

股票代碼：5324



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED.

109年度 年報

中華民國 110 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@sldc.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@sldc.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：陳宗哲、簡蒂暖

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.slhc.com.tw>

士林開發股份有限公司
109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	5~44
一、組織系統	5
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	7
三、公司治理情形	20
四、會計師公費資訊	40
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	42
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	45~55
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	53
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	53
八、資金運用計劃執行情形	53
伍、營運概況	56~74
一、業務內容	56
二、市場及產銷概況	61
三、從業員工資訊	72
四、環保支出資訊	72
五、勞資關係	73
六、重要契約	74
陸、財務概況	75~83
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	75
二、最近五年度財務分析	79
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	82
四、最近年度財務報表	83
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表	83

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-----	83
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項-----	84~90
一、財務狀況-----	84
二、經營結果-----	85
三、現金流量-----	86
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	86
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-----	87
六、風險事項評估-----	88
七、其他重要事項-----	90
捌、特別記載事項-----	91~96
一、關係企業相關資料-----	91
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形-----	96
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-----	96
四、其他必要補充說明事項-----	96
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-----	96

壹、致股東報告書

士林開發股份有限公司
一〇九年度營業報告書

各位股東女士、先生：

首先感謝各位股東女士、先生過去一年來對本公司的持續支持。茲將一〇九年度營運成效及一一〇年度營運展望報告如下：

一、一〇九年度營業結果

(一) 營業計劃實施成果

一〇九年度本公司認列之營業收入計新台幣 369,550 仟元。

(二) 預算執行情形：

單位：新台幣仟元

項目	109年度實際數	109年度預測數	達成率%
營業收入	369,550	未公佈財務預測	不適用
營業成本	(319,245)		
營業毛利	50,305		
營業費用	(343,103)		
營業外收(支)	229,468		
稅前淨損	(63,330)		

(三) 財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

	年度	109年度	108年度
財務收支	營業收入淨額	369,550	762,602
	營業毛利	50,305	375,077
	稅後淨損	(61,400)	(89,098)

	年度	109年度	108年度	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.82)	(2.01)	
	股東權益報酬率(%)	(6.19)	(9.47)	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	(21.47)	(3.32)
		稅前純益	(4.64)	(7.12)
	純益率(%)	(16.61)	(11.68)	
每股盈餘(元)	0.11	(0.97)		

(四) 研究發展狀況

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

二、一一〇年度營運計劃概要案

(一)經營方針：

- 1、109年度推出之預售案銷售率皆順利達成預定目標，惟庫存土地略顯不足，同時因應疫情及台商回流，故加速取得台北市中心大面積都市更新用地，以維持公司營運之穩定性，109年順利開發取得1筆都市更新實施者的土地案源，110年亦將接續取得3筆都市更新實施者的土地案源。
- 2、土地開發的策略仍以大台北地區購地為主、輔以合建危老及承接都市更新案；產品目前雖仍以住宅大樓為主，惟仍會積極爭取商辦及廠辦的案件。
- 3.針對人口結構/家庭組成/老年化/疫情等結構及環境改變，進行產品定位修正及精進，研發防疫工法及引進通用設計，以創造符合客戶需求的產品。
- 4.針對營建產業加工特性的產品生產週期，朝取得土地後儘速取得建照及開工之方向努力。
- 5、嚴格品質成本控制，以嚴謹之預算管理及完善之稽核制度，降低成本支出，提升投資報酬率，有效率地作好營運管理。落實營運工程標準化，確實掌握工程品質，嚴格管控工程進度，全面提升品質與技術。
- 6、滿足客戶需求加強售後服務，強化客服人員及業務人員服務能力，建立客戶服務系統，提供完善之售後服務與定期維護，以提高客戶滿意度及信賴度。
- 7、配合政府相關法令，專注法規的更新及研究，以保守的策略應對，以確保股東權益。

(二)預期銷售數量及依據：

1.已推銷售個案

案名	區位/基地面積	相關說明
臨沂若拙	中正區、約131坪	總銷約6.7億，採邊建邊售，已出售近五成，預估今年可完銷。
靜安樹語	天母、約505坪	總銷約11億，已全部完銷，預定112年完工交屋。
陽明致遠	石牌、約488坪	總銷約10億，已全部完銷，預定113年完工交屋。

2.110年計畫新推個案

案名	區位/基地面積	相關說明
美好日安	天母、約173坪	總銷約3億，採預售方式銷售，預估113年Q4完工交屋。
承德路案	大同區、約1,009坪	總銷約43億，採預售方式銷售，預估114年Q4完工交屋。

展望 110 年度，本公司除了持續進行前述個案之銷售，也積極推動內湖區碧湖段、大安區安和路及瑞安街之都市更新案、以及雙北精華地段開發案。

(三)重要之產銷政策：

1、生產策略-

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

2、銷售策略-

- (1)採預售及邊建邊售方式相互搭配，同時掌握置產型與自用型客源，以確保公司營收及獲利之穩定。
- (2)預售案仍以當地區域高價為目標，惟實際銷售時仍會視當時狀況以合適價格配速銷售，兼顧利潤率與資金週轉率並降低存貨。
- (3)預售案若銷售後仍有存貨，則開工後採邊建邊售，以確保未來市場價格回升，獲取更佳之利潤。

(四)未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

回顧 109 年的房市表現，受惠於美中貿易戰、大陸生產成本持續墊高，台商紛紛回流設廠，逆轉過去產業外移的趨勢，再加上 covid-19 疫情影響及低利率短期不變，民間資金充沛，消費者對於市場信心明顯增強，房市交易數量確實顯示自住需求增加，不管是商辦、廠辦、工業用地或住宅，六都都有微幅成長。加上 108 年海外資金匯回專法通過，可望加速更多的資金回流台灣建設，將有助於台灣內需及房價持續回升。

展望新年度，抱持樂觀期待，不過政策(法人貸款限縮)、稅制(房地合一稅、屯房稅等修法)、高餘屋量、升息、經濟走向、營建成本升高都是影響房地產的主要因素，而人口結構改變的社會變遷如少子化與高齡化等因素會趨使房市重點回歸基本面，所以具有交通建設、豐富生活機能的市中心小宅與友善老舊社區的都更產品較具發展前景。

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

縱然外在環境變化莫測，本公司仍將以符合品牌理想與建築理念的產品為指標，持續嚴格控管成本及費用，並致力於產品附加價值的提昇，更著重於社區整體的營造，以提升市場之競爭優勢，秉持永續經營理念，以創造股東及員工最大利益為目標，同時積極投入多角化經營，追求公司營運及獲利成長。

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

董事長 許玉山



謹啟

貳、公司簡介

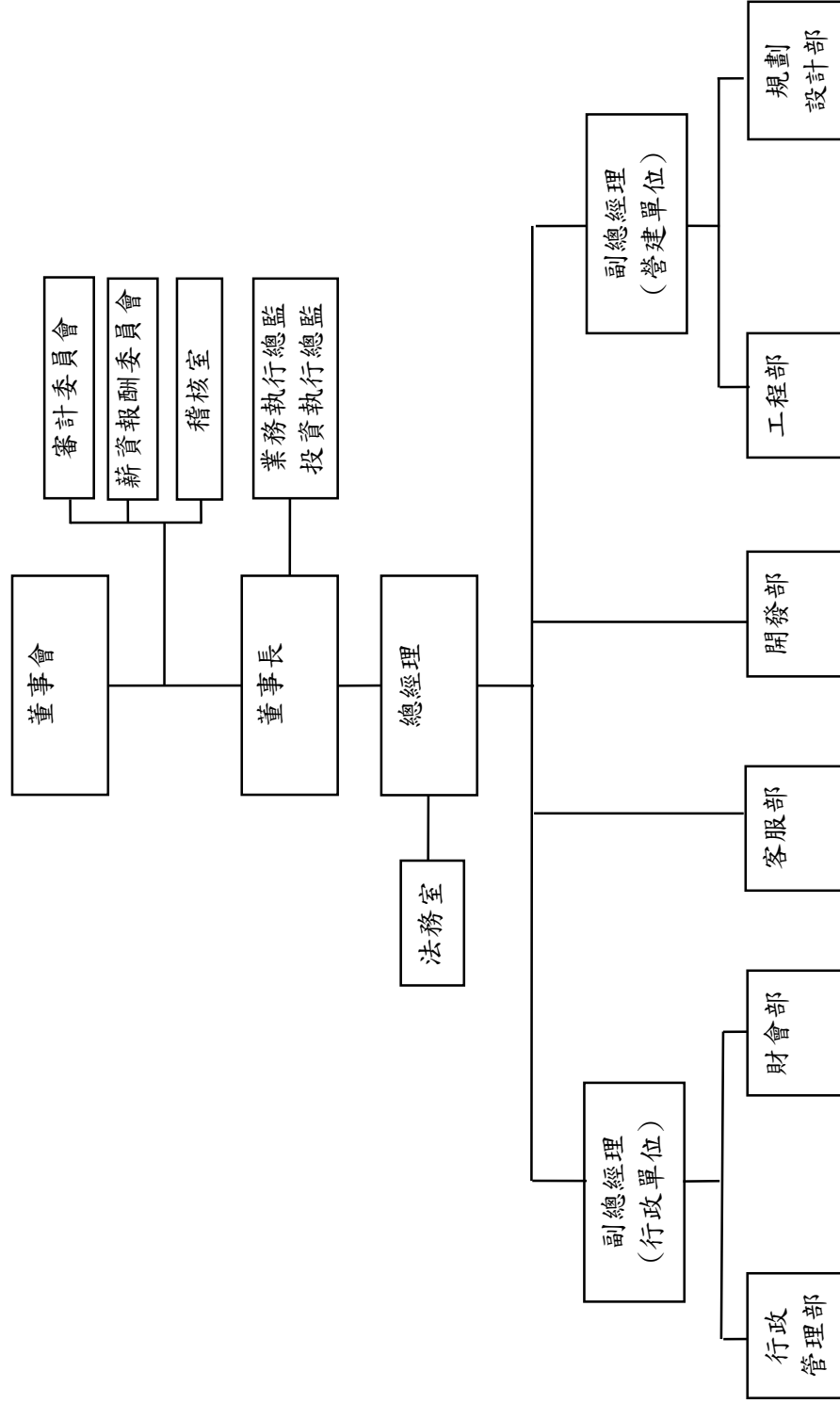
一、設立日期：中華民國七十三年一月二十三日。

二、公司沿革：

年度	重要記事
73/01	公司正式成立。同年 10 月竹一廠完工啟用。
81/10	財政部證券管理委員會核准本公司股票公開發行。
85/11	股票上櫃申請核准。
89/03	辦理現金增資 153,000 仟元，資本額達 1,000,000 仟元。
96/08	第一次發行私募無擔保轉換公司債 12,000 仟元。
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為「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。
108/07	108 年公司為償還 103 年普通公司債發行新台幣陸億元整有擔保普通公司債。
109/02	108 年辦理現金增資 300,000 仟元，資本額達 1,363,790 仟元。
109/11	109 年公司為償還銀行借款，發行 109 年度普通公司債新台幣壹拾億元。

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) 董事資料：

110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		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(註 4)	
							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
董事長	中 華 民 國	順霖投資 (股)公司	男	108/6/18	3年	96/10/29	238,263	0.22%	292,017	0.21%	0	0	0	0	0	國立中興大學 合作經濟系畢 士林開發董事長	如一(股)公司、食厚(股)公司、 耀澤有限公司董事長；順霖投資 (股)公司、匯德開發(股)公司、和 德昌(股)公司、群欣置業(股)公 司、德昱(股)公司董事		
		代表人：許玉山					0	0	0	0	743,768	0.55%	0	0	0	0			
董事	中 華 民 國	李昌霖	男	108/6/18	3年	97/6/18	132,036	0.12%	170,328	0.12%	0	0	0	0	0	美國波士頓大學 經濟系畢 士林開發董事	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、匯德開發(股)公司、致 捷有限公司、德京(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；都市策略開發(股)公司、 如一(股)公司、新竹物流(股)公 司、台灣文創發展(股)公司董事		
		代表人：葉啟昭					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
董事	中 華 民 國	協美實業 (股)公司	男	108/6/18	3年	102/6/13	6,529,951	6.14%	6,529,951	4.79%	0	0	0	0	0	美國舊金山州立 大學經濟學系畢 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、台委開發(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		
		代表人：李盈助					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
董事	中 華 民 國	國賓投資 (股)公司	男	108/6/18	3年	108/6/18	5,781,850	5.44%	5,781,850	4.24%	0	0	0	0	0	輔仁大學 金融研究所畢	士林電機廠(股)公司資深處長 新竹物流(股)公司資深協理 群欣置業(股)公司董事		
		代表人：李盈助					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

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 子女現在有 持有股份		利用義 持股份		其他有 人份	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(註 4)	
							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
獨立 董事	中 華 民 國	汪佳坤	男	108/6/18	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	飛宏科技(股)公司董事 士林開發(股)公司薪酬委員	無	無
獨立 董事	中 華 民 國	郭佳玟	女	108/6/18	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
獨立 董事	中 華 民 國	沈景茂	男	108/6/18	3年	108/6/18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	日本拓殖大學 商學博士畢	士林開發(股)公司薪酬委員 秋雨創新(股)公司監察人	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。

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，

並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(二) 法人股東之主要股東：

110年4月30日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
順霖投資(股)公司	許玉山(39.16%)、許美貴(0.35%)、許勝維(0.14%)、徐堅貞(30.18%)、許強(15.05%)、許文薇(15.05%)、林晉璋(0.07%)
協美實業(股)公司	葉英梅(16.28%)、葉啟昭(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%)、賴榮年(3.25%)、葉千芳(2.55%)
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%)

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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

(三) 法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

110年4月30日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
國賓大飯店(股)公司	士林電機廠(股)公司(18.24%)、新竹物流(股)公司(7.67%)、得鉉投資(股)公司(6.65%)、新合投資(股)公司(6.46%)、景德勝(股)公司(5.59%)、裕鉉投資(股)公司(5.36%)、新光人壽保險(股)公司(4.35%)、花旗台灣託管第一證券(香港)代理人投資專戶(3.59%)、常鉉投資(股)公司(3.12%)、富邦人壽保險(股)公司(3.00%)
長新投資(股)公司	葉洵婉(30.4%)、葉洵揚(16%)、曾淑芸(10%)、葉圓珠(10%)、葉啟昭(8%)、協美實業(8%)、葉英瑕(6%)、葉英琴(5.6%)、葉千芳(2%)

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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

(四) 董事及監察人所具專業知識及獨立性：

姓名 (註 1)	條件	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	11	
順霖投資(股)公司 代表人：許玉山			✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
李昌霖			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
國賓投資(股)公司 代表人：李盈助			✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
汪佳坤			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
郭佳玟			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
沈景茂			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 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

110年4月30日

職稱 (註1)	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 (註2)	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			備註 (註3)
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	林信成	男	108/03/27	2,000,000	1.47%	0	0	0	0	文化大學實業計劃研究所都市計劃組畢	達欣工程(股)公司獨立董事	無	無	無	無
業務執行總監 (109.12.9 辭任)	中華民國	李昌霖	男	106/05/12	170,328	0.12%	0	0	0	0	美國波士頓大學經濟系畢 士林開發董事長	參閱董事資料	無	無	無	無
投資執行總監	中華民國	許玉山	男	106/05/12	0	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	參閱董事資料	無	無	無	無
副總經理 (營建單位) 109.04.16 新任	中華民國	袁卓滔	男	109/04/16	20,000	0.01%	0	0	0	0	國立台灣大學土木工程系畢	無	無	無	無	無
財會部協理	中華民國	曾毓文	女	96/12/24	70,000	0.05%	0	0	0	0	國立中興大學會計系畢	群欣置業(股)公司董事 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	無

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(六) 最近年度支付一般董事、獨立董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(1) 一般董事及獨立董事之酬金之酬金

109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)	領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(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)	薪資、獎金及特支費等(E)(註5)	退職退休金(F) (註12)	員工酬勞(G)(註6)				
									本公司			財務報告內所有公司(註7)	本公司
董事長 (註1)	順霖投資(股)公司	420	0	0	27	3.11	1,147	0	0	0	11.08	15.53	無
	代表人許玉山												
董事 (註2)	李昌霖	1,040	0	0	24	7.40	1,820	0	0	0	20.05	20.05	無
	協美實業(股)公司	0	0	0	24	0.17	0	0	0	0	0.17	0.17	無
董事	代表人：葉啟昭												
	國賓投資(股)公司	0	0	0	24	0.17	0	0	0	0	0.17	0.17	無
獨立 董事	代表人：李盈助												
	汪佳坤	840	0	0	267	7.70	0	0	0	0	7.70	7.70	無
獨立 董事	郭佳玟	600	0	0	147	5.20	0	0	0	0	5.20	5.20	無
	沈景茂	240	0	0	147	2.69	0	0	0	0	2.69	2.69	無

註(1)、(2)：本公司原任董事長李昌霖先生因個人生涯規劃於109年11月12日辭任董事長一職謹擔任董事職務，同日董事會通過選任順霖投資(股)公司代表人許玉山先生擔任董事長。

酬金級距表

		董事姓名		
給付本公司各個董事酬金級距	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 1,000,000 元	順霖投資(股)公司代表人許玉山、協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國寶投資(股)公司代表人李盈助、郭佳玫、沈景茂。	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國寶投資(股)公司代表人李盈助、郭佳玫、沈景茂。	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國寶投資(股)公司代表人李盈助、郭佳玫、沈景茂。	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國寶投資(股)公司代表人李盈助、郭佳玫、沈景茂。
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	李昌霖、汪佳坤。	李昌霖、順霖投資(股)公司代表人許玉山、汪佳坤。	順霖投資(股)公司代表人許玉山、汪佳坤。	汪佳坤。
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-	李昌霖。	李昌霖、順霖投資(股)公司代表人許玉山。
3,500,000 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	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)，並分別列示一般董事及獨立董事，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)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

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：係指最近年度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)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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

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

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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。

註 12：退職退休金為提列金額。

註 13：請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司截至 109 年年度尚有累積虧損，依公司章程規定並無發放董監酬勞，另本公司董事(含獨立董事)之報酬，由董事會依公司章程授權薪資報酬委員會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業之通常水準，依薪酬委員會訂定之「董事及功能性委員薪酬給付標準」發放薪酬及車馬費。

註 14：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。

(2) 總經理及副總經理之酬金

109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10)		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)		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母公司 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)	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 (109.12.9 辭任)	李昌霖	1,695	1,695	0	0	125	125	0	0	0	0	12.66	12.66	無
投資執行總監	許玉山	900	900	0	0	247	247	0	0	0	0	7.98	7.98	無
總經理	林信成	4,272	4,272	108	108	448	448	0	0	0	0	33.58	33.58	無
副總經理 (109.04.16 新任)	袁卓滔	1,771	1,771	76	76	0	0	0	0	0	0	12.83	12.83	無

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 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	許玉山、李昌霖、袁卓滔。	許玉山、李昌霖、袁卓滔。
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	林信成。	林信成。
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(1-2-1)及(1-2-2)。

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。

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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

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或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

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或母公司之董事、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。

(3) 前五位酬金最高主管之酬金

109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8)		獎金及 特支費等(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6)		領取來自子公司以外 轉投資 事業或 母公司 酬金 (註7)
		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)		本公司		本公司	財務報告 內所有公 司(註5)		
							現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額				
業務執行總監 (109.12.9 辭任)	李昌霖	1,695	1,695	0	0	125	125	0	0	0	0	12.66	12.66	無
投資執行總監	許玉山	900	900	0	0	247	247	0	0	0	0	7.98	7.98	無
總經理	林信成	4,272	4,272	108	108	448	448	0	0	0	0	33.58	33.58	無
副總經理 (109.04.16 新任)	袁卓滔	1,771	1,771	76	76	0	0	0	0	0	0	12.83	12.83	無
財會部協理	曾毓文	2,026	2,026	107	107	0	0	0	0	0	0	14.83	14.83	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、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前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(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。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：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7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.酬金係指本公司前五位酬金最高之主管理任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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。

註8：退職退休金為提列金額。

(4) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109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 (109.12.9 辭任)	李昌霖	0	0	0	0%
	投資執行總監	許玉山				
	總經理	林信成				
	副總經理 (109.04.16 新任)	袁卓滔				
	財會部門協理	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。

(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	108年度				109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)	9,599	10,199	(9.27)	(9.85)	6,767	7,407	47.06	51.51
監察人(註2)	27	27	(0.03)	(0.03)	0	0	0	0
總經理及副總經理(註3)	10,267	10,267	(9.91)	(9.91)	9,642	9,642	67.05	67.05

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：

①董事：

本公司董事(含獨立董事)之報酬，由董事會依公司章程授權薪資報酬委員會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業之通常之水準，依薪酬委員會訂定之「董事及功能性委員薪酬給付標準」發放薪酬及車馬費。

