況進行了解，並就查核計劃、執行情形進行溝通。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理:無。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已制訂「公司治理實務守則」，實務運作均符合公司治理之精神。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司訂有內部作業程序並依規建立發言人制度處理相關事宜，並設有專人受理股東建議或糾紛等問題。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司由股務代理負責處理主要股東名單資料及主要股東之最終控制者名單，提供相關股東名簿，隨時掌握實際控制公司之主要股東最新動態。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 各關係企業除獨立運作外，本公司與各關係企業之業務往來均本著公平合理之原則辦理。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司訂有道德行為準則規範，當公司有獲利機會時，本公司之董事、監察人及經理人有責任增加公司所能獲取之正當合法利益，並應避免透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便而謀取私利或與公司競爭。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 本公司董事會成員之組成多元化政策訂定於公司治理實務守則，董事會成員均在各領域有不同專長，對公司發展與營運有皆有助益。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		一、營運判斷能力。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	V		二、會計及財務分析能力。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		三、經營管理能力。
			四、危機處理能力。
			與治理實務守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>進修、內部溝通、內部控制等。</p> <p>(2)評估期間：107年1月起至107年12月止。</p> <p>(3)評估結果：評估期間內整體得分為91.84分，董事會運作情形順暢有效率。</p> <p>(四)本公司一年一次透過股務單位進行查察，確認簽證會計師並未持有本公司任何持股，且簽證會計師並未兼任本公司之任何職位，並同簽證會計師出具之獨立性聲明書，提報107年11月9日董事會審議通過，本公司委任之會計師事務所及簽證會計師，與本公司無利害關係，符合會計師職業道德規範之相關獨立性要求。</p>	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		<p>本公司已設置財會部為公司治理兼職單位，負責公司治理相關事務。包括：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄、提供董事執行業務所需資料。</p>	與治理實務守則規定無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		<p>本公司與利害關係人之溝通管道，依關係人相關事項之屬性種類，由其相關單位直接對關係人進行聯繫、溝通及協調，並將於年底前設置完成關係人專區，妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。</p>	與治理實務守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V	本公司委任專業股務代辦機構-元大證券股份有限公司股務代理部，代辦本公司各項股務事宜，並訂有「股務作業管理辦法」規範相關事務。	與治理實務守則規定無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V V	(一) 本公司已依規定於公開資訊觀測站，定期揭露各項業務、財務資訊及重大訊息，並另架設有網站揭露公司概況。 (二) 本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，並落實發言人制度，全盤了解公司財務、業務狀況，於平日配合公司政策及需要對外發佈訊息。	與治理實務守則規定無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V	(一) 員工權益:公司依法載明公司福利政策，內容明訂員工之權利義務及福利項目，以維護員工權益。 (二) 僱員關懷：依政府規定辦理各項社會保險，確保員工福利，並不定期辦理員工慶生會， (三) 保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司設有專人處理客訴問題。 (四) 公司尚未為董事及監察人購買責任保險，未來將配合法令規定予以執行辦理。 (五) 本公司員工享有勞動基準法規定之相關福利措施，且全體員工均參加全民健康保險及員工團體保，並設置「職工福利委員會」統籌辦理員工各項福利措施。	與治理實務守則規定無重大差異。

評估項目		運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
評估項目		是	否	
評估項目		摘要說明		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。				
項次	編號	指標	說明	
1	2.2	公司是否訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站？	已於年報中揭露董事會成員多元化之政策，後續將加強公司網站資訊揭露。	
2	2.15	公司是否將獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等）揭露於公司網站？	加強年報及公司網站資訊揭露。	
3	2.17	公司董事會是否定期(至少一年一次)評估簽證會計師獨立性並於年報詳實揭露評估程序？	本公司每年定期評估簽證會計師獨立性，將於年報詳實揭露評估程序。	
4	2.21	公司是否設置推動公司治理、企業社會責任及企業誠信經營專(兼)職單位，並於年報及公司網站說明設置單位之運作及執行情形？	目前推動單位仍為兼職單位，擬加強年報及網站資訊揭露。	
5	2.22	公司訂定之董事會績效評估辦法或程序是否經董事會通過，並至少一年執行自我評估一次，將評估結果揭露於公司網站或年報？	本公司於107.11.09董事會通過績效評估辦法並於107年度年報揭露評估結果。	
6	3.17	公司網站是否揭露包含財務、業務及公司治理之相關資訊？	加強公司網站資訊揭露。	
7	3.19	公司網站是否提供股東會相關資料，並至少包括最近期股東會年報、開會通知、議事手冊及議事錄等？	加強公司網站資訊揭露。	
8	4.14	公司是否於公司網站設置利害關係人專區，以瞭解並回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	加強公司網站資訊揭露。	

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1) 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行公 司薪資報 酬委員 會成員 家數	備註	
		商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 需相 關料 系之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法官、檢 察官、 律師、 會計 師或 其他 與公 司業 務所 需之 國 家 考 試 及 格 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人 員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 需之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立 董事	郭佳玟			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無
獨立 董事	汪佳坤			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無
其他	沈景茂			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：105 年 6 月 15 日至 108 年 6 月 14 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次 (A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	汪佳坤	2	0	100%	無
委員	郭佳玟	2	0	100%	無
委員	沈景茂	2	0	100%	無

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註：薪資報酬委員會職權範圍

- (1)、定期檢討薪資報酬委員會組織規程並提出修正建議。
- (2)、訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。
- (3)、定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司已訂定企業社會責任政策，並提董事會通過後實施。</p> <p>(二) 公司將定期舉辦教育訓練，傳達公司企業文化化的執行目標，適時將績效考核制度結合企業倫理教育訓練，以善盡社會責任。</p> <p>(三) 本公司將視實際需要訂定成立企業社會責任委員會。</p> <p>(四) 本公司訂定合理薪資報酬政策，並要求員工遵守士開公司行為準則與實踐「誠信待人」之企業價值觀，予以考核，並獎勵落實企業社會責任政策，懲戒違反相關政策或制度者。</p>	<p>與治理實務守則規定無重大差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 以內政部頒發之綠建築為標準，對於新建築之推出以取得綠建築標章為目標，此外安全建築法規、消防法規、勞工衛生安全法規、廢棄物清運法、節能減碳管理規定等，以維護工作環境及自然環境。</p> <p>(二) 公司考量人力成本預算，尚無環境管理專責單位，然有關環境維護工作管理皆有專人負責。</p> <p>(三) 推行辦公室無紙化、透過空調溫度及水、電使用控制以達到辦公室節能。</p>	<p>與治理實務守則規定無重大差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p> <p>(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p> <p>(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？</p> <p>(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？</p> <p>(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>摘要說明(註2)</p> <p>(一) 本公司遵守相關法規及遵循國際人權公約，如性別平等、工作權及禁止歧視等權利，為履行保障人權之責任公司遵守相關勞動法規，對員工之任免、薪酬依照公司內部控制制度管理辦法辦理。</p> <p>(二) 本公司設有勞工申訴信箱及員工申訴處理機制，提供員工建言管道，以加強勞雇合作關係。</p> <p>(三) 工作環境與員工人身安全的保護措施： 1.門禁安全:日、夜間均有嚴密門禁監視系統及保全人員維護安全。 2.健康檢查:公司每年度定期實施員工健康檢查。 3.保險及醫療慰問:依法投保勞保、健保，另洽保險公司為公司員工承保意外險及意外醫療險。 4.各項設備之維護及檢查:依據建築物公共安全檢查及消防法規定，本公司承租之大樓均按規定定期進行升降機、空調、飲水機、消防器具、機電等各項設備進行維護及檢查。</p> <p>(四) 本公司將於今年定期規劃一年二次的全體員工會議，除了宣佈公司重要政策或活動，員工於會議中均可提出任何意見與建言，並與主管進行雙向溝通。</p> <p>(五) 本公司管理部針對各部門人員規劃不同的專業課程，為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，並將公司經營績效與成果，適當反映在員工薪酬政策中，以確保人力資源之招</p>	<p>與治理實務守則規定無重大差異。</p> <p>與治理實務守則規定無重大差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明(註2)</p> <p>募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。</p> <p>(六) 本公司設有客服部門，並建立以顧客為導向的作業理念，透過電話、E-Mail與面對面的會議溝通，充分了解顧客的需求，並擬訂改善對策，迅速地回覆客戶。</p> <p>(七) 本公司致力於興建綠建築之建築，就綠化量、基地保水、日常節能等充分應用於個案中。</p> <p>(八) 本公司對供應商在環保、安全與衛生等議題進行了解與溝通，鼓勵其增進環保、安全與衛生績效，以落實企業社會責任之推行。</p> <p>(九) 本公司目前尚未與供應商簽署企業社會責任同意書包含供應商如涉及及違反約定之企業社會責任政策，不過如有供應商對環境與社會有顯著影響時，本公司將本著企業的社會責任終止或解除契約之條款；此外本公司將視實際需要而簽署該同意書。</p>	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	與治理實務守則規定無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：			無差異。
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一)環保：本公司致力於興建綠建築之建築，就綠化量、基地保水、日常節能等應用於個案中，另制定辦公室管理規章推行空調調整至最適溫度，二手紙回收再利用等以降低公司營運對自然環境的衝擊。 (二)社會公益：a. 贊助綠雜誌所舉辦的台灣住宅建築獎，期望藉由優良綠建築作品甄選活動，表揚優良綠建築設計建築師及起造人，進而激發全			

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
民對綠建築 規劃之重視。 b.贊助中華科技大學舉辦之海峽兩岸樹木保護實務研討會，期望藉由該會詳實端正樹木保護實務防治技術，達到維護綠化環境之目的。 (三)消費者權益：本公司設有售後服務單位並有專職人員處理客戶售後服務，消費者可透過電話、書面等方式進行申訴。 (四)人權及安全衛生：本公司已確實依法辦理員工勞工保險、全民健保、退休金提撥並投保員工團體保險且定期舉辦員工健康檢查。 七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：不適用			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司為遵循法令，訂有「董監事及經理人道德行為準則」，規範對象包括本公司之董事、監察人及經理人等，規範內容包括禁止利益衝突、禁止賄賂等規定。針對員工之行為，則制訂「員工工作規則」，內容則包括迴避利益衝突、禁止賄賂及餽贈與業務款待等諸項規定。</p> <p>(二) 本公司除訂立前開員工工作規則、董監事及經理人道德行為準則外，並針對前開規範進行各項宣導，為新聘人員及在職高風險人員進行教育訓練，藉此提升全體員工守法意識及從業道德。</p> <p>(三) 董監經理人及員工如有從事任何不誠信行為，將依公司內規懲處；若假職務營私舞弊，收受賄賂或佣金、偷竊、挪用或侵占公款公物有事證，致使公司財物損失或名譽受損之情節重大者，則將予之解雇處分。如供應商違反誠信廉潔之承諾，本公司將取消其供應商資格及訂單。</p>	<p>與誠信經營守則規定無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 公司於商業往來前，考量承包商、供應商、客戶或其他交易對象之合法性及是否有不誠信之行為，並適時予以進行徵信作業。</p> <p>(二) 本公司設稽核室直接隸屬於董事會，每季定期在董事會上進行稽核業務報告。</p> <p>(三) 本公司董監事及經理人對於有利害關係之事務應予以迴避，並將董事會利益迴避運作情形載明於公司年報中。</p>	<p>與誠信經營守則規定無重大差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V	(四)本公司稽核室依據董事會通過之年度稽核計畫來執行以風險為考量之實地查核或書審，以協助董事會及經理人合理確保內部控制制度得以持續有效施行，包含對公司營運之效果及效率、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標之達成。 (五)本公司將建立定期溝通機制及宣導誠信經營之相關規範。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V V V	(一) 本公司將設置電子郵件及紙本之舉報信箱，由稽核單位直接受理舉報後，向董事長報告，由董事長指派專案調查人員獨立進行調查。 (二) 本公司同仁如有發現任何人於從事商業行為之過程中有出現違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，應具體提出相關之人事物等資料，向稽核單位提出檢舉，稽核單位直接受理舉報後，向董事長報告，由董事長指派專案調查人員獨立進行調查。稽核單位對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，並於調查完畢後，向董事會提出調查報告，由董事會決定懲處並聽取被檢舉人申訴之意見。 (三) 本公司將訂定「舉報處理準則」及相關作業程序，明訂對於舉報人的身份及舉報之內容給予保密及保護，且參與舉報案件調查之人員亦不得擅自洩漏，以免舉報人遭受不公平對待、報復或威脅。	與誠信經營守則規定無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V	於公開資訊觀測站揭露誠信經營守則。	與誠信經營守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已制定「誠信經營守則」，惟秉持「上市上櫃公司誠信經營守則」之精神，陸續修訂「董監事及經理人道德行為準則」、「員工行為準則」等相關規章，實務運作均融入誠信經營之精神。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 誠信正直是本公司最重要的經營基石，鞏固本公司在營建產業中的優秀形象，獲取客戶、股東、員工、供應商伙伴及社會的信任及尊重。本公司尊重並維護民主法治，遵守法律及產業共同議定之標準，並以更高標準來追求卓越經營。			

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定

公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：公開資訊觀測站→公司治理→訂定公司治理之相關規程規則。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

本公司訂有公司治理實務守則，針對保障股東權益、強化董事會職能、尊重利害關係人權益、提升資訊透明度等皆有相關規範，本公司針對公司治理評鑑逐一檢視評量指標，期能協助公司逐步建置良好的公司治理制度，以提升公司治理成效，另本公司治理運作情形可至公開資訊觀測站查閱。

(七) 內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

(1) 內部控制聲明書

士林開發股份有限公司
內部控制制度聲明書



日期：108年3月27日

本公司民國 107 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年3月27日董事會通過，出席董事6人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

士林開發股份有限公司

董事長：李 昌 霖



總經理：李 昌 霖



(2) 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(八) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定處罰、主要缺失與改善情形：無此情事。

(九) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

(1) 股東會

會議年度	會議時間	重要決議事項	執行情形
107 年度	107.06.8 股東會	1.承認 106 度營業報告書及決算表冊案。	決議通過並已依規定公告。
		2.承認 106 年度盈虧撥補案。	決議通過並已依規定公告。。
		3.討論修訂「公司章程」部份條文案。	決議通過並已依修訂後「公司章程」辦法運作。
		4.討論修訂「取得或處分資產處理程序」部份條文案。	決議通過並已依修訂後「取得或處分資產處理程序」辦法運作。

(2) 董事會

會議年度	會議時間	重要決議事項
107 年度	107.01.05	1.通過本公司因業務需求擬向都市策略開發購買建築容積案。
	107.03.16	1.通過承認本公司 106 年度決算表冊案。 2.通過承認本公司 106 年度營業報告書案。 3.通過承認本公司 106 年度盈虧撥補案。 4.通過本公司 107 年度營運計劃概要案。 5.通過修訂「公司章程」部分條文案。 6.通過修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 7.通過本公司董監事、經理人 107 年度之薪資結構案。 8.通過修訂「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案。 9.通過辦理轉投資子公司都市策略開發股份有限公司資金借貸新台幣柒仟萬元整案。 10.通過本公司「自行評估內部控制制度作業」並出具「內部控制制度聲明書」。 11.通過本公司 107 年股東常會召開日期、地點及召集事由。 12.通過 107 年股東常會受理股東提案權之相關事宜。
	107.05.11	1.通過本公司 107 年第一季合併財務季報告書案。 2.通過本公司「會計制度作業辦法」修訂案。 3.通過本公司「內部控制制度」修訂案。
	107.08.09	1.通過本公司 107 年第二季合併財務季報告書案。 2.通過本公司內部控制制度之「生產循環」、「採購及付款循環」部份內容修訂案。

會議年度	會議時間	重要決議事項
	107.11.09	1.通過本公司 107 年第三季合併財務季報告書案。 2.通過本公司 108 年度內部稽核「年度稽核計畫」案。 3.通過本公司「內部控制制度」修訂案。 4.通過本公司定期性評估簽證會計師獨立性之情形案。 5.通過本公司「董事會績效評做辦法」案。 6.通過參與子公司新開股份有限公司現金增資案。
108 年度	108.03.27	1.通過承認本公司 107 年度決算表冊案。 2.通過承認本公司 107 年度營業報告書及 108 年度營運計劃概要案。 3.通過承認本公司 107 年度盈虧撥補案。 4.通過本公司總經理委任案。 5.通過財務主管、發言人及代理發言人職務調整案。 6.通過修訂本公司作業辦法案。 7.通過本公司免除訂定「從事衍生性商品交易處理程序」案。 8.通過本公司董監事、經理人 108 年度之薪資結構案。 9.通過本公司「內部控制制度」修訂案。 10.通過本公司「107 年度內部控制制度聲明書」案。 11.通過本公司董事全面改選案。 12.通過提名 108 年董事(含獨立董事)候選人名單案。 13.通過解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。 14.通過本公司 108 年股東常會召開日期、地點及召集事由。 15.通過本公司受理股東提名董事及獨立董事候選人名單相關事宜案。 16.通過 108 年股東常會受理股東提案權之相關事宜。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，與公司有關人士(包括董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等)辭職解任情形之彙總：董事長免兼總經理、財務主管解任。

職稱	姓名	到任日	解任日	辭職或解任原因
總經理	李昌霖	106.05.12	108.03.27	108.03.27 董事會通過新任總經理委任案，同日起董事長免兼任總經理。
財務主管	周悅芬	96.09.08	108.02.01	因職務調整解任。

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表（請勾選符合之級距或填入金額）

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	陳嘉修	107/01-107/12	

單位：新台幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元				
2	2,000 千元（含）～4,000 千元		V		V
3	4,000 千元（含）～6,000 千元				
4	6,000 千元（含）～8,000 千元				
5	8,000 千元（含）～10,000 千元				
6	10,000 千元（含）以上				

（一）給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

會計師事務所名稱	會計師姓名		審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
				制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	陳嘉修	3,194	0	0	0	0	0	107/01-107/12	

註 1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註 2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

（二）更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情事。

（三）審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情事。

五、更換會計師資訊：無此情事。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情事。

七、最近年度截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形：

單位：股

職稱(註1)	姓名	107 年度		108 年截至 4 月 30 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	李昌霖	0	0	0	0
董事	順霖投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：許玉山	0	0	0	0
董事暨副總經理(註1)	和昇投資有限公司	(300,000)	0	0	0
	代表人：林錦燦	(49,000)	0	0	0
董事	協美實業(股)公司	0	0	0	0
	代表人：葉啓昭	0	0	0	0
董事	和昇投資有限公司	0	0	0	0
	代表人：龔仁銑	0	0	0	0
獨立董事	汪佳坤	0	0	0	0
獨立董事	郭佳玟	0	0	0	0
監察人	國賓投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：馬正義	0	0	0	0
監察人	國賓投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：林麗釧	0	0	0	0
監察人	旭聯投資有限公司	(312,000)	0	0	0
	代表人：王慧如	0	0	0	0
總經理(註2)	林信成	-	-	0	0
財務主管(註3)	周悅芬	(30,000)	0	0	0
財會主管(註3)	曾毓文	(10,000)	0	0	0

註1：副總職務於 108.02.15 退休解任。

註2：108.3.27 董事會通過委任林信成先生擔任總經理。

註3：108.02.01 職務調整，原財務部主管職務由會計主管兼任，另公司為因應經營方針重新調整組織，財務部及會計部調整為財會部。

(二) 董事、監察人、經理人及持股比例超過 10% 之股東股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(三) 董事、監察人、經理人及持股比例超過 10% 之股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊：

單位：股

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)。		備註
	股數	持股比率(註4)	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
和昇投資有限公司	9,821,556	9.23%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:楊秀珠	0	0	0	0	0	0	無	無	無
白鴻曉	6,803,000	6.40%	0	0	0	0	無	無	無
協美實業(股)公司	6,529,951	6.14%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:葉啓昭	0	0	0	0	0	0	無	無	無
國賓投資(股)公司	5,781,850	5.44%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:趙潔雲	0	0	0	0	0	0	無	無	無
賓士投資(股)公司	5,207,066	4.89%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:趙潔雲	0	0	0	0	0	0	無	無	無
花旗(台灣)商業銀行受託保管第一金和昇證券有限公司投資專戶	4,912,800	4.62%	0	0	0	0	無	無	無
旭聯投資有限公司	4,362,638	4.10%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:楊秀珠	0	0	0	0	0	0	無	無	無
群益金鼎證券(股)公司受託保管群益證券(香港)有限公司客戶群益證券託管有限公司投資專戶	3,882,360	3.65%	0	0	0	0	無	無	無
花旗(台灣)商業銀行受託保管第一證券(香港)簽約代理人投資專戶	3,465,520	3.26%	0	0	0	0	無	無	無
陳維家	1,813,016	1.70%	0	0	0	0	無	無	無

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

註4：以持有股數佔公司實收股本 106,379,090 股計算之。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
嘉德開發股份公司 (嘉德開發)	2,166,167	43.30%	0	0	2,166,167	43.30%
都市策略開發股份公司 (都市策略)	10,850,000	35%	0	0	10,850,000	35%
匯德開發股份有限公司 (匯德)	11,500,000	100%	0	0	11,500,000	100%
新開股份有限公司 (新開)	34,970,000	99.92%	0	0	34,970,000	99.92%
如一股份有限公司 (如一)	8,000,000	100%	0	0	8,000,000	100%
群欣置業股份有限公司 (群欣)	20,000,000	57.14%	0	0	20,000,000	57.14%
太陸室內裝修有限公司	1,980,000	33%	0	0	1,980,000	33%
士鉸室內裝修有限公司	2,940,000	49%	0	0	2,940,000	49%
食厚股份有限公司	366,667	55%	0	0	366,667	55%
意舍墾丁股份有限公司	5,000,000	50%	0	0	5,000,000	50%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份：

(一) 股本來源

(1) 股本形成經過

單位：股；新台幣元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
73.01	10	2,500,000	25,000,000	625,000	6,250,000	現金創立	無	—
73.07	10	2,500,000	25,000,000	2,500,000	25,000,000	現金增資	無	—
73.11	10	4,000,000	40,000,000	4,000,000	40,000,000	現金增資	無	—
74.11	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	現金增資	無	—
75.10	10	12,000,000	120,000,000	10,000,000	100,000,000	現金增資	無	—
78.04	—	12,000,000	120,000,000	4,000,000	40,000,000	減少資本	—	—
79.03	10	12,000,000	120,000,000	10,000,000	100,000,000	現金增資	無	—
79.07	10	22,000,000	220,000,000	18,000,000	180,000,000	現金增資	無	—
81.11	10	50,000,000	500,000,000	30,000,000	300,000,000	現金增資	無	註 1
84.03	10	50,000,000	500,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資	無	註 2
84.07	—	50,000,000	500,000,000	39,600,000	396,000,000	盈餘轉增資	—	註 3
85.07	—	50,000,000	500,000,000	49,990,000	499,900,000	盈餘及資本公積轉增資	—	註 4
86.06	27	100,000,000	1,000,000,000	70,000,000	700,000,000	現金增資	無	註 5
86.12	—	100,000,000	1,000,000,000	77,000,000	770,000,000	盈餘及資本公積轉增資	—	註 6
87.08	—	100,000,000	1,000,000,000	84,700,000	847,000,000	資本公積轉增資	—	註 7
89.01	10	100,000,000	1,000,000,000	100,000,000	1,000,000,000	現金增資	無	註 8
95.11	—	150,000,000	1,500,000,000	106,944,444	1,069,444,440	可轉債轉換	—	註 9
96.12	—	250,000,000	2,500,000,000	117,853,534	1,178,535,340	可轉債轉換	—	註 10
96.12	10	250,000,000	2,500,000,000	197,853,534	1,978,535,340	私募現金增資 80,000,000 股	無	註 11