公司如有獲利時，由董事會依公司章程規定，經董事會決議酬勞金額。

②經理人及員工：

本公司經理人及員工薪酬，包含每月固定薪資(含本薪、伙食津貼)及三節節金外，其他獎金係依公司營運狀況及考核辦法核發各項津貼或考核獎金。

經理人及員工薪酬依相關學經歷背景、專業知識技術、專業經驗年資等因素核定薪資，不因性別、種族、宗教、政治立場等狀況有所差別。

公司如有獲利時，由董事會依公司章程規定，經董事會決議員工酬勞。

三、公司治理運作情形：

(一) 董事會運作情形：

109 年度董事會開會次數為 8 次(A)，董事出列席情形如下：

第十七屆董事會					
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	順霖投資(股)公司 代表人：許玉山	8	0	100%	109.11.12 董事會 選任為董事長
董 事	李昌霖	8	0	100%	109.11.12 辭任董 事長謹擔任董事
董 事	協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭	6	1	75%	無
董 事	國賓投資(股)公司 代表人：李盈助	5	3	62.5%	無
獨立董事	汪佳坤	8	0	100%	無
獨立董事	郭佳玟	8	0	100%	無
獨立董事	沈景茂	8	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：無。

(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：無。

三、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：

董事會評鑑執行情形

(一)董事會評鑑之執行週期：每年執行一次。

(二)董事會評鑑之涵蓋期間：對董事會 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日之績效進行評估。

(三)評估之範圍：包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

(四)評估之方式：包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

(五)評估內容：

(1) 董事會績效評估：包括對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。

(2) 個別董事成員績效評估：包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。

(3) 功能性委員會績效評估：包括對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

四、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：

- (一)本公司董事會於 109 年度全年召開 8 次董事會，符合董事會議事規範至少每季召開一次之規定，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊，確實將資訊公開，提昇資訊透明度。
- (二)本公司為落實公司治理並提升董事會功能以建立績效目標強化董事會運作效率，於 107.5.11 完成董事會績效評估辦法之訂定，並於 108.11.12 配合主管機關新版公司治理藍圖修訂上述辦法，依規定於每年年初執行評估，經評估後 109 年度整體平均分數達 90 分以上，顯示本公司整體董事會運作情況實屬完善，符合公司治理。
- (三)本公司於 108 年 6 月 18 日股東常會進行全面改選，設置審計委員會取代監察人職權，強化董事會職能。

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：

109 年度審委會開會次數 8 次(A)，審計委員出列席情形如下：

第一屆審委會					
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
審計委員	汪佳坤	8	0	100%	108 年 6 月 18 日 設置第一屆審 計委員會
審計委員	郭佳玟	8	0	100%	
審計委員	沈景茂	8	0	100%	

其他應記載事項：

一、審委會之運作如有下列情形之一者，應敘明審委會日期、期別、議案內容、所有審計委員意見及公司對審計委員意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：無。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

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

三、獨立董事與內部稽核主管會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：

(一) 本公司於 108 年 6 月 18 日成立審計委員會，稽核主管除依法令規定，將每月之稽核結果、稽核缺失改善情形作成報告呈送獨立董事查閱，獨董也會視報告之必要性給予回應或意見，另外於審計委員會議中獨立董事如有問題，也會直接於會議上與稽核主管溝通。綜上，本公司獨立董事與稽核主管之連繫管道及溝通情形，尚稱順暢，109 年度稽核結果尚無重大異常情事，且獨立董事並無反對意見，今年度共計溝通 4 次，歷次溝通情形摘述如下表：

會議日期	內部稽核主管與審計委員溝通事項說明	獨董意見
109.3.23	1.內部稽核業務執行情形報告。 2.審核 109 年度內部控制制度有效性考核及「內控聲明書」。 3.審核「內控控制制度」之修正	獨立董事無異議

109.05.08	1.內部稽核業務執行情形報告。	獨立董事無異議
109.08.12	1.內部稽核業務執行情形報告。	獨立董事無異議
109.11.12	1.內部稽核業務執行情形報告。 2.審核 109 年度內部稽核年度稽核計畫」。 3.審核「內控控制制度」之修正。	獨立董事無異議

(二)本公司簽證會計師於視議程內容需要列席審計委員會與審計委員進行溝通。

109 年度計溝通 2 次，摘述如下表：

會議日期	會計師與審計委員溝通事項說明	獨董意見
109.03.23	1.109 年度財務報表查核結果情形報告。 2.依審計準則公報第 58 號「查核報告中關鍵查核事項之溝通」進行報告。	獨立董事無異議
109.11.12	1.109 年前 3 季財務報表核閱結果情形報告。 2.依審計準則公報第 58 號「查核報告中關鍵查核事項之溝通」進行報告。	獨立董事無異議

(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？	√		本公司已訂定「公司治理守則」，經營團隊皆以公司治理守則之綱要執事，且本公司於108/6/18已進行全面改選，目前已選任三席獨立董事，並已訂有股東會議事規則、董事會議事規範及完整之內部控制制度及內部稽核制度等，以落實公司治理之運作及推動。
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？	√		(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？	√		(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？	√		(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？	√		(四) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，以建立良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性。
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？	√		(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： 一、營運判斷能力。 二、會計及財務分析能力。 三、經營管理能力。 四、危機處理能力。
(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？	√		
(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運	√		

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																																																																								
用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V	<p>五、產業知識。 六、國際市場觀。 七、領導能力。 八、決策能力。 本公司董事會成員具備之能力如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">職稱</th> <th rowspan="2">姓名</th> <th rowspan="2">性別</th> <th colspan="5">多元化核心項目</th> </tr> <tr> <th>經營管理</th> <th>領導決策</th> <th>產業知識</th> <th>財務會計</th> <th>法律專業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>董事長</td> <td>許玉山</td> <td>男</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>李昌霖</td> <td>男</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>葉啟昭</td> <td>男</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>李盈助</td> <td>男</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>汪佳坤</td> <td>男</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>郭佳玟</td> <td>女</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>沈景茂</td> <td>男</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td>V</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				職稱	姓名	性別	多元化核心項目					經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律專業	董事長	許玉山	男	V	V	V	V		董事	李昌霖	男	V	V	V	V		董事	葉啟昭	男	V	V	V	V		董事	李盈助	男	V	V	V	V		獨立董事	汪佳坤	男	V	V	V	V		獨立董事	郭佳玟	女	V	V	V	V	V	獨立董事	沈景茂	男	V	V	V	V	
職稱	姓名	性別	多元化核心項目																																																																							
			經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律專業																																																																			
董事長	許玉山	男	V	V	V	V																																																																				
董事	李昌霖	男	V	V	V	V																																																																				
董事	葉啟昭	男	V	V	V	V																																																																				
董事	李盈助	男	V	V	V	V																																																																				
獨立董事	汪佳坤	男	V	V	V	V																																																																				
獨立董事	郭佳玟	女	V	V	V	V	V																																																																			
獨立董事	沈景茂	男	V	V	V	V																																																																				
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		<p>(二)本公司已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，尚未設置其他各類功能性委員會。 (三)本公司109年度董事會績效評核結果報告說明如下： (1)評估面向：包括公司目標之掌握、營運參與程度、董事職責及進修、內部溝通、內部控制等。 (2)評估期間：109年1月起至109年12月止。</p>																																																																								

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	
		<p>摘要說明</p> <p>(3)評估結果： ①董事會自評整體平均分數為94分(滿分100分)。 ②董事成員(自我或同儕)自評整體平均分數為98.7分(滿分100)。 ③功能性委員會自評整體平均分數為100分(滿分100分)。 顯示本公司整體董事會運作情況實屬完善，符合公司治理。 (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109年8月12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、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		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		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、法人說明會過程放置公司網站等）？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	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。 (三) 本公司目前依「上櫃有價證券發行人應辦業務事項」之規定日期申報財務報告及各月營運情形；尚未於會計年度終了後兩個月內內公告及申報年度財務報告，也未於規定期限前提早公告作業。	與治理實務守則規定無重大差異。
八、公司是否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) 投資者關係: 公司定期依規定公告各項財務數據，由發言人建立與投資者暢通的溝通管道。 (四) 供應商關係: 將不定期辦理供應商滿意度調查，充分了解供應商與公司合作情形，與供應商維持良好之供需關係。 (五) 利害關係人之權利: 利害關係人得隨時提供意見與公司溝通，公司均非常重視各項意見，以作為未來各項工作之參考依據。	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																					
		<p>(六) 公司董事進修之情形：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>姓名</th> <th>進修日期</th> <th>主辦單位</th> <th>課程名稱</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汪佳坤</td> <td>109.10.23</td> <td>台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心</td> <td>2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會</td> </tr> <tr> <td>郭佳玟</td> <td>109.10.20</td> <td>台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心</td> <td>2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會</td> </tr> <tr> <td>沈景茂</td> <td>109.10.20</td> <td>台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心</td> <td>2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會</td> </tr> <tr> <td>李盈助</td> <td>109.9.7~9.8</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>發行人證券商證券交易所會計主管持續進修</td> </tr> </tbody> </table>	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	汪佳坤	109.10.23	台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會	郭佳玟	109.10.20	台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會	沈景茂	109.10.20	台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會	李盈助	109.9.7~9.8	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修	
姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱																				
汪佳坤	109.10.23	台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會																				
郭佳玟	109.10.20	台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會																				
沈景茂	109.10.20	台灣證券交易所及財法團法人證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會																				
李盈助	109.9.7~9.8	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修																				
		<p>(七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行及定期檢討，以因應公司內外環境之變遷，確保該制度之設計及執行持續有效。</p> <p>(八) 客戶政策之執行情形：公司設有客服部門，負責處理客戶之相關問題，同時不定期進行客戶滿意度調查，針對滿意度較差之項目，會同相關部門，檢討改進缺失，以提升產品品質及客戶滿意度。</p> <p>(九) 公司已為董事及監察人購買責任保險，並於109年8月12日董事會報告。</p>																					

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	

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	1.7	公司是否於股東常會開會30日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料？	110年股東會議事手冊已於會前30日完成上傳。
2	2.15	公司是否將獨立董事、內部稽核主管、會計師之溝通情形揭露於公司網站？	加強公司網站資訊揭露。
3	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。
4	3.19	公司網站是否提供股東相關資料，並至少包括最近期股東年報、開會通知、議事手冊及議事錄等？	加強公司網站資訊揭露。
5	4.9	公司網站及年報是否揭露各項員工福利措施、退休制度與其實施情形？	加強公司網站資訊揭露。
6	4.16	公司是否訂定並詳細於公司網站揭露公司內、外部人員對於不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度？	加強公司網站資訊揭露。

(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：

本公司於108年6月18日股東會全面改選，並於108年8月12日董事會重新委任薪資報酬委員會委員，由本公司三席獨立董事(汪佳坤、郭佳玟、沈景茂)擔任委員會委員。薪資報酬委員會之職責為訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構以及定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。本公司109年業已召開2次薪資報酬委員會會議，並將相關決議情形於董事會報告。

(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	9	10			
獨立 董事	汪佳坤			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	無
獨立 董事	郭佳玟			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	無
獨立 董事	沈景茂			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27 條第1 項或第2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 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：108 年 6 月 18 日至 111 年 6 月 17 日，109 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)：無。
- 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：無。

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。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	V		為改善客戶之生活品質，公司之建築規劃隨氣候的變遷與環境已提出因應策略，並對個案氣候與環境因子建立策略選用表，以達到氣候變遷及建築環境之改善效果。
二、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？		V	公司將視實際需要訂定成立企業社會責任委員會。
三、環境議題 (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ (四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V V V V		(一) 公司提出建築規劃隨氣候的變遷與環境因應策略，以改善居住者之生活品質。 (二) 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、廢棄物清理法、節能減碳管理規定等，以維護工作環境及自然環境。 (三) 公司提出建築規劃隨氣候的變遷與環境因應策略，以改善居住者之生活品質。 (四) 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。

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>四、社會議題</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) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</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) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</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</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。</p> <p>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。</p> <p>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募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。</p> <p>(五) 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</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因</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	
		摘要說明(註2) 善對策，迅速地回覆客戶。 (六) 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。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	與治理實務守則規定尚無重大差異。
六、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。			
七、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案，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與上市上櫃公司誠信經營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) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 公司訂有「誠信經營守則」、「道德行為準則」，規範對象包括本公司之董事及經理人等，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>與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因</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責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</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>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>(四) 本公司稽核室依據董事會通過之年度稽核</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	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V	否	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) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V	否	(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	V	否	(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。
(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？	V	否	(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。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V	否	(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。
(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	否	與誠信經營守則規定無重大差異。
四、加強資訊揭露	V	否	於公開資訊觀測站揭露誠信經營守則。
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V	否	與誠信經營守則規定無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定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：			

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>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。</p> <p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正訂定之誠信經營守則等情形)</p> <p>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。</p>		

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) 内部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

(1) 内部控制聲明書

士林開發股份有限公司
内部控制制度聲明書



日期：110年3月29日

本公司民國 109 年度之内部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護内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、内部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之内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，内部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之内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「公開發行公司建立内部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之内部控制制度有效性之判斷項目，判斷内部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之内部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將内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内部控制制度判斷項目，檢查内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109年12月31日的内部控制制度(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内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110年3月29日董事會通過，出席董事6人(含委託出席1人)，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：許玉山



總經理：林信成



(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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、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
109 年度	109.06.11 股東會	1.承認 108 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 108 年度盈虧撥補案。	決議通過並已依規定公告。

(2) 董事會

會議年度	會議時間	重要決議事項
109 年度	109.03.23	1.通過承認本公司 108 年度決算表冊案。 2.通過承認本公司 108 年度營業報告書及 109 年度營運計劃概要案。 3.通過承認本公司 108 年度盈虧撥補案。 4.通過本公司董監事、經理人 109 年度之薪資結構案。 5.通過本公司「內部控制制度」修訂案。 6.通過本公司「108 年度內部控制制度聲明書」案。 7.通過修訂本公司「會計制度作業辦法」案。 8.通過本公司 109 年股東常會召開日期、地點及召集事由案。 9.通過 109 年股東常會受理股東提案權之相關事宜案。
	109.05.08	1.通過本公司 109 年第一季合併財務季報告書案。 2.通過解除經理人競業禁止之限制案。 3.通過新任副總經理追認案。 4.通過與非關係人就台北市士林區三玉段二小段 631 地號等 10 筆土地調整合建分配比例案。
	109.05.25	1.通過與非關係人簽訂合作開發整合契約案。
	109.06.24	1.通過與非關係人購買位於台北市大安區通化段六小段 512 地號等共三筆土地案。
	109.08.12	1.通過本公司 109 年第二季合併財務季報告書案。 2.通過對本公司子公司群欣置業未來一年財務支持評估案。 3.通過依 109 年 5 月修正之「公司發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」，公司每季應由董事會決議超過正常授信期間 3 個月且金額重大之應收帳款等科目，決議是否屬於資金融通案。 4.通過簽證會計師年度報酬及會計師之獨立性評估說明案。 5.通過修訂「財務報表編製流程之管理」內控作業案。 6.通過與非關係人購買台北市大安區通化段四小段 1XX 地號等共四筆土地及其上坐落建築物案。

會議年度	會議時間	重要決議事項
109 年度	109.10.30	1.通過受讓欣偉傑建設其擔任實施者之「台北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」之都更案。 2.通過受讓欣偉傑建設其擔任實施者之「台北市信義區吳興段一小段 330 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」之都更案。
	109.11.12	1.通過本公司 109 年第三季合併財務季報告書案。 2.通過本公司「110 年度內部稽核年度稽核計畫」案。 3.通過修訂本公司「內部控制制度」之部分內容案。 4.通過本公司擬發行 109 年度第一次有擔保普通公司債案。
	109.12.09	1.通過授權董事長參與土地投標額度案。 2.通過向欣偉傑建設購買其位於台北市大同區雙連段三小段 4 地號及同地段 523 建號之土地建物案。
110 年度	110.03.29	1.通過本公司 109 年度決算表冊案。 2.通過本公司 109 年度營業報告書及 110 年度營運計劃概要案。 3.通過本公司 109 年度盈虧撥補案。 4.通過本公司董事、經理人 110 年度之薪資結構案。 5.通過本公司「109 年度內部控制制度聲明書」案。 6.通過修訂本公司「公司章程」案。 7.通過修訂董事會績效評估辦法案。 8.通過修訂薪酬委員會組織規程案。 9.通過簽證會計師事務所內部輪調變更會計師案。 10.通過投資興建擔任實施者之台北市大安區通化段四小段 121 等地號 39 筆都市更新事業計畫之都更案。 11.通過投資興建擔任實施者之台北市大安區瑞安段三小段 224-1 等地號 18 筆都市更新事業計畫之都更案。 12.通過議定本公司 110 年股東常會召開日期、地點及議案。 13.通過 110 年股東常會受理股東提案權之相關事宜案。

(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、公司治理主管及研發主管等)辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日	解任日	辭職或解任原因
董事長暨業務執行總監	李昌霖	97.06.18	109.11.12	109.11.12 因個人生涯規劃辭任董事長職務，謹擔任董事一職。
		104.11.20	109.12.09	109.12.09 因個人生涯規劃辭任業務執行總監職務。

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	陳宗哲	簡蒂暖	109/01-109/12	無

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		-	V	-
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	陳宗哲	簡蒂暖	3,182	0	50	0	20	70	109/01-109/12	註3

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。

註 3：非審計公費之「其他」項目費用包括非主管薪資檢查公費等 70 千元。

（二）更換會計師事務所且更換年度所給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：

(一)關於前任會計師

更換日期	一〇九年一月三十一日		
更換原因及說明	事務所內部業務輪調		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況	(不適用)	
	主動終止委任		
不再接受(繼續)委任			
最新兩年內簽發無保留 意見以外之查核報告書 意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其他
	無		v
	說明		-
其他揭露事項 (本準則第十條第六款 第一目之四至第一目之 七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	池世欽會計師、簡蒂暖會計師(註)
	陳宗哲會計師、簡蒂暖會計師(註)
委任之日期	一〇九年一月三十一日
委任前就特定交易之會計 處理方法或會計原則及對 財務報告可能簽發之意見 諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師 不同意見事項之書面意見	無

註：本公司之簽證會計師因事務所人員調整及內部輪調，一〇八年度財務報告簽證會計師由原池世欽會計師及陳嘉修會計師，變更為池世欽會計師及簡蒂暖會計師。另自一〇九年第一季起財務報告由原池世欽會計師及簡蒂暖會計師變更為陳宗哲會計師及簡蒂暖會計師。

(三)前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：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	109 年度		110 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	順霖投資(股)公司	53,754	0	0	0
	代表人：許玉山	0	0	0	0
董事	李昌霖	38,292	0	0	0
董事	協美實業(股)公司	0	0	0	0
	代表人：葉啟昭	0	0	0	0
董事	國賓投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：李盈助	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
獨立董事	沈景茂	0	0	0	0
總經理	林信成	1,000,000	0	0	0
副總經理 (109.4.16 上任)	袁卓滔	10,000	0	10,000	0
財會主管	曾毓文	70,000	0	0	0

(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	
耀澤有限公司	10,520,000	7.71%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:許玉山	0	0	743,768	0.55%	0	0	無	無	無
和昇投資有限公司	9,821,556	7.20%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:楊秀珠	0	0	0	0	0	0	無	無	無
銓聖投資(股)公司	8,519,888	6.25%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:李昌霖	170,328	0.12%	0	0	0	0	無	無	無
協美實業(股)公司	6,529,951	4.79%	0	0	0	0	無	無	無
代表人：葉啟昭	0	0	0	0	0	0	無	無	無
陳慧遊	6,381,120	4.68%	0	0	0	0	秋雨創新	陳慧遊為秋雨創新負責人	無
國賓投資(股)公司	5,781,850	4.24%	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	3.82%	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	3.60%	0	0	0	0	無	無	無
秋雨創新(股)公司	4,902,432	3.59%	0	0	0	0	陳慧遊	陳慧遊為秋雨創新負責人	無
代表人：陳慧遊	6,381,120	4.68%	0	0	0	0			
旭聯投資有限公司	4,362,638	3.20%	0	0	0	0	無	無	無
代表人：楊秀珠	0	0	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。

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：

110/04/30 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
嘉德開發股份有限公司 (嘉德開發)	2,166,167	43.30%	0	0	2,166,167	43.30%
都市策略開發股份有限公司 (都市策略)	1,750,000	35%	0	0	1,750,000	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)(註 2)	0	0	0	0	0	0
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%
士鋹室內裝修有限公司	2,940,000	49%	0	0	2,940,000	49%
食厚股份有限公司	441,999	55%	0	0	441,999	55%

註 1：係公司採用權益法之投資。

註 2：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第 1933060590 號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯 109 司 16 字第 00005 號函完成清算完結程序。

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	250,000,000	2,500,000,000	123,379,090	1,233,790,900	現金增資 30,000,000 股	無	註 19
105.01	10	250,000,000	2,500,000,000	106,379,090	1,063,790,900	特別股減資收回 17,000,000 股	無	註 20
109.02	10	250,000,000	2,500,000,000	136,379,090	1,363,790,900	現金增資 30,000,000 股	無	註 21