97.01	10	250,000,000	2,500,000,000	192,853,534	1,928,535,340	減資 70,000,000 股及私募現金增資 65,000,000 股	無	註 12
97.09	10	250,000,000	2,500,000,000	30,853,534	308,535,340	減資 162,000,000 股	無	註 13
97.10	10	250,000,000	2,500,000,000	47,520,034	475,200,340	私募增資 16,666,500 股	無	註 14
99.03	10	250,000,000	2,500,000,000	64,520,034	645,200,340	私募特別股 17,000,000 股	—	註 15
99.12	10	250,000,000	2,500,000,000	65,960,955	659,609,550	私募可轉債轉換	—	註 16
101.09	10	250,000,000	2,500,000,000	80,649,242	806,492,420	盈餘轉增資 14,688,287 股	無	註 17
102.10	10	250,000,000	2,500,000,000	93,379,090	933,790,900	盈餘轉增資 12,279,848 股	無	註 18
104.12	10	30,000,000	300,000,000	123,379,090	1,233,790,900	現金增資 30,000,000 股	無	註 19
105.01	10	17,000,000	170,000,000	106,379,090	1,063,790,900	特別股減資收回 17,000,000 股	無	註 20

註 1：業經 81.10.23(81)台財證(一)第 02740 號函核准

註 2：業經 84.02.06(84)台財證(一)第 55110 號函核准

註 3：業經 84.06.30(84)台財證(一)第 38440 號函核准

註 4：業經 85.06.19(85)台財證(一)第 38922 號函核准

註 5：業經 86.04.17(86)台財證(一)第 26845 號函核准

註 6：業經 86.09.11(86)台財證(一)第 70269 號函核准

註 7：業經 87.06.25(87)台財證(一)第 55852 號函核准

註 8：業經 88.08.11(88)台財證(一)第 55929 號函核准

註 9：私募可轉債面額 5,000,000 元轉換，轉換價格每股 0.72 元

註 10：私募可轉債面額 12,000,000 元轉換，轉換價格每股 1.1 元

註 11：業經 96.12.11 經授商字第 09601300650 號函核准變更登記

註 12：業經 96.12.17 金管證一字第 0960068903 號函核准減資並經 97.01.21 經授商字第 09701011380 號函核准變更登記

註 13：業經 97.08.06 金管證一字第 0970037782 號函核准減資並經 97.09.16 府產業商字第 09789067310 號函核准變更登記

註 14：業經 97.10.16 府產業商字第 09789898600 號函核准變更登記

註 15：業經 99.04.27 經授商字第 09901084310 號函核准變更登記

註 16：私募可轉債面額 10,000,000 元轉換，轉換價格每股 6.94 元；業經 100.01.25 經授商字第 10001011360 號函核准變更登記

註 17：業經 101.09.10 經授商字第 10101186140 號函核准變更登記

註 18：業經 102.10.11 經授商字第 10201209190 號函核准變更登記

註 19：業經 104.11.17 金管證發字第 1040040590 號函核准及 105.01.11 經授商字第 10501002000 號函核准變更登記

註 20：業經 105.02.01 經授商字第 10501016030 號核准變更登記

(2) 股份種類

108年04月30日

股 種 份 類	核 定 股 本					備註
	流通在外股份			未 發 行 股 份	合 計	
	已上櫃	未上櫃	合計			
普通股	106,379,090	0	106,379,090	143,620,910 股	250,000,000 股	上櫃股票

(3) 總括申報制度相關資訊：無。

(二) 股東結構

普通股股東結構

108年04月19日

數量	股東結構					
	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人 數	1	0	186	24,458	18	24,663
持有股數	2	0	34,147,801	59,807,694	12,423,593	106,379,090
持股比例	0%	0%	32.10%	56.23%	11.67%	100.00%

註：陸資持股比例為0。

(三) 股權分散情形

普通股股權分散情形

108年04月19日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	20,630	1,205,163	1.13%
1,000 至 5,000	2,719	6,086,303	5.72%
5,001 至 10,000	560	4,542,431	4.27%
10,001 至 15,000	204	2,634,189	2.48%
15,001 至 20,000	137	2,562,007	2.41%
20,001 至 30,000	121	3,105,857	2.92%
30,001 至 50,000	115	4,742,433	4.46%
50,001 至 100,000	90	6,153,595	5.78%
100,001 至 200,000	38	5,307,431	4.99%
200,001 至 400,000	26	7,107,564	6.68%
400,001 至 600,000	5	2,518,360	2.37%
600,001 至 800,000	3	2,005,000	1.88%
800,001 至 1,000,000	1	1,000,000	0.94%
1,000,001 以上	14	57,408,757	53.97%
合 計	24,663	106,379,090	100%

(四) 主要股東名單：持有股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

普通股主要股東名單

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
和昇投資有限公司		9,821,556	9.23%
白鴻曉		6,803,000	6.40%
協美實業(股)公司		6,529,951	6.14%
國賓投資(股)公司		5,781,850	5.44%
賓士投資(股)公司		5,207,066	4.89%
花旗(台灣)商業銀行受託保管第一金和昇證券有限公司投資專戶		4,912,800	4.62%
旭聯投資有限公司		4,362,638	4.10%
群益金鼎證券(股)公司受託保管群益證券(香港)有限公司客戶群益證券託管有限公司投資專戶		3,882,360	3.65%
花旗(台灣)商業銀行受託保管第一證券(香港)簽約代理人投資專戶		3,465,520	3.26%
陳維家		1,813,016	1.70%

註：上列持有股數以 108 年 4 月 19 日股東最後過戶日登記之股數為準。

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元/股

項 目		年 度		當 年 度 截 至 108 年 4 月 30 日 (註8)	
		106 年	107 年		
每股市價 (註1)	最 高	13.2	19.9	11.85	
	最 低	9.51	9.40	9.90	
	平 均	11.75	15.15	10.60	
每股淨值 (註2)	分 配 前	8.02	7.66	無	
	分 配 後	8.02	7.66	無	
每股盈餘	加權平均股數	106,379,090	106,379,090	106,379,090	
	每 股 盈 餘 (註3)	(0.36)	0.03	無	
每股股利	現 金 股 利	無	無	無	
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	無	無	無
		資 本 公 積 配 股	無	無	無
	累 積 未 付 股 利 (註4)	無	無	無	
投資報酬分析	本 益 比 (註5)	(32.64)	505	無	
	本 利 比 (註6)	0	0	無	
	現 金 股 利 殖 利 率 (註7)	0	0	無	

* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比 = 當年度每股平均收盤價 / 每股盈餘。

註 6：本利比 = 當年度每股平均收盤價 / 每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率 = 每股現金股利 / 當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六) 公司股利政策及執行狀況：

(1) 公司股利政策（依修正後章程規定）：

第 24 條：公司年度如有獲利，應提撥：

一、董監事酬勞 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 24-1 條： 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。

(2) 本次股東會擬議股利分配情形：

本公司一〇七年度盈虧撥補案經董事會通過，因尚有累積虧損，不予分派股利。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(八) 員工、董事及監察人酬勞：

(1) 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數及範圍：詳前述(六)公司股利政策及執行狀況之說明。

(2) 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理，列為次年度之損益。

(3) 董事會通過分派酬勞之情形員工、董事、監察人酬勞之金額及設算每股盈餘等資訊：

1. 分派酬勞之情形員工現金為0元，員工股票為0元；董監事酬勞金為0元。

2. 分派酬勞之情形員工股票計為0元、占本期稅後純益為0%及員工總額合計數為0%。

3. 分派酬勞之情形員工、董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：不適用。

(4) 前一年度員工、董事、監察人實際酬勞情形：本公司民國一〇六年度為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞金額，故與一〇六年度財務報表認列之員工紅利及董監事酬勞並無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

公司債種類	103 年國內第一次有擔保普通公司債	
發行(辦理)日期	103 年 7 月 31 日	
面額	新台幣 1,000,000 元整	
發行及交易地點	國內	
發行價格	依面額發行	
總額	新台幣 600,000,000 元整	
利率	1.6%	
期限	五年期 到期日：108 年 7 月 31 日	
保證機構	第一商業銀行(股)公司	
受託人	日盛國際商業銀行(股)公司	
承銷機構	不適用(未委託承銷商對外公開承銷)	
簽證律師	永衡法律事務所詹亢戎律師	
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、池世欽會計師	
償還方法	到期一次還本	
未償還本金	新台幣 600,000,000 元整	
贖回或提前清償之條款	無	
限制條款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	信用評等機構名稱:中華信用評等(股)公司 評等日期:102 年 9 月 17 日 公司債評等結果:twAA	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 債券名稱：士林開發股份有限公司 103 年度第一次有擔保普通公司債。 2. 發行總額：新台幣陸億元整。 3. 票面金額：新台幣壹佰萬元整，依面額十足發行。 4. 發行期間：五年期。 5. 票面利率：固定年利率 1.6%。 6. 付息方式：每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。 7. 還本方式：本公司債到期一次還本。 8. 擔保方式：採銀行保證。
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	
交換標的委託保管機構名稱	無	

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證之辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形：無。

本公司 103 年發行之國內第一次有擔保普通公司債，截至 105 年第四季資金實際累計執行狀況已達預定累計執行狀況。

伍、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

- (1)所營業務內容：不動產開發、俱樂部、客房及餐飲等。
- (2)主要業務內容及其營業比重：

單位：新台幣仟元，%

年度 產品項目	106 年度		107 年度	
	營業收入淨額	比重(%)	營業收入淨額	比重(%)
營建收入	264,867	27	715,434	48
會員收入	83,181	8	84,248	6
客房及餐飲收入	607,158	60	629,294	43
銷貨收入	11,383	1	12,404	1
其他	40,543	4	34,753	2
合計	1,007,132	100	1,476,133	100

(3)目前主要之產品(服務)：主要為商務大樓及集合大樓住宅。

(4)計劃開發之新商品(服務)：

A.建設開發 (Land Development)

以大台北地區為優先市場，購置土地或與地主合作興建，開發住宅、飯店、商業大樓等相關產品。

B.工程管理(Construction Management)

除針對自地開發或合作興建所委託營造廠之工程管理外，亦將對市場之住宅或商業大樓營造興建案，提供業主工程管理服務，工程管理範圍包括土木營造工程及室內裝修工程。

C.室內裝修設計及施工(Interior design & works)

針對住宅及商業使用空間(如飯店、百貨公司、商場、辦公室等)，發展室內設計業務，並透過室內設計業務，延伸室內裝修工程業務。

D.推動綠建築認證(Promoting green building certification)

為了緩和都市建築環境惡化的問題，以環保為導向的「綠建築」乃是建築政策上最有效的對策。更要儘快建立廢棄物回收再利用機制，逐年消化建築廢棄物。廢棄物的減量，減緩環境衝擊及負荷。其實施方針，則逐步增加新建建築物必須使用回收建材之比率。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

A.不動產開發產業

近年政府對於不動產開發產業實施多項調控政策，例如房地合一實價課稅、央行放寬不動產信用管制、增加青年房貸額等。國內總體經濟成長力道不如預期，並隨時局變動，全球經濟仍有許多不確定性。諸多因素下，即使資金面略顯充裕，還是造成投資需求持續受到壓抑，買方還是以自住客為主，買氣表現則要看房價水準而定，多數仍在觀望房地產市場的最佳進場時機。面對高房價民怨，居住正義相關政策還是會持續推動，以防止投機重回市場，未來房市將回歸經濟景氣及資金利率等條件，當前資金利率條件對房市相當有利，不過近年油、電雙漲及政府打房課徵奢侈稅等，難免影響購屋置產信心，在景氣的挑戰及以自住為主的市場之下，一般住宅的房價持平或回檔修正的機率較高。

根據上述分析，我們可以預估台灣地區的房地產市場，應該還是會在穩定中緩步趨堅，但是也可以預見消費者，對房屋的品質要求日趨嚴格，建商必須在好的地點，推出規劃完善的房子，創造價格及獲利，得以在房地產業穩定發展。

B.觀光產業

根據觀光局統計資料，107 來台旅客人數累計為 1,106，較 106 成長約 1.16%，顯示 107 年來台旅客人數持續成長。對於國內主要觀光景點、旅館業及餐飲銷售表現尚有影響力。

(2)產業中之上、中、下游之關聯性

A.不動產開發產業

營建業的上游為土地及建材，土地之供給以國有財產局土地標售、自行開發、仲介買賣及合建為主，亦藉由都市更新重新開發老舊社區。建材部份因自然資源之有限性，除依原始工法運用自然建材外，隨著科技的進步亦採用符合市場需求之新開發建材。下游的仲介商及代銷業者隨著市場的需求及發展，也建構完整的通路，使建商於銷售配合的選擇得以更多元化。

B. 觀光產業

對觀光旅館產業而言，最主要之營業收入來源為餐飲及客房收入，一間飯店的建立必須先選擇適合地點，在地點確定後，才開始進行店面的建置。首先在店鋪裝潢方面，上游廠商包含玻璃及其製品製造業和金屬容器製造業，提供開業所需的餐飲容器，電腦及週邊設備製造業則是提供本產業電子化點餐服務及管理行政人事等相關資料；在日常營業方面，由於餐飲部分產品製造流程係屬將一般食材原料經過烹飪、醃製和調理等加工手續，因此農作物栽培業、畜牧業、漁撈業、肉類、水產及乳品業、蔬果、油脂及澱粉業、飲料及菸草業、食品加工業等皆是一般食材料的供應端，故皆為本產業的上游產業；至於電力

設備製造業、水電燃氣供應業和專用機械設備製造業等，則是提供本產業在製作食材過程中所需的專用烹飪器具、電力和燃氣等相關設備，因此本產業利用上述相關機械電力設備及原料食材，加工製作為食用餐點，並售予一般消費大眾。而客房部分，為了使旅客擁有舒適的住房空間，向上游廠商添購客房相關用品，訂房管道係透過官網與其他第三方網站銷售為主。

(3)產品各種發展趨勢

A.不動產開發產業

(A)建築產品定位將轉型，特定市場規模將擴大

由於都市逐漸發展成熟，住宅自有率將逐漸提高，加上都市更新等市場需求，中古屋及換屋需求將逐漸增加，目前的首購、換屋、投資需求之市場占有率比例約 4:4:2。所以建設公司的產品定位將逐步轉型，大面積、豪宅規格、投資性之推案應順勢推展，中小型建商必須思考未來市場產品定位的問題，掌握趨勢。

(B)綠建築標章跟相關節能建築認證將成為影響房價的重要特徵

目前台灣內政部建築研究所已經完成綠建築認證標章，針對日常節能、生物多樣性、綠化、基地保水、水資源、二氧化碳減量、室內環境、廢棄物減量、污水處理改善等九項指標進行評選；依照公共工程委員會的要求，目前所有新建公共建築都須取得綠建築標章；而針對一般民間新建建築，也有許多指標性建商持續以綠建築設計概念開發住宅；國外相關節能建築的認證現已成為估價的重要變數。在技術提升與觀念的強化下，未來綠建築標章將可望成為影響房價的重要特徵，並對房價有正面的助益。

B. 觀光產業

(A) 多元化且具設計性的住房體驗

將現代人們關注的環保話題、科技喜好的習性、內心輕鬆的嚮往，融入在飯店的軟硬體當中，集結新一代設計飯店概念，揉合功能與樂趣，打造一個簡單舒適的空間，以創意來創新市場定位。此外環保材料和全天然產品的使用，亦是倡導健康、永續環境的一份用心。

(B) 不同以往制式的餐飲習性

餐廳的設計，顛覆了傳統飯店的華麗餐飲、跳脫飯店餐廳制式的表現，用本地新鮮蔬果點綴成的開放式廚房、分享式交誼桌椅、隔間架上豐富的收藏品、紀念品或書籍，以及有機草本植物擺飾等，為旅客打造出一個隨性自在的用餐新空間。而用餐的時間亦不再侷限於固定時間，早午餐的型式已蔚為一股風潮。

(4)產業之競爭情形

A.不動產開發產業

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異。因此市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內個案與個案間的競爭較為明顯，加上公司家數眾多，市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推個案銷售情形的影響來得重要。因本公司所推出之個案均集中於大台北地區，故於大台北地區具有一定的市場地位。

B.觀光產業

近年來許多企業集團紛紛搶進觀光產業投資興建飯店，或承租舊有不動產拉皮整骨改裝平價旅館搶攻觀光客遊台住房商機，在競爭激烈的環境下，本公司將以創新多樣的業務行銷渠道積極爭取住宿客源，強化飯店競爭力。餐飲部分針對顧客需求定期推出新菜色，重視消費群眾口碑及市場定位，提升來客率。

3.技術及研發概況

本公司係屬不動產開發業，以投資與興建住宅為主要經營項目，依規定不得從事營造業務，僅能將其所規劃開發之營建工程發包予合格之營造廠商，故本公司並未從事建案之營造，而僅能從事土地的開發、產品規劃及設計等業務，與一般製造業有所不同，並無研發產品之相關部門，故不適用。

另外，餐飲產業由於進入技術門檻不高，加上民眾飲食習慣較為固定，使得餐飲產業在產品技術的研發上變化不大，一般餐飲業多是朝向產品的設計和優質的服務著手，行銷策略各有不同，並無研發產品之相關部門，故不適用。

4.長、短期業務發展計劃

(1)短期發展計畫

- A.以台北市為發展重心，慎選具有鄰近捷運站、綠地、優良學區及生活機能完善等條件之區域進行開發，並積極開發都市更新計劃案件。
- B.以穩健務實的開發策略投資興建住宅，並致力於提高產品附加價值，創造優質化的住宅空間。
- C.藉由預算制度、稽核制度及嚴密控制成本及收支並逐步提高自有資金之比率，以健全財務結構，鞏固經營基礎。
- D.加強員工教育訓練、提昇員工素質及專業水準、重視員工福利、提供優良工作環境，使員工發揮個人潛能專長，亦將提升公司經營績效。

(2)長期發展計劃

- A.為拓展經營觸角、分散經營風險並確實掌握工程品質、有效控制工程進度，計

劃垂直整合上、中、下游業者，如水電業、建材業、裝潢業及房屋仲介公司等，藉由多角化的經營策略以期降低營運成本，確保獲利能力，並可提供消費者更全面之服務。

B.積極尋找並開發各大都會精華地段具發展潛力之區域，逐步朝向多元化之專業領域發展，如商業大樓、商務飯店、頂極住宅之建築及管理。

C.產品規劃採彈性因應策略，視市場需求變化及區域之不同，規劃設計出精緻化及人性化的高品質產品，並提供客戶完善售後服務以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步增加客戶對公司之信任來提昇公司未來銷售業績。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要產品銷售區域

單位：%

年 度 銷 售 地 區	106 年度	107 年度
內銷	100%	100%
外銷	0%	0%
A.亞太地區	0%	0%
B.其他地區	0%	0%

(2)市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

A.供給狀況：

(A)不動產開發產業

目前土地之取得日趨困難，營建材料之成本節節高漲，體質較佳之建商皆採穩健經營的作法使財務運作更趨謹慎，以降低經營成本與風險，故預期未來房屋市場供給量將隨經濟成長而小幅增加。

(B)餐飲產業

隨著觀光客人數持續增加，多數業者看好餐館業未來發展，不僅業外廠商積極搶占本產業發展商機，同時本產業廠商亦持續朝向多品牌和集團化趨勢發展，顯示本產業競爭態勢持續加劇。

B.需求狀況：

(A)不動產開發產業

目前於自用住宅及商用不動產部分仍持續熱絡，對高品質之住宅及廠辦大樓之需求持續增加，將可帶動建商推案之意願，故就中長期而言，可預期大台北地區房地產市場之需求將大於供給。

(B)餐飲產業

隨著時代趨勢，社群網站及媒體曝光的力量不容小覷，創新的餐飲料理能吸引年輕人目光，爭相拜訪嚐鮮。且來台觀光客持續成長，在創造觀光經濟及餐飲上仍看好本產業業者之經營環境發展。

C.成長性：

(A)不動產開發產業

央行持續降息，並放寬不動產信用管制措施，刺激消費者提高購置不動產意願。

(B)觀光產業

雖受全球經濟動盪影響，但仍應有信心看好國內經濟景氣，進而帶動國人旅遊消費意願，預估本產業景氣營業額年增率將提升至 0~2%區間。

(3)競爭利基

- A.開發優質土地—以穩健的土地開發策略，奠定本公司穩定中求成長的基礎。
- B.產品屬性規劃—以人性化為出發點，規劃適切合理、便捷舒適的使用空間。
- C.嚴密的營建管理—嚴格監控工程品質持續研討新工法及新技術，有效掌握施工期限。
- D.完善的售後服務—積極主動與顧客保持良性的互動，隨時提供滿意的售後服務。
- E.專業之經營團隊—本公司擁有經驗豐富且技術能力優良之專業經營團隊，各事業部之領導階層均具備相關產業豐富之資歷，且均具備專業技術背景，因此不論是市場之鞏固或業績之拓展，均佔有絕對之競爭優勢。

(4)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

a.外部競爭環境之影響

由於房地產業具有強烈之地域性，故其產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，多為同一地區內個案間之競爭。近年來因大台北地區優質土地取得日趨困難，建築業者必須提升產品之規劃及開發能力，並強調市場之區隔，以維持獲利並增加競爭力。

b.法規環境之影響

在政府在營建政策白皮書的政策導向下，依據其國土及區域計劃中之「國土綜合開發計劃」方面，未來住宅之政策發展方向包含有穩定供應區位適當、價位合理之住宅用地，以興建合宜價位之住宅，充分提供合理價位住宅，解決中低收入戶家庭之居住問題，並順應所得提高所產生之高品質生活需求，創造高水準之居住環境。此外獎勵民間參與都市更新及新社區開發與興建，提供高水準之住宅社區及居住環境，及健全住宅市場機制，促進房價合理化等，對市場的發展將有正面影響。

c.總體經營環境之影響

由於整體經濟景氣復甦、兩岸政策日趨開放及國際通貨膨脹壓力等因素影響，保值型資產深受青睞，且因國有地標售政策轉趨保守，土地供給量勢必減少，因此未來大台北地區房地產景氣應仍能呈現穩定成長之態勢。

B.不利因素及因應方法

a.土地取得不易

台灣地區土地有限，在人口自然成長中，可供興建房屋之土地日益減少，在土地供不應求之情形下，將使土地取得成本逐步提昇。

b.建築成本、勞動成本持續增加

原物料、運輸成本全面上漲，建築成本不斷高升，房屋造價亦隨之高漲，且新興市場大量之基礎建設啟動，原物料之耗用大幅上升，對全球市場之衝擊性更趨擴大，國內勞工及專業技職人員短缺問題依舊，要短期內改善恐有困難，整體對房地產發展確實造成諸多不利。

C.本公司之因應對策

a.慎選推案地點、注重營造品質，提昇產品競爭力

大台北地區由於人口密集、各項公共建設、交通建設發達，且為全國行政及經濟中心，工商發展情形良好，因此一直為本公司推案之首選地區。本公司堅持實實在在的經營，確實掌握不動產市場資訊，並加以分析研討，審慎評估後規劃與開發最適宜之建案，精確執行施工進度及成本控制，以建立良好品質之開發案。

b.加強成本控管

為因應未來各種成本之持續上揚，本公司除加強土地開發及產品規劃以增進產品之附加價值外，並以改善作業流程，加強內部管理縮短施工期間等方式，降低成本上揚的衝擊。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之重要用途

興建集合大樓住宅、工商業大樓及其出租或出售業務。

(2)主要產製過程：

《市場研調》→《土地開發》→《規劃設計》→《行銷企劃》→
《施工興建》→《完工交屋》→《售後服務》

3.主要原料之供應狀況

主要原料	供應狀況
土地	本公司設有土地開發專業人員，並構建開發通路；除積極主動尋找適合土地外，亦透過土地仲介人及各項通路系統介紹合適土地。不論買斷自建或與地主協議合建，土地供應來源不虞匱乏。
營造工程	營造工程皆由本公司採招標方式承包，更能有效掌控工程進度及品質。
建築材料	建築材料均慎選國內外優良之供應商，主要之大宗建材多由上市、櫃公司供應，以確保供貨之來源及品質之穩定。

(4) 最近二年度占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1. 最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣千元

	106年			107年			108年度截至前一季止(註2)		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)
1	A公司	153,293	44	無	25,214	9	A公司	—	—
2	B公司	36,848	11	無	3,620	1	B公司	—	—
3	C公司	—	—	—	57,143	20	C公司	—	—
4	D公司	—	—	—	46,000	16	D公司	—	—
5	E公司	—	—	—	—	—	E公司	4,818	16
6	F公司	4,597	1	無	—	—	F公司	4,088	14
	其他	154,130	44		155,243	54	其他	20,939	70
	進貨淨額	348,868	100		287,220	100	進貨淨額	29,845	100

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，最近期未經會計師查核簽證或核閱之財務資料。

註3：106年進貨金額增加主要106年持續投入新建築案。

註4：A及E客戶廠商主要營建工程建築承包工程，係承包不同建築工程。B客戶廠商主要承包營建水電工程，及A及B客戶廠商107年度完工。C、D及F客戶廠商為新建築案投入相關工程。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新台幣千元

項目	106年			107年			108年度截至前一季止(註2)		
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)
1	A客戶	142,238	14	無	—	—	A客戶	—	—
2	B客戶	122,629	12	無	—	—	B客戶	—	—
3	C客戶	64,165	6	無	71,758	5	C客戶	20,579	11
4	D客戶	—	—	—	—	—	D客戶	—	—
5	E客戶	—	—	—	—	—	E客戶	—	—

6	F 客戶	—	—	—	—	—	—	—	—	F 客戶	—	—
7	G 客戶	—	—	—	—	—	—	—	—	G 客戶	—	—
8	H 客戶	—	—	—	—	—	—	—	—	H 客戶	—	—
	其他(註3)	678,100	67			1,404,375	95			其他(註3)	164,798	89
	銷貨淨額	1,007,132	100			1,476,133	100			銷貨淨額	185,377	100

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，最近期未經會計師查核簽證或核閱之財務資料。

註3：107年比106年銷貨金額增加主係管建部門建築完工認列收入，以致營業收入增加所致。

註4：本公司產品以住宅及客房餐飲服務業為主，其銷售對象為社會大眾，每年銷貨淨額百分之十以上之客戶皆為不同。

〈5〉最近二年度生產量值表：無

〈6〉最近二年度銷售量值表

單位：千個／新台幣千元

年 度 主 要 商 品	106 年						107 年					
	內銷			外銷			內銷			外銷		
	量	值	量	值	量	值	量	值	量	值	量	值
營建收入	0	264,867	0	0	0	715,434	0	0	0	0	0	0
會員收入	0	83,181	0	0	0	84,248	0	0	0	0	0	0
客房及餐飲收入	0	607,158	0	0	0	629,294	0	0	0	0	0	0
銷貨收入	0	11,383	0	0	0	12,404	0	0	0	0	0	0
其他	0	40,543	0	0	0	34,753	0	0	0	0	0	0
合計	0	1,007,132	0	0	0	1,476,133	0	0	0	0	0	0

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：(以合併人數進行統計)

108年4月30日

年 度		106 年度	107 年度	當年度截至 108年4月30日 (註2)
員 工 人 數	直接人員	217	242	229
	間接人員	155	152	153
	合 計	372	394	382
平 均 年 歲		34	34	35
平 服 務 年 資		3	3	3
學 歷 分 布 比 率 (%)	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	4%	5%	4%
	大 專	71%	73%	74%
	高 中	18%	19%	19%
	高 中 以 下	7%	3%	3%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊：

1.最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額，其未來因應對策及可能之支出：

本公司107年度及截至年報刊印日止，並無因環境污染而遭受重大損失及受歐盟有害物質限用指令（ROHS）影響之情事；另本公司目前主要產品之生產製造過程並未造成環境污染，除廢棄物清理等正常環保支出外，預計未來年度應無重大環保資本支出。

五、勞資關係：

（一）公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

(1)員工福利措施：

依法享有勞工保險及全民健康保險，成立職工福利委員會，並依規定提撥福利金，舉辦員工文康旅遊活動及聚餐，其他福利項目有生育補助、結婚禮金、生日及年節禮品等。

(2)進修、訓練：107年度公司共計安排8場教育訓練課程

日期	課程名稱	參加人數	課程時數
107.05.25	品管的迷思 (主講人:營建單位高副總)	20人	2小時
107.06.29	如何看懂財務報表的秘密 (主講人:安侯建業聯合會計師事務所林哲宇主任)	22人	1.5小時
107.07.27	不動產信託於不動產開發案中之應用 (主講人:兆豐商銀都更小組林子超經理)	25人	1.5小時
107.08.31	無毒一身輕 (主講人:中華民國有機生活環境教育推廣協會林才群老師)	15人	1.5小時
107.09.27	木蘭居C案結案簡報 (主講人:營建單位高副總)	20人	1.5小時
107.10.26	閱讀建築 (主講人:郭旭源建築師)	19人	1.5小時
107.11.22	不動產信託 (主講人:安信建經公司趙庭譽協理)	21人	1小時
107.12.22	都市更新程序規範 (主講人:開發部李協理)	13人	1.5小時

(3)退休制度：

本公司於工作規則訂有職工退休規定，該規定係依勞工退休金條例而制定，其服務年資採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提撥退休金，儲存於勞工退休個人專戶，目前尚無申請退休之情形。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司依勞基法規定舉辦勞資會議，選派之勞資會議代表應克盡協調合作之精神，加強勞雇關係，保障勞工權益。勞資雙方協調溝通管道暢通，且勞資關係和諧。

(二) 截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

最近一年來公司未曾因勞資糾紛而遭受損失，亦無產生勞資糾紛之潛在因素，估計未來在本公司持續且積極推動、貫徹各項員工福利措施的情形下，應無勞資糾紛而遭受損失之狀況發生。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	士開公司 台灣松下營造 (股)公司	107.08~至符合合約之 工程保固期滿止	台北市中正區臨沂街土地之新建 住宅大樓結構建築工程	無

陸、財務概況

一、財務資料

(一) 最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表資料-採用國際財務報導準則

個體簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註3)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		1,719,343	1,894,079	1,699,693	1,590,260	1,071,239	1,101,406
金融資產		4,493	182,155	152,264	178,272	135,883	151,945
採權益法之投資		329,761	258,446	444,203	439,576	433,556	421,369
不動產、廠房及設備(註2)		2,354	1,651	1,003	683	365	312
無形資產		14,615	14,840	8,554	7,804	7,109	7,026
其他資產(註2)		68,525	69,293	69,553	69,696	4,137	9,568
資產總額		2,139,091	2,420,464	2,375,270	2,286,291	1,652,289	1,691,626
流動負債	分配前	594,144	968,827	873,204	833,129	837,036	896,343
	分配後	594,144	968,827	873,204	833,129	837,036	896,343
非流動負債		777,295	603,286	599,529	599,723	52	45
負債總額	分配前	1,371,439	1,572,113	1,472,733	1,432,852	837,088	896,388
	分配後	1,371,439	1,572,113	1,472,733	1,432,852	837,088	896,388
歸屬於母公司業主之權益		767,652	848,351	902,537	853,439	815,201	795,238
股本		763,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791
資本公積		82,536	82,896	79,284	79,284	79,284	79,284
保留盈餘	分配前	(79,488)	(301,185)	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(208,205)
	分配後	(79,488)	(301,185)	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(208,205)
其他權益		813	2,849	(12,581)	(25,651)	(155,741)	(139,632)
權益總額	分配前	767,652	848,351	902,537	853,439	815,201	795,238
	分配後	767,652	848,351	902,537	853,439	815,201	795,238

註1：各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料年報刊印日止尚未經會計師簽證、核閱。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數位列編，並註明其情形及理由。

合併簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣千元

項 目	最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料 (註3)
	103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產	1,961,127	2,102,908	2,163,729	1,884,724	1,370,906	1,387,463
金融資產	30,994	208,366	177,797	204,229	161,657	177,828
採權益法之投資	110,299	87,006	114,567	97,148	83,211	77,360
不動產、廠房及設備 (註2)	101,585	77,113	869,521	789,432	678,186	659,818
無形資產	18,834	17,922	63,513	62,286	60,196	60,074
其他資產 (註 2)	89,651	89,118	123,468	121,925	56,919	1,532,807
資產總額	2,312,490	2,582,433	3,512,595	3,159,746	2,411,075	3,895,350
流動負債						
分配前	640,861	1,015,746	1,304,083	1,345,566	1,266,020	1,404,172
分配後	640,861	1,015,746	1,304,083	1,345,566	1,266,020	1,404,172
非流動負債	838,478	664,681	1,144,493	788,417	145,357	1,510,181
負債總額						
分配前	1,479,339	1,680,427	2,448,576	2,133,983	1,411,377	2,914,353
分配後	1,479,339	1,680,427	2,448,576	2,133,983	1,411,377	2,914,353
歸屬於母公司業主之權益	767,652	848,351	902,537	853,439	815,201	795,238
股本	763,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791
資本公積	82,536	82,896	79,284	79,284	79,284	79,284
保留盈餘						
分配前	(79,488)	(301,185)	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(208,205)
分配後	(79,488)	(301,185)	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(208,205)
其他權益	813	2,849	(12,581)	(25,651)	(155,741)	(139,632)
庫藏股票	0	0	0	0	0	0
非控制權益	65,499	53,655	161,482	172,324	184,497	185,759
權益總額						
分配前	833,151	902,006	1,064,019	1,025,763	999,698	980,997
分配後	833,151	902,006	1,064,019	1,025,763	999,698	980,997

註 1：各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註 5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

個體簡明綜合損益表--採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註2)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	25,683	1,493	679,411	265,741	715,824	109
營業毛利	5,207	931	243,153	98,397	174,359	78
營業損益	(83,998)	(118,622)	117,298	1,350	75,842	(23,897)
營業外收入及支出	(45,671)	(102,637)	(39,302)	(38,258)	(72,377)	(12,175)
稅前淨利	(129,669)	(221,259)	77,996	(36,908)	3,465	(36,072)
繼續營業單位 本期淨利	(129,678)	(221,259)	75,379	(38,247)	3,465	(36,072)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(129,678)	(221,259)	75,379	(38,247)	3,465	(36,072)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1	1,598	(16,102)	(10,820)	(41,643)	16,109
本期綜合損益總額	(129,677)	(219,661)	59,277	(49,067)	(38,178)	(19,963)
淨利歸屬於 母公司業主	(129,678)	(221,259)	75,379	(38,247)	3,465	(36,072)
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公 司業主	(129,677)	(219,661)	59,277	(49,067)	(38,178)	(19,963)
綜合損益總額歸屬於非控 制權益	0	0	0	0	0	0
每股盈餘	(1.70)	(2.87)	0.71	(0.36)	0.03	(0.34)

註1：各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料年報刊印日止尚未經會計師簽證、核閱。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

合併簡明綜合損益表--採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年度 項 目	最近五年度財務資料（註 1）					當年度截至 108年3月31日 財務資料（註 2）
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	168,499	142,505	870,344	1,007,132	1,476,133	185,377
營業毛利	121,549	112,332	378,977	425,906	517,637	83,493
營業損益	(131,770)	(167,869)	90,688	3,890	77,902	(21,092)
營業外收入及支出	(6,037)	(63,073)	(13,168)	(31,642)	(55,654)	(13,238)
稅前淨利	(137,807)	(230,942)	77,520	(27,752)	22,248	(34,330)
繼續營業單位 本期淨利	(139,473)	(232,295)	73,858	(30,447)	15,187	(34,872)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利（損）	(139,473)	(232,295)	73,858	(30,447)	15,187	(34,872)
本期其他綜合損益 （稅後淨額）	(223)	790	(16,892)	(7,732)	(41,252)	16,171
本期綜合損益總額	(139,696)	(231,505)	56,966	(38,179)	(26,065)	(18,701)
淨利歸屬於 母公司業主	(129,678)	(221,259)	75,379	(38,247)	3,465	(36,072)
淨利歸屬於非控制權益	(9,795)	(11,036)	(1,521)	7,800	11,722	1,200
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	(129,677)	(219,661)	59,277	(49,067)	(38,178)	(19,963)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(10,019)	(11,844)	(2,311)	10,888	12,113	1,262
每股盈餘	(1.70)	(2.87)	0.71	(0.36)	0.03	(0.34)

註 1：各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註 2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料年報刊印日止尚未經會計師簽證、核閱。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數位列編，並註明其情形及理由。

（三）最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
103年	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、池世欽	修正式無保留意見
104年	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、池世欽	修正式無保留意見
105年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、陳嘉修	無保留意見加其他事項段落
106年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、陳嘉修	無保留意見加其他事項段落
107年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、陳嘉修	無保留意見加其他事項段落

二、最近五年度財務分析

(一) 財務分析-採用國際財務報導準則

個體財務分析-採用國際財務報導準則

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析					當年度截至 108年3月31日 (註 2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
分析項目 (註 3)							
財務 結構 (%)	負債占資產比率	64.11	64.95	62.00	62.67	50.66	52.99
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	65,630.71	87,924.71	149,757.33	212,761.64	223,356.99	254,898.40
償債 能力 %	流動比率	289.38	195.50	194.65	190.88	127.98	122.88
	速動比率	128.07	59.17	64.62	41.51	19.76	20.43
	利息保障倍數	(9.96)	(11.60)	2.64	(3.11)	1.25	(59.42)
經營 能力	應收款項週轉率(次)	4.07	18.90	177.58	69.94	100.00	0.14
	平均收現日數	89.68	19.31	2.05	5.21	3.65	2,607.14
	存貨週轉率(次)	0.04	0.00	0.43	0.17	0.64	0.00
	應付款項週轉率(次)	0.20	0.00	3.01	1.25	4.99	0.00
	平均銷貨日數	9,125.00	NA	848.83	2,147.05	570.31	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	8.01	0.75	511.99	315.23	1,366.08	1.29
	總資產週轉率(次)	0.01	0.00	0.28	0.11	0.36	0
獲利 能力	資產報酬率(%)	(7.13)	(9.11)	3.83	(1.13)	0.61	(8.41)
	權益報酬率(%)	(15.45)	(27.38)	8.61	(4.36)	0.42	(17.92)
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 7)	(16.98)	(20.80)	7.33	(3.47)	0.33	(13.56)
	純益率(%)	(504.92)	(14,819.76)	11.09	(14.39)	0.48	(33,093.58)
	每股盈餘(元)	(1.70)	(2.87)	0.71	(0.36)	0.03	(0.34)
現金 流量	現金流量比率(%)	0.00	0.00	11.32	12.02	2.06	0.00
	現金流量允當比率(%)	80.60	89.24	87.00	155.02	20.46	51.61
	現金再投資比率(%)	0.00	0.00	6.81	7.15	2.08	0.00
槓桿 度	營運槓桿度	(0.06)	(0.01)	2.07	72.89	2.30	0.00
	財務槓桿度	0.94	0.88	1.20	(0.10)	1.16	0.95

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

1. 流動比率係及速動比率降低，係由於流動資產減少所致。
2. 利息保障倍數降低，係因由於本年度獲利增加所致。
3. 應收帳款週轉率(次)提昇及應收帳款收現日數降低，係由於今年度建案完工，並認列營建收入增加所致。
4. 存貨週轉率(次)、應付帳款週轉率(次)提昇及平均售貨日數降低，係由於今年度建案完工，並認列營建成本增加所致。
5. 不動產、廠房及設備週轉率降低，係由於營業收入增加所致。
6. 資產報酬率、股東權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、純益率及每股盈餘均提昇，係因由於本年度獲利增加所致。
7. 現金流量比率及現金再投資比率降低，係營業活動資金淨流入減少所致。
8. 現金流量允當比率降低，係因最近五年營業活動現金流入較減少所致。
9. 營運槓桿度降低，係由於今年度建案完工，並認列營建收入增加所致。
10. 財務槓桿度提昇，係由於今年度建案完工，並認列營建收入增加所致。

合併財務分析-採用國際財務報導準則

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析					當年度截至 108月31日(註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
分析項目 (註3)							
財務 結構 (%)	負債占資產比率	63.97	65.07	69.71	67.54	58.54	74.82
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,645.55	2,031.68	245.30	229.81	168.84	377.56
償債 能力 %	流動比率	306.01	207.03	156.83	140.07	108.28	98.81
	速動比率	154.84	75.97	70.70	45.00	35.28	32.28
	利息保障倍數	(16.87)	(11.20)	1.46	2.01	2.23	-2.69
經營 能力	應收款項週轉率(次)	10.35	14.04	33.10	27.73	48.41	24.16
	平均收現日數	35.26	25.99	11.02	13.16	7.53	15.10
	存貨週轉率(次)	0.10	0.03	0.49	0.59	1.12	0.60
	應付款項週轉率(次)	0.46	0.22	2.89	3.49	6.89	4.22
	平均銷貨日數	3,650.00	12,166.66	744.89	618.64	325.89	608.33
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.73	1.59	1.84	1.21	2.01	1.11
	總資產週轉率(次)	0.09	0.06	0.29	0.30	0.53	0.24
獲利 能力	資產報酬率(%)	(6.98)	(8.89)	3.00	(0.33)	1.03	(3.47)
	權益報酬率(%)	(15.45)	(26.78)	7.51	(2.91)	1.50	(14.08)
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註7)	(18.04)	(21.71)	7.29	(2.61)	2.09	(7.93)
	純益率(%)	(82.77)	(163.01)	8.49	(3.02)	1.03	(18.81)
	每股盈餘(元)	(1.70)	(2.87)	0.71	(0.36)	0.03	(0.34)
現金 流量	現金流量比率(%)	0.00	0.00	6.18	15.46	11.74	1.76
	現金流量允當比率(%)	92.50	104.07	92.19	140.45	38.59	85.41
	現金再投資比率(%)	0.00	0.00	3.68	10.29	9.73	1.71
槓桿 度	營運槓桿度	(0.92)	(0.67)	4.18	109.49	6.64	(11.21)
	財務槓桿度	0.95	0.90	1.30	(0.20)	1.28	0.81

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 1.長期資金佔不動產、廠房及設備比率降低，係由於本年度非流動負債及股東權益減少所致。
- 2.流動比率係及速動比率降低，係由於流動資產減少所致。
- 3.應收帳款週轉率(次)提昇及應收帳款收現日數降低，係由於今年度建案完工，並認列營建收入增加所致。
- 4.存貨週轉率(次)、應付帳款週轉率(次)提昇及平均售貨日數降低，係由於今年度建案完工，認列營建成本增加所致。
- 5.不動產、廠房及設備週轉率降低，主要係由於營業收入增加所致。
- 6.資產報酬率、股東權益報酬率、營業利益佔實收資本比率、稅前純益佔實收資本比率、純益率及每股盈餘均提昇，係因由於本年度獲利增加所致。
- 7.現金流量比率降低，係營業活動資金淨流入減少所致。
- 8.現金流量允當比率降低，係因最近五年營業活動現金流入較減少所致。
- 9.營運槓桿度降低，係由於今年度建案完工，並認列營建收入增加所致。
- 10.財務槓桿度提昇，係由於今年度建案完工，並認列營建收入增加所致。

註 1：各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予分析。

註 3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註 4)

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

(2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。(註 5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註 6)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告：

士林開發股份有限公司

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國 107 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監察人等審查，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上，報請 鑒核。

此 致

本公司民國一〇八年股東常會

監察人：

國賓投資(股)公司

代表人：馬正義



國賓投資(股)公司

代表人：林麗釧



旭聯投資有限公司

代表人：王慧如



中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 7 日

四、最近年度財務報表：

(請參閱本手冊第87頁到142頁)

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：

(請參閱本手冊第 144 頁到 212 頁)

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新台幣仟元

年度	項目	107年	106年	差異	
				金額	(%)
	流動資產	1,370,906	1,884,724	(513,818)	(27.26)
	金融資產	161,657	204,229	(42,572)	(20.85)
	採權益法之投資	83,211	97,148	(13,937)	(14.35)
	不動產、廠房及設備	678,186	789,432	(111,246)	(14.09)
	無形資產	60,196	62,288	(2,092)	(3.36)
	其他資產	56,919	121,925	(65,006)	(53.32)
	資產總額	2,411,075	3,159,746	(748,671)	(23.69)
	流動負債	1,266,020	1,345,566	(79,546)	(5.91)
	非流動負債	145,357	788,417	(643,060)	(81.56)
	負債總額	1,411,377	2,133,983	(722,606)	(33.86)
	歸屬於母公司業主權益	815,201	853,439	(38,238)	(4.48)
	股本	1,063,791	1,063,791	0	0
	資本公積	79,284	79,284	0	0
	保留盈餘	(172,133)	(263,985)	91,852	(34.79)
	其他權益	(155,741)	(25,651)	(130,090)	507.15
	非控制權益	184,497	172,324	12,173	7.06
	權益總額	999,698	1,025,763	(26,065)	(2.54)

公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）之主要原因及其影響及未來因應計畫說明如下：

1. 流動資產較上期減少，主係本年度建案完工使存貨減少所致。
2. 金融資產較上期減少，主係金融商品資產市場價格下跌所致。
3. 其他資產較上期減少，主係本年度金融資產-非流動轉為金融資產-流動所致。
4. 資產總額較上期減少，主要係本年度建案完工使存貨減少所致。
5. 非流動負債較上期減少，主係本年度應付公司債轉為一年內到期之長期負債所致。
6. 保留盈餘較上期增加，主係本年度獲利及適用新準則之科目重分類調整數所致。
7. 其他權益較上期減少，主係適用新準則之科目重分類調整數及金融商品資產市場價格下跌所致。

二、經營結果

(一) 經營結果之比較分析：

單位：新台幣千元

年度	項目	107 年	106 年	增減金額	變動比例
					(%)
	營業收入	1,476,133	1,007,132	469,001	46.57
	營業成本	958,496	581,226	377,270	64.91
	營業毛利	517,637	425,906	91,731	21.54
	營業費用	439,735	422,016	17,719	4.20
	營業淨利	77,902	3,890	74,012	1,902.62
	營業外收入及支出	(55,654)	(31,642)	(24,012)	75.89
	稅前淨(損)利	22,248	(27,752)	50,000	(180.17)
	減:所得稅費用	7,061	2,695	4,366	162.00
	本期淨利	15,187	(30,447)	45,634	(189.88)

(二) 最近二年度增減比例變動分析說明：

- 營業收入淨額、營業成本、營業毛利及營業淨利增加，主係本年度建案完工認列營業收入及成本使營業毛利增加。
- 營業外收入及支出淨支出增加，主係本年度減損損失增加所致。
- 稅前淨(損)利及本期(損)利增加，主係本年度建案完工獲利增加所致。

(三) 營業毛利變動分析前後期變動：

單位：新台幣千元

年 度 \ 項 目	營業收入淨額	營業成本	營業毛利	毛利率(%)
107 年度	1,476,133	958,496	517,637	35.07
106 年度	1,007,132	581,226	425,906	42.29