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

註 21：業經 109.03.09 經授商字第 10901029820 號核准變更登記

(2) 股份種類

110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	136,379,090	0	136,379,090	113,620,910 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

110年04月16日

股東結構 數量	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	216	24,135	19	24,371
持有股數	2	0	59,708,020	64,234,472	12,436,596	136,379,090
持股比例	0%	0%	43.78%	47.11%	9.11%	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

110年04月16日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	20,907	1,103,811	0.81%
1,000 至 5,000	2,300	5,106,120	3.74%
5,001 至 10,000	428	3,450,172	2.53%
10,001 至 15,000	182	2,361,326	1.73%
15,001 至 20,000	134	2,511,411	1.84%
20,001 至 30,000	108	2,725,548	2%
30,001 至 50,000	101	4,138,882	3.04%
50,001 至 100,000	98	6,991,796	5.13%
100,001 至 200,000	51	7,486,402	5.49%
200,001 至 400,000	28	7,398,365	5.42%
400,001 至 600,000	9	4,353,568	3.19%
600,001 至 800,000	5	3,515,862	2.58%
800,001 至 1,000,000	4	3,719,600	2.73%
1,000,001 以上	16	81,516,197	59.77%
合 計	24,371	136,379,090	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

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
耀澤有限公司		10,520,000	7.71%
和昇投資有限公司		9,821,556	7.20%
銓聖投資股份有限公司		8,519,888	6.25%
協美實業股份有限公司		6,529,951	4.79%
陳慧遊		6,381,120	4.68%
國賓投資股份有限公司		5,781,850	4.24%
賓士投資股份有限公司		5,207,066	3.82%
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	3.60%
秋雨創新股份有限公司		4,902,432	3.59%
旭聯投資有限公司		4,362,638	3.20%

註：上列持有股數以 110 年 4 月 16 日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 110年4月30日 (註8)	
		108年	109年		
每股市價 (註1)	最 高	11.85	13.35	11.80	
	最 低	9.50	6.42	9.80	
	平 均	10.15	10.43	10.64	
每股淨值 (註2)	分 配 前	6.42	7.17	無	
	分 配 後	6.42	7.17	無	
每股盈餘	加權平均股數	106,379,090	133,018,434	136,379,090	
	每 股 盈 餘 (註3)	(0.97)	0.11	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)	0	94.82	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：

本公司一〇九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：本公司民國一〇八年度為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞金額，故與一〇八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：

(一) 尚未償還之公司債：

公司債種類	108 年國內第一次有擔保普通公司債	
發行(辦理)日期	108 年 7 月 29 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	0.8%	
期限	五年期 到期日：113 年 7 月 29 日	
保證機構	第一商業銀行(股)公司	
受託人	玉山商業銀行股份有限公司	
承銷機構	元富證券股份有限公司	
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池世欽、簡蒂暖會計師	
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	不適用	
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 108 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 0.8%。 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	

公司債種類	109 年國內第一次有擔保普通公司債	
發行(辦理)日期	110 年 1 月 14 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 1,000,000,000 元整	
利率	0.62%	
期限	五年期 到期日：115 年 1 月 14 日	
保證機構	第一商業銀行(股)公司	
受託人	台新商業銀行股份有限公司	
承銷機構	第一金證券股份有限公司	
簽證律師	詹亢戎律師事務所詹亢戎律師	
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所陳宗哲、簡蒂暖會計師	
償還方法	到期一次還本	
未償還本金	新台幣 1,000,000,000 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	不適用	
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	1.債券名稱：士林開發股份有限公司 109 年度第一次有擔保普通公司債。 2.發行總額：新台幣壹拾億元整。 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 0.62%。 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：

(一)108 年度現金增資

1.計畫內容

(1)核准日期及文號：108 年 12 月 5 日金管證發字第 1080336140 號。

(2)計畫所需資金總金額：285,000 仟元。

(3)資金來源：辦理現金增資發行新股 30,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格以新台幣 9.5 元發行，募集資金總額為新台幣 285,000 仟元。

(4)資金運用計畫項目及預定進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度							
			109 年度				110 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
充實營運資金-支付管銷費用	109 年第四季	75,000	22,500	22,500	22,500	7,500	-	-	-	-
充實營運資金-支付營建工程款	110 年第四季	210,000	6,293	6,343	6,433	7,021	46,148	51,831	30,008	55,923
合計		285,000	28,793	28,843	28,933	14,521	46,148	51,831	30,008	55,923

2.執行情形

109 年第一季:

(1)支付管銷費用

本公司依預定計畫於 109 年第一季開始執行，支用 22,500 仟元支付管銷費用，實際執行進度 30.00%，與本季預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

(2)支付營建工程款

本公司原預計於 109 年第一季支用 6,293 仟元，惟因建案都市更新計畫尚未核定完成，致建築師相關設計費等需遞延支付，實際支用金額為 0 元，致有延遲支用進度情形。

109 年第二季:

(1)支付管銷費用

本公司依預定計畫於 109 年第一季開始執行，累計至 109 年第二季止之實際支用金額為 45,000 仟元，累計實際執行進度為 60.00%，與本季累計預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

(2)支付營建工程款

本公司 109 年第一季及 109 年第二季實際支付營建工程款分別為 0 元及 10,438 仟元，累計至 109 年第二季止之實際支出為 10,438 仟元，與原預計累計支出 12,636 仟元相較，達成率為 82.61%，資金執行進度略為落後之主要原因為建案都市更新計畫實際核定日期較原預估日期延後，致建築師相關設計費等需遞延支付所致，因此其資金執行進度雖有落後，但尚無重大異常。

109年第三季:

(1)支付管銷費用

本公司累計至 109 年第三季止之實際支用金額為 67,500 仟元，與原預計累計支出 67,500 仟元相較，達成率為 100.00%，與本季累計預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

(2)支付營建工程款

本公司累計至 109 年第三季止之實際支出為 14,438 仟元，與原預計累計支出 19,069 仟元相較，達成率為 75.71%，資金執行進度略為落後之主要原因為建案都市更新計畫實際核定日期較原預估日期延後，致建築師相關設計費等需遞延支付所致，因此其資金執行進度雖有落後，但尚無重大異常。

109年第四季:

(1)支付管銷費用

本公司累計至 109 年第四季止之實際支用金額為 75,000 仟元，與原預計累計支出 75,000 仟元相較，達成率為 100.00%，與本季累計預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

(2)支付營建工程款

本公司累計至 109 年第四季止之實際支出為 26,090 仟元，與原預計累計支出 26,090 仟元相較，達成率為 100.00%，達成率為 100.00%，與本季累計預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

110年第一季:

(1)支付管銷費用

本公司累計至 110 年第一季止之實際支用金額為 75,000 仟元，與原預計累計支出 75,000 仟元相較，達成率為 100.00%，與本季累計預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

(2)支付營建工程款

本公司累計至 110 年第一季止之實際支出為 72,238 仟元，與原預計累計支出 72,238 仟元相較，達成率為 100.00%，與本季累計預估該項目執行進度相同，無進度落後之情事。

(二)109 年度國內第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

- (1)核准日期及文號：110 年 1 月 8 日證櫃債字第 11000002442 號。
- (2)計畫所需資金總金額：1,000,000 仟元。
- (3)資金來源：發行 109 年度國內第一次有擔保普通公司債 1,000 張，每張面額新台幣 1,000 仟元，期間 5 年，票面利率為 0.62%，總募集金額為新台幣 1,000,000 仟元。
- (4)計畫項目、預計進度及預計產生效益：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定完成日	所需資金總額	預定資金運用進度			
			110 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	110 年第一季	1,000,000	1,000,000	-	-	-

預計可能產生效益：

- 1.考量目前利率處於相對低檔，透過發行固定利率之普通公司債，相較於銀行融資，除可規避利率上揚風險及降低財務調度風險外，並可提高長期資金來源，強化財務結構。

2.執行情形

本公司本次發行 109 年度國內第一次有擔保普通公司債，已於 110 年 1 月 14 日全數募集完成，募集資金總額為新台幣 1,000,000 仟元，並已依原預定資金運用計畫償還銀行借款新台幣 1,000,000 仟元，故本計畫項目業已於 110 年第一季執行完畢。

伍、營運概況

一、公司之經營

(一) 業務內容

1. 業務範圍

- (1) 本公司所營業務之主要內容：不動產開發、俱樂部、客房及餐飲等。
- (2) 各項產品及營業比重：

單位：新台幣仟元，%

產品項目	年 度	108 年度		109 年度	
		營業收入淨額	比重(%)	營業收入淨額	比重(%)
營建收入		0	0	0	0
客房住宿		426,127	56	101,815	28
餐飲服務		217,575	29	167,381	45
會員服務		84,476	11	74,658	20
其 他		34,424	4	25,696	7
合 計		762,602	100	369,550	100

(3) 公司目前之產品（服務）項目：

- A. 不動產開發：主要為商務大樓及集合大樓住宅
- B. 一般旅館：客房及餐飲
- C. 俱樂部及餐廳：中式餐飲、西式餐飲及會員服務

(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。

E. 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。

F. 不同以往制式的餐飲習性

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，為用餐者打造出一個隨性自在的用餐新空間。

2. 產業概況

(1) 產業之現況與發展

A. 不動產開發產業

根據台灣經濟研究院指出，2020年以來，受到新冠病毒(COVID-19)肆虐全球，各國為防止疫情擴散，採取封城、封閉邊境、限制人員活動等嚴格管制措施，使得全球經濟需求近乎停擺，國際原油與原物料價格重挫。隨著各主要國家重啟經濟活動，國內傳統產業景氣隨著海外需求回升而逐月復甦，電子資訊產業則受惠於新興科技應用與遠距商機的強勁需求，加上適逢半導體廠接獲歐美新訂單，以及中國大廠受美方制裁所下的急單湧現，使得下半年整體製造業景氣逐漸轉強。展望2021年台灣經濟，疫情影響可望在2021年逐步淡化，加上低基期因素，國際主要預測機構皆認為2021年全球經貿成長將明顯優於2020年表現。再觀察近期國際經濟情勢，儘管全球疫情反覆不定，不過並未對製造業造成明顯衝擊，主要國家製造業PMI仍繼續回升，顯示疫情影響逐漸淡化。展望2021年台灣經濟，受到疫情影響可能逐漸緩解、部分生產線轉移回台、新興科技需求暢旺等影響，使得台灣出口表現將大幅成長。其次，半導體廠商持續投資先進製程，加上受惠全球供應鏈重組，政府大力推動綠能建設，吸引外商來台投資，均有助於帶動內需表現。根據台經院調查結果，經過模型試算後，3月製造業營業氣候測驗點小幅下滑，服務業測驗點連續四個月上揚，營

建業測驗點轉為下滑走勢，針對 2021 年總體經濟而言，台經院預測 2021 年國內經濟成長率為 5.03%。

展望未來，儘管全球疫情至今仍未有效解決，然疫情對經濟的衝擊已隨著各國陸續接種疫苗而逐漸淡化，故全球經濟需求仍呈現穩健回升的態勢，特別是美國與中國是今年全球經濟復甦的兩大領頭羊，亦有助於傳產拉貨需求樂觀成長，加上新興科技應用需求暢旺，使得台灣的傳產與科技產品出口與接單表現亮眼。其次，半導體廠商持續投資先進製程，加上全球電信業者的 5G 基地台和創新應用正陸續上路，台灣五大電信也加緊投資建設中，且政府今年綠能建置速度亦將加快，均有助於帶動內需表現。整體來看，內需轉強，外需維持一定的成長動能，使得 2021 全年經濟成長幅度較 2020 年為高。

B. 觀光產業

根據觀光局統計資料，因受新冠病毒（COVID-19）疫情影響，109 年來臺旅客計 137 萬 7,861 人次，較 108 年負成長 88.39%。對於國內觀光景點、旅館業及餐飲銷售表現影響甚鉅。

(2) 產業上、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) 產品之各種發展趨勢

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。

c. 都會地區朝向小坪數住宅與大坪數豪宅兩極化發展

近年來由於經濟壓力及觀念改變，台灣出現少子化、單身化及單親化等社會結構變遷，再加上貧富差距拉大等因素影響，近年來建商推出之建案朝向小坪數住宅與豪宅兩極發展趨勢。根據調查數據顯示，隨家庭單戶人口數持續降低且每坪房價大幅上揚，致首購族欲購屋時，多半只能朝向兩房或套房產品方向思考，而多數購屋者於選屋時均首推交通及生活機能俱佳之區域。以大台北經驗而言以捷運站週邊最受購屋者歡迎，成為近期建商開發之主力建案。除前述小坪數住宅外，建商為滿足金字塔頂端客群對於豪宅認同與投資需求，持續推出動輒百坪以上之建案，豪宅除室內面積大外，亦位處精華地段，始有保值之價值，且於規劃建案時著重採光與室內通風，除選用高級建材外，更需門禁森嚴、強調隱私維護與防震防災之安全防護，在前述針對頂級客層規劃設計下，使得具市場區隔性之大坪數豪宅產品出現銷售風潮。

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) 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。

另 2020 年受到新型冠狀病毒疫情影響，許多公司取消既定的商務行程，民眾也紛紛退訂旅遊行程，外籍旅客限制入境，讓旅行業者的處境更加嚴峻，也嚴重影響國內飯店的住房率。

本公司除積極參與政府補助方案、積極拜訪舊有客戶及持續開發新對象外，堆出各種方案以滿足多元化空間需求，例如在客房提供雙人私廚料理、各式長期空間需求的客人，如長期住宿、長期辦公室等需求，並積極爭取防疫客人結束防疫後續住的機會。

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) 市場及產銷狀況

1. 市場分析

- (1) 主要商品(服務)之銷售(提供)地區：本公司產品為商務大樓及集合大樓住宅、住宿及餐飲、會員服務，銷售區域為 100%內銷。
- (2) 市場占有率：

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. 一般旅館業

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。本公司之一般旅館業客房收入市場佔有率統計如下：

單位：新台幣仟元

項目/年度	108年度	109年度
本公司客房收入	426,127	101,815
一般旅館業住宿收入	65,452,973	48,967,270
市場佔有率	0.65%	0.21%

資料來源：交通部觀光局及本公司各年度經會計師查核簽證之財務報告

根據觀光局統計資料，因受新冠病毒（COVID-19）疫情影響，109年來臺旅客計 137 萬 7,861 人次，較 108 年負成長 88.39%。對於國內觀光景點、旅館業及餐飲銷售表現有相當的影響。

C. 餐飲產業

依經濟部統計處資料，近年來之台灣餐館營業額總額呈現穩定上升情形，惟台灣餐館業者眾多，使用者之消費偏好及新鮮感亦快速變更，故本公司仍持續努力提高品牌知名度及提升品質吸引消費者，以利獲取一定市場佔有率。

年度	108年度	109年度
士林開發餐飲收入(仟元)	217,575	167,381
台灣餐飲營業額(億元)	8,115	7,775
市場佔有率	0.03%	0.02%

資料來源：經濟部統計處(108/07) 及本公司各年度經會計師查核之財務報告

(3) 市場未來之供需狀況與成長性：

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. 一般旅館業及餐飲產業

隨著觀光客人數持續增加，多數業者看好餐館業及旅館業未來發展，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。

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. 一般旅館業及餐飲產業

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、旅館住宿及餐飲上仍看好本產業業者之經營環境發展。

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. 一般旅館業及餐飲產業

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。

(4) 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。

(5) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A. 有利因素

(A) 不動產開發產業

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)一般旅館業

a. 重視休閒旅遊之社會風氣及可使用之休閒時間增加

在過去的二十年間，旅遊產業在台灣的快速發展，因國民所得大幅提高而工時卻相對減少，在國人對休閒生活和觀光品質的重視的條件下，對旅遊產業的需求和未來發展更是提供了有力的保證，許多國際旅遊產業經營的新觀念，以及精緻管理的新模式，更是源源不斷的推陳出新，對國民的生活及休閒需求都有重要的影響。而自政府全面實施週休二日制度以來，如何妥善安排

每週二日的假期亦成為多數民眾關心的焦點，間接刺激國內旅遊市場的活絡。

b. 每人國民所得穩定成長

社會經濟的繁榮，一方面促進工商業的蓬勃發展，使人們生活的步調隨之加快；另一方面因應繁忙商務及新知分享所需的國際會議，各企業為激勵員工而舉辦的各種型態的訓練亦有日趨增多的現象。人民所得水準的提升，亦使民眾在追求衣食溫飽等基本需求的同時，有餘力追求精神生活層面的閒適與滿足，因此，休閒旅遊便成為現代人生活的一部份，用以紓解辛勤工作與日常生活所承受的種種壓力。

c. 近年來政府積極開發我國觀光資源

近年政府施政重點相關計畫內容，將「觀光」定位為台灣經濟發展的領航性服務業，同時以觀光旅遊列為重點推動之六大新興產業之一，期許觀光旅遊產業能持續帶動台灣整體經濟成長，增加國內就業機會；同時，隨著業者競爭越來越激烈和相關營運成本不斷上升，經營者已積極迎合消費者喜好，將觀光旅遊與美食產業結合，來提高飯店之餐飲收入，估計在觀光旅遊及台灣特色之美食產業持續發展下，推動觀光同時行銷台灣特色美食，將加乘觀光行銷效果，有機會吸引更多國內外旅客增加消費，提升台灣整體經濟發展，打造台灣為東亞觀光交流轉運中心及國際觀光重要旅遊目的地。

(C)餐飲產業

a. 餐飲習慣改變，外食人口增加，提升市場規模

近年來隨我國經濟結構與國人生活型態轉變，單身人口及頂客族群之比例持續增加，而前述族群之飲食習慣以外食居多，再加上國人工時增加和生活步調快速，居家烹煮用餐頻率減少，以致民眾外出用餐消費比例增加，進而推升餐飲業之消費需求，並挹注其成長動能。

b. 餐飲消費模式改變

台灣飲食文化從早期只求「溫飽肚子」轉變為「追求好吃」，再隨整體經濟環境轉佳，國民所得日益增長，演化成「性價比高與精緻化」之消費型態。

B.不利因素及因應方法

(A)不動產開發業

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。

因應對策：

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. 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。

因應對策：

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。

(B)一般旅館業

a. 觀光產業淡旺季明顯，不利於產業的投資與經營

所有的旅遊地幾乎都有淡旺季分別，甚至每週都有淡、旺季的區分，充分考量各住房率、住房數、淡旺月、交通及天候等因素，擬定具彈性且機動性之價格調整制度，調配淡、旺季的差異，讓需求與供給能完全達到平衡，在不影響客戶服務品質下，同時可平衡整體營收。

因應對策：

- (I)採取促銷策略，開發離峰期需求，增加客源。
- (II)增加輔助式服務，以縮短客戶等候時間。
- (III)建立良善預約訂房系統，使產能充份利用。
- (IV)異業結盟促銷。

b. 國際性飯店來台擴建、全台飯店住房供給量增加

受惠於政府積極推動各項觀光政策，近年來臺旅客人數屢創新高，進而帶動觀光旅館家數之成長。由交通部觀光局資料數據顯示，近年度一般旅館家數均逐年上升，以台灣地區一般旅館住

用率僅達約五成，來台旅客人次及國人國內旅客人次估算 15%旅客年增率，顯然難脫供給過剩之狀況，除非未來客房需求能跟上客房供給的速度，否則現有倍增計劃的客房需求恐不及供給之成長。

因應對策：

本公司以維持現有穩定客群之經營為前提，良好的品質服務，提升現有客群的滿意度，同時拓展新營運據點以符合不同客群之需求，提供更完善的設施及服務，強化客戶對於公司的認同及青睞，並持續透過各項行銷策略以增加客戶回流率，塑造品牌形象及口碑，以穩定客源，降低市場風險，並以永續經營的觀念，以客戶之最大滿意為經營宗旨。

(C)餐飲業

a. 消費者食安意識抬頭

近年來毒澱粉、劣質油等重大食品安全事件層出不窮，食品安全議題成為消費者關注的焦點，同時鑑於每年公布罹患癌症統計數字不斷上升且年輕化，國人於飲食上選擇，逐漸重視食品衛生安全與健康的訴求，使得消費民眾的食安意識抬頭，對於飲食要求不再以低價為主要考量，轉趨向重視食安問題。

因應對策：

隨著食品安全意識的抬頭，品質與衛生成為顧客消費之依據，本公司要求主要食材供應商每年至少一次提供外部檢驗機構之檢測報告或 FDA 食品輸入許可證等相關合格檢驗證明，嚴加控管食材安全品質，本公司以提供嚴格、安全和優質的服務而享有高評價，在企業發展領域中的食品安全意識和健康導向的提高對本公司是有利因素。

b. 餐飲服務人員流動率高，培養不易

餐飲業是勞力密集產業，也是講求以人為主的服務業，雖少部分業者能夠以自動化設備取代人力，但為求提供良好顧客體驗、流暢作業流程及服務品質，仍需要投入大量人員。然而，餐飲業營業時間往往長且特殊，人潮旺季落在夜晚、周末及節慶假期，服務人員得接受輪班、輪休之安排，工作、休假時間不固定的生活使服務人員留任意願降低。另外，忙碌與炎熱工作環境亦使求職者卻步，招募不易。因此，高度人力需求與偏高的流動率形成餐飲業營運之負擔。