毛利率重大變動說明:(前後期變動達 20%以上者，應分析價量變化對應毛利率之影響)

三、現金流量

(一) 最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣千元

項目	現金流入(流出)		增(減)變動	
	107年	106年	金額	(%)
營業活動	148,617	208,008	(59,391)	(28.55)
投資活動	89,439	(111,274)	200,713	(180.38)
融資活動	(348,822)	(447,352)	98,530	(22.03)

(二) 最近二年度增減比例變動分析說明：

- 1.營業活動:主係本年度預收款項減少，以致營業活動資金淨流入減少。
- 2.投資活動:主係本年資金貸與款項收回及不動產、廠商及設備投資減少，使投資活動資金流入增加所致。
- 3.融資活動:主係本年償還長短期借款金額減少，使融資活動資金流出減少。

(三) 流動性不足之改善計畫：本公司無現金流動性不足之情事，故不適用。

(四) 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣千元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年其他活動淨現金流量	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
312,043	(48,531)	(769,451)	(505,939)	無	無

〈1〉本年度現金流量情形分析：預期 108 年集團各營運部門營運穩定，惟 108 年公司債到期償還將增加現金流出，故預計末年一年現金將不足。

〈2〉預計現金不足額之補救措施及流動性分析：發行公司債支應。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計畫：
10712/31;單位：新台幣千元

說明 項目	原始投資	帳面價值	持股比率	本期認列之投資 損益	政策	獲利或虧損之 主要原因	改善計劃	未來其他 投資計畫
嘉德開發股份有限公司	21,662	41,951	43.30%	1,641	多角化經營	服務品質提昇及成本有效控制	無	無
都市策略開發股份有限公司	108,858	11,287	35%	(10,300)	多角化經營	建案開發成本	無	無
匯德開發股份有限公司	115,000	109,216	100%	2,416	多角化經營	轉投資公司本年度獲利	無	無
新開股份有限公司	310,450	36,783	99.92%	(70,711)	多角化經營	積極招商來改善營運	無	無
如一股份有限公司	80,000	17,562	100%	(878)	多角化經營	業績不理想	無	無
群欣置業股份有限公司	200,000	216,757	57.14%	11,674	多角化經營	營運獲利	無	無
太陸室內裝修有限公司	19,800	100	33.00%	— (註 1)	多角化經營	工程案虧損	無	無
士鉉室內裝修有限公司	29,400	33,398	49.00%	— (註 1)	多角化經營	工程案獲利	無	無
食厚股份有限公司	6,967	8,184	55.00%	— (註 1)	多角化經營	營運獲利	無	無
意舍墾丁股份有限公司	50,000	38,426	50.00%	— (註 1)	多角化經營	初期開發階段	無	無

註1：該被投資公司之損益業已含其投資公司，為避免混淆，故不另行表達。

六、最近年度及截止年報刊印日止風險事項之分析評估：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1) 利率變動與利息支出情形

單位：新台幣千元

項目	年度	107 年度	108 年截至 3 月 31 日止
利息收入		4,483	316
利息費用		16,855	9,420
營業收入淨額		1,476,133	185,377
(利息費用-利息收入)/營業收入淨額		0.84%	4.91%

政策及因應措施：

- 本公司於利率方面乃參考國內外經濟研究機構及銀行研究報告，以便掌握利率未來走向，並與往來銀行保持暢通之聯絡管道，爭取優惠之貸款條件。
- 健全公司財務規劃，有效運用各項財務工具，以降低利率變動之風險。
- 未來本公司仍將基於保守穩健原則，以安全兼顧合理收益為考量，公司閒置資金均存放於信用良好之金融機構。

(2) 匯兌損益情形

單位：新台幣千元

項目	年度	107 年度	108 年截至 3 月 31 日止
匯兌(損)益淨額		460	90
營業收入淨額		1,476,133	185,377
匯兌(損)益淨額/營業收入淨額		0.03%	0.05%

政策及因應措施：

- 本公司隨時蒐集匯率變動資訊，判斷匯率變動情形，以適時採取避險性操作，來規避匯率變動風險，降低匯率變化對本公司損益產生之不利影響。
- 對於所持有之外匯部位，本公司將參酌各金融機構所提供之專業諮詢服務，充分掌控匯率走勢，並視實際資金需求情形，決定轉換台幣之有利時機。
- 本公司將適時視外匯市場變動情形及外匯資金需求，採用具避險性質之衍生性金融商品操作策略，如選擇權、預售購遠期外匯(Forward)，以規避相關匯率風險，以期將匯率變動對公司損益之影響減至最低。
本公司收付款幣別大部分係以新台幣為主，而匯率的判斷大都參照研究機構的專業報告，進行避險性的操作。

(3) 通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

隨著近年來國際原、物料價格呈現上升的趨勢，本公司原、物料成本亦有增加之壓力，因此本公司積極找尋多方供貨來源，持續掌握市場訂價能力的營運模式，以降低通貨膨脹帶來之成本增加壓力，並加強說服客戶接受產品漲價幅度，以降低公司獨自承擔成本上升的壓力。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

(1) 從事高風險、高槓桿投資情形

基於穩健原則及務實之經營理念，除專注於本公司相關事業之長期投資外，本公司於一〇七年度迄今並未從事任何高風險、高槓桿之投資。

(2) 資金貸與他人情形

本公司及子公司依據資金貸與他人作業程序辦理，107年12月31日止之資金貸與他人額度經董事會通過金額為新台幣2,500千元，期末實際動撥金額為新台幣2,500千元及截至年報刊印日止之資金貸與他人額度經董事會通過金額為新台幣2,500千元，期末實際動撥金額為新台幣2,500千元。

(3) 為他人背書保證情形

依據本公司及子公司之背書保證處理程序辦理，本公司107年12月31日及截至年報刊印日止無提供任何背書保證。

本公司及子公司從事資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易皆依據「資金貸與他人及背書保證處理程序」及「取得或處分資產處理程序」所訂定之政策及因應措施辦理。未來仍將嚴格依相關規定之處理程序執行，以保障公司之最大權益。

(4) 從事衍生性商品交易情形

本公司從事衍生性商品交易係採保守穩健之原則，以規避進銷貨而產生之實質匯率波動風險為主，公司成立迄今未從事以交易為目的之衍生性商品交易，均以實際的外幣收支為避險標的，本公司未來仍將隨時蒐集匯率變動資訊與參酌研究機構報告，加強對匯率走勢之研判，以增加外匯自然避險的部份為有效因應。除此之外，本公司並未有進行其他衍生性金融商品之交易，未來若有因業務發展而有進行其他衍生性交易商品之需要，亦將依本公司訂定之「取得或處分資產處理程序」辦理，並於會計師查核及核閱之財務報表中充分揭露。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：不適用

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司經營均遵循國內外相關法令規範，隨時注意國內外產品發展趨勢及法規變動情況，以充份掌握並因應市場環境變化，採取適當的對策。故最近年度迄今國內外重要政策及法律變動並未對本公司財務業務產生重大影響。

(五) 最近年度科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司隨時注意所處行業相關科技改變之情形，並視情形指派專人或專案小組評估研究對於公司未來發展及財務業務之影響性，迅速掌握產業動態，加上不斷地加強提升自行之研發能力，將各種創新概念及設計開發以申請專利加以保護，且積極擴展未來之市場應用領域，故科技改變及產業變化對公司有正面之影響。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司自成立以來均專注本業經營，經營結果與信譽良好，一向秉持專業、誠信之永續經營原則，且市場上亦無任何不利本公司企業形象之相關報導，目前並無企業形象改變造成企業危機管理之情事。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

公司對於併購對象之選定，皆以能有效進行資源整合、提升經營效益，降低成本、提升營運績效及增加產業競爭力，有助於充分整合雙方營業資源及提升經營效益。

為避免不當併購所可能產生之風險，本公司自始即以充分完善之事前分析為基礎，並盡全力掌握整體經濟情勢，期以降低可能產生之風險；對於評估中之各個專案，亦嚴守商業機密之原則，避免因不當資訊外流，而造成股價波動，甚至影響到各項評估案件之進行。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並未有擴充廠房之情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司對主要供應商及客戶並無集中風險之顧慮。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：

本公司之董、監事並無股權大量移轉或更換之情形。

(十一) 經營權改變對公司之影響及風險：無。

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施：資安風險評估分析及其因應措施等重要風險評估之事項

本公司致力保護公司、客戶與員工的機密資訊，針對資訊安全，除了全面安裝防毒系統，公司資料均有異地備份，平時嚴格管理資料之利用與安全維護，建置防火牆、電子檔案加密系統以減少公司資訊安全風險。

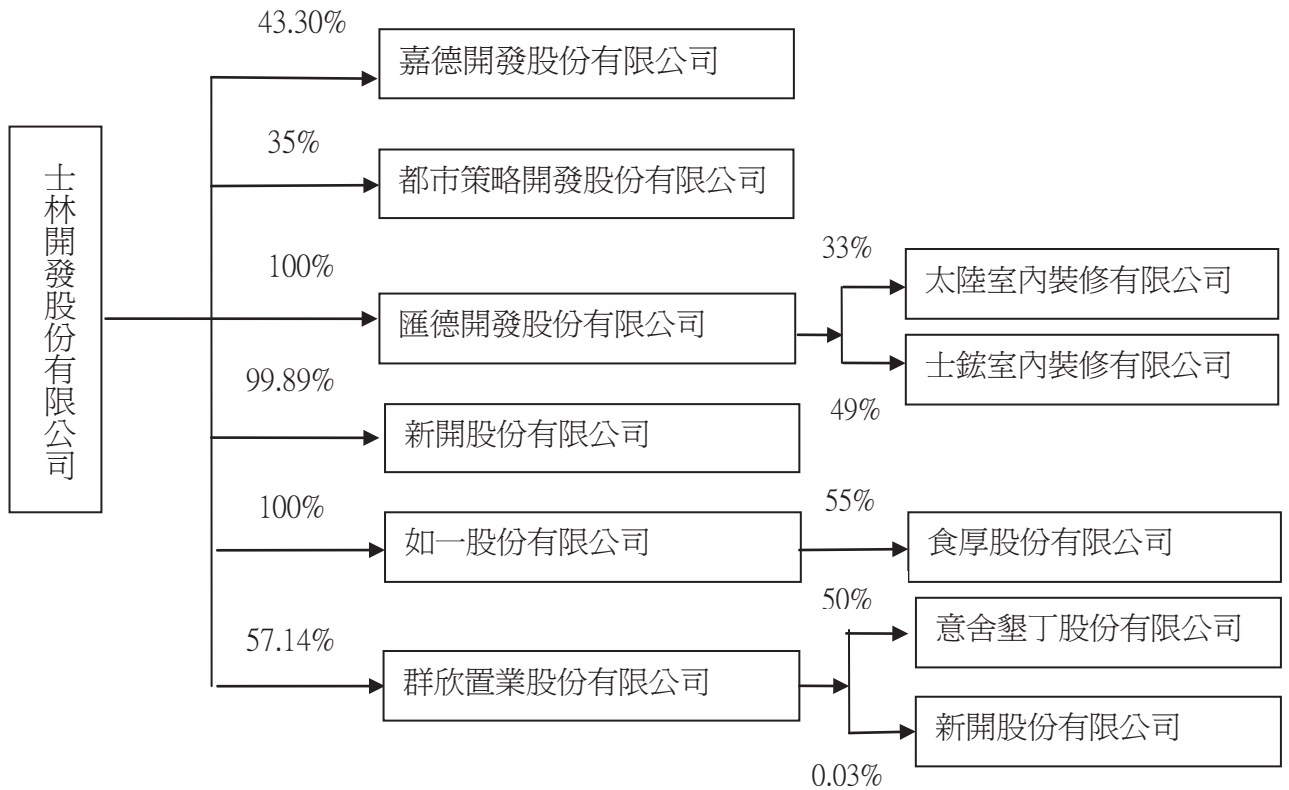
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書：

(1) 關係企業組織圖：



(2) 關係企業基本資料：

10712/31；單位：新台幣千元

企業名稱	設立日期	所在地區	實收資本額	主要營業項目
嘉德開發(股)公司	86/07/04	臺北市中山北路六段 88 號地下 1.2 樓	50,000	餐飲及俱樂部
都市策略開發(股)公司	90/05/03	臺北市中山北路六段 88 號 7 樓	310,000	不動產開發業務
匯德開發(股)公司	99/07/05	臺北市中山北路六段 90 號 8 樓	115,000	不動產開發業務
新開(股)公司	100/09/06	花蓮縣花蓮市中華路 144 號	350,000	特定專業區開發業
如一(股)公司	101/07/20	臺北市中山北路六段 88 號 3 樓	80,000	綜合批發零售業
太陸室內裝修有限公司	81/12/07	臺北市士林區中山北路 6 段 88 號 3 樓	60,000	室內裝修業
群欣置業(股)公司	98/06/29	臺北市中山北路二段 57-1 號	350,000	一般旅館業
士鉉室內裝修有限公司	103/09/25	臺北市士林區中山北路 6 段 88 號 3 樓	60,000	室內裝修業
食厚(股)公司	105/10/25	臺北市忠孝東路 4 段 170 巷 6 弄 22 號 1 樓	6,667	餐飲業
意舍墾丁(股)公司	102/6/24	臺北市中山區中山北路 2 段 65 巷 9 號 2 樓	100,000	一般旅館業

(3) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無

(4) 各關係企業董事、監察人與總經理資料：

10712/31；單位：股，%，元

企業名稱	職 稱	姓名或代表人	持有股份	
			股 數	持股比例
嘉德開發股份有限公司	董事長	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：陳銘政)	900,000	18%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	2,166,167	43.3%
	董 事	新竹物流股份有限公司 (代表人：李盈助)	900,000	18%
	董 事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：林興國)	900,000	18%
	總經理	李維毅	0	0
	監察人	士林電機廠股份有限公司 (代表人：姚文良)	950,000	19%
都市策略開發股份有限公司	董事長	皇易開發資產管理股份有限公司 (代表人：羅永政)	20,150,000	65%
	副董事長	皇易開發資產管理股份有限公司 (代表人：林政邦)	20,150,000	65%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	10,850,000	35%
	總經理	傅鴻傑	0	0
	監察人	曾毓文	0	0
	監察人	傅金玉	0	0
匯德開發股份有限公司	董事長	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	11,500,000	100%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：許玉山)	11,500,000	100%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：張靖敏)	11,500,000	100%
	監察人	士林開發股份有限公司 (代表人：曾毓文)	11,500,000	100%
新開股份有限公司	董事長	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	34,960,000	99.89%
	副董事長	士林開發股份有限公司 (代表人：李岳奇)	34,960,000	99.89%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：許玉山)	34,960,000	99.89%
	總經理	李岳奇	0	0
	監察人	曾毓文	0	0
如一股份有限公司	董事長	士林開發股份有限公司 (代表人：許玉山)	8,000,000	100%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	8,000,000	100%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：張靖敏)	8,000,000	100%
	監察人	士林開發股份有限公司 (代表人：曾毓文)	8,000,000	100%

群欣置業股份有限公司	董事長	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	20,000,000	57.14%
	董事	士林開發股份有限公司 (代表人：許玉山)	20,000,000	57.14%
	董事	士林開發股份有限公司 (代表人：周悅芬)	20,000,000	57.14%
	董事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：林興國)	9,000,000	25.72%
	董事	中欣開發股份有限公司 (代表人：徐逸治)	6,000,000	17.14%
	監察人	胡春光	0	0
	監察人	宋勝利	0	0
大陸室內裝修有限公司	董事長	士鉷投資有限公司 (代表人：陳進賢)	20,400,000 元	34.00%
	董 事	匯德開發股份有限公司 (代表人：許玉山)	19,800,000 元	33.00%
	董 事	許昭舜	15,800,000 元	26.33%
士鉷室內裝修有限公司	董事長	士鉷投資有限公司 (代表人：陳進賢)	30,540,000 元	50.90%
食厚股份有限公司	董事長	如一股份有限公司 (代表人：許玉山)	366,667	55.00%
	董 事	如一股份有限公司 (代表人：張靖敏)	366,667	55.00%
	董 事	皓林餐飲顧問有限公司 (代表人：林明健)	300,000	45.00%
	監察人	曾毓文	0	0
意舍墾丁股份有限公司	董事長	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：許育瑞)	5,000,000	50.00%
	董 事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：林興國)	5,000,000	50.00%
	董 事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：李維毅)	5,000,000	50.00%
	董 事	群欣置業股份有限公司 (代表人：李昌霖)	5,000,000	50.00%
	董 事	群欣置業股份有限公司 (代表人：林錦燦)	5,000,000	50.00%
	監察人	何仲仁	0	0

註 1：關係企業如為外國公司，列其職位相當者。

註 2：被投資公司如為股份有限公司請填股數及持股比例，其他請填出資額及出資比例並予以註明。

註 3：董事、監察人為法人時，應另加揭露代表人之相關資料。

(5) 各關係企業營運概況

10712/31；單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)
嘉德開發(股)公司	50,000	124,144	27,260	96,884	106,285	2,757	3,789	0.76
都市策略開發(股)公司	310,000	1,658,256	1,626,007	32,249	0	(28,515)	(29,429)	(0.95)
匯德開發(股)公司	115,000	109,302	86	109,216	0	(78)	2,415	0.21
新開股份有限公司	350,000	79,156	29,332	49,824	26,404	(32,687)	(57,796)	(1.96)
如一股份有限公司	80,000	17,708	146	17,562	323	(2,439)	(878)	(0.11)
群欣置業股份有限公司	350,000	802,506	512,368	290,138	581,292	31,104	20,431	0.58
太陸室內裝修有限公司	60,000	20,605	20,303	302	0	(2,513)	(2,680)	(0.45)
士鉉室內裝修有限公司	60,000	117,022	48,863	68,159	198,348	7,477	6,040	1.01
食厚股份有限公司	6,667	20,586	9,097	11,489	46,743	2,215	2,006	3.01
意舍墾丁(股)公司	100,000	81,708	4,856	76,852	0	(3,661)	(3,521)	(0.35)

註 1：所有關係企業不論規模大小，均應揭露。

註 2：關係企業如為外國公司，相關數字應以報告日之兌換率換算為新台幣列示。

(二) 關係企業合併財務報表：

聲 明 書

本公司民國一〇七年度（自民國一〇七年一月一日至十二月三十一日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：士林開發股份有限公司



董 事 長：李昌霖



日 期：民國一〇八年三月二十七日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：不適用。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生本法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。



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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六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。

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。民國一〇七年及一〇六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4.04%及0.94%，民國一〇七年及一〇六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稅前淨利及稅前淨損之(266.43)%及37.49%。

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一〇七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、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：

於民國一〇七年十二月三十一日，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帳面金額為216,757千元，占資產總額13.12%。因該採用權益法之投資係公司之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最為重要事項。

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(但不限於)檢視管理階層採用之評價方法是否為業界最常見之評價方式，並評估管理階層之評價過程中，對未來營業收入成長率及經濟耐用年限等組成因子所作假設之合理性。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。

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(含監察人)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一〇七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：

邴世欽
陳嘉修



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇八年三月二十七日

士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十)、(廿一)及七)	\$ 715,824	100	265,741	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	541,465	76	167,344	63
5900 營業毛利	174,359	24	98,397	37
6000 營業費用(附註六(十五)、(十六)及七)：				
6100 推銷費用	11,611	1	9,782	4
6200 管理費用	86,906	12	87,265	33
	98,517	13	97,047	37
6900 營業淨利	75,842	11	1,350	-
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿三))	4,443	1	11,851	4
7020 其他利益及損失(附註六(廿三))	8	-	(3,891)	(1)
7050 財務成本(附註六(廿三))	(10,670)	(2)	(14,264)	(5)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(六))	(66,158)	(9)	(31,954)	(12)
營業外收入及支出合計	(72,377)	(10)	(38,258)	(14)
7900 稅前淨利(淨損)	3,465	1	(36,908)	(14)
7950 所得稅費用(附註六(十七))	-	-	1,339	1
本期淨利(淨損)	3,465	1	(38,247)	(15)
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	279	-	75	-
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	(42,120)	(6)	-	-
8330 採用權益法認列之子公司及關聯企業之其他綜合損 益之份額-不重分類至損益之項目	198	-	2,175	1
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(41,643)	(6)	2,250	1
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	(13,253)	(5)
8380 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-可能重分類至損益之項目	-	-	183	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	(13,070)	(5)
8300 本期其他綜合損益	(41,643)	(6)	(10,820)	(4)
本期綜合損益總額	\$ (38,178)	(5)	(49,067)	(19)
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)	\$	0.03		(0.36)

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李昌霖



經理人：李昌霖



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股本		資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		其他權益項目		權益總計
	股	本			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	備供出售金融商品未實現(損)益	
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 1,063,791	-	79,284	50,262	(278,219)	(227,957)	-	(12,581)	902,537
本期淨損	-	-	-	-	(38,247)	(38,247)	-	-	(38,247)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,250	2,250	-	(13,070)	(10,820)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(35,997)	(35,997)	-	(13,070)	(49,067)
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(31)	(31)	-	-	(31)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	1,063,791	-	79,284	50,262	(314,247)	(263,985)	-	(25,651)	853,439
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	87,704	87,704	(113,355)	25,651	-
民國一〇七年一月一日重編後餘額	1,063,791	-	79,284	50,262	(226,543)	(176,281)	(113,355)	-	853,439
本期淨利	-	-	-	-	3,465	3,465	-	-	3,465
本期其他綜合損益	-	-	-	-	614	614	(42,257)	-	(41,643)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	4,079	4,079	(42,257)	-	(38,178)
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(60)	(60)	-	-	(60)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	129	129	(129)	-	-
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 1,063,791	-	79,284	50,262	(222,395)	(172,133)	(155,741)	-	815,201

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：李昌霖



董事長：李昌霖



會計主管：曾毓文

士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 3,465	(36,908)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	318	540
攤銷費用	807	901
利息費用	10,670	14,264
利息收入	(3,370)	(9,864)
股利收入	(11)	(16)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失之份額	66,158	31,954
處分投資利益	-	(705)
其他損失	-	3,194
收益費損項目合計	<u>74,572</u>	<u>40,268</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：		
應收票據及帳款減少	-	7,599
其他應收款減少(增加)	9,473	(1,319)
存貨減少(增加)	49,687	(98,893)
預付款項(增加)減少	(46,418)	5,912
其他流動資產減少(增加)	12,077	(4,004)
其他非流動資產減少	51	340
淨確定福利資產減少	77	20
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>24,947</u>	<u>(90,345)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(32,924)	29,394
應付帳款減少	(32,045)	(13,587)
應付帳款—關係人減少	(643)	(1,395)
其他應付款(減少)增加	(5,015)	9,663
負債準備增加(減少)	30	(318)
預收款項增加	17	166,961
其他流動負債(減少)增加	(8,701)	5,099
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>(79,281)</u>	<u>195,817</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(54,334)</u>	<u>105,472</u>
調整項目合計	<u>20,238</u>	<u>145,740</u>
營運產生之現金流入	23,703	108,832
收取之利息	4,187	9,864
收取之股利	11	16
支付之利息	(11,330)	(16,445)
退還(支付)之所得稅	649	(2,087)
營業活動之淨現金流入	<u>17,220</u>	<u>100,180</u>

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	269	-
取得備供出售金融資產	-	(39,261)
取得以成本衡量之金融資產	-	705
取得採用權益法之投資	(60,000)	(25,000)
取得不動產、廠房及設備	-	(220)
存出保證金增加	(20,000)	(13,844)
存出保證金減少	30,910	2,172
其他應收款增加	-	(96,250)
其他應收款減少	96,250	96,250
取得無形資產	(112)	(151)
其他金融資產減少	3,840	-
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>51,157</u>	<u>(75,599)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	90,000	230,000
短期借款減少	(142,000)	(618,482)
應付短期票券增加	-	299,296
應付短期票券減少	(149,971)	(149,325)
存入保證金增加	304	3
存入保證金減少	(275)	(9)
籌資活動之淨現金流出	<u>(201,942)</u>	<u>(238,517)</u>
本期現金及約當現金減少數	(133,565)	(213,936)
期初現金及約當現金餘額	232,670	446,606
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 99,105</u>	<u>232,670</u>

董事長：李昌霖



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：李昌霖



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

士林開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十三年一月二十三日成立，民國七十四年一月八日試車完成開始營業。主要業務為小訊號電晶體、功率電晶體及積體電路之製造與銷售。另為落實多角化經營，本公司於民國九十六年十月二十九日經股東臨時會決議通過，於章程之營業項目增列不動產開發業務。本公司原名華昕電子股份有限公司，經歷多次更名，於民國九十六年度更名為德豐創新國際股份有限公司，復於民國九十九年七月九日再次更名為士林開發股份有限公司。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇八年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似。

(2) 預收房地款

依先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對個體財務報告未造成重大影響。

(3) 提供勞務

本公司提供服務。若單一協議中之勞務係於不同報導期間提供，過去係以相對公允價值為基礎分攤對價予不同勞務。國際財務報導準則第十五號下，將依勞務之相對單獨售價為基礎分攤整體服務合約之對價。本公司係以單獨銷售該勞務時之訂價為基礎決定單獨售價。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
	合約負債－流動	\$ -	33	33	-	314,551
預收款項	181	(33)	148	314,682	(314,551)	131
負債影響數		\$ -			-	

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	232,670	攤銷後成本	232,670
權益工具投資	備供出售(註1)	178,272	透過其他綜合損益按公允價值衡量	178,272
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	109,865	攤銷後成本	109,865
其他金融資產	放款及應收款	262,706	攤銷後成本	262,706

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少87,704千元及增加87,704千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39			107.1.1 IFRS 9		
	帳面金額	重分類	再衡量	帳面金額	保留盈餘 調整數	其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 178,272	(178,272)	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	178,272	-	-	87,704	(87,704)
合計	\$ 178,272	-	-	178,272	87,704	(87,704)

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

- (3) 截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所及倉儲地點認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債皆增加7,097千元。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；
- (2) 淨確定福利資產(或負債)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十八)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築、土木工程之承攬及不動產出租、出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期三年至五年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期將於報導期間日後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間日後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間日後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.本公司未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。不符合前述定義之定期存款係帳列其他金融資產—流動及非流動。

(六)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的之一致。

(4)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

依評估目的，本金係金融資產於原始認列時之公允價值，利息係由下列對價組成：貨幣時間價值、與特定期內流通在外本金金額相關之信用風險、其他基本放款風險與成本及利潤邊際。

評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，本公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，本公司考量：

- 任何會改變合約現金流量時點或金額之或有事項；

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 可能調整合約票面利率之條款，包括變動利率之特性；
- 提前還款及展延特性；及
- 本公司之請求權僅限於源自特定資產之現金流量之條款(例如無追索權特性)。

(5)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項發生逾期，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(6) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

金融資產之慣例交易採交易日會計認列及除列。

本公司之金融資產分類為：備供出售金融資產及放款及應收款。

(1) 備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失及股利收入認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款、其他金融資產及存出保證金。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

3.金融負債工具

(1)負債之分類

本公司發行之債務工具係依據合約協議之實質與金融負債定義分類為金融負債。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售之估計成本後餘額。淨變現價值之評定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。於權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已於本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司採權益法評價。於權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對於子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主之間權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更新用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更新用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)辦公設備	3~6年
(2)租賃改良	2~5年
(3)其他設備	3~5年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一年度報導日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)租賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

2.承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

其他租賃屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

本公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日應評估，若該安排之履行取決於特定資產之使用且移轉該資產之使用權時，該安排即為租賃或包含租賃。於安排開始日或重新評估該安排時，則依前述原則判斷該租賃係分類為融資租賃或營業租賃。

若一項安排同時包含租賃及其他要素，則本公司將此項安排所要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若本公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產及負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按本公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本；相反的，在營業租賃情況下，則將所有給付均作為租賃支出，並附註揭露無法可靠區分之情形。

(十三)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3.攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

(1)電腦軟體 1~2年

(2)其他 2~5年

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)借款成本

為使資產達到可用或可售狀態，必須經過相當長時間之工作，此期間內所發生可直接歸屬於取得、建造或製造一項資產之借款成本應予資本化，作為該項資產之成本。其他所有借款成本則於發生當期費用化。借款成本係由利息及其他因借款發生之相關成本組成。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

(十七)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，其係以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎決定。

(2)勞務提供

本公司提供顧問諮詢及其他勞務服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係以已履行勞務量占全部應履行勞務量之百分比決定。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

部分合約包含多個交付項目，大部分為不包含整合服務且可由其他方執行之簡易項目，因此視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。

2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1) 銷售房地

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售個別條款而定。銷售房地收入在售地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認。

(2) 勞務收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約約定或完成程度予以認列。

(3) 利息收入

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(1) 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十八)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司於確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能於計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

1.當期所得稅

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之當期所得稅。

2.遞延所得稅

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等所產生之所得稅抵減時認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- (1)非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- (2)因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- (1)有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- (2)遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - A.同一納稅主體；或
 - B.不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重新評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(二十)企業合併

本公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，本公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

移轉對價中所包含之或有對價係以收購日之公允價值認列。收購日後或有對價公允價值之變動若屬衡量期間調整者，係追溯調整收購成本並相對調整商譽。衡量期間調整係因本公司於收購日後始取得關於收購日已存在事實與情況之額外資訊所作之調整，衡量期間自收購日起不超過一年。對於非屬衡量期間調整之或有對價公允價值變動，其會計處理係取決於或有對價之分類。或有對價分類為權益者不得再衡量，且其後續交割應在權益內調整。其他或有對價屬「國際會計準則第三十九號」之範圍者，其於收購日後之每一報導日應按公允價值衡量，且公允價值變動係應依「國際會計準則第三十九號」之規定認列為損益；非屬「國際會計準則第三十九號」之範圍者，其於收購日後之每一報導日應按公允價值衡量，且公允價值變動係認列為損益。

(廿一)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括員工酬勞。

(廿二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對子公司是否具實質控制：請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場行情為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

(二)採用權益法之投資之減損評估

減損評估依賴本公司之管理階層之主觀判斷，依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年限及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略之變動均可能影響估計而在未來造成重大減損。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立投資小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並向權責主管報告。投資小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。若用於衡量公允價值之輸入值係使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，投資小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則係本公司參酌土地公告現值為評估基礎。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿四)金融工具及附註六(九)投資性不動產。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
現金	\$ 50	50
活期存款	87,712	214,412
支票存款	11,042	17,917
外幣存款	301	291
	<u>\$ 99,105</u>	<u>232,670</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿四)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市(櫃)公司股票－宏碁	\$ 308
國內上市(櫃)公司私募股票－秋雨	58,900
香港上市公司股票－北控(19,464千港幣)	<u>76,675</u>
合 計	<u>\$ 135,883</u>

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產。請詳附註六(三)。

本公司於民國一〇七年二月二十一日出售指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之華邦電股票及富堡股票，處分時之公允價值為269千元，累積處分利益計129千元，故已將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。

3.上述金融資產未有提供質押之情形。

(三)金融資產投資

	<u>106.12.31</u>
備供出售金融資產：	
國內上市(櫃)股票	\$ 54,413
國外上市(櫃)股票	<u>123,859</u>
小 計	<u>178,272</u>
以成本衡量之金融資產	
國內非上市(櫃)股票	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 178,272</u>

1.本公司於民國一〇七年二月二十一日出售上述部分投資，請詳附註六(二)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.其餘投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。
- 3.本公司所持有之國內非上市(櫃)之權益證券，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理人員認為其公允價值無法可靠衡量。
- 4.本公司於民國一〇五年十二月三十一日經評估投資標的公司帳面價值與估計未來現金流量之現值，於民國一〇五年度提列減損損失4,000千元。前述投資標的於民國一〇六年十月十八日清算完結，本公司於民國一〇六年度除列以成本衡量之金融資產帳面金額零元(其中成本4,000千元，累計減損4,000千元)，產生之處分損益共705千元，帳列營業外收入及支出項下之其他收入。
- 5.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。
- 6.上述金融資產未有提供作質押之情形。

(四)其他應收款(含關係人)

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
其他應收款—資金貸與關聯企業	\$ -	96,250
其他應收款—應收關係人利息	-	818
其 他	3,325	12,797
	<u>\$ 3,325</u>	<u>109,865</u>

- 1.本公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期但未減損其他應收帳款及備抵呆帳餘額。
- 2.其餘信用風險資訊請詳附註六(廿四)。

(五)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
<u>建設業</u>		
待售房地	\$ 37,741	23,659
營建用地	46,000	454,542
在建房地	584,514	541,020
預付土地款	-	12,602
	<u>\$ 668,255</u>	<u>1,031,823</u>

- 1.民國一〇七年度及一〇六年度皆無因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失及因淨變現價值增加或出售存貨認列存貨跌價回升利益之情形。
- 2.民國一〇七年度及一〇六年度，本公司在建房地分別依1.65%及1.60%之資本化利率計算，其利息資本化金額請詳附註六(廿三)。
- 3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨均未有提供作質押擔保之情形。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
子公司	\$ 422,269	417,989
關聯企業	11,287	21,587
	<u>\$ 433,556</u>	<u>439,576</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.關聯企業

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>11,287</u>	<u>21,587</u>

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
歸屬於本公司之份額：		
營業收入	\$ -	-
繼續營業單位本期淨損	(10,300)	(13,836)
綜合損益總額	<u>\$ (10,300)</u>	<u>(13,836)</u>

3.擔保

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)對子公司所有權權益之變動

- 1.新開股份有限公司於民國一〇六年五月四日董事會決議現金增資發行新股2,500千股，每股以新台幣10元發行，計25,000千元，本公司全數認購，持股比例由99.85%增加至99.86%，其增減數因資本公積不足，故將其差額沖轉保留盈餘(31)千元。
- 2.新開股份有限公司於民國一〇七年十月十九日董事會決議通過現金增資發行新股6,000千股，每股以新台幣10元發行，計60,000千元，本公司全數認購，持股比例由99.86%增加至99.89%，其增減數因資本公積不足，故其差額則沖轉保留盈餘(60)千元。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	辦公設備	租賃改良	其他設備	總計
成本或認定成本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 8,120	8,425	1,671	18,216
處分	(30)	-	(24)	(54)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 8,090</u>	<u>8,425</u>	<u>1,647</u>	<u>18,162</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 9,129	8,425	1,773	19,327
增添	125	-	95	220
處分	(1,134)	-	(197)	(1,331)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 8,120</u>	<u>8,425</u>	<u>1,671</u>	<u>18,216</u>
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 7,517	8,425	1,591	17,533
本期折舊	270	-	48	318
處分	(30)	-	(24)	(54)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 7,757</u>	<u>8,425</u>	<u>1,615</u>	<u>17,797</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 8,212	8,388	1,724	18,324
本期折舊	439	37	64	540
處分	(1,134)	-	(197)	(1,331)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 7,517</u>	<u>8,425</u>	<u>1,591</u>	<u>17,533</u>
帳面價值：				
民國107年12月31日	<u>\$ 333</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>365</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 603</u>	<u>-</u>	<u>80</u>	<u>683</u>

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作質押擔保之情形。

(九)投資性不動產

	107.12.31	106.12.31
土地		
成本	\$ 19,809	19,809
減損	(13,000)	(13,000)
投資性不動產合計	<u>\$ 6,809</u>	<u>6,809</u>
公允價值	<u>\$ 48,022</u>	<u>48,022</u>

本公司之投資性不動產主係為資本增值利益而持有，故列於投資性不動產。

投資性不動產之公允價值係參考各報導期間之土地公告現值評估而得。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均未有提供作質押擔保之情形。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)其他金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
流動：		
合建保證金	\$ 183,290	193,290
其他金融資產－受限制存款	60,960	-
	<u>\$ 244,250</u>	<u>193,290</u>
非流動：		
其他金融資產－受限制存款	\$ -	64,800
存出保證金	3,706	4,616
	<u>\$ 3,706</u>	<u>69,416</u>

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(十一)短期借款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
無擔保銀行借款	<u>\$ 122,000</u>	<u>174,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 870,000</u>	<u>830,000</u>
利率區間	<u>1.75%~1.90%</u>	<u>1.847%~1.90%</u>

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之短期借款均未有提供作質押擔保之情形；有關流動性風險之暴險資訊請詳附註六(廿四)。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>107.12.31</u>			<u>106.12.31</u>		
	保證或承兌機構	利率區間	金額	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	-	-	\$ -	合作金庫票券 兆豐票券	1.30%~1.388%	150,000
減：應付短期票券折價			-			(29)
合 計			<u>\$ -</u>			<u>149,971</u>

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之應付短期票券均未有提供作質押擔保之情形；有關流動性風險資訊，請詳附註六(廿四)。

(十三)預收款項

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
預收房地款	\$ -	314,518
其他預收款	148	164
	<u>\$ 148</u>	<u>314,682</u>

1.上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.預收房地款於民國一〇七年一月一日依國際財務報導準則第十五號之分類列報於合約負債，請詳附註六(二十)。

(十四)應付公司債

1.本公司發行公司債資訊如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行國內普通公司債金額	\$ 600,000	600,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(100)	(300)
減：一年內到期部分	(599,900)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>599,700</u>

本公司為支付營建工程款及建案所需資金，於民國一〇三年六月二十三日經董事會決議通過發行一〇三年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣600,000千元，發行日期為民國一〇三年七月三十一日，發行期間為五年。

2.本公司於民國一〇三年七月三十一日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	<u>一〇三年第一次有擔保普通公司債</u>
發行總額	600,000千元
發行日	103.07.31
票面利率	1.60%
發行期間	103.07.31~108.07.31
保證機構	第一商業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

3.前述有擔保普通公司債提供擔保情形請詳附註八。

(十五)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 9,129	9,406
一年至五年	2,982	12,023
	<u>\$ 12,111</u>	<u>21,429</u>

本公司承租土地、辦公大樓及倉庫等，租賃期間通常為一至五年，部份合約附有租期屆滿之續租權，惟本公司並未承擔所有權風險與報酬，故經評估為營業租賃。本公司已將其中一項不動產租賃轉租於關係人，該項租賃及轉租將於民國一〇八年屆期，請詳附註七。

民國一〇七年度及一〇六年度因營業租賃列報於損益之費用分別為8,748千元及8,681千元。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租予關係人辦公(住宅)大樓。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 444	459
一年至五年	2	71
	<u>\$ 446</u>	<u>530</u>

(十六)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 6,902	6,730
計畫資產之公允價值	(7,258)	(6,885)
淨確定福利資產	<u>\$ (356)</u>	<u>(155)</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
帶薪假負債	<u>\$ 436</u>	<u>406</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計7,258千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動基金局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 6,730	6,566
當期服務成本及利息	236	234
淨確定福利資產再衡量數		
—經驗調整	(64)	(70)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 6,902</u>	<u>6,730</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 6,885	6,666
已提撥至計畫之金額	97	155
淨確定福利資產再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	215	5
利息收入	61	59
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 7,258</u>	<u>6,885</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度認列為損益之費用如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期服務成本	\$ 177	177
淨確定福利(資產)負債之淨利息	(2)	(2)
	<u>\$ 175</u>	<u>175</u>
營業費用	<u>\$ 175</u>	<u>175</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利資產之再衡量數

本公司民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利資產之再衡量數如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (552)	(477)
本期認列	(279)	(75)
12月31日餘額	<u>\$ (831)</u>	<u>(552)</u>

(6)精算假設

用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
折現率	0.875%	0.875%
未來薪資增加	2.500%	2.500%

本公司無預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為1年。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(0.24)%	0.24%
未來薪資增加(變動0.25%)	0.24%	(0.24)%
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(0.48)%	0.48%
未來薪資增加(變動0.25%)	0.47%	(0.47)%

上述之敏感度分析係基於其他假設不變之情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設之變動可能為連動之。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,776千元及1,822千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用

(1)本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
所得稅費用	\$ -	1,339

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利(損)	\$ 3,465	(36,908)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 693	(6,274)
權益法認列之國內投資損失	13,232	5,432
土地免稅所得	-	(1,030)
土地增值稅	-	1,339
財稅認列資本化差異	411	531
未認列暫時性差異之變動	(15,988)	(7,745)
其他	1,652	9,086
合 計	<u>\$ -</u>	<u>1,339</u>

2.遞延所得稅資產及負債

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
課稅損失	\$ 31,222	145,779
其他	7,409	4,494
	<u>\$ 38,631</u>	<u>150,273</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一〇七年十二月三十一日本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國九十八年度(核定數)	\$ 28,748	民國一〇八年度
民國一〇三年度(核定數)	45,189	民國一一三年度
民國一〇四年度(核定數)	81,762	民國一一四年度
民國一〇六年度(申報數)	412	民國一一六年度
	<u>\$ 156,111</u>	

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)資本及其他權益

1.股本

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為2,500,000千元，每股面額10元，均為250,000千股。前述額定股本總額均為普通股。已發行股份皆為普通股106,379千股，所有已發行之股款均已收取。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
普通股票溢價	<u>\$ 79,284</u>	<u>79,284</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額、實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差異及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，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分放，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十，惟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告之負債比例高於百分之五十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。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司於民國一〇七年六月八日及一〇六年六月十四日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年盈虧撥補案，均因帳列累積虧損故不予分派盈餘。

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值之金融 資產未實現損益	備供出售 投 資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ -	(25,651)	(25,651)
追溯適用新準則之調整數	(113,355)	25,651	(87,704)
民國107年1月1日重編後餘額	(113,355)	-	(113,355)
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	(42,120)	-	(42,120)
採用權益法之子公司之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之份額	(137)	-	(137)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產之權益工具	(129)	-	(129)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (155,741)</u>	<u>-</u>	<u>(155,741)</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	(12,581)	(12,581)
備供出售金融資產未實現損益	-	(13,253)	(13,253)
採用權益法之子公司之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	183	183
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>(25,651)</u>	<u>(25,651)</u>

(十九)每股盈餘(虧損)

民國一〇七年度及一〇六年度基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	107年度	106年度
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 3,465</u>	<u>(38,247)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>106,379</u>	<u>106,379</u>
基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 0.03</u>	<u>(0.36)</u>

註：民國一〇七年度及一〇六年度尚無稀釋效果，故無須揭露稀釋每股盈餘。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>107年度</u>
主要商品/服務線：	
銷售房地	\$ 715,434
其他	<u>390</u>
	<u><u>\$ 715,824</u></u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿一)。

2.合約餘額

	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
合約負債	<u>\$ 33</u>	<u>314,551</u>

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為314,518千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(廿一)營業收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	<u>106年度</u>
營建收入	\$ 264,867
勞務收入	450
其他	<u>424</u>
	<u><u>\$ 265,741</u></u>

(廿二)員工及董事、監察人事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥8%為員工酬勞及不高於5%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度皆為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞金額。另，本公司員工酬勞及董事及監察人酬勞金額係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿三)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 3,370	9,864
股利收入	11	16
處分投資利益	-	705
其 他	1,062	1,266
	<u>\$ 4,443</u>	<u>11,851</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
外幣兌換損益	\$ 8	(25)
賠償損失	-	(3,194)
什項損失	-	(672)
	<u>\$ 8</u>	<u>(3,891)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 11,107	15,869
公司債折價攤銷數	200	200
減：利息資本化	(637)	(1,805)
	<u>\$ 10,670</u>	<u>14,264</u>

(廿四)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

本公司持有之各種金融商品最大信用暴險金額與其帳面價值相同。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，本公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求客戶提供擔保品。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日餘額為零元，故無信用風險暴險。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及定期存單等，請詳附註六(四)及(十)。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

民國一〇七年十二月三十一日並無備抵損失。

2.流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-2年	2年以上
107年12月31日					
金融負債：					
無擔保銀行借款	\$ 122,000	123,117	102,733	12,380	8,004
應付短期票券	-	-	-	-	-
應付款項及其他應付款	107,703	107,703	47,888	4,100	55,715
有擔保普通公司債	599,900	605,600	605,600	-	-
其他非流動負債－其他	52	52	52	-	-
	\$ 829,655	836,472	756,273	16,480	63,719
106年12月31日					
金融負債：					
無擔保銀行借款	\$ 174,000	178,325	93,738	13,392	71,195
應付短期票券	149,971	150,000	150,000	-	-
應付款項及其他應付款	181,250	181,250	126,604	7,447	47,199
有擔保普通公司債	599,700	615,200	9,600	605,600	-
其他非流動負債－其他	23	23	23	-	-
	\$ 1,104,944	1,124,798	379,965	626,439	118,394

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之權益投資工具如下：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>非貨幣性項目</u>						
港 幣	19,464	3.921	76,675	32,535	3.807	123,859

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.利率分析

本公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，於所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加1,874千元及2,141千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因表不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	107年度	106年度
	其他綜合損益 稅後金額	其他綜合損益 稅後金額
上漲3%	\$ 2,309	3,737
下跌3%	\$ (2,309)	(3,737)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
第一級		第二級	第三級		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 76,983	76,983	-	-	76,983
上市公司私募股票	58,900	-	58,900	-	58,900
小計	135,883	76,983	58,900	-	135,883
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 99,105	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	3,325	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	247,956	-	-	-	-
小計	350,386	-	-	-	-
合計	\$ 486,269	76,983	58,900	-	135,883

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款及應付短期票券	\$ 122,000	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	75,681	-	-	-	-
其他應付款	32,020	-	-	-	-
有擔保普通公司債	599,900	-	-	-	-
存入保證金	52	-	-	-	-
合計	\$ 829,653	-	-	-	-
	106.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 124,572	124,572	-	-	124,572
上市公司私募股票	53,700	-	53,700	-	53,700
小計	178,272	124,572	53,700	-	178,272
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	232,670	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	109,865	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	262,706	-	-	-	-
小計	605,241	-	-	-	-
合計	\$ 783,513	124,572	53,700	-	178,272
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款及應付短期票券	\$ 323,971	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	141,293	-	-	-	-
其他應付款項	39,957	-	-	-	-
有擔保普通公司債	599,700	-	-	-	-
存入保證金	23	-	-	-	-
合計	\$ 1,104,944	-	-	-	-

民國一〇七年度及一〇六年度並無任何公允價值衡量間移轉情形。

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

除有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(4)各等級間的移轉

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度其公允價值之評價技術並無變動，此外，於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級間移轉之情形。

(5)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級為透過綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)。

本公司公允價值歸類為第三等級，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)－無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	• 淨資產價值	不適用

(廿五)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟本公司未有重大信用風險顯著集中之情形。

本公司設置有備抵損失帳戶以反映對應收帳款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司於一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司確保有足夠之現金以支應預期營運支出需求，包括金融義務之履行，並監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度分別為870,000千元及830,000千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(廿六)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。民國一〇七年度，本公司資本管理策略與民國一〇六年度一致。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 837,088	1,432,852
減：現金及約當現金	(99,105)	(232,670)
淨負債	737,983	1,200,182
權益總額	815,201	853,439
調整後資本	\$ 1,553,184	2,053,621
負債資本比率	47.51%	58.44%