因應對策：

本公司已建立完善培訓課程，安排內、外部教育訓練，培養員工專業技術與核心能力，並透過訂定職能資格制度，將升遷管道制度化及透明化，員工均可依循制度晉升或職能升級，建立員工工作職涯之成就感，透過上述措施，健全員工升遷管道及激勵工作表現，藉以留住人才並降低人員流動率，進而降低因人員流動所需培養新人之學習成本。

2. 主要產品之重要用途與產製過程：

(1) 不動產開發產業

A. 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。

B. 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》

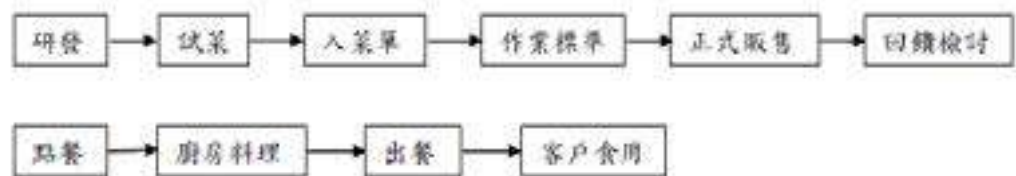
(2) 一般旅館業

主要產品經營方式係以客房出租、供應餐飲並提供會議場地等相關設施，係以服務客戶之最大滿意為宗旨。

(3) 餐飲產業

A. 主要產品之重要用途：本公司提供舒適的用餐環境及高品質服務給所有顧客，使消費者能享用到安心、新鮮美味的商品。

B. 產製過程



3. 主要原料供應狀況：

(1) 不動產開發產業

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。

<p>建築材料</p>	<p>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。</p>
-------------	---

(2) 一般旅館業

本公司旅館經營方式係以客房出租、餐飲服務等，其主要原料為顧客用品、生鮮食材等，其供應情況穩定。

(3) 餐飲產業

主要原料包含海鮮、米、麵、蔬果及飲料等，與主要原料進貨廠商均維持長期合作關係，並往來多年，配合關係良好，供貨情形穩定，並無供應短缺或斷料之情事發生。

(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

項目	108 年				109 年				110 年度截至前一季止(註 2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 公司	31,618	21	無	A 公司	35,527	4	無	A 公司	8,761	1	無
2	B 公司	—	—	—	B 公司	270,379	29	無	B 公司	40,452	4	無
3	C 公司	—	—	—	C 公司	—	—	—	C 公司	838,890	75	無
4	D 公司	—	—	—	D 公司	—	—	—	D 公司	—	—	—
5	E 公司	—	—	—	E 公司	—	—	—	E 公司	—	—	—
6	F 公司	—	—	—	F 公司	—	—	—	F 公司	—	—	—
	其他	118,003	79		其他	628,475	67		其他	255,408	20	
	進貨淨額	149,621	100		進貨淨額	934,381	100		進貨淨額	1,113,511	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 3：109 年進貨金額增加主要新建築開發投入。

註 4：A 為建築營造投入工程，B 及 C 廠商為新建築開發投入工程。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新台幣千元

項目	108 年				109 年				110 年度截至前一季止(註 2)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 客戶	73,637	10	無	A 客戶	9,909	3	—	A 客戶	1,636	1	—
2	B 客戶	—	—	—	B 客戶	—	—	—	B 客戶	—	—	—
3	C 客戶	—	—	—	C 客戶	—	—	—	C 客戶	—	—	—
4	D 客戶	—	—	—	D 客戶	—	—	—	D 客戶	—	—	—

5	E 客戶	—	—	—	—	E 客戶	—	—	—	—	E 客戶	—	—
6	F 客戶	—	—	—	—	F 客戶	—	—	—	—	F 客戶	—	—
7	G 客戶	—	—	—	—	G 客戶	—	—	—	—	G 客戶	—	—
8	H 客戶	—	—	—	—	H 客戶	—	—	—	—	H 客戶	—	—
	其他(註3)	688,965	90		359,641	其他(註3)	97		113,468		其他(註3)	99	
	銷貨淨額	762,602	100		369,550	銷貨淨額	100		115,104		銷貨淨額	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3：109年度比108年度銷貨金額減少主係新冠肺炎疫情影響，109年度餐飲及旅館部門收入減少所致。

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：新台幣千元

年 度 銷 售 商 品 主 要 商 品	108 年				109 年			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
營建收入	0	0	0	0	0	0	0	0
客房住宿	0	426,127	0	0	0	101,815	0	0
餐飲服務	0	217,575	0	0	0	167,381	0	0
會員服務	0	84,476	0	0	0	74,658	0	0
其他	0	34,424	0	0	0	25,696	0	0
合計	0	762,602	0	0	0	369,550	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)

110年4月30日

年 度		108 年度	109 年度	當年度截至 110年4月30日
員 工 人 數	直接人員	199	188	181
	間接人員	169	124	127
	合 計	368	312	308
平 均 年 歲		35	36.5	36.4
平 服 務 年 均 資		4	3.65	3.65
學 歷 分 布 比 率 (%)	博 士	—	—	—
	碩 士	4%	3%	3%
	大 專	74%	69%	71%
	高 中	19%	7%	7%
	高 中 以 下	3%	21%	19%

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. 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
2. 列示公司有關防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
3. 說明最近二年度及截至年報刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情形。本公司所投資興建之個案均由營造廠以包工包料承攬，在營建生產過程中所需之環境維護問題，均由承包公司負責。惟本公司秉持環境保護人人有責之理念，對於各項工程之施工，均嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，故最近二年度及截至年報刊印日止本公司及子公司無重大環保支出及污染事件糾紛之情事發生。
4. 說明最近二年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償）、處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：無。
5. 說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：本公司營建個案生產過程無環境汙染情事，故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：109年度公司共計安排6場教育訓練課程

日期	課程名稱	課程時數
109.07.23	跟著鏡頭去旅行 (主講人:林總經理)	1.5小時
109.08.27	法律常識解析 (主講人:法務室郭經理)	1小時
109.09.24	百樣浴室風格 (主講人:規劃設計部洪副理)	1小時
109.10.29	防疫智慧精品宅 (主講人：機電部詹經理)	1小時
109.11.26	如何利用基金累積財富 (主講人:富達投信陳柄諭協理)	1小時
109.12.24	後疫情衝擊房地產行情解析 (主講人:開發部薛襄理、鄭主任)	1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
委任保證契約	第一商業銀行(股)公司	108.07.29-113.07.29	本公司發行 108 年度第一次有擔保普通公司債新台幣陸億元整，委任第一商銀擔任保證人，保證範圍包括本金及依本公司債票面利率及發行期間計算之所有應計利息	無
委任保證契約	第一商業銀行(股)公司	110.1.14-115.1.14	本公司發行 109 年度第一次有擔保普通公司債新台幣壹拾億元整，委任第一商銀擔任保證人，保證範圍包括本金及依本公司債票面利率及發行期間計算之所有應計利息	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

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 財務資料(註3)
	105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產	1,699,693	1,590,260	1,071,239	1,092,443	2,736,448	3,841,253
金融資產	152,264	178,272	135,883	105,802	82,021	68,158
採權益法之投資	444,203	439,576	433,556	413,369	306,637	297,580
不動產、廠房及設備(註2)	1,003	683	365	302	519	934
無形資產	8,554	7,804	7,109	6,909	6,971	7,182
其他資產(註2)	69,553	69,696	4,137	65,330	77,270	229,207
資產總額	2,375,270	2,286,291	1,652,289	1,684,155	3,209,866	4,444,314
流動負債	873,204	833,129	837,036	401,246	1,623,541	1,910,831
非流動負債	599,529	599,723	52	600,120	607,904	1,555,981
負債總額	1,472,733	1,432,852	837,088	1,001,366	2,231,445	1,601,427
歸屬於母公司業主之權益	902,537	853,439	815,201	682,789	978,421	932,056
股本	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,363,791	1,363,791
資本公積	79,284	79,284	79,284	79,284	64,187	64,187
保留盈餘	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(274,430)	(259,965)	(292,679)
其他權益	(12,581)	(25,651)	(155,741)	(185,856)	(189,592)	(203,243)
權益總額	902,537	853,439	815,201	682,789	978,421	932,056

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字列編，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

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 110年3月31日 財務資料(註3)	
	105年	106年	107年	108年	109年		
流 動 資 產	2,163,729	1,884,724	1,370,906	1,365,469	3,015,511	1,567,521	
金 融 資 產	177,797	204,229	161,657	131,496	107,818	128,714	
採 權 益 法 之 投 資	114,567	97,148	83,211	34,193	81,260	31,603	
不 動 產、廠 房 及 設 備 (註 2)	869,521	789,432	678,186	610,503	530,833	592,488	
無 形 資 產	63,513	62,286	60,196	59,800	7,017	59,741	
其 他 資 產 (註 2)	123,468	121,925	56,919	1,403,807	1,301,953	1,391,159	
資 產 總 額	3,512,595	3,159,746	2,411,075	3,605,268	5,044,392	3,771,226	
流 動 負 債	分配前	1,304,083	1,345,566	1,266,020	834,994	2,145,254	797,145
	分配後	1,304,083	1,345,566	1,266,020	834,994	2,145,254	797,145
非 流 動 負 債	1,144,493	788,417	145,357	1,888,365	1,797,204	1,874,740	
負 債 總 額	分配前	2,448,576	2,133,983	1,411,377	2,723,359	3,942,458	2,671,885
	分配後	2,448,576	2,133,983	1,411,377	2,723,359	3,942,458	2,671,885
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益	902,537	853,439	815,201	682,789	978,421	932,056	
股 本	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,063,791	1,363,791	1,363,791	
資 本 公 積	79,284	79,284	79,284	79,284	64,187	64,187	
保 留 盈 餘	分配前	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(274,430)	(259,965)	(292,679)
	分配後	(227,957)	(263,985)	(172,133)	(274,430)	(259,965)	(292,679)
其 他 權 益	(12,581)	(25,651)	(155,741)	(185,856)	(189,592)	(203,243)	
庫 藏 股 票	0	0	0	0	0	0	
非 控 制 權 益	161,482	172,324	184,497	199,120	123,512	109,168	
權 益 總 額	分配前	1,064,019	1,025,763	999,698	881,909	1,101,934	1,041,224
	分配後	1,064,019	1,025,763	999,698	881,909	1,101,934	1,041,224

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 110年3月31日 財務資料(註2)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	679,411	265,741	715,824	7,027	3,642	89
營業毛利	243,153	98,397	174,359	2,099	1,146	67
營業損益	117,298	1,350	75,842	(77,192)	(119,472)	(27,148)
營業外收入及支出	(39,302)	(38,258)	(72,377)	(26,347)	133,851	(5,509)
稅前淨利	77,996	(36,908)	3,465	(103,539)	14,379	(32,657)
繼續營業單位 本期淨利	75,379	(38,247)	3,465	(103,539)	14,379	(32,657)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	75,379	(38,247)	3,465	(103,539)	14,379	(32,657)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(16,102)	(10,820)	(41,643)	(28,873)	(3,650)	(13,708)
本期綜合損益總額	59,277	(49,067)	(38,178)	(132,412)	10,729	(46,365)
淨利歸屬於 母公司業主	75,379	(38,247)	3,465	(103,539)	14,379	(32,657)
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	59,277	(49,067)	(38,178)	(132,412)	10,729	(46,365)
綜合損益總額歸屬於非控 制權益	0	0	0	0	0	0
每股盈餘	0.71	(0.36)	0.03	(0.97)	0.11	(0.24)

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 110年3月31日 財務資料（註 2）
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	870,344	1,007,132	1,476,133	762,602	369,550	115,104
營業毛利	378,977	425,906	517,637	375,077	50,305	28,955
營業損益	90,688	3,890	77,902	(35,279)	(292,798)	(58,259)
營業外收入及支出	(13,168)	(31,642)	(55,654)	(40,505)	229,468	11,273
稅前淨利	77,520	(27,752)	22,248	(75,784)	(63,330)	(46,986)
繼續營業單位 本期淨利	73,858	(30,447)	15,187	(89,098)	(61,400)	(47,194)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利（損）	73,858	(30,447)	15,187	(89,098)	(61,400)	(47,194)
本期其他綜合損益 （稅後淨額）	(16,892)	(7,732)	(41,252)	(28,691)	(3,478)	(13,507)
本期綜合損益總額	56,966	(38,179)	(26,065)	(117,789)	(64,878)	(60,701)
淨利歸屬於 母公司業主	75,379	(38,247)	3,465	(103,539)	14,379	(32,657)
淨利歸屬於非控制權益	(1,521)	7,800	11,722	14,441	(75,779)	(14,537)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	59,277	(49,067)	(38,178)	(132,412)	10,729	(46,365)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(2,311)	10,888	12,113	14,623	(75,607)	(14,336)
每股盈餘	0.71	(0.36)	0.03	(0.97)	0.11	(0.24)

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。

（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
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
108年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見加其他事項段落
109年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、簡蒂暖	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

分析項目(註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 110年3月31日 (註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	62.00	62.67	50.66	59.46	69.52	36.03
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	149,757.33	212,761.64	223,356.99	424,804.30	305,650.29	266,385.12
償債能力 %	流動比率	194.65	190.88	127.98	272.26	168.55	201.03
	速動比率	64.62	41.51	19.76	33.99	46.26	39.50
	利息保障倍數	2.64	(3.11)	1.25	(8.20)	2.12	(7.88)
經營能力	應收款項週轉率(次)	177.58	69.94	100.00	2.18	0.49	0.03
	平均收現日數	2.05	5.21	3.65	167.43	744.89	12,166.66
	存貨週轉率(次)	0.43	0.17	0.64	0.01	0.00	0.00
	應付款項週轉率(次)	3.01	1.25	4.99	0.07	0.04	0.00
	平均銷貨日數	848.83	2,147.05	570.31	36,500.00	0.00	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	511.99	315.23	1,366.08	21.07	8.87	0.49
	總資產週轉率(次)	0.28	0.11	0.36	0.00	0.00	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	3.83	(1.13)	0.61	(5.99)	0.78	(2.94)
	權益報酬率(%)	8.61	(4.36)	0.42	(13.82)	1.73	(13.67)
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	7.33	(3.47)	0.33	(9.73)	1.05	(9.58)
	純益率(%)	11.09	(14.39)	0.48	(1,473.45)	394.81	(36,693.26)
	每股盈餘(元)	0.71	(0.36)	0.03	(0.97)	0.11	(0.24)
現金流量	現金流量比率(%)	11.32	12.02	2.06	0.00	0.00	0.00
	現金流量允當比率(%)	87.00	155.02	20.46	47.44	22.32	5.71
	現金再投資比率(%)	6.81	7.15	2.08	0.00	0.00	0.00
槓桿度	營運槓桿度	2.07	72.89	2.30	(0.03)	(0.01)	0.00
	財務槓桿度	1.20	(0.10)	1.16	0.94	0.95	0.83

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、廠房及設備比率提昇，係由於本年度現金增資使股本增加所致。
2. 流動比率係降低，係由於本年度流動負債增加所致。
3. 速動比率提昇，係由於本年度流動資產之銀存增加所致。
4. 利息保障倍數增加，係由於 109 年度獲利增加所致。
5. 應收帳款週轉率(次)降低及應收帳款收現日數提昇，主係 109 年度營業收入減少所致。
6. 存貨週轉率(次)、應付帳款週轉率(次)降低及平均售貨日數提昇，主係 109 年度存貨增加所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次)降低，主係 109 年度營業收入減少所致。
8. 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，主係 109 年度獲利增加所致。
9. 現金流量允當比率下降，主係因近五年存貨增加額增加所致。
10. 營運槓桿度提昇，主係 109 年度營業費用增加所致。

合併財務分析-採用國際財務報導準則

年 度 (註 1) 分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 110年3月31日 (註 2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	69.71	67.54	58.54	75.54	78.16	83.23
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	245.30	229.81	168.84	453.77	546.15	745.24
償債能力 %	流動比率	156.83	140.07	108.28	163.53	140.57	169.69
	速動比率	70.70	45.00	35.28	47.14	47.49	40.36
	利息保障倍數	1.46	2.01	2.23	(2.47)	(0.84)	(3.50)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	33.10	27.73	48.41	27.45	16.03	18.41
	平均收現日數	11.02	13.16	7.53	13.29	22.76	19.82
	存貨週轉率 (次)	0.49	0.59	1.12	0.55	0.27	0.16
	應付款項週轉率 (次)	2.89	3.49	6.89	3.94	3.45	3.76
	平均銷貨日數	744.89	618.64	325.89	663.63	1,351.85	2,281.25
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	1.84	1.21	2.01	1.18	0.65	0.88
	總資產週轉率 (次)	0.29	0.30	0.53	0.25	0.09	0.07
獲利能力	資產報酬率 (%)	3.00	(0.33)	1.03	(2.01)	(0.82)	(2.66)
	權益報酬率 (%)	7.51	(2.91)	1.50	(9.47)	(6.19)	(17.62)
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	7.29	(2.61)	2.09	(7.12)	(4.64)	(13.78)
	純益率 (%)	8.49	(3.02)	1.03	(11.68)	(16.61)	(51.08)
	每股盈餘 (元)	0.71	(0.36)	0.03	(0.97)	0.11	(0.24)
現金流量	現金流量比率 (%)	6.18	15.46	11.74	23.20	0.00	0.00
	現金流量允當比率 (%)	92.19	140.45	38.59	105.55	57.26	25.08
	現金再投資比率 (%)	3.68	10.29	9.73	10.42	0.00	0.00
槓桿度	營運槓桿度	4.18	109.49	6.64	(10.63)	(0.17)	(0.50)
	財務槓桿度	1.30	(0.20)	1.28	0.50	0.90	0.83

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、廠房及設備比率提昇，係由於本年度現金增資使股本增加所致。
- 2.利息保障倍數增加，係由於本年度利息支出增加所致。
- 3.應收帳款週轉率(次)降低及應收帳款收現日數提昇，主係 109 年度營業收入減少所致。
- 4.存貨週轉率(次)降低及平均售貨日數提昇，主係 109 年度存貨增加所致。
- 5.不動產、廠房及設備週轉率(次)及總資產週轉率降低，主係 109 年度營業收入減少所致。
- 6.資產報酬率、股東權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率及每股盈餘均提昇，主係 109 年度獲利增加所致。
- 7.每股盈餘均提昇，主係本公司 109 年度獲利所致。
- 8.純益率降低，主係 109 年度營業收入減少所致。
- 9.現金再投資比率及現金流量比率降低，主係因營業活動現金流出增加所致。
- 10.現金流量允當比率降低，主係因近五年存貨增加額增加所致。
- 11.營運槓桿度及財務槓桿度提昇，主係 109 年度營業費用增加所致。

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審計委員會審查報告：

士林開發股份有限公司
審計委員會審查報告書

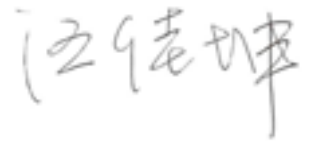
董事會造送本公司民國 109 年度營業決算表冊包括營業報告書、財務報表及盈虧撥補表，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業決算表冊經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，報請 鑒核。

此 致

本公司民國一一〇年股東常會

士林開發股份有限公司

審計委員會召集人：汪佳坤



中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 9 日

四、最近年度財務報表：

(請參閱本手冊第 97 頁到 156 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 158 頁到 223 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	109 年	108 年	差異	
			金額	(%)
流動資產	3,015,511	1,365,469	1,650,042	120.84
金融資產	107,818	131,496	(23,678)	(18.01)
採權益法之投資	81,260	34,193	47,067	137.65
不動產、廠房及設備	530,833	610,503	(79,670)	(13.05)
無形資產	208	59,800	(52,783)	(99.61)
其他資產	1,308,762	1,403,807	(101,854)	(7.22)
資產總額	5,044,392	3,605,268	1,439,124	39.92
流動負債	2,145,254	834,994	1,310,260	156.92
非流動負債	1,797,204	1,888,365	(91,161)	(4.83)
負債總額	3,942,458	2,723,359	1,219,099	44.76
歸屬於母公司業主權益	978,421	682,789	295,632	43.30
股本	1,363,791	1,063,791	300,000	28.20
資本公積	64,187	79,284	(15,097)	(19.04)
保留盈餘	(259,965)	(274,430)	14,465	(5.27)
其他權益	(189,592)	(185,856)	(3,736)	2.01
非控制權益	123,513	199,120	(75,607)	(37.97)
權益總額	1,101,934	881,909	220,025	24.95