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
嘉德開發股份有限公司	本公司之子公司
匯德開發股份有限公司	本公司之子公司
新開股份有限公司(註2)	本公司之子公司
如一股份有限公司	本公司之子公司
四點六有限公司(註1)	本公司之子公司
群欣置業股份有限公司	本公司之子公司
食厚股份有限公司	本公司之子公司

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
都市策略開發股份有限公司(都市策略)	本公司之關聯企業
士鉉室內裝修有限公司(士鉉)	本公司之關聯企業
太陸室內裝修有限公司(太陸)	本公司之關聯企業
士林電機廠股份有限公司(士林電機)	本公司之其他關係人
國賓大飯店股份有限公司(國賓飯店)	本公司之其他關係人
銓聖投資股份有限公司(銓聖)	本公司之其他關係人
耀澤有限公司(耀澤)	本公司之其他關係人
致捷有限公司(致捷)	本公司之其他關係人
德昱股份有限公司(德昱)	本公司之其他關係人
和德昌股份有限公司(和德昌)	本公司之其他關係人

註1：因集團營運考量，故於民國一〇五年九月三十日經股東會決議解散，同年十月五日經台北市府產業商字10592959700號函核准申請，並於民國一〇六年十一月十六日取得士院彩民司竟106年度司司字第366號函完成清算完結程序。

註2：說明請詳附註六(七)。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	107年度	106年度
其他關係人	\$ -	450

本公司提供其他關係人之活動規劃及設計等勞務服務，雙方依合約規定辦理，收款期間予一般交易相當。

2.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	107年度	106年度
關聯企業	\$ -	1,125

本公司向其他關係人進貨之交易價格無相關產品可資比較，付款條件為月結30天至60天，一般廠商無重大差異。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
其他應收款	關聯企業-都市策略	\$ -	97,068
"	其他關聯企業	13	-
		\$ 13	97,068

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付票據	其他關係人-士林電機	\$ 1,466	1,466
應付帳款	關聯企業	-	643
合計		<u>\$ 1,466</u>	<u>2,109</u>

5.預付款項

本公司預付關係人款項明細如下：

	107.12.31	106.12.31
關聯企業-都市策略	<u>\$ 40,426</u>	<u>-</u>

係因購買建築容積而預付之款項，請詳附註九。

6.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

	107.12.31	106.12.31
關聯企業-都市策略	<u>\$ -</u>	<u>96,250</u>

本公司資金貸與關聯企業之利率為10%，且已取得同額本票作為擔保，經評估後無須提列呆帳費用。

7.租賃

本公司向其他關係人承租辦公大樓及倉庫並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，期間約為三年。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用皆為5,587千元。

另，本公司將其承租辦公大樓再轉租予其他關係人作為辦公使用，民國一〇七年度及一〇六年度收入分別為480千元及195千元，帳列租金費用減項。

(四)主要管理人員交易

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 14,290	14,708
退職後福利	282	310
	<u>\$ 14,572</u>	<u>15,018</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產項下)	公司債擔保	<u>\$ 60,960</u>	<u>64,800</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ -	739,540
已依約收取金額(帳列預收款項)	\$ -	314,518

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司與銀行簽立之預售屋價金信託，各專戶收款資訊如下：

(1)民國一〇七年十二月三十一日

臨沂街案

應交付信託之金額及實際交付之金額如下：

A.應交付信託之預收金額：0元。

B.實際交付信託之預收金額：0元。

(2)民國一〇六年十二月三十一日

天母西路C案

已簽訂預收屋買賣契約書者，應交付信託之金額及實際交付之金額如下：

A.應交付信託之預收金額：314,518千元。

B.實際交付信託之預收金額：314,518千元。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，前述依預收屋買賣契約書所收取之價金無延遲未交付信託之情形。

2.本公司與廠商簽訂工程合約及依約支付之款項如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
已簽訂之工程合約價款	\$ 662,747	1,020,398
已依約支付金額	\$ 442,758	816,175

3.本公司因購買建築容積而簽訂容積移轉買賣合約而未認列之承諾如下：

	<u>107.12.31</u>
已簽訂之容積買賣合約價款(未稅)	\$ 67,376
已依約支付金額(未稅)	\$ 40,426

(二)其他：

1.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司因合建分屋所支付之存出保證金分別為183,290千元及193,290千元（帳列其他金融資產－流動）。

2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司因發包工程而收取之存入保證票據分別為11,192千元及41,515千元。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.於民國一〇一年十月本公司為提高整體營運獲利，與忠泰建設股份有限公司簽訂合資協議，以台北市中山區正義段三小段430~453地號等二十四筆土地作為合作開發標的。於民國一〇七年十二月三十一日，本案尚在籌畫規劃中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 75	43,384	43,459	180	41,865	42,045
勞健保費用	-	2,975	2,975	-	3,113	3,113
退休金費用	-	1,951	1,951	-	1,997	1,997
董事酬金	-	3,110	3,110	-	3,110	3,110
其他員工福利費用	-	1,544	1,544	-	1,156	1,156
折舊費用	-	318	318	-	540	540
攤銷費用	-	807	807	-	901	901

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數平均為39人及41人，其中未兼任員工之董事人數皆為2人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵損失 金額	擔保品		對個別對象 資金貸 與限額	資金貸與 總限額
													名稱	價值		
0	本公司	都市策略開發(股)公司	其他應收款—關係人	是	\$ 96,250	-	-	10%	2	-	該公司開發建案需求	-	-	-	163,040	326,080
1	匯德開發(股)公司	欣春建設(股)公司	其他應收款	否	2,500	2,500	2,500	10%	2	-	該公司開發建案需求	-	同額之擔保本票	2,500	21,843	43,686
2	如一(股)公司	食厚(股)公司	其他應收款—關係人	是	2,000	-	-	2.5%	2	-	營運資金需求	-	-	-	3,512	7,025

註1：資金貸與總額度以不超過本公司當期淨值百分之四十為限。單一貸與對象有業務往來者以業務往來金額為限，屬短期資金融通者以不超過本公司當期淨值百分之二十為限。

註2：前述本公司淨值以最近期財務報告為準。

註3：資金貸與性質之說明

(1)有業務往來者為1

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)有短期融通資金之必要為2

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(千)	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	股票－宏碁	無	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產－非流動	16	308	- %	308	註1
本公司	股票－秋雨	無	"	5,000	58,900	2.96 %	58,900	註2
本公司	股票－香港北控醫療健康	無	"	84,258	76,675	- %	76,675	註1
本公司	股票－錚科科技	無	"	4,014	-	3.23 %	-	
嘉德	股票－南亞	無	"	29	2,205	- %	2,205	註1
嘉德	股票－宏碁	無	"	16	308	- %	308	註1
嘉德	股票－華邦電	無	"	4	54	- %	54	註1
嘉德	股票－若谷	無	"	547	2,957	13.07 %	2,957	
匯德	股票－欣春建設	無	"	2,025	20,250	20.00 %	20,250	

註1：公允價值係按民國一〇七年十二月二十八日收盤價計算。

註2：為私募普通股，其公允價值以Black-Scholes評價模型進行評價。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度本公司之轉投資事業資訊如下：

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千)	比率	帳面金額			
本公司	嘉德開發股份有限公司	台灣	餐飲及俱樂部	21,662	21,662	2,166	43.30%	41,951	3,789	1,641	
本公司	都市策略開發股份有限公司	台灣	不動產開發業務	108,858	108,858	10,850	35.00%	11,287	(29,429)	(10,300)	
本公司	匯德開發股份有限公司	台灣	不動產開發業務	115,000	115,000	11,500	100.00%	109,216	2,416	2,416	
本公司	新聞股份有限公司	台灣	特定事業區開發業	310,350	250,350	34,960	99.89%	36,783	(57,796)	(70,711)	
本公司	如一股份有限公司	台灣	綜合批發零售業	80,000	80,000	8,000	100.00%	17,562	(878)	(878)	
本公司	群欣置業股份有限公司	台灣	一般旅館業	200,000	200,000	20,000	57.14%	216,757	20,431	11,674	
匯德	太陸室內裝修有限公司	台灣	室內裝修業務	19,800	19,800	1,980	33.00%	100	(2,680)	得免揭露	
匯德	士鎔室內裝修有限公司	台灣	室內裝修業務	29,400	29,400	2,940	49.00%	33,398	6,040	"	
如一	食厚股份有限公司	台灣	餐飲業	6,967	6,967	367	55.00%	8,184	2,006	"	
群欣	意舍墾丁股份有限公司	台灣	一般旅館業	50,000	50,000	5,000	50.00%	38,426	(3,521)	"	
群欣	新聞股份有限公司	台灣	特定事業區開發業	100	100	10	0.03%	-	(57,796)	"	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

聲 明 書

本公司民國一〇七年及一〇六年(自一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：士林開發股份有限公司



董 事 長：李昌霖



日 期：民國一〇八年三月二十七日



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)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六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。

其他事項

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。民國一〇七年及一〇六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資產總額之3.45%及3.07%，民國一〇七年及一〇六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稅前淨利及稅前淨損之(44.88)%及49.40%。

士林開發股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六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。

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一〇七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(廿二)。

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(但不限於)，評估及測試群欣置業股份有限公司餐飲及客房收入內部控制設計及執行之有效性。核對外部客戶訂單、銷售系統產生之報表、入帳金額、開立發票及金流是否相符，確認其收入之真實性及收入認列於正確期間。分析旅館及餐廳各式管理報表及與同業之比較分析，包括住房率、平均房價及平均消費之分析，以評估收入之合理性。

二、不動產、廠房及設備之減損

有關不動產、廠房及設備之會計政策請詳合併財務報告附註四(十一)；非金融資產減損之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)；不動產、廠房及設備之減損會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五。

關鍵查核事項之說明：

因士林開發集團之不動產、廠房及設備帳面金額佔資產總額約28.13%，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，故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、廠房及設備帳面金額可能高估之風險，因此，不動產、廠房及設備之減損評估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(但不限於)，評估管理階層對未來現金流量預測及未來營運計畫間之一致性。及依本會計師對該公司之瞭解及參考產業相關資訊，依據外部可取得資料驗證管理階層採用之主要假設之合理性，包括預計成長率、折現率、毛利率、現金基礎之收益等參數，及計算方法之正確性。

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(含監察人)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一〇七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：

邱世欽
陳嘉修



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇八年三月二十七日



士林開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31		107.12.31		106.12.31	
	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))	\$ 312,043	13	422,809	14	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 292,000	12	254,000
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)及(廿二))	30,215	1	30,691	1	2110 應付短期票券(附註六(十三))	99,841	5	449,808
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(四)、(廿二)及七)	3	-	79	-	2130 合約負債—流動(附註六(廿二))	13,713	1	-
1200 其他應收款(附註六(五))	6,316	-	15,840	1	2150 應付票據	8,627	-	41,551
1210 其他應收款—關係人(附註六(五)及七)	938	-	97,716	3	2160 應付票據—關係人(附註七)	1,466	-	1,466
130X 存貨(附註六(六)及八)	675,788	28	1,040,170	33	2170 應付帳款	88,140	4	120,860
1410 預付款項(附註七)	65,161	3	34,393	1	2180 應付帳款—關係人(附註七)	8,148	-	8,036
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)、八及九)	278,310	12	227,350	7	2200 其他應付款(附註七)	108,619	5	109,084
1479 其他流動資產—其他	2,132	-	15,676	-	2230 本期所得稅負債	6,263	-	1,179
	<u>1,370,906</u>	<u>57</u>	<u>1,884,724</u>	<u>60</u>	2250 負債準備—流動	2,283	-	1,847
非流動資產：					2310 預收款項(附註六(十六)及九)	10,528	-	327,362
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))	161,657	7	-	-	2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十四)及(十五))	623,987	26	19,027
1523 備供出售金融資產—非流動(附註六(三))	-	-	181,022	6	其他流動負債—其他	2,405	-	11,346
1543 以成本衡量之金融資產—非流動(附註六(三))	-	-	23,207	1		<u>1,266,020</u>	<u>53</u>	<u>1,345,566</u>
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	83,211	4	97,148	3	非流動負債：			
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及(廿九))	678,186	28	789,432	25	應付公司債(附註六(十五))	-	-	599,700
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-	長期借款(附註六(十四))	59,030	3	100,973
1780 無形資產(附註六(十))	53,387	2	55,479	2	淨確定福利負債—非流動(附註六(十八))	3,584	-	4,953
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	11,963	-	11,963	-	其他非流動負債—其他(附註六(十七))	82,743	3	82,791
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)	44,110	2	109,682	3		<u>145,357</u>	<u>6</u>	<u>788,417</u>
1990 其他非流動資產—其他	490	-	125	-	負債總計	<u>1,411,377</u>	<u>59</u>	<u>2,133,983</u>
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十八))	356	-	155	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(二十))：			
	<u>1,040,169</u>	<u>43</u>	<u>1,275,022</u>	<u>40</u>	股本	1,063,791	44	1,063,791
資產總計	<u>\$ 2,411,075</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,159,746</u>	<u>100</u>	資本公積	79,284	3	79,284
					保留盈餘	(172,133)	(7)	(263,985)
					其他權益	(155,741)	(6)	(25,651)
					歸屬母公司業主之權益小計	815,201	34	853,439
					非控制權益(附註六(二十))	184,497	7	172,324
					權益總計	999,698	41	1,025,763
					負債及權益總計	<u>\$ 2,411,075</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,159,746</u>
								<u>100</u>



會計主管：曾毓文



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：李昌霖



董事長：李昌霖

士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二)、(廿三)及七)	\$ 1,476,133	100	1,007,132	100
5000 營業成本(附註六(六)及七)	958,496	65	581,226	58
營業毛利	517,637	35	425,906	42
營業費用：(附註六(十七)、(十八)及七)				
6100 推銷費用	122,797	8	123,557	12
6200 管理費用	315,837	22	298,459	30
6450 預期信用減損損失(附註六(四))	1,101	-	-	-
	439,735	30	422,016	42
營業淨利(淨損)	77,902	5	3,890	-
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿五))	9,061	1	19,433	2
7020 其他利益及損失(附註六(廿五))	(37,874)	(3)	(14,145)	(1)
7050 財務成本(附註六(廿五))	(16,855)	(1)	(23,221)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(七))	(9,986)	(1)	(13,709)	(1)
營業外收入及支出合計	(55,654)	(4)	(31,642)	(2)
7900 稅前淨利(淨損)	22,248	1	(27,752)	(2)
7950 所得稅費用(附註六(十九))	7,061	-	2,695	-
本期淨利(淨損)	15,187	1	(30,447)	(2)
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	1,052	-	5,097	1
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	(42,304)	(3)	-	-
不重分類至損益之項目合計	(41,252)	(3)	5,097	1
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	(12,829)	(1)
後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	(12,829)	(1)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(41,252)	(3)	(7,732)	-
本期綜合損益總額	\$ (26,065)	(2)	(38,179)	(2)
本期淨利(淨損)歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 3,465	-	(38,247)	(3)
8620 非控制權益	11,722	1	7,800	1
	\$ 15,187	1	(30,447)	(2)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (38,178)	(3)	(49,067)	(4)
8720 非控制權益	12,113	1	10,888	2
	\$ (26,065)	(2)	(38,179)	(2)
每股盈餘(虧損)(附註六(廿一))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$	0.03	(0.36)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李昌霖



經理人：李昌霖



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

民國一〇七年及一〇六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

	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目				非控制 權益	歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈餘	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	備供出售金 融商品未實 現(損)益	歸屬於母 公司業主 權益總計			
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 1,063,791	79,284	50,262	(278,219)	(227,957)	-	(12,581)	902,537	161,482	1,064,019	
本期淨利(損)	-	-	-	(38,247)	(38,247)	-	-	(38,247)	7,800	(30,447)	
本期其他綜合損益	-	-	-	2,250	2,250	-	(13,070)	(10,820)	3,088	(7,732)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(35,997)	(35,997)	-	(13,070)	(49,067)	10,888	(38,179)	
對子公司所有權益變動	-	-	-	(31)	(31)	-	-	(31)	31	-	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(77)	(77)	
民國一〇六年十二月三十一日餘額	1,063,791	79,284	50,262	(314,247)	(263,985)	-	(25,651)	853,439	172,324	1,025,763	
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	87,704	87,704	(113,355)	25,651	-	-	-	
民國一〇七年一月一日重編後餘額	1,063,791	79,284	50,262	(226,543)	(176,281)	(113,355)	-	853,439	172,324	1,025,763	
本期淨利	-	-	-	3,465	3,465	-	-	3,465	11,722	15,187	
本期其他綜合損益	-	-	-	614	614	(42,257)	-	(41,643)	391	(41,252)	
本期綜合損益總額	-	-	-	4,079	4,079	(42,257)	-	(38,178)	12,113	(26,065)	
對子公司所有權益變動	-	-	-	(60)	(60)	-	-	(60)	60	-	
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具	-	-	-	129	129	(129)	-	-	-	-	
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 1,063,791	79,284	50,262	(222,395)	(172,133)	(155,741)	-	815,201	184,497	999,698	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：李昌霖

會計主管：曾毓文



董事長：李昌霖



士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 22,248	(27,752)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	92,218	95,740
攤銷費用	986	1,392
預期信用減損損失/呆帳費用提列數	1,101	414
利息費用	16,855	23,221
利息收入	(4,483)	(11,016)
股利收入	(1,160)	(686)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	9,986	13,709
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	277	560
不動產、廠房及設備轉列費用數	382	6
處分投資利益	-	(1,410)
金融資產減損迴轉利益	-	(23)
非金融資產減損損失	38,000	9,194
其他損失	-	3,194
收益費損項目合計	154,162	134,295
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之淨變動：		
應收票據及帳款(增加)減少	(624)	10,784
應收帳款—關係人減少(增加)	76	(79)
其他應收款減少(增加)	8,683	(10,219)
其他應收款—關係人減少	528	9,770
存貨減少(增加)	50,534	(96,721)
預付款項(增加)減少	(30,768)	21,756
其他流動資產減少(增加)	11,962	(3,898)
淨確定福利資產減少	851	20
其他非流動資產(增加)減少	(364)	341
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	10,022	-
應付票據(減少)增加	(32,924)	28,985
應付票據—關係人減少	-	(581)
應付帳款減少	(32,720)	(12,834)
應付帳款—關係人增加(減少)	111	(5,018)
其他應付款項增加	2,827	2,881
負債準備增加(減少)	436	(2,261)
預收款項增加	1,374	167,964
其他流動負債(減少)增加	(8,940)	3,974
其他非流動負債(減少)增加	(16)	18
淨確定福利負債減少	(1,369)	(625)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(20,321)	114,257
調整項目合計	133,841	248,552
營運產生之現金流入	156,089	220,800
收取之利息	5,324	11,004
收取之股利	5,112	4,396
支付之利息	(17,512)	(25,302)
支付之所得稅	(396)	(2,890)
營業活動之淨現金流入	148,617	208,008

士林開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	269	-
取得備供出售金融資產	-	(39,261)
處分以成本衡量之金融資產	-	1,410
取得不動產、廠房及設備	(21,652)	(81,126)
處分不動產、廠房及設備	167	7,482
存出保證金增加	(138)	(1,032)
存出保證金減少	910	2,473
其他應收款-關係人增加	(72,500)	(98,750)
其他應收款-關係人減少	168,750	98,750
取得無形資產	(207)	(167)
其他金融資產增加	(16,160)	(11,244)
其他金融資產減少	30,000	10,050
子公司退回股款	-	141
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>89,439</u>	<u>(111,274)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	260,000	550,000
短期借款減少	(222,000)	(858,482)
應付短期票券增加	100,004	1,169,134
應付短期票券減少	(449,971)	(893,064)
償還長期借款	(36,883)	(414,380)
存入保證金增加	375	379
存入保證金減少	(347)	(862)
非控制權益變動	-	(77)
籌資活動之淨現金流出	<u>(348,822)</u>	<u>(447,352)</u>
本期現金及約當現金減少數	(110,766)	(350,618)
期初現金及約當現金餘額	<u>422,809</u>	<u>773,427</u>
期末現金及約當現金餘額	<u><u>\$ 312,043</u></u>	<u><u>422,809</u></u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李昌霖



經理人：李昌霖



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

士林開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十三年一月二十三日成立，民國七十四年一月八日試車完成開始營業。主要業務為小訊號電晶體、功率電晶體及積體電路之製造與銷售。另為落實多角化經營，本公司於民國九十六年十月二十九日經股東臨時會決議通過，於章程之營業項目增列不動產開發業務。本公司原名華昕電子股份有限公司，經歷多次更名，於民國九十六年度更名為德豐創新國際股份有限公司，復於民國九十九年七月九日再次更名為士林開發股份有限公司。

本公司民國一〇七年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇八年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似。

(2) 預收房地款

依先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本合併財務報告未造成重大影響。

(3) 提供勞務

合併公司提供服務。若單一協議中之勞務係於不同報導期間提供，過去係以相對公允價值為基礎分攤對價予不同勞務。國際財務報導準則第十五號下，將依勞務之相對單獨售價為基礎分攤整體服務合約之對價。合併公司係以單獨銷售該勞務時之訂價為基礎決定單獨售價。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年度合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.12.31		107.1.1		適用 IFRS15之 帳面金額	
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額		會計政策 變動影響數
合約負債－流動	\$ -	13,713	13,713	-	326,857	326,857
預收款項	24,241	(13,713)	10,528	327,362	(326,857)	505
負債影響數						

合併現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
調整項目：			
合約負債增加	\$ -	10,022	10,022
預收款項增加	10,022	(10,022)	-
營業活動之淨現金流入(流出)影響數			

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	422,809	攤銷後成本	422,809
權益工具投資	備供出售(註1)	204,229	透過其他綜合損益按公允價值衡量	204,229
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	144,326	攤銷後成本	144,326
其他金融資產	放款及應收款	337,032	攤銷後成本	337,032

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少87,704千元及增加87,704千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 204,229	(204,229)	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	204,229	-	-	87,704	(87,704)
合計	\$ 204,229	-	-	204,229	87,704	(87,704)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所、工廠廠房及倉儲地點認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加1,590,522千元及1,590,522千元，另因租金平準化認列之應付租金調減81,034千元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對合併公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；
- (2)淨確定福利資產(或負債)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十八)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之綜合損益總額應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時均已消除。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			107.12.31	106.12.31	
本公司	嘉德開發股份有限公司	餐飲及俱樂部	43.30%	43.30%	子公司
本公司	匯德開發股份有限公司	不動產開發業務	100.00%	100.00%	子公司
本公司	新開股份有限公司	特定專業區開發業	99.89%	99.86%	子公司(註1)
本公司	如一股份有限公司	綜合批發零售業	100.00%	100.00%	子公司
本公司	群欣置業股份有限公司	一般旅館業	57.14%	57.14%	子公司
如一	四點六有限公司	藝文及展覽服務業	- %	- %	孫公司(註2)
如一	食厚股份有限公司	餐飲業	55.00%	55.00%	孫公司

註1：新開股份有限公司分別於民國一〇七年十月十九日及一〇六年五月四日經董事會決議通過現金增資分別發行新股6,000千股及2,500千股，每股以新台幣10元發行，分別為60,000千元及25,000千元，合併公司全數認購，持股比率分別由99.86%增加為99.89%及99.85%增加為99.86%，其增減數因資本公積不足，故將其差額沖轉保留盈餘分別為(60)千元及(31)千元。

註2：四點六公司因集團營運考量，故於民國一〇五年九月三十日經股東會決議解散，同年十月五日經台北市政府產業商字第10592959700號函核准申請，並於民國一〇六年十一月十六日取得士院彩民司竟106年度司司字第366號函完成清算完結程序。