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. 流動資產較上期增加，主係本年度存貨增加所致。
2. 採權益法之投資較上期增加，主係本年度採權益法之投資認列投資利益增加所致。
3. 無形資產較上期減少，主係本年度認列無形資產之減損所致。
4. 資產總額較上期增加，主係本年度流動資產增加及無形資產減少所致。
5. 流動負債較上期增加，主係本年度借款及應付短期票券增加所致。
6. 負債總額較上期增加，主係本年度流動負債增加所致。
7. 股本較上期增加，主係本年度現金增資所致。
8. 非控制權益較上期減少，主係本年度子公司虧損所致。

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	109 年	108 年	增減金額	變動比例
				(%)
營業收入	762,602	762,602	(393,052)	(51.54)
營業成本	387,525	387,525	(68,280)	(17.62)
營業毛利	375,077	375,077	(324,772)	(86.59)
營業費用	410,356	410,356	(67,253)	(16.39)
營業淨利	(35,279)	(35,279)	(257,519)	729.95
營業外收入及支出	(40,505)	(40,505)	269,973	(666.52)
稅前淨(損)利	(75,784)	(75,784)	12,454	(16.43)
減:所得稅費用	13,314	13,314	(15,244)	(114.50)
本期淨利	(89,098)	(89,098)	27,698	(31.09)

(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減少，主係新冠肺炎疫情影響，109 年度餐飲及旅館部門收入減少，而餐飲旅館部固定成本較高，故毛利率及營業淨利下降。
- 營業外收入及支出較淨增加，主係本年度採權益法之投資認列投資利益增加所致。
- 稅前淨(損)利及本期淨(損)利減少，主係本年度營業外收入增加及所得稅費用減少所致。

(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(%)
109 年度	369,550	319,245	50,305	13.61
108 年度	762,602	387,525	375,077	49.18

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)

產品別 \ 項目	營業收入淨額	營業成本	營業毛利	
109 年度	客房住宿	101,815	168,635	(66,820)
	餐飲服務	167,381	135,643	31,738
	會員服務	74,658	0	74,658
	其他	25,696	14,967	10,729
	合計	369,550	319,245	50,305
108 年度	客房住宿	426,127	195,945	230,182
	餐飲服務	217,575	169,459	48,116
	會員服務	84,476	0	84,476
	其他	34,424	22,121	12,303
	合計	762,602	387,525	375,077
增(減)變動	(400,052)	(68,280)	(324,772)	

因新冠肺炎疫情影響，109年度餐飲及旅館部門收入減少，而餐飲旅館部固定成本較高，故毛利率下降。

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

年度 \ 項目	現金流入(流出)		增(減)變動	
	109年	108年	金額	(%)
營業活動	(844,090)	193,724	(1,077,814)	(556.37)
投資活動	23,897	12,643	11,254	89.01
融資活動	1,275,009	(199,513)	1,472,522	(739.06)

(二) 最近二年度增減比例變動分析說明：

- 1.營業活動:主係本年度存貨增加，以致營業活動資金淨流出增加。
- 2.投資活動:主係採用權益法之被投資公司退回股款，使投資活動資金流入增加所致。
- 3.融資活動:主係本年借款及應付短期票券增加，使融資活動資金流入增加所致。

(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
773,713	(3,931,104)	(43,861)	(3,201,252)	0	3,300,000

(1)本年度現金流量情形分析：未來一年依公司營運目標進行推案及工程興建支付款項。

(2)預計現金不足額之補救措施及流動性分析：預計辦理現金增資，若有現金不足情形，本公司有充足之銀行借款額度支應資金需求，當資金充足時，將適當償還借款，以改善財務結構。

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：

10912/31;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 計劃
嘉德開發股份有限公司	21,662	46,183	43.30%	1,740	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	17,858	46,326	35%	287,640	多角化經營	建案完工交屋，認列收入	無	無
匯德開發股份有限公司	115,000	115,827	100%	4,148	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 (註 3)	310,450	8,054	99.92%	(594)	多角化經營	110/1/4完成清算完結程序	無	無
如一股份有限公司	80,000	10,601	100%	(3,479)	多角化經營	轉投資公司本年度虧損	無	無
群欣置業股份有限公司	200,000	79,646	57.14%	(154,818)	多角化經營	營運虧損	無	無
太陸室內裝修有限公司	19,800	(1,047)	33.00%	— (註 1)	多角化經營	工程案虧損	無	無
士鎡室內裝修有限公司	29,400	34,934	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	4,019	55.00%	— (註 1)	多角化經營	營運虧損	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。

註2：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第1933060590號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯109司16字第00005號函完成清算完結程序。

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	109 年度	110 年截至 3 月 31 日止
利息收入		1,616	251
利息費用		32,670	12,135
營業收入淨額		369,550	115,104
(利息費用-利息收入)/營業收入淨額		8.40%	10.32%

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	109 年度	110 年截至 3 月 31 日止
匯兌(損)益淨額		56	6
營業收入淨額		369,550	115,104
匯兌(損)益淨額/營業收入淨額		0.02%	0.01%

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，本公司於一〇九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，109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，截至年報刊印日止之資金貸與他人已全數歸還。

(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109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：

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並未有進行併購之情事。

(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。

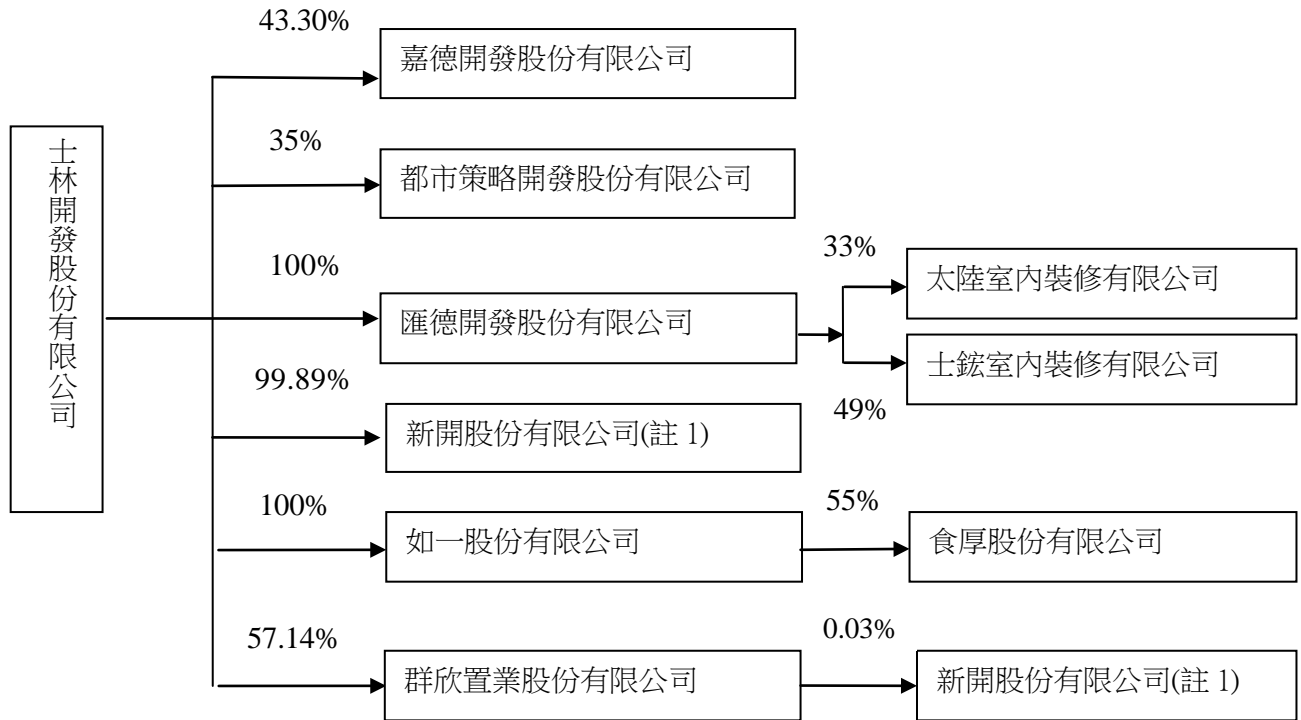
七、其他重要事項：無。

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：

109/12/31；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(註 1)	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	8,036	餐飲業

註 1：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第 1933060590 號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯 109 司 16 字第 00005 號函完成清算完結程序。

(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：

109/12/31；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：李維毅)	900,000	18%
	董 事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：暫缺)	900,000	18%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：曾毓文)	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%
	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：何仲仁)	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)	3,250,000	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)	3,250,000	65%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：李昌霖)	1,750,000	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 (註 4)	清算人	邱景睿	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：曾毓文)	20,000,000	57.14%
	董事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：李盈助)	9,000,000	25.72%
	董事	中欣開發股份有限公司 (代表人：黃湘芸)	6,000,000	17.14%
	總經理	李昌霖	0	0
	監察人	何仲仁	0	0
太陸室內裝修有限公司	董事長	士鎡投資有限公司 (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%
士鎡室內裝修有限公司	董事長	士鎡投資有限公司 (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)	441,999	55.00%
	董 事	如一股份有限公司 (代表人：張靖敏)	441,999	55.00%
	董 事	皓林餐飲顧問有限公司 (代表人：林明健)	361,636	45.00%
	監察人	曾毓文	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。

註 4：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第 1933060590 號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯 109 司 16 字第 00005 號函完成清算完結程序。

(5) 各關係企業營運概況

109/12/31；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	142,270	35,613	106,657	93,023	1,545	4,017	0.80
都市策略開發(股)公司	50,000	380,046	247,686	132,360	2,648,951	844,828	821,830	41.41
匯德開發(股)公司	115,000	116,944	1,117	115,827	0	-77	4,148	0.36
新開(股)公司(註 3)	350,000	8,063	0	8,063	0	-613	-595	-0.02
如一(股)公司	80,000	10,750	148	10,602	145	-1,837	-3,479	-0.43
群欣置業(股)公司	350,000	1,805,613	1,666,226	139,387	234,800	-172,893	-181,740	-5.19
太陸室內裝修有限公司	60,000	21,835	25,806	-3,971	0	-379	-798	-0.13
士鉉室內裝修有限公司	60,000	147,361	76,067	71,294	344,050	9,446	7,903	1.32
食厚(股)限公司	8,036	15,283	7,975	7,308	38,911	-272	-361	-0.45

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。

註 3：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第 1933060590 號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯 109 司 16 字第 00005 號函完成清算完結程序。

(二) 關係企業合併財務報表：

聲 明 書

本公司民國一〇九年度（自民國一〇九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：許玉山



日 期：民國一一〇年三月二十九日

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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達士林開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與士林開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對士林開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

士林開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，占公司總資產約50%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行士林開發股份有限公司個體財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

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

本會計師亦考量該公司對存貨相關資訊之揭露是否適切。

二、採權益法之投資減損評估

有關採用權益法之投資減損之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)非金融資產減損；採用權益法之投資減損之假設及估計不確定性，請詳個體財務報告附註五(二)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

列入士林開發股份有限公司採用權益法之投資中，部份被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列對部分被投資公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之3.94%及4.60%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之子公司及關聯企業損益之份額分別占稅前淨利及稅前淨損之2,039.45%及6.52%。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

士林開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對士林開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳宗哲

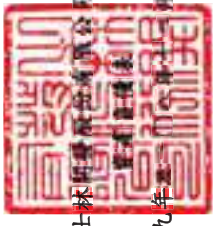


會計師：

簡蓁



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一一〇年三月二十九日



士林區廣益街廣益公司
董事長 許玉山
經理 林信成

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 559,720	17	125,933	7
1140 合約資產—流動(附註六(二十))	-	-	447	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(二十))	8,490	-	6,456	-
1200 其他應收款(附註六(四))	2,225	-	1,436	-
1300X 存貨(附註六(五)及七)	1,592,245	50	727,979	44
1410 預付款項(附註七)	52,712	2	54,848	3
1476 其他金融資產—流動(附註六(十))	425,836	13	173,238	10
1479 其他流動資產—其他	6,908	-	2,106	-
1480 取得合約之增額成本—流動	88,312	3	-	-
	<u>2,736,448</u>	<u>85</u>	<u>1,092,443</u>	<u>64</u>
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	82,021	3	105,802	6
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	306,637	10	413,369	25
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	519	-	302	-
1755 使用權資產(附註六(八))	13,164	-	1,056	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	1
1780 無形資產	162	-	100	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十))	63,130	2	64,089	4
1990 其他非流動資產—其他	976	-	185	-
	<u>473,418</u>	<u>15</u>	<u>591,712</u>	<u>36</u>
資產總計	<u>\$ 3,209,866</u>	<u>100</u>	<u>1,684,155</u>	<u>100</u>
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款(附註六(十一))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十二))	2110		2110	
合約負債—流動(附註六(二十))	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
其他應付款(附註七)	2200		2200	
其他應付款項—關係人(附註七)	2220		2220	
負債準備—流動(附註六(十五))	2250		2250	
租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2280		2280	
預收款項	2310		2310	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>10,120</u>	<u>-</u>	<u>10,120</u>	<u>-</u>
非流動負債：				
應付公司債(附註六(十三))	2530		2530	
租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	2580		2580	
其他非流動負債—其他	2670		2670	
	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>-</u>
負債總計	<u>607,904</u>	<u>19</u>	<u>600,120</u>	<u>36</u>
權益：				
股本	1,363,791	42	1,063,791	63
資本公積	64,187	2	79,284	5
保留盈餘(待彌補虧損)	(259,965)	(8)	(274,430)	(16)
其他權益	(189,592)	(6)	(185,856)	(11)
	<u>978,421</u>	<u>30</u>	<u>682,789</u>	<u>41</u>
負債及權益總計	<u>\$ 3,209,866</u>	<u>100</u>	<u>1,684,155</u>	<u>100</u>



董事長：許玉山



經理人：林信成

(註釋及附註) 個體財務報告附註

會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十))	\$ 3,642	100	7,027	100
5000 營業成本	2,496	68	4,928	70
營業毛利	1,146	32	2,099	30
營業費用(附註七)：				
6100 推銷費用	44,381	1,219	245	3
6200 管理費用	76,237	2,093	79,046	1,125
營業淨損	120,618	3,312	79,291	1,128
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿二))	724	20	153	2
7010 其他收入(附註六(廿二)及七)	4,251	116	4,377	62
7020 其他利益及損失(附註六(廿二))	(15)	-	(6,007)	(85)
7050 財務成本(附註六(廿二)及七)	(5,746)	(158)	(4,543)	(65)
7060 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額 (附註六(六))	134,637	3,697	(20,327)	(289)
營業外收入及支出合計	133,851	3,675	(26,347)	(375)
7900 稅前淨利(損)	14,379	395	(103,539)	(1,473)
7950 所得稅費用(附註六(十六))	-	-	-	-
8200 本期淨利(損)	14,379	395	(103,539)	(1,473)
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	-	-	1,068	15
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(3,781)	(104)	(30,081)	(428)
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目	131	4	140	2
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
本期其他綜合損益	(3,650)	(100)	(28,873)	(411)
8500 本期綜合損益總額	\$ 10,729	295	(132,412)	(1,884)
每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(虧損)	\$ 0.11		(0.97)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 0.11		(0.97)	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許玉山



經理人：林信成



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	民國一〇八年一月一日餘額			民國一〇九年十二月三十一日餘額			其他權益項目 透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	權益總計
	普通股	資本公積	保留盈餘	法定盈 餘公積	待彌補 虧損	合計		
本期淨損	\$ 1,063,791	79,284		50,262	(222,395)	(172,133)	815,201	
本期其他綜合損益	-	-	(103,539)	-	(103,539)	(103,539)	(103,539)	
本期綜合損益總額	-	-	1,242	-	1,242	1,242	(28,873)	
民國一〇八年十二月三十一日餘額	1,063,791	79,284	(102,297)	50,262	(324,692)	(102,297)	(132,412)	
本期淨利	-	-	14,379	-	14,379	14,379	682,789	
本期其他綜合損益	-	-	86	-	86	86	14,379	
本期綜合損益總額	-	-	14,465	-	14,465	14,465	(3,650)	
其他資本公積變動：							(3,736)	
現金增資-員工認股權	-	641	-	-	-	-	641	
現金增資	300,000	(15,738)	-	-	-	-	284,262	
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,363,791	64,187	(310,227)	50,262	(259,965)	(259,965)	978,421	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成

會計主管：曾毓文

董事長：許玉山

士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 14,379	(103,539)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,070	7,350
攤銷費用	179	366
利息費用	5,746	4,543
利息收入	(724)	(153)
股利收入	(12)	(12)
採用權益法認列之子公司及關聯企業(利益)損失之份額	(134,637)	20,327
股份基礎給付酬勞成本	641	-
其他	(3,356)	3,203
收益費損項目合計	(125,093)	35,624
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產增加	-	(447)
應收票據減少(增加)	6,456	(6,456)
其他應收款增加	(789)	(629)
存貨增加	(819,916)	(48,166)
預付款項增加	(38,290)	(514)
其他流動資產增加	(5,146)	(1,102)
其他非流動資產增加	(791)	(110)
淨確定福利資產減少	-	1,424
取得合約之增額成本增加	(63,440)	-
其他金融資產增加	(173,770)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,095,686)	(56,000)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	191,481	85,842
應付票據增加(減少)	2,075	(10,093)
應付帳款減少	(2,378)	(5,340)
其他應付款增加(減少)	15,257	(2,981)
預收款項增加(減少)	76	(14)
其他流動負債增加(減少)	1,106	(11)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	207,617	67,403
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(888,069)	11,403
調整項目合計	(1,013,162)	47,027
營運產生之現金流出	(998,783)	(56,512)
收取之利息	724	153
收取之股利	150,512	12
支付之利息	(9,498)	(12,066)
退還之所得稅	343	966
營業活動之淨現金流出	(856,702)	(67,447)

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	20,000	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	91,000	-
取得不動產、廠房及設備	(415)	(149)
取得無形資產	(241)	(166)
其他金融資產增加	(79,467)	(11,391)
其他金融資產減少	1,600	16,020
投資活動之淨現金流入	<u>32,477</u>	<u>4,314</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	450,000	140,000
短期借款減少	(110,000)	(102,000)
應付短期票券增加	497,490	59,923
應付短期票券減少	(58,067)	-
舉借應付公司債	-	599,400
償還應付公司債	-	(600,000)
存入保證金增加	9	13
存入保證金減少	(16)	(10)
其他應付款—關係人增加	200,000	-
租賃本金償還	(5,666)	(7,365)
現金增資	<u>284,262</u>	<u>-</u>
籌資活動之淨現金流入	<u>1,258,012</u>	<u>89,961</u>
本期現金及約當現金增加數	433,787	26,828
期初現金及約當現金餘額	<u>125,933</u>	<u>99,105</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 559,720</u>	<u>125,933</u>

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(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一一〇年三月二十九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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

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。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：
依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產。

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。於後續每一報導期間結束日(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。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具。

(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；

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期將於報導期間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. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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權益工具投資。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

(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。

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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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；
- 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)及合約資產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。

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，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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個體財務報告附註(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本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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透過其他綜合損益按公允價值衡量之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，本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。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(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。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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，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及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。

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。

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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業外收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

本公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十三)無形資產

1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

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始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體 1~3年

本公司於每一年度報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(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

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。

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，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。

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.客戶合約之成本

(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

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

現金交割之股份增值權應給予付員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

(二十)所得稅

所得稅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。

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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。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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

(1)同一納稅主體；或

(2)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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿一)企業合併

本公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係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)進行衡量。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，且其後續交割係在權益內調整。其他或有對價係於收購日後之每一報導日按公允價值衡量，且公允價值變動認列為損益。

(廿二)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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿三)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為對被投資公司是否具實質控制，請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊：

(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，依據採用權益法之投資其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)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，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(廿三)金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
現金	\$ 50	50
活期存款	535,318	124,598
支票存款	24,072	990
外幣存款	<u>280</u>	<u>295</u>
	<u>\$ 559,720</u>	<u>125,933</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(廿三)。

(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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	\$ 374	282
國內上市(櫃)公司私募股票－秋雨	36,990	56,650
香港上市公司股票－北控	<u>44,657</u>	<u>48,870</u>
合 計	<u>\$ 82,021</u>	<u>105,802</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。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據—因營業活動發生	\$ 8,490	6,456
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,490</u>	<u>6,456</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司針對所有應收票據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，包括整體經濟及其相關資訊。本公司應收票據之預期信用損失分析如下：

	109.12.31		
	<u>應收票據 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>8,490</u>	0%	<u>-</u>
	108.12.31		
	<u>應收票據 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>6,456</u>	0%	<u>-</u>

本公司應收票據之備抵損失變動表如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
期末餘額	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之應收票據均未有提供質押擔保之情形。

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

(四)其他應收款

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他應收款-合建保證金	\$ 6,000	6,000
其他	2,225	1,436
減：備抵損失	<u>(6,000)</u>	<u>(6,000)</u>
	<u>\$ 2,225</u>	<u>1,436</u>