3. 未持有過半數股權之子公司：合併公司直接持有嘉德43.30%之股權，係該公司最大之法人股東，於董事會應有能力主導超過半數之表決權，故視為對該公司具有控制能力，並將取得控制能力後之收益與費損編入合併財務報告。

4. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要從事建築、土木工程之承攬、不動產出租、出售業務及飯店經營等，其中，營建業務之營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期三年至五年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於合併公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間日後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間日後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於合併公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間日後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.合併公司未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。不符合前述定義之定期存款係帳列其他金融資產—流動及非流動。

(七)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)經營模式評估

合併公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的之一致。

(4) 評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

依評估目的，本金係金融資產於原始認列時之公允價值，利息係由下列對價組成：貨幣時間價值、與特定期內流通在外本金金額相關之信用風險、其他基本放款風險與成本及利潤邊際。

評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，合併公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，合併公司考量：

- 任何會改變合約現金流量時點或金額之或有事項；
- 可能調整合約票面利率之條款，包括變動利率之特性；
- 提前還款及展延特性；及
- 合併公司之請求權僅限於源自特定資產之現金流量之條款(例如無追索權特性)。

(5) 金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間,若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時,合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得),包括質性及量化資訊,及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA,或高於該等級者),合併公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項發生逾期,合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天,或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時,合併公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量,亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時,該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料:

- 借款人或發行人之重大財務困難;
- 違約,諸如延滯或逾期超過九十天;
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由,合併公司給予借款人原本不會考量之讓步;
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整;或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時,係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額,然而,已沖銷之金融資產仍可強制執行,以符合合併公司回收逾期金額之程序。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一債務工具投資之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

合併公司之金融資產分類為：備供出售金融資產及放款及應收款。

(1)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失及股利收入認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款、其他金融資產及存出保證金。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

3.金融負債工具

(1)負債之分類

合併公司發行之債務工具係依據合約協議之實質與金融負債定義分類為金融負債。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(八)存 貨

買賣業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之其他成本，並採加權平均法計算。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除為使存貨達可供銷售狀態尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

建設業

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售之估計成本後餘額。淨變現價值之評定方法如下：

- (1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (3)待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。於權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現損益，已於合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其於關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更新用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更新用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)辦公設備	3~10年
(2)機器設備	2~15年
(3)租賃改良	3~19年
(4)其他設備	2~17年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一年度報導日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)租 賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

2.承租人

依租賃條件，當合併公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

其他租賃屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

合併公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日應評估，若該安排之履行取決於特定資產之使用且移轉該資產之使用權時，該安排即為租賃或包含租賃。於該安排開始日或重新評估該安排時，則依前述原則判斷該租賃係分類為融資租賃或營業租賃。

若一項安排同時包含租賃及其他要素，則合併公司將此項安排所要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若合併公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產及負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按合併公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本；相反的，在營業租賃情況下，則將所有給付均作為租賃支出，並附註揭露無法可靠區分之情形。

(十三)無形資產

1.商譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。商譽原始認列之衡量請參閱附註四(二十)。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額之一部分。

2.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

3.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

4.攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限，採直線法攤銷認列於損益：

- | | |
|-----------|-------|
| (1)電腦軟體 | 1~3年 |
| (2)其他無形資產 | 1~14年 |

合併公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

合併公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)借款成本

為使資產達到可用或可售狀態，必須經過相當長時間之工作，此期間內所發生可直接歸屬於取得、建造或製造一項資產之借款成本應予資本化，作為該項資產之成本。其他所有借款成本則於發生當期費用化。借款成本係由利息及其他因借款發生之相關成本組成。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

(十七)收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1) 土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，其係以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎決定。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)商品銷售

合併公司係於對產品之控制移轉時認列收入。產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，客戶能完全裁決產品之銷售通路及價格，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或合併公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

(3)勞務提供

合併公司提供企業會員制俱樂部、客房住宿、餐飲及其他勞務服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係以已履行勞務量占全部應履行勞務量之百分比決定。

部分合約包含多個交付項目，大部分為不包含整合服務且可由其他方執行之簡易項目，因此視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1)銷售房地

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售個別條款而定。銷售房地收入在房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

(3)客房及餐飲收入

合併公司提供會員制俱樂部、餐飲服務及客房住宿等相關服務。收入係正常營業活動中對公司外顧客提供服務已收或應收對價之公允價值，以扣除營業稅之淨額表達。收入於服務提供或商品銷售後、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本公司對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。會員之月會費收入係於每月服務提供後認列；入會費收入係按直線法分五年平均認列(帳列其他非流動負債-其他)。

(4)勞務收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約約定或完成程度予以認列。

(5)專櫃淨額收入(佣金收入)

當合併公司於交易中作為代理人而非委託人時所產生之收入；專櫃收入係按所收取之佣金淨額認列。

(6)利息收入

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(1)取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十八)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司於確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能於計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。合併公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

1.當期所得稅

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之當期所得稅。

2.遞延所得稅

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等所產生之所得稅抵減時認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- (1)非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- (2)因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- (3)商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- (1)有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- (2)遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - A.同一納稅主體；或
 - B.不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重新評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(二十)企業合併

合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

(廿一)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括員工酬勞。

(廿二)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對子公司是否具實質控制之判斷

- 1.合併公司持有嘉德公司少於半數之表決權，但合併公司為該公司最大之法人股東，於董事會應有能力主導超過半數之表決權，故合併公司將嘉德公司視為子公司。
- 2.合併公司持有意舍公司50%之有表決權股份，惟合併公司於董事會五席董事席次中僅佔二席董事，故合併公司視為對該公司不具有控制力。

(二)對關聯企業是否具重大影響之判斷

合併公司持有欣春公司20%之有表決權股份，惟合併公司於董事會無董事席次，應無能力主導該董事會，故合併公司將該公司視為不具有重大影響力。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場行情之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(六)。

(二)不動產、廠房及設備與無形資產之減損評估

資產減損評估過程中，合併公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(八)。

(三)商譽之減損評估

商譽減損之評估過程依賴合併公司之主觀判斷，包含辨認現金產生單位、分攤商譽至相關現金產生單位，及決定相關現金產生單位之可回收金額，請詳附註六(十)。

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立投資小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向權責主管報告。投資小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值係使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，投資小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

合併公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿六)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
現金	\$ 3,074	3,141
活期存款	213,057	298,775
定期存款	45,000	67,000
支票存款	50,611	53,602
外幣存款	301	291
	<u>\$ 312,043</u>	<u>422,809</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿六)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市(櫃)公司股票－南亞	\$ 2,205
國內上市(櫃)公司股票－宏碁	616
國內上市(櫃)公司股票－華邦電	54
國內上市(櫃)公司私募股票－秋雨	58,900
香港上市公司股票－北控(19,464千港幣)	76,675
國內非上市(櫃)公司股票－欣春	20,250
國內非上市(櫃)公司股票－若谷	2,957
合 計	<u>\$ 161,657</u>

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產。請詳附註六(三)。

合併公司於民國一〇七年二月二十一日出售指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之華邦電股票及富堡股票，處分時之公允價值為269千元，累積處分利益計129千元，故已將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。

3.上述金融資產未有提供質押之情形。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金融資產

	<u>106.12.31</u>
備供出售金融資產	
上市(櫃)投資：	
國內上市(櫃)股票	\$ 57,163
國外上市(櫃)股票	<u>123,859</u>
	181,022
以成本衡量之金融資產	
未上市(櫃)投資：	
國內非上市(櫃)公司股票	<u>23,207</u>
合 計	<u><u>\$ 204,229</u></u>

1. 合併公司於民國一〇七年二月二十一日出售上述部分投資，請詳附註六(二)。
2. 其餘投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。
3. 合併公司所持有之國內非上市(櫃)之權益證券，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理人員認為其公允價值無法可靠衡量。
4. 合併公司於民國一〇五年十二月三十一日經評估投資標的公司帳面價值與估計未來現金流量之現值，於民國一〇五年度提列減損損失8,000千元。前述投資標的於民國一〇六年十月十八日清算完結，合併公司於民國一〇六年度除列以成本衡量之金融資產帳面金額零元(其中成本8,000千元，累計減損8,000千元)，產生之處分損益共1,410千元，帳列營業外收入及支出項下之其他收入。
5. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。
6. 上述金融資產未有提供作質押之情形。

(四)應收票據及應收帳款(含關係人)

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 118	1,702
應收帳款—按攤銷後成本衡量	32,394	30,261
減：備抵損失	<u>(2,294)</u>	<u>(1,193)</u>
	<u><u>\$ 30,218</u></u>	<u><u>30,770</u></u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 27,217	0%~10%	440
逾期0~90天	4,085	0%~50%	644
逾期91天以上	1,210	100%	1,210
	<u>\$ 32,512</u>		<u>2,294</u>

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日未逾期及已逾期但未減損應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	\$ 27,649
逾期0~90天	3,089
逾期超過91天	32
	<u>\$ 30,770</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年度	106年度
期初餘額(依IAS39)	\$ 1,193	7,522
初次適用IFRS 9之調整	-	
期初餘額(依IFRS 9)	1,193	
認列之減損損失	1,101	414
減損損失迴轉	-	(23)
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(6,720)
期末餘額	<u>\$ 2,294</u>	<u>1,193</u>

上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(五)其他應收款(含關係人)

	107.12.31	106.12.31
其他應收款—資金貸與關聯企業	\$ -	96,250
其他應收款—應收關係人利息	-	818
其他	7,254	16,488
	<u>\$ 7,254</u>	<u>113,556</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 合併公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期但未減損之其他應收款及備抵呆帳餘額。
2. 其餘信用風險資訊請詳附註六(廿六)。

(六)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
<u>買賣業</u>		
商品存貨	\$ 7,533	8,347
<u>建設業</u>		
待售房地	37,741	23,659
營建用地	46,000	454,542
在建房地	584,514	541,020
預付土地款	-	12,602
小 計	<u>668,255</u>	<u>1,031,823</u>
合 計	<u>\$ 675,788</u>	<u>1,040,170</u>

1. 民國一〇七年度及一〇六年度，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為620,048千元及238,109千元。
2. 民國一〇七年度及一〇六年度，合併公司在建房地分別依1.65%及1.60%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(廿五)。
3. 合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)採用權益法之投資

1. 合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	<u>107.12.31</u>		<u>106.12.31</u>	
	金額	持股比例	金額	持股比例
都市策略開發股份有限公司	\$ 11,287	35.00%	21,587	35.00%
太陸室內裝修有限公司	100	33.00%	984	33.00%
士鎡室內裝修有限公司	33,398	49.00%	34,390	49.00%
意舍墾丁股份有限公司	<u>38,426</u>	<u>50.00%</u>	<u>40,187</u>	<u>50.00%</u>
	<u>\$ 83,211</u>		<u>97,148</u>	

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (9,986)	(13,709)
綜合損益總額	<u>\$ (9,986)</u>	<u>(13,709)</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債；且合併公司關聯企業將資金移轉予本公司之能力並未受有重大限制。

合併公司於民國一〇七年八月間與非關係人簽約出售意舍墾丁股份有限公司股權及屏東縣墾丁公教會館及多功能設施BOT開發案權利，合約總價款80,000千元，依合併公司對意舍墾丁股份有限公司持股比，相關股權及權利出售價款合計40,000千元，惟截至民國一〇七年十二月三十一日止，尚未完成股權出售事宜，請詳附註九。

2.擔保

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

(八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	辦公設備	機器設備	租賃改良	其他設備	未完工程	總計
成本或認定成本：						
民國107年1月1日餘額	\$ 40,839	48,744	881,033	139,121	7,914	1,117,651
增 添	4,937	1,229	3,438	846	8,069	18,519
處分及報廢	(987)	(506)	(570)	(1,300)	-	(3,363)
重分類	468	1,517	3,288	(42)	(5,680)	(449)
民國107年12月31日餘額	\$ 45,257	50,984	887,189	138,625	10,303	1,132,358
民國106年1月1日餘額	\$ 40,895	42,295	903,780	140,070	2,694	1,129,734
增 添	2,544	5,447	8,229	8,569	7,596	32,385
處分及報廢	(2,600)	(2,329)	(30,824)	(9,786)	-	(45,539)
重分類	-	3,331	(152)	268	(2,376)	1,071
民國106年12月31日餘額	\$ 40,839	48,744	881,033	139,121	7,914	1,117,651
折舊及減損損失：						
民國107年1月1日餘額	\$ 32,074	18,868	216,797	60,480	-	328,219
本期折舊	2,234	6,463	64,047	19,474	-	92,218
減損損失	4,421	261	32,006	-	-	36,688
處分及報廢	(987)	(470)	(346)	(1,116)	-	(2,919)
重分類	-	-	-	(34)	-	(34)
民國107年12月31日餘額	\$ 37,742	25,122	312,504	78,804	-	454,172
民國106年1月1日餘額	\$ 32,248	13,455	169,504	45,006	-	260,213
本期折舊	2,422	6,241	64,659	22,418	-	95,740
處分及報廢	(2,596)	(1,741)	(25,549)	(7,611)	-	(37,497)
本期減損	-	302	8,211	681	-	9,194
重分類	-	611	(28)	(14)	-	569
民國106年1月31日餘額	\$ 32,074	18,868	216,797	60,480	-	328,219

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面金額：	辦公設備	機器設備	租賃改良	其他設備	未完工程	總計
民國107年12月31日	\$ 7,515	25,862	574,685	59,821	10,303	678,186
民國106年1月1日	\$ 8,647	28,840	734,276	95,064	2,694	869,521
民國106年12月31日	\$ 8,765	29,876	664,236	78,641	7,914	789,432

1.減損損失

- (1)合併公司於報導日對供營運使用資產之可回收金額進行減損評估，並以使用價值作為可回收金額之計算基礎，使用價值之計算，係以合併公司各營運單位未來五年財務預測之現金流量作為估計基礎。財務預測之現金流量係考量產業變化、市場競爭情形、估計未來每年收入、毛利及其他營業成本之變動等綜合因素影響為編製基礎。合併公司民國一〇七年度採用折現率2.44%~3.22%及民國一〇六年度採用折現率1.93%~3.06%以反映相關現金產生單位之特定風險，依上述方式評估結果，民國一〇七年度需認列36,688千元之減損損失，請詳附註六(廿五)。
- (2)民國一〇六年度由於子公司群欣置業股份有限公司之花蓮館營運持續虧損並已結束營業，故認列租賃改良、機器設備及其他設備之減損損失為9,194千元。減損損失情請詳附註六(廿五)。
- 2.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日合併公司之不動產、廠房及設備均未有提供作擔保質押之情形。

(九)投資性不動產

	107.12.31	106.12.31
土地		
成本	\$ 19,809	19,809
減損	(13,000)	(13,000)
投資性不動產合計	\$ 6,809	6,809
公允價值	\$ 48,022	48,022

合併公司之投資性不動產主係為資本增值利益而持有，故列於投資性不動產。

投資性不動產之公允價值係參考各報導期間之土地公告現值評估而得。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。經合併公司管理階層考量，因土地公告現值持續上漲，尚無減損之疑慮。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產均未有提供作質押擔保之情形。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)無形資產

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	商譽	品牌設計成本	其他	總計
成 本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 52,837	4,686	767	58,290
取 得	-	-	207	207
處 分	-	-	(699)	(699)
民國107年12月31日餘額	\$ 52,837	4,686	275	57,798
民國106年1月1日餘額	\$ 52,837	4,686	791	58,314
取 得	-	-	167	167
處 分	-	-	(190)	(190)
民國106年12月31日餘額	\$ 52,837	4,686	768	58,291
攤銷及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ -	2,168	644	2,812
本期攤銷	-	811	175	986
處 分	-	-	(699)	(699)
減損損失	-	1,312	-	1,312
民國107年12月31日餘額	\$ -	4,291	120	4,411
民國106年1月1日餘額	\$ -	1,156	454	1,610
本期攤銷	-	1,012	380	1,392
處 分	-	-	(190)	(190)
民國106年12月31日餘額	\$ -	2,168	644	2,812
帳面價值：				
民國107年12月31日	\$ 52,837	395	155	53,387
民國106年1月1日	\$ 52,837	3,530	337	56,704
民國106年12月31日	\$ 52,837	2,518	124	55,479

1.攤銷費用

民國一〇七年度及一〇六年度無形資產之攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	107年度	106年度
營業費用	\$ 986	1,392

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.減損損失

合併公司於報導日對商譽及其他無形資產之可回收金額進行減損評估，並以使用價值作為可回收金額之計算基礎，使用價值之計算，係以合併公司各營運單位未來五年財務預測之現金流量作為估計基礎。財務預測之現金流量係考量產業變化、市場競爭情形、估計未來每年收入、毛利及其他營業成本之變動等綜合因素影響為編製基礎。依上述方式評估結果，除商譽以外之其他無形資產民國一〇七年度需認列1,312千元之減損損失，請詳附註六(廿五)。

(十一)其他金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
流動：		
其他金融資產－一定存單	\$ 34,000	34,000
其他金融資產－受限制存款	60,960	-
合建保證金	183,290	193,290
存出保證金	60	60
	<u>\$ 278,310</u>	<u>227,350</u>
非流動：		
其他金融資產－受限制存款	\$ 5,000	69,800
存出保證金	39,110	39,882
	<u>\$ 44,110</u>	<u>109,682</u>

合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(十二)短期借款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
無擔保銀行借款	<u>\$ 292,000</u>	<u>254,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,131,000</u>	<u>1,211,000</u>
利率區間	<u>1.30%~1.90%</u>	<u>1.48%~1.90%</u>

合併公司並無以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿六)。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>107.12.31</u>			<u>106.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	合作金庫票券、兆豐票券、大中票券、國際票券及台灣票券	1.188%~1.198%	\$ 100,000	合作金庫票券、兆豐票券、大中票券、國際票券及台灣票券	1.12%~1.998%	\$ 450,000
減：應付短期票券折價			(159)			(192)
合計			<u>\$ 99,841</u>			<u>449,808</u>

合併公司並無以資產設定抵押供銀行借款擔保情形。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)長期借款

107.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
無擔保銀行借款	新台幣	1.79%~2.22%	110~114	\$ 83,117
減：一年內到期部分				(24,087)
合 計				<u>\$ 59,030</u>
尚未使用額度				<u>\$ 40,000</u>

106.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
無擔保銀行借款	新台幣	1.74%~2.43%	110~114	\$ 120,000
減：一年內到期部分				(19,027)
合 計				<u>\$ 100,973</u>
尚未使用額度				<u>\$ 73,000</u>

- 1.合併公司為因應花蓮文化創意園區整建營運移轉計劃案興建、營運所需資金，於民國一〇二年五月與兆豐國際商業銀行簽約洽借12年期貸款額度為50,000千元，於民國一〇四年十二月三十一日皆已全數動用。依借款合同規定，合併公司應於借款存續期間內提出會計師查核之簽證財務報告，並維持雙方約定之財務比率。於民國一〇七年度及一〇六年度合併公司符合該財務協議之約定。
- 2.合併公司未有以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形。

(十五)應付公司債

- 1.合併公司發行公司債資訊如下：

	107.12.31	106.12.31
發行國內普通公司債金額	\$ 600,000	600,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(100)	(300)
減：一年內到期部分	(599,900)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>599,700</u>

合併公司為支付營建工程款及建案所需資金，於民國一〇三年六月二十三日經董事會決議通過發行一〇三年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣600,000千元，發行日期為民國一〇三年七月三十一日，發行期間為五年。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司於民國一〇三年七月三十一日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一〇三年第一次有擔保普通公司債
發行總額	600,000千元
發 行 日	103.07.31
票面利率	1.60%
發行期間	103.07.31~108.07.31
保證機構	第一商業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

3. 前述有擔保普通公司債提供擔保情形請詳附註八。

(十六) 預收款項

	107.12.31	106.12.31
預收房地款	\$ -	314,518
預收貨款	-	12,339
其他預收款	10,528	505
	\$ 10,528	327,362

1. 上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

2. 預收貨款及預收房地款於民國一〇七年一月一日依國際財務報導準則第十五號之分類列報於合約負債，請詳附註六(廿二)。

(十七) 營業租賃

1. 承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 150,310	156,073
一年至五年	534,344	571,573
五年以上	1,157,690	1,275,624
	\$ 1,842,344	2,003,270

合併公司承租土地、辦公大樓、倉庫及供營旅館使用之建物等。租賃期間通常為一至二十年，並部分約附有於租期屆滿之續租權。租金給付每三至六年調增以反映市場租金，部分租賃依當地物價指數變動支付額外租金，惟本公司並未承擔所有權風險與報酬，故經評估為營業租賃。本公司依據國際會計準則第17號「租賃」之規定，以固定比率或金額調整之租金，應視為按直線基礎於租賃期間內攤提為費用。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日認列應付租賃款—非流動分別為81,034千元及81,130千元(帳列其他非流動負債—其他)。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年度及一〇六年度因營業租賃列報於損益之費用分別為157,201千元及159,393千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租予關係人辦公(住宅)大樓及櫃位。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 21,692	25,652
一年至五年	104,642	146,642
五年以上	99,750	189,540
	<u>\$ 226,084</u>	<u>361,834</u>

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 18,930	19,308
計畫資產之公允價值	(15,702)	(14,510)
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ 3,228</u>	<u>4,798</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
帶薪假負債	<u>\$ 2,713</u>	<u>1,996</u>

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計15,702千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動基金局網站公布之資訊。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 19,308	24,679
當期服務成本及利息	568	681
淨確定福利(資產)負債再衡量數		
— 因經驗調整所產生之精算損益	(618)	-
— 因財務假設變動所產生之精算損益	-	(5,098)
計畫支付之福利	(328)	(954)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 18,930</u>	<u>19,308</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇七年及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 14,510	14,179
利息收入	163	139
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	434	(1)
已提撥至計畫之金額	923	1,147
計畫支付之福利	(328)	(954)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 15,702</u>	<u>14,510</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度認列為損益之費用如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期服務成本	\$ 351	443
淨確定福利負債(資產)之淨利息	54	99
	<u>\$ 405</u>	<u>542</u>
營業費用	<u>\$ 405</u>	<u>542</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (1,554)	3,543
本期認列	(1,052)	(5,097)
12月31日餘額	<u>\$ (2,606)</u>	<u>(1,554)</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
折現率	0.875%~1.25%	0.875%~1.25%
未來薪資增加	2.00%~2.50%	2.00%~2.50%

合併公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為827千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為1~13.6年。

(7)敏感度分析

計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率、員工離職率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(0.24)%~(1.67)%	0.24%~1.74%
未來薪資增加(變動0.25%)	0.24%~1.70%	(0.24)%~(1.64)%
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(2.95)%~(0.48)%	0.48%~3.07%
未來薪資增加(變動0.25%)	0.47%~2.99%	(2.89)%~(0.47)%

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設之變動係可能連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為10,951千元及11,160千元，已提撥至勞工保險局。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。

1.所得稅費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 5,448	1,509
當期產生－土地增值稅	-	1,339
未分配盈餘加徵10%	1,600	-
調整前期之當期所得稅	13	(153)
所得稅費用	<u>\$ 7,061</u>	<u>2,695</u>