1.本公司民國一〇八年十二月三十一日帳列一筆6,000千元之合建保證金，經評估該筆款項收回可能性低，故予以提列備抵損失，預期信用減損損失請詳附註六(廿二)。

2.其餘信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
<u>建設業</u>		
待售房地	\$ 37,741	37,741
營建用地	46,000	46,000
在建房地	1,490,769	644,238
預付土地款	<u>17,735</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,592,245</u>	<u>727,979</u>
預期超過十二個月以後收回	<u>\$ 1,009,194</u>	<u>180,332</u>

- 1.民國一〇九年度及一〇八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.民國一〇九年度及一〇八年度，本公司在建房地分別依0.94%及1.34%之資本化利率計算，其利息資本化金額請詳附註六(廿二)。
- 3.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨均未有提供作質押擔保之情形。

(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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
子公司	\$ 260,311	413,183
關聯企業	<u>46,326</u>	<u>186</u>
	<u>\$ 306,637</u>	<u>413,369</u>

1.子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

2.關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

<u>關聯企業 名 稱</u>	<u>與本公司間 關係之性質</u>	<u>主要 營業場所</u>	<u>所有權權益及表決權之比例</u>	
			<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
都市策略開發(股) 公司	主要業務為不動產 開發	台灣	35 %	35 %

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則個體財務報告中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

都市策略開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動資產	\$ 361,603	2,055,089
非流動資產	18,443	56,708
流動負債	(165,706)	(1,718,463)
非流動負債	(81,980)	(392,804)
淨資產	<u>\$ 132,360</u>	<u>530</u>
歸屬於被投資公司非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 132,360</u>	<u>530</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營業收入	<u>\$ 2,648,951</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 821,830	(31,719)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 821,830</u>	<u>(31,719)</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 821,830</u>	<u>(31,719)</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 186	11,287
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	287,640	(11,101)
本期自關聯企業所收取之股利	(150,500)	-
減資退還股本	(91,000)	-
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>46,326</u>	<u>186</u>
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 46,326</u>	<u>186</u>

3.擔保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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)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：

	<u>辦公設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備</u>	<u>總計</u>
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 8,239	8,425	1,647	18,311
增添	415	-	-	415
處分	(35)	(1,774)	-	(1,809)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 8,619</u>	<u>6,651</u>	<u>1,647</u>	<u>16,917</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	辦公設備	租賃改良	其他設備	總計
民國108年1月1日餘額	\$ 8,090	8,425	1,647	18,162
增 添	149	-	-	149
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 8,239</u>	<u>8,425</u>	<u>1,647</u>	<u>18,311</u>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 7,937	8,425	1,647	18,009
本期折舊	198	-	-	198
處 分	(35)	(1,774)	-	(1,809)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 8,100</u>	<u>6,651</u>	<u>1,647</u>	<u>16,398</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 7,757	8,425	1,615	17,797
本期折舊	180	-	32	212
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 7,937</u>	<u>8,425</u>	<u>1,647</u>	<u>18,009</u>
帳面價值：				
民國109年12月31日	<u>\$ 519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>519</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 333</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>365</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 302</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>302</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(八)使用權資產

本公司承租房屋及建築與運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築	運輸設備	總計
使用權資產成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 979	1,533	2,512
增 添	17,774	1,206	18,980
減 少	-	(1,533)	(1,533)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 18,753</u>	<u>1,206</u>	<u>19,959</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 5,682	1,533	7,215
增 添	979	-	979
減 少	(5,682)	-	(5,682)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 979</u>	<u>1,533</u>	<u>2,512</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 41	1,415	1,456
提列折舊	6,176	696	6,872
其他減少	-	(1,533)	(1,533)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 6,217</u>	<u>578</u>	<u>6,795</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
提列折舊	5,723	1,415	7,138
其他減少	(5,682)	-	(5,682)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 41</u>	<u>1,415</u>	<u>1,456</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

帳面價值：	房屋及建築	運輸設備	總計
民國109年12月31日	\$ 12,536	628	13,164
民國108年1月1日	\$ 5,682	1,533	7,215
民國108年12月31日	\$ 938	118	1,056

(九)投資性不動產

	109.12.31	108.12.31
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

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。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均未有提供作質押擔保之情形。

(十)其他金融資產

	109.12.31	108.12.31
流動：		
合建保證金	\$ 252,066	173,238
其他金融資產－價金信託專戶	173,770	-
	\$ 425,836	173,238
非流動：		
其他金融資產－受限制存款	\$ 62,400	62,400
存出保證金	730	1,689
	\$ 63,130	64,089

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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

	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	\$ 500,000	160,000
尚未使用額度	\$ 163,000	520,000
利率區間	1.27%~1.95%	1.35%~1.90%

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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(廿三)。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	109.12.31	
	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	1.262%~1.80%	\$ 500,000
減：應付短期票券折價		(654)
合 計		<u>\$ 499,346</u>
尚未使用額度		<u>\$ -</u>

	108.12.31	
	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	1.40%	\$ 60,000
減：應付短期票券折價		(77)
合 計		<u>\$ 59,923</u>
尚未使用額度		<u>\$ 390,000</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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(廿三)。

(十三)應付公司債

1.本公司發行公司債資訊如下：

	109.12.31	108.12.31
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	(420)	(540)
減：一年內到期部分	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 599,580</u>	<u>599,460</u>

於民國一〇八年五月八日經董事會決議通過發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣600,000千元，發行日期為民國一〇八年七月二十九日，發行期間為五年。

2.本公司於民國一〇八年七月二十九日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

<u>項 目</u>	<u>一〇八年第一次有擔保普通公司債</u>	
發行總額	600,000千元	
發 行 日	108.07.29	
票面利率	0.80%	
發行期間	108.07.29~113.07.29	
保證機構	第一商業銀行股份有限公司	

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
受託機構	玉山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。

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	\$ <u>6,426</u>	<u>440</u>
非流動	\$ <u>8,276</u>	<u>605</u>

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>343</u>	<u>216</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>503</u>	<u>590</u>
短期租賃之費用	\$ <u>150</u>	<u>807</u>
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ <u>105</u>	<u>122</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,761</u>	<u>7,920</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司承租土地、房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間通常為三年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

部分之租賃合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權，該等合約係由各組成個體分別管理，因此所約定之個別條款及條件於本公司內有所不同。該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。在無法合理確定將行使可選擇之延長租賃期間之情況下，與選擇權所涵蓋期間之相關給付並不計入租賃負債。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他租賃

本公司承租運輸設備等之租賃期間為二至三年。

另，本公司承租辦公設備等之租賃期間為一至五年間，該等租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十五)員工福利

1.確定福利計畫

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
帶薪假負債	\$ <u>399</u>	<u>415</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。

本公司於民國一〇八年度註銷臺灣銀行勞工退休準備金專戶，並於民國一〇八年四月十一日經信勞給字第10850084261號函收得結清帳戶之退休準備金支票1,424千元，故截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額均已為零元。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>108年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 6,902
當期服務成本及利息	47
淨確定福利資產再衡量數	
—經驗調整	(828)
計畫支付之福利	<u>(6,121)</u>
12月31日確定福利義務	\$ <u>-</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

本公司民國一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>108年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 7,258
淨確定福利資產再衡量數	
—計畫資產報酬(不含當期利息)	240
利息收入	47
計畫已支付之福利	(6,121)
結清退回公司之金額	<u>(1,424)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ -</u>

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,842千元及1,687千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.所得稅費用

(1)本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(2)本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利(淨損)之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利(淨損)	\$ 14,379	(103,539)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 2,875	(20,708)
權益法認列之國內投資損失	(26,927)	4,065
財稅認列資本化差異	912	770
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	22,418	15,309
其他	<u>722</u>	<u>564</u>
合 計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	109.12.31	108.12.31
課稅損失	\$ 63,201	40,783
其他	7,414	7,412
	\$ 70,615	48,195

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。

民國一〇九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：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
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(核定數)	419	民國一一六年度
民國一〇八年度(申報數)	76,544	民國一一八年度
民國一〇九年度(申報數)	112,091	民國一一九年度
	\$ 316,005	

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一〇七年度。

(十七)資本及其他權益

1.股本

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。已發行股份分別為普通股136,379千股及106,379千股，所有已發行之股款均已收取。

本公司於民國一〇八年八月十二日經董事會決議辦理現金增資發行普通股300,000千元，每股面額10元，計30,000千股。並於民國一〇八年十二月二十五日經董事會決議每股發行價格9.5元。此項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一〇九年二月十一日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣，並分類於權益項下。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	\$ 63,546	79,284
發行股票溢價－員工認股權	641	-
	\$ 64,187	79,284

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(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。

本公司於民國一〇八年十二月十日經董事會決議現金增資發行股數30,000股，每股發行價格9.5元，募集金額為285,000千元，發行股票折價金額為15,738千元(發行股票折價15,000千元，加可歸屬於現增之增額成本738千元)，及資本公積員工認股權認購轉列資本公積發行股票溢價641千元，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

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派，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

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。

(3)盈餘分配

本公司於民國一〇九年六月十一日及民國一〇八年六月十八日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈虧撥補案，皆因帳列虧損故不予分派盈餘。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
民國109年1月1日餘額	\$ (185,856)
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	(3,781)
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	<u>45</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ (189,592)</u>
民國108年1月1日餘額	\$ (155,741)
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	(30,081)
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	<u>(34)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (185,856)</u>

(十八)股份基礎給付

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度間股份基礎給付係因現金增資發行新股保留員工認購。

	<u>權益交割</u>
	<u>現金增資保留予員工認購</u>
給與日	108.12.25
給與數量	1,492千股
給予日公允價值	9.93
執行價格	9.5
授予對象	正職員工
既得條件	立即既得

上述員工認股權憑證詳細資訊如下：

	<u>109年度</u>	
	<u>加權平均履 約價格(元)</u>	<u>認股權 數 量</u>
(以千單位表達)		
1月1日流通在外數量	-	-
本期給與數量	\$ 9.50	1,492
本期執行數量	<u>9.50</u>	<u>(1,492)</u>
12月31日流通在外數量	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
12月31日可執行數量	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司民國一〇九年因現金增資提撥予員工認購所產生之費用為641千元。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘(虧損)

民國一〇九年度及一〇八年度基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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>14,379</u>	<u>(103,539)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>133,018</u>	<u>106,379</u>
基本每股盈餘(虧損)	\$ <u>0.11</u>	<u>(0.97)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>14,379</u>	<u>(103,539)</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)		
調整後普通股加權平均流通在外股數	133,018	106,379
員工認股權	<u>1</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>133,019</u>	<u>106,379</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)		
稀釋每股盈餘額(虧損)	\$ <u>0.11</u>	<u>(0.97)</u>

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
主要產品/服務線：		
勞務收入	\$ 3,383	6,747
其他	<u>259</u>	<u>280</u>
	\$ <u>3,642</u>	<u>7,027</u>

2.合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
應收票據—因營業活動產生	\$ 8,490	6,456	-
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$ <u>8,490</u>	<u>6,456</u>	<u>-</u>
合約資產—勞務合約	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>-</u>
合約負債	\$ <u>276,909</u>	<u>85,875</u>	<u>33</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額均為零元。

合約資產主要係因已移轉工程顧問服務予客戶而換得對於該對價之權利，惟於報導日尚未請款所產生。本公司對於該對價有無條件之權利時，將轉列應收帳款。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

合約資產及合約負債之變動主要係源自本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)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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度皆為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事酬勞金額。另，本公司員工酬勞及董事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酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工及董事酬勞皆為零元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿二)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 717	125
其他利息收入	7	28
	\$ 724	153

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	\$ 12	12
其他	4,239	4,365
	\$ 4,251	4,377

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
外幣兌換損益	\$ (15)	(7)
預期信用減損損失	-	(6,000)
	\$ (15)	(6,007)

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 9,207	9,885
租賃負債利息	<u>343</u>	<u>216</u>
小計	9,550	10,101
公司債折價攤銷數	120	160
減：利息資本化	<u>(3,924)</u>	<u>(5,718)</u>
	<u>\$ 5,746</u>	<u>4,543</u>

(廿三)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。

(3)應收款項之信用風險

應收票據之信用風險暴資訊請詳附註六(三)。

本公司其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款，屬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))。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之備抵損失變動請詳附註六(三)。

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
109年12月31日					
非衍生金融負債：					
租賃負債	\$ 14,702	15,451	7,078	6,408	1,965
無擔保銀行借款	500,000	501,578	501,578	-	-
應付短期票券	499,346	500,000	500,000	-	-
應付款項及其他應付款	330,131	330,339	285,269	4,719	40,351
有擔保普通公司債	599,580	617,160	4,800	4,800	607,560
其他非流動負債－其他	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,943,807</u>	<u>1,964,576</u>	<u>1,298,773</u>	<u>15,927</u>	<u>649,876</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-2年	2年以上
108年12月31日					
非衍生金融負債：					
租賃負債	\$ 1,045	1,071	455	336	280
無擔保銀行借款	160,000	160,719	140,709	20,010	-
應付短期票券	59,923	60,000	60,000	-	-
應付款項及其他應付款	93,951	93,951	54,986	4,886	34,079
有擔保普通公司債	599,460	621,961	4,800	4,800	612,361
其他非流動負債－其他	55	55	55	-	-
	\$ 914,434	937,757	261,005	30,032	646,720

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：

	109.12.31			108.12.31		
	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	12,217	3.673	44,657	12,639	3.849	48,870

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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利(損)將減少或增加3,751千元及2,281千元，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	109年度	108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%	\$ <u>2,461</u>	<u>3,174</u>
下跌3%	\$ <u>(2,461)</u>	<u>(3,174)</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		109.12.31				
		公允價值				
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計		
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	\$ 45,031	45,031	-	-	45,031	
上市公司私募股票	36,990	-	36,990	-	36,990	
小計	82,021	45,031	36,990	-	82,021	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$ 559,720	-	-	-	-	
應收票據	8,490	-	-	-	-	
其他應收款	2,225	-	-	-	-	
其他金融資產(流動及非流動)	488,966	-	-	-	-	
小計	1,059,401	-	-	-	-	
合計	<u>\$ 1,141,422</u>	<u>45,031</u>	<u>36,990</u>	<u>-</u>	<u>82,021</u>	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款及應付短期票券	\$ 999,346	-	-	-	-	
應付票據及應付帳款(含關係人)	71,698	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	258,433	-	-	-	-	
租賃負債(流動及非流動)	14,702	-	-	-	-	
有擔保普通公司債	599,580	-	-	-	-	
存入保證金	48	-	-	-	-	
合計	<u>\$ 1,943,807</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
		108.12.31				
		公允價值				
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計		
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	\$ 49,152	49,152	-	-	49,152	
上市公司私募股票	56,650	-	56,650	-	56,650	
小計	105,802	49,152	56,650	-	105,802	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$ 125,933	-	-	-	-	
應收票據	6,456	-	-	-	-	
其他應收款(含關係人)	1,436	-	-	-	-	
其他金融資產(流動及非流動)	237,327	-	-	-	-	
小計	371,152	-	-	-	-	
合計	<u>\$ 476,954</u>	<u>49,152</u>	<u>56,650</u>	<u>-</u>	<u>105,802</u>	

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	108.12.31				
	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	\$ 219,923	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	60,773	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	33,178	-	-	-	-
租賃負債(流動及非流動)	1,045	-	-	-	-
有擔保普通公司債	599,460	-	-	-	-
存入保證金	55	-	-	-	-
合計	<u>\$ 914,434</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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。

(3)按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

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度其公允價值之評價技術並無變動，此外，於民國一〇九年度及一〇八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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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－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

(廿四)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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度為163,000千元及910,000千元。

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。

(廿五) 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。本公司民國一〇九年度資本管理策略與民國一〇八年度一致。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 2,231,445	1,001,366
減：現金及約當現金	(559,720)	(125,933)
淨負債	1,671,725	875,433
權益總額	978,421	682,789
調整後資本	<u>\$ 2,650,146</u>	<u>1,558,222</u>
負債資本比率	<u>63.08%</u>	<u>56.18%</u>

民國一〇九年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因隨建案工程進度而舉借短期借款、短期票券等，以及本期建案預售而認列合約負債，致負債資本比率增加。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)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)	本公司之子公司
如一股份有限公司	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	本公司之孫公司
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：新開股份有限公司因集團營運考量，故於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第1933060590號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯109司16字第00005號函完成清算完結程序。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	進貨	
	109年度	108年度
關聯企業－都市策略	\$ 67,376	-

本公司對上述關係人之進貨價格無非關係人交易可供比較，其付款條件與非關係人交易並無顯著不同。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.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	109.12.31	108.12.31
其他應付款	其他關係人—士林電機	\$ 77	1,466
其他應付款	其他關係人	120	-
合計		<u>\$ 197</u>	<u>1,466</u>

3.預付款項

本公司預付關係人款項明細如下：

	109.12.31	108.12.31
關聯企業—都市策略	<u>\$ -</u>	<u>40,426</u>

對關聯企業—都市策略之預付款項係因購買建築容積而產生，民國一〇九年取得容積移轉許可證明轉列存貨。有關承諾或有請詳附註九。

4.對關係人借款

本公司向關係人借款金額如下：

	109.12.31	108.12.31
其他關係人—銓聖	<u>\$ 200,000</u>	<u>-</u>

本公司向關係人借款係參考本公司當時向金融機構短期借款之利率來計算，且以同額本票做擔保。於民國一〇九年度認列利息支出120千元。

5.租賃

本公司民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則十六號時分別認列使用權資產5,390千元及租賃負債5,390千元。又民國一〇九年一月向其他關係人承租辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂三年期租賃合約，合約總價值為17,774千元。於民國一〇九年度及一〇八年度分別認列利息支出為310千元及196千元，故截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為13,489千元及零元。

另，本公司將其承租辦公大樓及倉庫再轉租予其他關係人作為辦公使用，民國一〇九年度及一〇八年度租賃收入分別為400千元及469千元，帳列其他收入。

6.本公司民國一〇九年度向關聯企業—都市策略收取之現金股利，相關資訊請詳附註六(六)。

(三)主要管理人員交易

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 11,465	12,762
退職後福利	108	993
	<u>\$ 11,573</u>	<u>13,755</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	109.12.31	108.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產— 非流動)	公司債擔保	\$ <u>62,400</u>	<u>62,400</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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>2,365,910</u>	<u>321,300</u>
已依約收取金額(帳列合約負債—流動)	\$ <u>276,876</u>	<u>85,842</u>

2.本公司與廠商簽訂工程合約及依約支付之款項如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>349,988</u>	<u>314,518</u>
已依約支付金額	\$ <u>149,540</u>	<u>103,493</u>

3.本公司擬承接都市更新及危老計畫而簽訂合作開發整合契約及權益轉讓協議書，依約支付之款項如下：

	109.12.31
已簽訂之合約價款(未稅)	\$ <u>761,905</u>
已依約支付金額(未稅)	\$ <u>214,286</u>

4.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：

	108.12.31
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>

本公司已於民國一〇九年四月二十四日取得容積移轉許可證明，並於同年四月三十日支付尾款，取得容積移轉。

5.本公司因購買土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	109.12.31
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>354,706</u>
尚未支付金額	\$ <u>336,971</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.其他未認列之合約承諾如下：

項目	標的	109.12.31	108.12.31
存入保證票據	發包工程、都更開發合作	\$ 440,067	29,535
存出保證金(帳列其他金融資產 —流動)	合作興建案	\$ 252,066	173,238

(二)其他：

- 1.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。截至於民國一〇九年十二月三十一日，本案尚在籌畫規劃中。
- 2.於民國一〇九年十月本公司為開發整合「台北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地之都更案」及「台北市信義區吳興段一小段330地號等43筆土地之都更案」，與非關係人簽訂勞務契約，於完工交屋銷售完畢前，協助本公司辦理都更相關事宜，於地主交屋完畢後依案件銷售利潤2%支付勞務報酬。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

- (一)本公司於民國一〇九年十一月十二日經董事會決議，按面額發行民國一〇九年國內第一次有擔保普通公司債1,000,000千元，票面利率0.62%，發行期限五年，每年依發行在外餘額按票面利率計息，於到期時本金一次償還，此公司債業已於民國一一〇年一月募集發行完成。
- (二)本公司於民國一一〇年二月投標向中華民國國防部取得台北市大安區通化段四小段土地，取得價款為838,890千元，本公司取得該筆營建用地為興建房屋出售。
- (三)本公司於民國一一〇年三月二十九日經董事會決議通過擬受讓非關係人其擔任實施者之「台北市大安區通化段四小段121等地號39筆都市更新事業計劃」及「台北市大安區瑞安段三小段224-1等地號18筆都市更新事業計劃」，並擬取得本都更案實施者權益，於興建住宅大樓後分配實施者應分回之房地資產。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	109年度			108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	\$ 2,438	40,032	42,470	4,859	34,970	39,829
勞健保費用	-	2,915	2,915	-	2,781	2,781
退休金費用	-	1,842	1,842	-	2,560	2,560
董事酬金	-	3,800	3,800	-	3,461	3,461
其他員工福利費用	-	1,634	1,634	-	2,663	2,663
折舊費用	-	7,070	7,070	-	7,350	7,350
攤銷費用	-	179	179	-	366	366