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利(損)	\$ 22,248	(27,752)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 4,450	(4,718)
權益法認列之國內投資損失	1,997	2,331
不可扣抵費用	6,113	525
土地增值稅	-	1,339
財稅認列資本化差異	411	531
土地免稅所得	-	(1,030)
未認列暫時性差異變動	(15,988)	(5,950)
前期高低估	13	-
未分配盈餘加徵	1,600	-
其他	8,465	9,667
合 計	<u>\$ 7,061</u>	<u>2,695</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列之遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
課稅損失	\$ 90,394	192,130
其他	11,184	7,441
	<u>\$ 101,578</u>	<u>199,571</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十八年度	\$ 28,748	民國一〇八年度
民國一〇〇年度	4,237	民國一一〇年度
民國一〇一年度	40,351	民國一一一年度
民國一〇二年度	48,847	民國一一二年度
民國一〇三年度	92,255	民國一一三年度
民國一〇四年度	129,625	民國一一四年度
民國一〇五年度	48,090	民國一一五年度
民國一〇六年度	28,229	民國一一六年度
民國一〇七年度	31,586	民國一一七年度
	\$ 451,968	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產

	應付租金		合計
	平準化調整	其他	
民國107年1月1日	\$ 11,918	45	11,963
貸記損益表	-	-	-
民國107年12月31日	\$ 11,918	45	11,963
民國106年1月1日	\$ -	-	-
合併轉入數	11,918	45	11,963
民國106年12月31日	\$ 11,918	45	11,963

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

(二十)資本及其他權益

1.股本

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司額定股本總額均為2,500,000千元，每股面額10元，均為250,000千股。前述額定股本總額均為普通股。已發行股份皆為普通股106,379千股，所有已發行之股款均已收取。

2.資本公積

合併公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
普通股票溢價	\$ 79,284	79,284

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額、實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差異及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，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分放，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告之負債比例高於百分之五十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。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

4.盈餘分配

本公司於民國一〇七年六月八日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈虧撥補案，皆因帳列虧損故不予分派盈餘。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值之金融 資產未實現損益	備供出 售投資	非控制 權益	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ -	(25,651)	217	(25,434)
追溯適用新準則之調整數	(113,355)	25,651	-	(87,704)
民國107年1月1日重編後餘額	(113,355)	-	217	(113,138)
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	(42,257)	-	(47)	(42,304)
處分透過其他綜合損益按公允價 值衡量金融資產之權益工具	(129)	-	-	(129)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (155,741)</u>	<u>-</u>	<u>170</u>	<u>(155,571)</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	(12,581)	(24)	(12,605)
備供出售金融資產未實現損益	-	(13,070)	241	(12,829)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>(25,651)</u>	<u>217</u>	<u>(25,434)</u>

(廿一)每股盈餘(虧損)

合併公司計算基本每股盈餘及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	107年度	106年度
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 3,465</u>	<u>(38,247)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>106,379</u>	<u>106,379</u>
	<u>\$ 0.03</u>	<u>(0.36)</u>

註：民國一〇七年度及一〇六年度尚無稀釋效果，故無須揭露稀釋每股盈餘。

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度			合 計
	營建開發	休閒育樂	餐飲及 旅館	
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 715,434	-	-	715,434
客房住宿	-	-	394,770	394,770
餐飲服務	-	986	233,538	234,524
會員服務	-	84,248	-	84,248
其他	390	42,068	4,699	47,157
	<u>\$ 715,824</u>	<u>127,302</u>	<u>633,007</u>	<u>1,476,133</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿三)。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款及應收票據	\$ 32,512	31,963
減：備抵損失	(2,294)	(1,193)
	<u>\$ 30,218</u>	<u>30,770</u>
合約負債	<u>\$ 13,713</u>	<u>326,857</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為326,857千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(廿三)營業收入

合併公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
營建收入	\$ 264,867
會員收入	83,181
客房及餐飲收入	607,158
銷貨收入	11,383
其他	40,543
	<u>\$ 1,007,132</u>

(廿四)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥8%為員工酬勞及不高於5%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度皆為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞金額。另，本公司員工酬勞及董事及監察人酬勞金額係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工及董監酬勞皆為零元，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿五)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 4,483	11,016
租金收入	-	34
股利收入	1,160	686
處分投資利益	-	1,410
其 他	3,418	6,287
	<u>\$ 9,061</u>	<u>19,433</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
外幣兌換損益	\$ 460	383
處分不動產、廠房及設備損失	(277)	(560)
金融資產減損迴轉利益	-	23
不動產、廠房及設備減損損失	(36,688)	(9,194)
無形資產減損損失	(1,312)	-
賠償損失	-	(3,194)
什項損失	(57)	(1,603)
	<u>\$ (37,874)</u>	<u>(14,145)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 17,292	24,826
公司債	200	200
減：利息資本化	(637)	(1,805)
	<u>\$ 16,855</u>	<u>23,221</u>

(廿六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

合併公司持有之各種金融商品最大信用暴險金額與其帳面價值相同。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)信用風險集中情況

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，合併公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求客戶提供擔保品。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及定期存單等，請詳附註六(五)及(十一)。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(七))。

民國一〇七年十二月三十一日並無備抵損失。

2.流動性風險

合併公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	合 約				
	帳面金額	現金流量	1年以內	1-2年	2年以上
107年12月31日					
金融負債：					
無擔保銀行借款	\$ 375,117	382,728	299,609	38,044	45,075
應付短期票券	99,841	100,000	100,000	-	-
應付款項及其他應付款	249,507	249,507	189,692	4,100	55,715
有擔保普通公司債	599,900	605,600	605,600	-	-
存入保證金	1,636	1,636	1,636	-	-
	\$ 1,326,001	1,339,471	1,196,537	42,144	100,790
106年12月31日					
金融負債：					
無擔保銀行借款	\$ 374,000	385,827	195,053	48,368	142,406
應付短期票券	449,808	450,000	450,000	-	-
應付款項及其他應付款	324,337	325,118	270,472	7,447	47,199
有擔保普通公司債	599,700	615,200	9,600	605,600	-
存入保證金	1,608	1,608	1,608	-	-
	\$ 1,749,453	1,777,753	926,733	661,415	189,605

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之權益投資如下：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>非貨幣性項目</u>						
港幣	\$ 19,464	3.921	76,675	32,535	3.807	123,589

(2)其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

<u>報導日證券價格</u>	107年度	106年度
	其他綜合損益 稅後金額	其他綜合損益 稅後金額
上漲3%	\$ 2,387	\$ 3,820
下跌3%	\$ (2,387)	\$ (3,820)

4.利率分析

合併公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，於所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加1,321千元及3,416千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 79,550	79,550	-	-	79,550
上市公司私募股票	58,900	-	58,900	-	58,900
國內非上市(櫃)股票	23,207	-	-	23,207	23,207
合計	\$ 161,657	79,550	58,900	23,207	161,657
	106.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 127,322	127,322	-	-	127,322
上市公司私募股票	53,700	-	53,700	-	53,700
國內非上市櫃股票	23,207	-	-	23,207	23,207
合計	\$ 204,229	127,322	53,700	23,207	204,229

民國一〇七年度及一〇六年度並無任何公允價值衡量間移轉情形。

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

除有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)各等級間的移轉

合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度其公允價值之評價技術並無變動，此外，於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級間移轉之情形。

(5)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)。

合併公司公允價值歸類為第三等級，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)－無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	• 淨資產價值	不適用
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)－無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	• 股權淨值比乘數(107.12.31為2.7倍)	• 乘數愈高，公允價值愈高
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)－無活絡市場之權益工具投資	現金流量折現法	• 加權平均資金成本(107.12.31為2.64%)	• 加權平均資金成本，公允價值愈低

(6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

民國107年12月31日	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益		公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	股權淨值比乘數	1%	-	-	211	(211)
無活絡市場之權益工具投資	加權平均資金成本	1%	-	-	521	(499)

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(廿七)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟合併公司未有重大信用風險顯著集中之情形。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證作業程序規範之對象。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司無提供任何背書保證。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

合併公司確保有足夠之現金以支應預期營運支出需求，包括金融義務之履行，並監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為1,371,000千元及1,284,000千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(廿八)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。民國一〇七年度，合併公司資本管理策略與民國一〇六年度一致。

(廿九)非現金交易之投資活動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之非現金交易之重大投資如下：

	107年度	106年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 18,519	32,385
加：期初應付工程設備款	9,233	57,974
減：期末應付工程設備款	(6,100)	(9,233)
本期支付現金	<u>\$ 21,652</u>	<u>81,126</u>

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
都市策略開發股份有限公司(都市策略)	合併公司之關聯企業
士鋹室內裝修有限公司(士鋹)	合併公司之關聯企業
太陸室內裝修有限公司(太陸)	合併公司之關聯企業
士林電機廠股份有限公司(士林電機)	合併公司之其他關係人

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
國賓大飯店股份有限公司(國賓飯店)	合併公司之其他關係人
銓聖投資股份有限公司(銓聖)	合併公司之其他關係人
耀澤有限公司(耀澤)	合併公司之其他關係人
致捷有限公司(致捷)	合併公司之其他關係人
德昱股份有限公司(德昱)	合併公司之其他關係人
財團法人花蓮縣生活與創意文化藝術基金會	合併公司之其他關係人
國賓公寓大廈管理維護股份有限公司(國賓公寓)	合併公司之其他關係人
和德昌股份有限公司(和德昌)	合併公司之其他關係人
新竹物流股份有限公司(新竹物流)	合併公司之其他關係人
國賓繽紛烘焙股份有限公司(國賓繽紛)	合併公司之其他關係人

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷售金額如下：

	107年度	106年度
關聯企業	\$ -	1
其他關係人	6,631	5,744
	\$ 6,631	5,745

合併公司提供其他關係人之活動規劃及設計等勞務服務，雙方依合約規定辦理，收款期間予一般交易相當。此外，合併公司向其他關係人收取會員月會費與一般會員相當，另收款期限與一般會員並無顯著不同，但不受最低消費額度之限制。

2.進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	107年度	106年度
關聯企業	\$ -	1,125
其他關係人	454	535
	\$ 454	1,660

合併公司向其他關係人進貨之交易價格無相關產品可資比較，付款條件為月結30天至60天，一般廠商無重大差異。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.債權債務情形

合併公司與關係人間之債權債務情形如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 3	79
其他應收款	關聯企業—都市策略	-	97,067
"	關聯企業	13	-
"	其他關係人	-	47
"	其他關係人—國賓飯店	925	602
		<u>\$ 941</u>	<u>97,795</u>
應付票據	其他關係人	\$ 1,466	1,466
應付帳款	關聯企業	-	643
"	其他關係人	8,148	7,393
其他應付款	其他關係人	144	670
		<u>\$ 9,758</u>	<u>10,172</u>
預付款項	關聯企業—都市策略	\$ 40,426	-

係因購買建築容積而預付之款項，請詳附註九。

4.對關係人放款

合併公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

	107.12.31	106.12.31
關聯企業—都市策略	\$ -	<u>96,250</u>

合併公司資金貸與關聯企業之利率為10%，並已取得同額本票作為擔保，經評估後無須提列呆帳費用。

5.租賃

合併公司向其他關係人承租辦公大樓及倉庫並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，期間約為二年。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用分別為27,745千元及29,146千元。另，合併公司將其承租辦公大樓再轉租予其他關係人作為辦公使用，民國一〇七年度及一〇六年度收入分別為366千元及1,149千元，帳列租金費用減項。

6.財產交易

合併公司向關係人取得不動產、廠房及設備之取得價款彙總如下：

	107年度	106年度
其他關係人	\$ 37	<u>3,392</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

7.其他

(1)合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度依「花蓮文化創意園區整建營運移轉案投資契約」捐贈予其他關係人皆為3,010千元。

(2)合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度依營運需求而支付予其他關係人之相關服務費用分別為7,131千元及7,279千元。

(四)主要管理人員交易

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
短期員工福利	\$ 24,003	24,445
退職後福利	726	679
	<u>\$ 24,729</u>	<u>25,124</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
受限制資產(帳列其他金融資產項下)	履約保證花蓮文化創意園區整建營運移轉案、公司債擔保	<u>\$ 65,960</u>	<u>69,800</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ -	<u>739,540</u>
已依約收取金額(帳列預收款項)	\$ -	<u>314,518</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司與銀行簽立之預售屋價金信託，各專戶收款資訊如下：

(1)民國一〇七年十二月三十一日

臨沂街案

應交付信託之金額及實際交付之金額如下：

A.應交付信託之預收金額：0元。

B.實際交付信託之預收金額：0元。

(2)民國一〇六年十二月三十一日

天母西路C案

已簽訂預收屋買賣契約書者，應交付信託之金額及實際交付之金額如下：

A.應交付信託之預收金額：314,518千元。

B.實際交付信託之預收金額：314,518千元。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，前述依預收屋買賣契約書所收取之價金無延遲未交付信託之情形。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合併公司與廠商簽訂工程合約及依約支付之款項如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 662,747</u>	<u>1,020,398</u>
已依約支付金額	<u>\$ 442,758</u>	<u>816,175</u>

3.合併公司因購買建築容積而簽訂容積移轉買賣合約而未認列之承諾如下：

	<u>107.12.31</u>
已簽訂之容積買賣合約價款(未稅)	<u>\$ 67,376</u>
已依約支付金額(未稅)	<u>\$ 40,426</u>

4.合併公司簽訂主要承租租賃契約如下：

<u>出租人</u>	<u>租賃標的物</u>	<u>租賃期間</u>	<u>租金計算方式</u>
誠品生活(股)公司	台北市西門町誠品武昌大樓	99.11.5~118.12.31	依合約規定支付押金7,000千元(帳列存出保證金項下)按月支付固定租金，每3年調漲3%，再加營業額抽成。
潤泰百益(股)公司	台北市松山車站多目標使用大樓部分樓層	105.6.16~125.6.15	依合約規定支付押金13,000千元(帳列存出保證金項下)按月支付固定租金，自第6年起每年調漲1%。
三明興業(股)公司	台北市中山北路二段三明大樓	104.3.26~124.3.25	依合約規定支付押金4,050千元(帳列存出保證金項下)按月支付固定租金，自第6年起按前一年消費者物價指數年增率為依據調漲，再加營業額抽成。

5.合併公司與非關係人簽訂出售意舍墾丁股份有限公司股權及BOT開發案權利協議而未認列之合約承諾如下：

	<u>107.12.31</u>
已簽訂之合約價款	<u>\$ 40,000</u>
已依約收取金額	<u>\$ 10,000</u>

(二)其他：

- 1.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司因合建分屋所支付之存出保證金分別為183,290千元及193,290千元（帳列其他金融資產－流動）。
- 2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司因發包工程而收取之存入保證票據分別為11,192千元及41,515千元。
- 3.於民國一〇一年十月合併公司為提高整體營運獲利，與忠泰建設股份有限公司簽訂合資協議，以台北市中山區正義段三小段430~453地號等二十四筆土地作為合作開發標的。截至民國一〇七年十二月三十一日，本案尚在籌畫規劃中。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.於民國一〇〇年九月二十二日合併公司與行政院文化建設委員會簽訂「花蓮文化創意園區整建營運移轉案投資契約」。其契約主要內容概述如下：

(1)整建營運期間：

自第一次用地地上權設定登記之日起算，分為整建期及營運期，共15年。

(2)營運權利金：

營運期間應支付權利金，包含每年「定額營運權利金」及「變動營運權利金」兩部份。

定額權利金按三階段繳納。第1至第5年，每年以500千元計收；第6年至第10年，每年以750千元計收；第11年至營運期屆滿為止，每年以1,000千元計收。

變動營運權利金則按契約所示各年度營收及百分比繳納。若當年實際營收低於契約估計值之80%者，則依契約預估營收之80%計算。

(3)履約保證金

整建期間應繳納履約保證金，計5,000千元。

(4)土地租金

土地租金之繳納按設定地上權契約辦理。

5.為配合「旅館業商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項」、「餐飲業等商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項」及「零售業等商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項」相關規定，合併公司與第一商業銀行股份有限公司簽訂契約，並由該行依契約規範提供足額履約保證。截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司委由該行保證之禮券未使用餘額為29,376千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 107,430	140,314	247,744	111,323	147,052	258,375
勞健保費用	10,391	11,872	22,263	10,477	12,169	22,646
退休金費用	4,779	6,577	11,356	4,758	7,161	11,919
其他員工福利費用	3,970	9,372	13,342	4,446	8,561	13,007
折舊費用	77,728	14,490	92,218	81,791	13,949	95,740
攤銷費用	-	986	986	-	1,392	1,392

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與	
													名稱	價值	與限額	總限額
0	本公司	都市策略開發(股)公司	其他應收款—關係人	是	\$ 96,250	-	-	10%	2	-	該公司開發建築需求	-	-	-	163,040	326,080
1	匯德開發(股)公司	欣春建設(股)公司	其他應收款	否	2,500	2,500	2,500	10%	2	-	該公司開發建築需求	-	同額之擔保本票	2,500	21,843	43,686
2	如一(股)公司	食厚(股)公司	其他應收款—關係人	是	2,000	-	-	2.5%	2	-	營運資金需求	-	-	-	3,512	7,025

註1：資金貸與總額度以不超過本公司當期淨值百分之四十為限。單一貸與對象有業務往來者以業務往來金額為限，屬短期資金融通者以不超過本公司當期淨值百分之二十為限。

註2：前述本公司淨值以最近期財務報告為準。

註3：資金貸與性質之說明

(1)有業務往來者為1

(2)有短期融通資金之必要為2

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數(千)	帳面金額	持股比例	公允價值		
本公司	股票—宏碁	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	16	308	- %	308	- %	註1
本公司	股票—秋雨	無	''	5,000	58,900	2.96 %	58,900	3.00%	註2
本公司	股票—香港北控醫療健康	無	''	84,258	76,675	- %	76,675	- %	註1
本公司	股票—鋰科科技	無	''	4,014	-	3.23 %	-	3.23%	
嘉德	股票—南亞	無	''	29	2,205	- %	2,205	- %	註1
嘉德	股票—宏碁	無	''	16	308	- %	308	- %	註1
嘉德	股票—華邦電	無	''	4	54	- %	54	- %	註1
嘉德	股票—若谷	無	''	547	2,957	13.07 %	2,957	13.33%	
匯德	股票—欣春建設	無	''	2,025	20,250	20.00 %	20,250	20.00%	

註1：公允價值係按民國一〇七年十二月二十八日收盤價計算。

註2：為私募普通股，其公允價值以Black-Scholes評價模型進行評價。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0000000011	士林開發	嘉德	1	營業費用	\$ 302	與非關係人約當	-%
0000000010	士林開發	嘉德	1	遞延費用	222	"	-%
0000000010	士林開發	群欣	1	其他收入	480	"	-%
0000000010	士林開發	群欣	1	營業費用	139	"	-%
0000000010	士林開發	食厚	1	營業費用	77	"	-%
0000000010	士林開發	如一	1	營業費用	171	"	-%
0000000010	士林開發	如一	1	其他收入	288	"	-%
0000000011	如一	新開	3	營業收入	49	"	-%
0000000011	如一	食厚	3	其他收入	420	"	-%

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千)	比率	帳面金額				
本公司	嘉德開發股份有限公司	台灣	餐飲及俱樂部	\$ 21,662	21,662	2,166	43.30%	41,951	43.30%	3,789	1,641	
本公司	都市策略開發股份有限公司	台灣	不動產開發業務	108,858	108,858	10,850	35.00%	11,287	35.00%	(29,429)	(10,300)	
本公司	匯德開發股份有限公司	台灣	不動產開發業務	115,000	115,000	11,500	100.00%	109,216	100.00%	2,416	2,416	
本公司	新開股份有限公司	台灣	特定事業區開發業	310,350	250,350	34,960	99.89%	36,783	99.89%	(57,796)	(70,711)	
本公司	如一股份有限公司	台灣	綜合批發零售業	80,000	80,000	8,000	100.00%	17,562	100.00%	(878)	(878)	
本公司	群欣置業股份有限公司	台灣	一般旅館業	200,000	200,000	20,000	57.14%	216,757	57.14%	20,431	11,674	
匯德	大陸室內裝修有限公司	台灣	室內裝修業務	19,800	19,800	1,980	33.00%	100	33.00%	(2,680)	得免揭露	
匯德	士銘室內裝修有限公司	台灣	室內裝修業務	29,400	29,400	2,940	49.00%	33,398	49.00%	6,040	"	
如一	食厚股份有限公司	台灣	餐飲業	6,967	6,967	367	55.00%	8,184	55.00%	2,006	"	
群欣	意舍鑿丁股份有限公司	台灣	一般旅館業	50,000	50,000	5,000	50.00%	38,426	50.00%	(3,521)	"	
群欣	新開股份有限公司	台灣	特定事業區開發業	100	100	10	0.03%	-	0.03%	(57,796)	"	

(三)大陸投資資訊：無。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門：營建開發部門、休閒育樂及餐飲旅館部，營建開發部門係從事興建商業大樓及住宅之出售及出租、不動產開發業務。休閒育樂部門係從事俱樂部及特定專業區開發業務。餐飲及旅館部係從事餐飲及住房業務。

合併公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。大多數之事業單位係分別取得，並保留取得當時之管理團隊。

(二)合併公司營運部門資訊及調節如下：

	107年度				
	營建開發部	休閒育樂部	餐飲及旅館部	調整及銷除	合計
收入					
來自外部客戶收入	\$ 715,824	127,302	633,007	-	1,476,133
部門間收入	-	522	216	(738)	-
收入合計	<u>\$ 715,824</u>	<u>127,824</u>	<u>633,223</u>	<u>(738)</u>	<u>1,476,133</u>
利息費用	\$ 10,670	450	5,745	(10)	16,855
折舊與攤銷	938	10,440	81,826	-	93,204
採用權益法之關聯企業損益之份額	(8,225)	-	(1,761)	-	(9,986)
部門損益	<u>\$ 61,814</u>	<u>(71,241)</u>	<u>31,675</u>	<u>-</u>	<u>22,248</u>
資產					
採權益法之長期股權投資	\$ 44,785	-	38,426	-	83,211
非流動資產資本支出	99	8,077	13,683	-	21,859
部門資產	<u>\$ 1,553,810</u>	<u>207,908</u>	<u>649,357</u>	<u>-</u>	<u>2,411,075</u>
部門負債	<u>\$ 836,908</u>	<u>56,739</u>	<u>517,730</u>	<u>-</u>	<u>1,411,377</u>
	106年度				
	營建開發部	休閒育樂部	餐飲及旅館部	調整及銷除	合計
收入					
來自外部客戶收入	\$ 265,741	134,215	607,176	-	1,007,132
部門間收入	-	1,115	452	(1,567)	-
收入合計	<u>\$ 265,741</u>	<u>135,330</u>	<u>607,628</u>	<u>(1,567)</u>	<u>1,007,132</u>
利息費用	\$ 14,265	452	8,504	-	23,221
折舊與攤銷	1,235	10,767	85,130	-	97,132
採用權益法之關聯企業損益之份額	10,331	-	3,378	-	13,709
部門損益	<u>\$ (14,958)</u>	<u>(18,893)</u>	<u>6,099</u>	<u>-</u>	<u>(27,752)</u>
資產					
採權益法之長期股權投資	\$ 57,914	-	40,187	-	98,101
非流動資產資本支出	364	4,425	76,504	-	81,293
部門資產	<u>\$ 1,954,903</u>	<u>227,382</u>	<u>977,461</u>	<u>-</u>	<u>3,159,746</u>
部門負債	<u>\$ 1,366,896</u>	<u>68,816</u>	<u>698,271</u>	<u>-</u>	<u>2,133,983</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)企業整體資訊

1.地區別資訊

合併公司主要營運據點係於台灣，截至民國一〇七年度及一〇六年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

2.重要客戶資訊

民國一〇七年度及一〇六年度，合併公司無重要客戶資訊。

士林開發股份有限公司



董事長：李昌霖