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
員工人數	<u>40</u>	<u>37</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,396</u>	<u>1,495</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,213</u>	<u>1,245</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(2.57)%</u>	
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(一)董事：

本公司董事(含獨立董事)之報酬，由董事會依公司章程授權薪資報酬委員會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業之通常之水準，依薪酬委員會訂定之「董事及功能性委員薪酬給付標準」發放薪酬及車馬費。

公司如有獲利時，由董事會依公司章程規定，經董事會決議酬勞金額。

(二)經理人及員工：

本公司經理人及員工薪酬，包含每月固定薪資(含本薪、伙食津貼)及三節節金外，其他獎金係依公司營運狀況及考核辦法核發各項津貼或考核獎金。

經理人及員工薪酬依相關學經歷背景、專業知識技術、專業經驗年資等因素核定薪資，不因性別、種族、宗教、政治立場等狀況有所差別。

公司如有獲利時，由董事會依公司章程規定，經董事會決議員工酬勞。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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		
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	23,165	46,330

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				備註
				股數(千)	帳面金額	持股比率	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	374	- %	374	
本公司	股票－秋雨	無	"	3,000	36,990	2.96 %	36,990	註
本公司	股票－香港北控醫療健康	無	"	84,258	44,657	- %	44,657	
本公司	股票－錚科科技	無	"	4,014	-	3.23 %	-	
嘉德	股票－南亞	無	"	29	2,101	- %	2,101	
嘉德	股票－宏碁	無	"	16	374	- %	374	
嘉德	股票－華邦電	無	"	4	115	- %	115	
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：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：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台北市大安區通化段	109.06.24	\$ 354,706	\$ 17,735	祭祀公業鄭守義公	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	都市更新	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個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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 %	46,183	4,017	1,740	
本公司	都市策略開發股份有限公司	台灣	不動產開發業務	17,858	108,858	1,750	35.00 %	46,326	821,830	287,640	
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 %	115,827	4,148	4,148	
本公司	新開股份有限公司	台灣	特定事業區開發業	310,350	310,350	34,960	99.89 %	8,054	(595)	(594)	註
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 %	10,601	(3,479)	(3,479)	
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 %	79,646	(181,740)	(154,818)	
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 %	(1,047)	(798)	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 %	34,934	7,903	"	
如一	食厚股份有限公司	台灣	餐飲業	6,967	6,967	442	55.00 %	4,019	(361)	"	
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 %	-	(595)	"	註

註：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第1933060590號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯109司16字第00005號函完成清算完結程序。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
耀澤有限公司	10,520,000	7.71 %
和昇投資有限公司	9,821,556	7.20 %
銓聖投資股份有限公司	8,519,888	6.24 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

士林開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現金		\$ <u>50</u>
銀行存款		
外幣存款	美金9,987.73元，匯率按28.08元	280
支票存款		24,072
活期存款		<u>535,318</u>
		<u>559,670</u>
		<u>\$ 559,720</u>

士林開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備註
		成 本	淨變現價值	
待售房地	內湖住宅案	\$ 23,659		
	天母西路C案	14,082		
	小計	37,741	40,590	
在建房地	臨沂街案	545,310		
	承德錦西案	519,303		
	北投致遠一路案	111,167		
	信義安和案	86,051		
	碧湖410路案	78,522		
	士東路案	71,382		
	瑞安街案	38,135		
	吳興街案	28,890		
	瑞安和平案	4,857		
	天母西路案-A區	3,838		
	中山北路六段案	3,314		
	小計	1,490,769	1,573,179	
營建用地	碧湖410路案	46,000	46,000	
預付土地款	安和路二段	17,735	17,735	
合計		\$ 1,592,245	1,677,504	

其他金融資產明細表

相關資訊請參閱附註六(十)。

士林開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

公司名稱	期初餘額		本期增加		本期減少(註1)		期末餘額			市價或 股權淨值	提供擔保或 質押情形	
	股數 (千股)	金額	股數 (千股)	金額	股數 (千股)	金額	股數 (千股)	持股比例 (%)	金額			
嘉德開發	2,166	\$ 44,312	-	-	-	-	1,871	2,166	43.30	46,183	21.32	無
匯德開發	11,500	111,679	-	-	-	-	4,148	11,500	100.00	115,827	10.07	"
都市策略開發	10,850	186	-	-	9,100	241,500	287,640	1,750	35.00	46,326	26,472	"
群欣	20,000	234,464	-	-	-	-	(154,818)	20,000	57.14	79,646	3.98	"
新開	34,960	8,648	-	-	-	-	(594)	34,960	99.89	8,054	0.23	"
如一	8,000	14,080	-	-	-	-	(3,479)	8,000	100.00	10,601	1.33	"
合計		\$ 413,369				241,500	134,768			306,637		

註1：本期減少係被投資公司減資退回股款91,000千元及取得現金股利150,500千元。

註2：採權益法評價之調整數係認列子公司及關聯企業損益之份額134,637千元及其他綜合損益之變動數131千元。

士林開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
第一商業銀行中山分行	無擔保借款	\$ 50,000	109/11/12~110/2/9	1.27%	50,000	無
兆豐國際商業銀行蘭雅分行	"	180,000	109/11/16~110/5/14	1.30%	180,000	"
彰化銀行天母分行	"	50,000	109/12/1~110/5/18	1.69%	50,000	"
上海商業儲蓄銀行	"	20,000	109/12/17~110/2/1	1.55%	50,000	"
"	"	30,000	109/12/1~110/2/1	1.55%	額度同上共用	"
遠東國際商業銀行營業部	"	20,000	109/11/18~110/2/9	1.95%	80,000	"
王道商業銀行	"	50,000	109/11/2~110/2/1	1.31%	50,000	"
華南商業銀行士林分行	"	50,000	109/11/16~110/2/9	1.61%	50,000	"
台新國際商業銀行	"	50,000	109/11/16~110/2/9	1.50%	50,000	"
		<u>\$ 500,000</u>				

應付短期票券明細表

保證或承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額
聯邦銀票券	109/11/16~110/01/29	1.282%	\$ 50,000
合庫票券	109/11/17~110/02/19	1.838%	200,000
萬通票券	109/11/18~110/02/17	1.262%	100,000
大慶票券	109/11/19~110/03/19	1.262%	50,000
大中票券	109/12/16~110/02/08	1.262%	20,000
"	109/12/01~110/02/08	1.262%	30,000
中華票券	109/11/16~110/02/24	1.500%	50,000
			<u>500,000</u>
未攤銷應付短期票券折價			(654)
			<u>\$ 499,346</u>

士林開發股份有限公司

合約負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>	<u>備 註</u>
預收房地款	臨沂街案	\$ 106,123	
	北投致遠一路案	70,823	
	士東路案	99,930	
其他		<u>33</u>	
		<u>\$ 276,909</u>	

其他應付款項－關係人明細表

相關資訊請參閱附註七。

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

士林開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
勞務收入	工程管理服務收入	\$ 3,383
租賃收入	車位租金收入	259
		<u>\$ 3,642</u>

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
勞務成本	專案人員薪資支出	\$ 2,438
租賃成本	車位管理費	58
		<u>\$ 2,496</u>

士林開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資	\$ -	43,833	43,833
折舊費用	-	7,070	7,070
勞務費	-	4,021	4,021
交際費	-	3,818	3,818
保險費	-	79	79
勞健保費用	-	2,915	2,915
退休金	-	1,842	1,842
廣告費	44,381	339	44,720
其他(註)	-	12,320	12,320
	\$ 44,381	76,237	120,618

註：各項目金額未超過本科目金額之百分之五。

其他收益及費損淨額明細表

相關資訊請參閱附註六(廿二)。

聲 明 書

本公司民國一〇九年及一〇八年(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：許玉山



日 期：民國一一〇年三月二十九日



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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達士林開發集團民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與士林開發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對士林開發集團民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、客房收入及餐飲收入之認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)；收入之說明，請詳合併財務報告附註六(廿一)。

關鍵查核事項之說明：

因士林開發集團之財務上個別重大之組成個體群欣置業股份有限公司主要經營飯店，收入性質分為客房住宿、餐飲服務、租賃及經營管理技術服務等，其中以客房收入及餐飲收入為主要營業項目，由於行業特性之故，收入由大量小金額交易組成，錯誤風險較高，

因此，客房收入及餐飲收入認列之測試為本會計師執行士林開發集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：針對群欣置業股份有限公司之餐飲及客房收入執行控制測試，以瞭解銷貨流程之內部控制及其設計面的有效性，並測試與收入認列時點攸關之內部控制是否有效；執行截止測試，抽核客戶帳單及統一發票等資料檢視是否與帳載紀錄一致，以確認收入認列於正確期間。

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團之營建業存貨為營運之重要資產，占士林開發集團合併總資產約32%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行士林開發集團合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

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

本會計師亦考量士林開發集團對存貨相關資訊之揭露是否適切。

三、不動產、廠房及設備、使用權資產與無形資產減損評估

有關資產減損之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)非金融資產減損；資產減損之假設及估計不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)。評估之說明，請詳合併財務報告附註六(七)、(八)及(十)。

關鍵查核事項之說明：

士林開發集團於民國一〇九年十二月三十一日不動產、廠房及設備、使用權資產與無形資產之帳面金額占合併資產總額35%。由於前述資產未來營運績效易受同業競爭、政策及經濟環境等不確定因素影響，加上民國一〇九年初新型冠狀病毒肺炎疫情影響，以未來現金流量折現值估計前述資產的可回收金額具高度不確定性，致不動產、廠房及設備、使用權資產與無形資產帳面金額可能減損之風險，故本會計師於查核過程特別注意該未來現金流量折現值採用之假設、估計及判斷是否適當。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：檢視管理階層之評價是否適當，並複核管理階層計算可回收金額之相關參數及主要假設(折現率、預計成長率及毛利率)之合理性，以及核算可回收金額計算之正確性。本會計師亦考量士林開發集團對資產減損相關資訊之揭露是否適切。

其他事項

列入士林開發集團合併財務報告之子公司中，有關嘉德開發股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關嘉德開發股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。嘉德開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之2.82%及4.47%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額之25.13%及13.40%。

列入士林開發集團合併財務報告之採用權益法之投資中，部份被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列部份被投資公司採用權益法之投資金額分別占合併資產總額之1.59%及0.92%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占合併稅前淨損之(460.31)%及11.84%。

士林開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並皆經本會計師出具無保留意見加其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

士林開發集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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


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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對士林開發集團民國一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

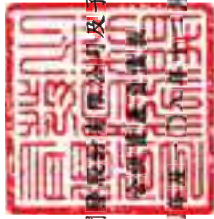
安侯建業聯合會計師事務所

陳泉哲 

會計師：

簡夢暉 

證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一一〇年三月二十九日



士林開發股份有限公司

民國一〇九年五月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 773,713	15	318,897	9
1140 合約資產-流動(附註六(廿一))	-	-	447	-
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(廿一))	20,642	-	25,341	1
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)、(廿一)及七)	119	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(四))	5,156	-	11,135	-
1210 其他應收款-關係人(附註六(四)及七)	3,377	-	464	-
130X 存貨(附註六(五))	1,598,472	32	735,350	20
1410 預付款項(附註七)	57,930	1	63,247	2
1476 其他金融資產-流動(附註六(十一)及九)	460,036	9	207,498	6
1479 其他流動資產-其他	7,754	-	3,090	-
1480 取得合約之增額成本-流動	88,312	2	-	-
	<u>3,015,511</u>	<u>59</u>	<u>1,365,469</u>	<u>38</u>
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	107,818	2	131,496	4
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	81,260	2	34,193	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及(廿八))	530,833	11	610,503	17
1755 使用權資產(附註六(八))	1,193,597	24	1,294,472	36
1760 投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-
1780 無形資產(附註六(十))	208	-	52,991	1
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	10,254	-	11,086	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(十一)及八)	97,095	2	98,064	3
1990 其他非流動資產-其他	1,007	-	185	-
	<u>2,028,881</u>	<u>41</u>	<u>2,239,799</u>	<u>62</u>
	<u>\$ 5,044,392</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,605,268</u>	<u>100</u>
負債及權益總計				
負債：				
109.12.31 金額			108.12.31 金額	
109.12.31 %			108.12.31 %	
短期借款(附註六(十二))	\$ 740,000	15	260,000	7
應付短期票券(附註六(十三))	599,251	12	159,751	4
合約負債-流動(附註六(廿一))	288,601	6	104,882	3
應付票據	16,769	-	-	-
應付帳款	73,189	1	84,274	2
應付帳款-關係人(附註七)	4,866	-	6,045	-
其他應付款(附註七)	95,601	2	98,653	3
其他應付款項-關係人(附註七)	200,273	4	-	-
本期所得稅負債(附註六(十七))	4,826	-	9,682	-
負債準備-流動(附註六(十六))	2,906	-	4,270	-
負債準備-流動(附註六(十五)及七)	105,501	2	104,496	3
預收款項	210	-	128	-
其他流動負債-其他	13,261	-	2,813	-
	<u>2,145,254</u>	<u>42</u>	<u>834,994</u>	<u>22</u>
非流動負債：				
應付公司債(附註六(十四))	599,580	12	599,460	17
租賃負債-非流動(附註六(十五)及七)	1,193,536	24	1,284,296	36
淨確定福利負債-非流動(附註六(十六))	2,709	-	3,036	-
採用權益法之投資貸餘(附註六(六))	1,047	-	1,047	-
其他非流動負債-其他	332	-	526	-
	<u>1,797,204</u>	<u>36</u>	<u>1,888,365</u>	<u>53</u>
	<u>3,942,458</u>	<u>78</u>	<u>2,723,359</u>	<u>75</u>
負債總計				
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八)及(十九))：				
股本	1,363,791	27	1,063,791	30
資本公積	64,187	1	79,284	2
保留盈餘	(259,965)	(5)	(274,430)	(8)
其他權益	(189,592)	(4)	(185,856)	(5)
歸屬母公司業主之權益小計	978,421	19	682,789	19
非控制權益(附註六(十八))	123,513	3	199,120	6
權益總計	1,101,934	22	881,909	25
負債及權益總計	<u>\$ 5,044,392</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,605,268</u>	<u>100</u>



董事長：許玉山



經理人：林信成

(合併財務報告附註)

會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一)及七)	\$ 369,550	100	762,602	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	319,245	86	387,525	51
營業毛利	50,305	14	375,077	49
營業費用：(附註六(三)、(十六)及七)				
6100 推銷費用	109,334	30	107,162	14
6200 管理費用	233,439	63	303,194	40
6450 預期信用減損損失	330	-	-	-
	343,103	93	410,356	54
營業淨損	(292,798)	(79)	(35,279)	(5)
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿三))	1,616	-	1,377	1
7010 其他收入(附註六(廿三))	32,479	9	10,337	1
7020 其他利益及損失(附註六(十)及(廿三))	(63,470)	(17)	(5,725)	(1)
7050 財務成本(附註六(廿三)及七)	(32,670)	(9)	(35,789)	(5)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(六))	291,513	79	(10,705)	(1)
營業外收入及支出合計	229,468	62	(40,505)	(5)
7900 稅前淨損	(63,330)	(17)	(75,784)	(10)
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	(1,930)	(1)	13,314	2
本期淨損	(61,400)	(16)	(89,098)	(12)
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	200	-	1,469	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(3,678)	(1)	(30,160)	(4)
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(3,478)	(1)	(28,691)	(4)
8500 本期綜合損益總額	\$ (64,878)	(17)	(117,789)	(16)
本期淨損歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 14,379	5	(103,539)	(14)
8620 非控制權益	(75,779)	(21)	14,441	2
	\$ (61,400)	(16)	(89,098)	(12)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 10,729	3	(132,412)	(17)
8720 非控制權益	(75,607)	(20)	14,623	1
	\$ (64,878)	(17)	(117,789)	(16)
每股盈餘(虧損)(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ 0.11		(0.97)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ 0.11		(0.97)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許玉山



經理人：林信成



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司

合併損益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本	保留盈餘			合計	其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
		法定盈 餘公積	待彌補 虧損	其他綜合 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		透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益				
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 1,063,791	79,284	(222,395)	(172,133)	815,201	(155,741)	184,497	999,698		
本期淨(損)利	-	-	(103,539)	(103,539)	(103,539)	-	14,441	(89,098)		
本期其他綜合損益	-	-	1,242	1,242	(28,873)	(30,115)	182	(28,691)		
本期綜合損益總額	-	-	(102,297)	(102,297)	(132,412)	(30,115)	14,623	(117,789)		
民國一〇八年十二月三十一日餘額	1,063,791	79,284	(324,692)	(274,430)	682,789	(185,856)	199,120	881,909		
本期淨利(損)	-	-	14,379	14,379	14,379	-	(75,779)	(61,400)		
本期其他綜合損益	-	-	86	86	(3,650)	(3,736)	172	(3,478)		
本期綜合損益總額	-	-	14,465	14,465	10,729	(3,736)	(75,607)	(64,878)		
其他資本公積變動：										
現金增資-員工認股權	-	641	-	-	641	-	-	641		
現金增資	300,000	(15,738)	-	-	284,262	-	-	284,262		
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,363,791	64,187	(310,227)	(259,965)	978,421	(189,592)	123,513	1,101,934		

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成

會計主管：曾毓文

董事長：許玉山

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (63,330)	(75,784)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	203,928	211,329
攤銷費用	216	579
預期信用減損損失	330	-
利息費用	32,670	35,789
利息收入	(1,616)	(1,377)
股利收入	(1,074)	(1,707)
股份基礎給付酬勞成本	641	-
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(291,513)	10,705
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	112	306
不動產、廠房及設備轉列費用數	909	280
處分採用權益法之投資利益	-	(3,303)
金融資產減損損失	-	1,500
非金融資產減損損失	62,837	5,271
租金減讓	(6,162)	-
其他	(3,356)	(572)
收益費損項目合計	(2,078)	258,800
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產淨變動：		
合約資產增加	-	(447)
應收票據及帳款淨額減少	12,859	4,873
應收帳款－關係人(增加)減少	(119)	3
其他應收款減少(增加)	4,265	(3,818)
其他應收款－關係人(增加)減少	(2,913)	474
存貨增加	(818,772)	(48,004)
預付款項(增加)減少	(35,109)	1,914
其他流動資產增加	(5,010)	(1,697)
取得合約之增額成本增加	(63,440)	-
其他金融資產增加	(173,770)	-
其他非流動資產(增加)減少	(822)	304
與營業活動相關之資產淨變動合計	(1,082,831)	(46,398)
與營業活動相關之負債淨變動：		
合約負債增加	184,166	91,169
應付票據增加(減少)	2,185	(8,627)
應付票據－關係人減少	-	(1,466)
應付帳款減少	(7,729)	(4,391)
應付帳款－關係人減少	(1,179)	(2,102)
其他應付款項增加(減少)	8,441	(1,597)
負債準備(減少)增加	(1,364)	1,557
預收款項增加(減少)	82	(400)
其他流動負債增加	1,959	407
其他非流動負債減少	(37)	-
淨確定福利負債(減少)增加	(127)	1,277
與營業活動相關之負債淨變動合計	186,397	75,827
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(896,434)	29,429
調整項目合計	(898,512)	288,229
營運產生之現金(流出)流入	(961,842)	212,445
收取之利息	1,620	1,359
收取之股利	154,520	4,370
支付之利息	(36,637)	(16,174)
支付之所得稅	(1,751)	(8,276)
營業活動之淨現金(流出)流入	(844,090)	193,724

士林開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	20,000	-
處分採用權益法之投資	-	30,000
採用權益法之被投資公司減資退回股款	91,000	-
取得不動產、廠房及設備	(9,047)	(23,212)
處分不動產、廠房及設備	11	181
其他應收款增加	(2,500)	(2,500)
其他應收款減少	2,500	2,500
取得無形資產	(270)	(183)
其他金融資產增加	(79,467)	(11,591)
其他金融資產減少	1,670	17,448
投資活動之淨現金流入	23,897	12,643
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	690,000	240,000
短期借款減少	(210,000)	(272,000)
應付短期票券增加	597,567	108,288
應付短期票券減少	(158,067)	(48,377)
發行公司債	-	599,400
償還公司債	-	(600,000)
償還長期借款	-	(83,117)
存入保證金增加	6	3
存入保證金減少	(163)	(1,150)
其他應付款—關係人增加	200,000	-
租賃本金償還	(128,596)	(142,560)
現金增資	284,262	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,275,009	(199,513)
本期現金及約當現金增加數	454,816	6,854
期初現金及約當現金餘額	318,897	312,043
期末現金及約當現金餘額	\$ 773,713	318,897

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：曾毓文



士林開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(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。

本公司民國一〇九年及一〇八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一一〇年三月二十九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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

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。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(十九)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由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。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已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，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)

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
			109.12.31	108.12.31	
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 %	99.89 %	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	食厚股份有限公司	餐飲業	55.00 %	55.00 %	孫公司

註1：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第1933060590號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯109司16字第00005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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

(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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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權益工具投資。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

(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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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。
- 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

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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。

(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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業外收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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	2~19年
(3)租賃改良	3~19年
(4)其他設備	2~17年

合併公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓承租不動產，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1) 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2) 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇年六月三十日以前到期之給付；且

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

3.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(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(廿二)。

(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，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

(1)認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

(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始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

(3)攤 銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- a. 電腦軟體 1~3年
- b. 其他無形資產 1~3年

合併公司於每一年度報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)收入之認列

1. 客戶合約之收入

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。

(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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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. 客戶合約之成本

(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) 政府補助

合併公司係於可收到與薪資及必要營運成本相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。針對其他與資產有關之補助，合併公司係於可合理確信將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列於遞延收入，並於資產耐用年限內依有系統之基礎將該遞延收益認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十九) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2. 確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(二十)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

現金交割之股份增值權應給予付員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

(廿一)所得稅

所得稅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。

合併公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿二)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係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)進行衡量。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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。衡量期間調整係因合併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，且其後續交割係在權益內調整。其他或有對價係於收購日後之每一報導日按公允價值衡量，且公允價值變動認列為損益。

(廿三)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。

(廿四)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

管理階層依編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。

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)對被投資公司是否具實質控制之判斷

合併公司持有士鋹室內裝修有限公司49%之股份，其餘股份中有持股50.9%之單一最大法人股東，合併公司並無取得士鋹室內裝修有限公司過半之董事席次，且亦未取得股東會出席股東過半之表決權，故判定合併公司對士鋹室內裝修有限公司係具重大影響力。

合併公司持有嘉德開發股份有限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，故合併公司將嘉德開發股份有限公司視為子公司。

(二)對被投資公司是否具重大影響之判斷

合併公司持有欣春建設股份有限公司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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊：

(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(五)。

(二)不動產、廠房及設備、使用權資產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(七)、(八)及(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)。

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(廿四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
現金	\$ 2,012	2,143
活期存款	688,974	250,026
定期存款	42,000	42,000
支票存款	40,447	24,433
外幣存款	280	295
	\$ 773,713	318,897

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(廿四)。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具—非流動：		
國內上市(櫃)公司股票—南亞	\$ 2,101	2,127
國內上市(櫃)公司股票—宏碁	748	564
國內上市(櫃)公司股票—華邦電	115	78
國內上市(櫃)公司私募股票—秋雨	36,990	56,650
香港上市公司股票—北控	44,657	48,870
國內非上市(櫃)公司股票—欣春	20,250	20,250
國內非上市(櫃)公司股票—若谷	2,957	2,957
合 計	<u>\$ 107,818</u>	<u>131,496</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。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。

3.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款(含關係人)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 8,511	6,463
應收帳款—按攤銷後成本衡量	14,697	21,102
減：備抵損失	(2,447)	(2,224)
	<u>\$ 20,761</u>	<u>25,341</u>

合併公司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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>109.12.31</u>		
	<u>應收款項 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 19,214	0%~10%	717
逾期0~90天	2,867	0%~30%	603
逾期91天以上	1,127	100%	1,127
	<u>\$ 23,208</u>		<u>2,447</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108.12.31		
	<u>應收款項 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 23,854	0%~10%	538
逾期0~90天	2,543	0%~20%	518
逾期91天以上	<u>1,168</u>	100%	<u>1,168</u>
	<u>\$ 27,565</u>		<u>2,224</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
期初餘額	\$ 2,224	2,294
認列之減損損失	330	-
本年度因無法收回而沖銷之金額	<u>(107)</u>	<u>(70)</u>
期末餘額	<u>\$ 2,447</u>	<u>2,224</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(四)其他應收款(含關係人)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他應收款—資金貸與他人	\$ 2,500	2,500
其他應收款—合建保證金	6,000	6,000
其他應收款—履約保證金	-	3,500
其他	6,033	5,599
減：備抵損失	<u>(6,000)</u>	<u>(6,000)</u>
	<u>\$ 8,533</u>	<u>11,599</u>

1. 資金貸與之相關資訊請詳附註十三。
2. 合併公司民國一〇八年十二月三十一日帳列一筆6,000千元之合建保證金，經評估該筆款項收回可能性低，故予以提列備抵損失，預期信用減損損失請詳附註六(廿三)。
3. 合併公司於民國一〇八年度終止「花蓮文化創意產業園區整建移轉投資契約」一案，原提押履約保證金5,000千元，後經與文化部協議抵繳違約金1,500千元。於民國一〇九年扣除應付房屋稅等，剩餘款項1,640千元業已於民國一〇九年六月五日經文化部核實後結算退還。
4. 其餘信用風險資訊請詳附註六(廿四)。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
<u>買賣業</u>		
商品存貨	\$ 6,227	7,371
<u>建設業</u>		
待售房地	37,741	37,741
營建用地	46,000	46,000
在建房地	1,490,769	644,238
預付土地款	17,735	-
小 計	<u>1,592,245</u>	<u>727,979</u>
合 計	<u>\$ 1,598,472</u>	<u>735,350</u>
預期超過十二個月以後收回	<u>\$ 1,009,194</u>	<u>180,332</u>

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為54,037千元及68,264千元。
- 2.民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地依0.94%及1.34%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(廿三)。
- 3.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述存貨均未有提供作質押擔保之情形。

(六)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資(扣除採用權益法之投資貸餘)列示如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
關聯企業	<u>\$ 80,213</u>	<u>33,146</u>

- 1.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

<u>關聯企業 名 稱</u>	<u>與合併公司間 關係之性質</u>	<u>主要 營業場所</u>	<u>所有權權益及表決權之比例</u>	
			<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
都市策略開發(股) 公司	主要業務為不動產開發	台灣	35 %	35 %

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報表中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

都市策略開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動資產	\$ 361,603	2,055,089
非流動資產	18,443	56,708
流動負債	(165,706)	(1,718,463)
非流動負債	<u>(81,980)</u>	<u>(392,804)</u>
淨資產	<u>\$ 132,360</u>	<u>530</u>
歸屬於被投資公司非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 132,360</u>	<u>530</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營業收入	<u>\$ 2,648,951</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 821,830	(31,719)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 821,830</u>	<u>(31,719)</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 821,830</u>	<u>(31,719)</u>
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 186	11,287
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	287,640	(11,101)
本期自關聯企業所收取之股利	(150,500)	-
減資退還股本	<u>(91,000)</u>	<u>-</u>
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>46,326</u>	<u>186</u>
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 46,326</u>	<u>186</u>

2.彙總財務資訊一個別不重大者之關聯企業

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>109.12.31</u>		<u>108.12.31</u>	
	<u>金額</u>	<u>持股比例</u>	<u>金額</u>	<u>持股比例</u>
太陸室內裝修有限公司(註1)	\$ (1,047)	33.00 %	(1,047)	33.00 %
士鉸室內裝修有限公司	<u>34,934</u>	49.00 %	<u>34,007</u>	49.00 %
	<u>\$ 33,887</u>		<u>32,960</u>	
			<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
歸屬於合併公司之份額：				
繼續營業單位本期淨利			<u>\$ 3,873</u>	<u>396</u>

註1：合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日因繼續採持股比認列關聯企業—太陸室內裝修有限公司之虧損，致長期股權投資之帳面金額為貸餘，帳列「採用權益法之投資貸餘」項下。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一〇七年八月間與非關係人簽約出售聯上墾丁股份有限公司(原意舍墾丁股份有限公司)股權及屏東縣墾丁公教會館及功能設施BOT開發案權利，合約總價款80,000千元，依合併公司對聯上墾丁股份有限公司(原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。合併公司於民國一〇八年十一月完成股權出售並喪失對其之重大影響，其處分利益3,303千元帳列於合併綜合損益表之營業外收入及支出項下，相關損益情形請詳附註六(廿三)。

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。

3.擔保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>辦公設備</u>	<u>機器設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備</u>	<u>未完工程</u>	<u>總計</u>
成本或認定成本：						
民國109年1月1日餘額	\$ 32,609	51,027	829,325	144,225	6,775	1,063,961
增添	2,251	136	776	136	10,205	13,504
處分及報廢	(35)	(46)	(3,800)	(2,117)	-	(5,998)
重分類	104	5,308	8,900	852	(16,107)	(943)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 34,929</u>	<u>56,425</u>	<u>835,201</u>	<u>143,096</u>	<u>873</u>	<u>1,070,524</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 45,257	50,984	887,189	138,625	10,303	1,132,358
增添	1,341	268	5,374	1,215	9,248	17,446
處分及報廢	(14,772)	(2,199)	(66,163)	(2,436)	-	(85,570)
重分類	783	1,974	2,925	6,821	(12,776)	(273)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 32,609</u>	<u>51,027</u>	<u>829,325</u>	<u>144,225</u>	<u>6,775</u>	<u>1,063,961</u>
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ 24,498	28,707	304,981	95,272	-	453,458
本期折舊	1,732	5,476	58,599	16,335	-	82,142
處分及報廢	(35)	(36)	(3,739)	(2,065)	-	(5,875)
減損損失	-	-	10,000	-	-	10,000
重分類	-	(47)	(103)	116	-	(34)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 26,195</u>	<u>34,100</u>	<u>369,738</u>	<u>109,658</u>	<u>-</u>	<u>539,691</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 37,742	25,122	312,504	78,804	-	454,172
本期折舊	1,527	5,743	58,611	18,479	-	84,360
處分及報廢	(14,772)	(2,152)	(66,135)	(2,024)	-	(85,083)
重分類	1	(6)	1	13	-	9
民國108年1月31日餘額	<u>\$ 24,498</u>	<u>28,707</u>	<u>304,981</u>	<u>95,272</u>	<u>-</u>	<u>453,458</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	辦公設備	機器設備	租賃改良	其他設備	未完工程	總計
帳面金額：						
民國109年12月31日	\$ 8,734	22,325	465,463	33,438	873	530,833
民國108年1月1日	\$ 7,515	25,862	574,685	59,821	10,303	678,186
民國108年12月31日	\$ 8,111	22,320	524,344	48,953	6,775	610,503

1.減損損失及後續迴轉

因COVID-19疫情持續重挫觀光旅遊行業，經重新評估旅館業務未來現金流量，其相關帳面金額高於其可回收金額，故於民國一〇九年度認列租賃改良之減損損失為10,000千元，列報於合併綜合損益表之「其他利益及損失」中，請詳附註六(廿三)之說明。估計使用價值所使用之關鍵假設請詳附註六(十)。

2.擔保

民國一〇九年及一〇八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。

(八)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築、機器設備及運輸設備等所認列之使用權資產，其成本、折舊及減損損失提列或迴轉情形，其變動明細(編製準則附表)如下：

	土地	房屋及建築	機器設備	運輸設備	總計
使用權資產成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,407,867	2,406	1,533	1,411,806
增 添	-	19,705	-	1,206	20,911
減 少	-	(1,084)	-	(1,533)	(2,617)
民國109年12月31日餘額	\$ -	1,426,488	2,406	1,206	1,430,100
民國108年1月1日餘額	\$ 65,227	1,442,728	-	1,533	1,509,488
增 添	-	979	2,406	-	3,385
減 少	(65,227)	(35,840)	-	-	(101,067)
民國108年12月31日餘額	\$ -	1,407,867	2,406	1,533	1,411,806
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	115,413	506	1,415	117,334
本期折舊	-	120,583	507	696	121,786
減 少	-	(1,084)	-	(1,533)	(2,617)
民國109年12月31日餘額	\$ -	234,912	1,013	578	236,503
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
本期折舊	3,953	121,095	506	1,415	126,969
提列減損損失	5,271	-	-	-	5,271
減 少	(9,224)	(5,682)	-	-	(14,906)
民國108年12月31日餘額	\$ -	115,413	506	1,415	117,334

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面價值：	土 地	房 屋 及 建 築	機 器 設 備	運 輸 設 備	總 計
民國109年12月31日	\$ -	<u>1,191,576</u>	<u>1,393</u>	<u>628</u>	<u>1,193,597</u>
民國108年12月31日	\$ -	<u>1,292,454</u>	<u>1,900</u>	<u>118</u>	<u>1,294,472</u>

合併公司於報導日對使用權資產之可回收金額進行減損評估，相關評估說明請詳附註六(十)。

合併公司因考量其營運狀況，部分營業場地於民國一〇八年十二月提前終止租賃合約，並除列使用權資產86,161千元及租賃負債82,386千元，認列租賃合約修改利益3,775千元，相關資訊請詳附註六(廿三)。

(九)投資性不動產

	109.12.31	108.12.31
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>

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。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產均未有提供作質押擔保之情形。

(十)無形資產

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

成 本：	商 譽	品 牌 設 計 成 本	其 他	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ 52,837	1,216	306	54,359
取 得	-	-	270	270
處 分	-	-	(214)	(214)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 52,837</u>	<u>1,216</u>	<u>362</u>	<u>54,415</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 52,837	4,686	275	57,798
取 得	-	-	183	183
處 分	-	(3,470)	(152)	(3,622)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 52,837</u>	<u>1,216</u>	<u>306</u>	<u>54,359</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>商譽</u>	<u>品牌設計成本</u>	<u>其他</u>	<u>總計</u>
攤銷及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,185	183	1,368
本期攤銷	-	15	201	216
處分	-	-	(214)	(214)
減損損失	<u>52,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,837</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 52,837</u>	<u>1,200</u>	<u>170</u>	<u>54,207</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	4,291	120	4,411
本期攤銷	-	364	215	579
處分	-	(3,470)	(152)	(3,622)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,185</u>	<u>183</u>	<u>1,368</u>
帳面價值：				
民國109年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>16</u>	<u>192</u>	<u>208</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 52,837</u>	<u>395</u>	<u>155</u>	<u>53,387</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 52,837</u>	<u>31</u>	<u>123</u>	<u>52,991</u>

1. 攤銷費用

民國一〇九年度及一〇八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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營業費用	<u>\$ 216</u>	<u>579</u>

2. 商譽之減損測試

合併公司於民國一〇五年十二月九日收購群欣置業股份有限公司57.14%股權產生商譽50,972千元，主要係來自該公司於住宿及餐飲業務之獲利能力。依國際會計準則第三十六號規定，企業合併取得之商譽，至少每年應進行減損測試，商譽之減損測試係將商譽分攤至預期因合併綜效而受益之現金產生單位，群欣置業股份有限公司本身為可產生獨立現金流量之現金產生單位，故商譽之減損係透過計算群欣置業股份有限公司之使用價值與淨資產帳面價值評估是否須提列減損。

另合併公司係以群欣置業股份有限公司財務預測為分析基礎，根據地區別及提供之服務預估財務預測期間之營業收入，故合併報告主係針對民國一〇九年度之預期營業收入達成情形進行評估說明。

由於自民國一〇九年度初以來因疫情持續重挫國內外觀光旅遊行業，且截至民國一〇九年十二月三十一日全球疫情仍舊險峻未見好轉，政府仍未開放國外旅客進入，經重新評估群欣置業股份有限公司未來現金流量，其可回收金額小於帳面金額，故合併公司於本期認列商譽減損50,972千元，並將該減損損失列報於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳附註六(廿三)之說明。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

群欣置業股份有限公司之可回收金額係依據使用價值作為計算基礎，而該使用價值係依據群欣置業股份有限公司未來主要營業據點之承租期間財務預測之現金流量預測計算，超過五年期之現金流量採用下列所述之估計成長率推算。估計使用價值所使用之關鍵假設如下：

	109.12.31
折現率	3.86%

折現率係以產業加權平均資金成本為估計基礎所衡量之稅前比率，並調整風險溢價以反映一般投資於權益之增額風險及現金產生單位特定之系統性風險。

財務預算期間稅前息前折舊攤銷前盈餘之估計係基於過去經驗、實際營運結果及未來租賃到期日為基礎，另以現階段營運結果推算未來五年平均成長率約86.45%。超過五年期則恢復疫情前之營運外推未來租賃期間之稅前息前折舊攤銷前盈餘。考量飯店經營業務之長期性質，管理階層相信上述之預測期間係合理。有關營業收入係以過去經驗及實際營運情況並考量市場環境及此行業市場之成長予以預估，並依據過去經驗及各項成本費用之變動因素估計營業成本及費用，並以稅前折現率計算可回收金額。該等關鍵假設之數值代表管理階層對飯店業經營業務的未來趨勢評估，同時考量外部資訊與內部資訊(歷史資訊)。

合併公司於民國一〇五年十二月一日收購食厚股份有限公司55%股權產生商譽1,865千元，主要係來自該公司於餐飲業務之獲利能力。由於自民國一〇九年初以來疫情持續影響國內餐飲業，導致食厚股份有限公司民國一〇九年度為營運虧損，故合併公司於本期認列商譽減損1,865千元，並將該減損損失列報於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳附註六(廿三)說明。

3.擔保

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之無形資產均未有提供作質押擔保之情形。

(十一)其他金融資產

	109.12.31	108.12.31
流動：		
其他金融資產－定期存單	\$ 34,200	34,200
其他金融資產－價金信託專戶	173,770	-
合建保證金	252,066	173,238
存出保證金	-	60
	\$ 460,036	207,498
非流動：		
其他金融資產－受限制存款	\$ 62,400	62,400
存出保證金	34,695	35,664
	\$ 97,095	98,064

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)短期借款

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ <u>740,000</u>	<u>260,000</u>
尚未使用額度	\$ <u>347,000</u>	<u>941,000</u>
利率區間	<u>1.05%~1.95%</u>	<u>1.20%~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(廿四)。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

<u>109.12.31</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	聯邦銀票券、合庫票券、萬通票券、大慶票券、大中票券、中華票券及國際票券	1.04%~1.838%	\$ 600,000
減：應付短期票券折價			(749)
合計			\$ <u>599,251</u>
尚未使用額度			\$ <u>200,000</u>
<u>108.12.31</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	合庫票券、台灣票券及國際票券	1.118%~1.40%	\$ 160,000
減：應付短期票券折價			(249)
合計			\$ <u>159,751</u>
尚未使用額度			\$ <u>390,000</u>

合併公司並無以資產設定抵押供應付短期票券擔保情形。

(十四)應付公司債

1.合併公司發行公司債資訊如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
發行國內普通公司債	\$ 600,000	600,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(420)	(540)
減：一年內到期部分	-	-
期末應付公司債餘額	\$ <u>599,580</u>	<u>599,460</u>

合併公司於民國一〇八年五月八日經董事會決議通過發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣600,000千元，發行日期為民國一〇八年七月二十九日，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.合併公司於民國一〇八年七月二十九日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	600,000千元
發 行 日	108.07.29
票面利率	0.80%
發行期間	108.07.29~113.07.29
保證機構	第一商業銀行股份有限公司
受託機構	玉山商業銀行股份有限公司
償還方式	合併公司得於合併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)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	\$ <u>105,501</u>	<u>104,496</u>
非流動	\$ <u>1,193,536</u>	<u>1,284,296</u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>24,092</u>	<u>27,381</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ <u>4,600</u>	<u>7,747</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>434</u>	<u>488</u>
短期租賃之費用	\$ <u>150</u>	<u>1,422</u>
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ <u>3,363</u>	<u>5,326</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為租金費用之減少/其他收益)	\$ <u>6,162</u>	<u>-</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>160,367</u>	<u>183,948</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.土地、房屋及建築之租賃

合併公司承租土地、房屋及建築作為辦公處所及營業場所，辦公處所之租賃期間通常為一至三年，營業場所則為三至廿一年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

部份合約之租賃給付取決於當地物價指數之變動，或係依據合併公司所承租店面於租賃期間內之銷售金額計算。

部份合約並約定由合併公司墊付出租人與不動產相關之稅負及保險支出，該等費用通常係每年發生一次。

部分之租賃合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權，該等合約係由各組成個體分別管理，因此所約定之個別條款及條件於合併公司內有所不同。該等選擇權僅合併公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。在無法合理確定將行使可選擇之延長租賃期間之情況下，與選擇權所涵蓋期間之相關給付並不計入租賃負債。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備等之租賃期間為二至三年。

合併公司承租辦公設備等之租賃期間為一年至五年間，該等租賃為短期或低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十六)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 12,140	12,007
計畫資產之公允價值	(9,431)	(8,971)
淨確定福利淨負債	<u>\$ 2,709</u>	<u>3,036</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
帶薪假負債	\$ <u>2,906</u>	<u>4,270</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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計9,431千元。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。

本公司於民國一〇八年度註銷臺灣銀行勞工退休準備金專戶，並於民國一〇八年四月十一日經信勞給字第10850084261號函收得結清帳戶之退休準備金支出1,424千元，故截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額均已為零元。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 12,007	18,930
當期服務成本及利息	67	159
淨確定福利(資產)負債再衡量數		
一因經驗調整所產生之精算損益	(78)	(1,317)
一因財務假設變動所產生之精算損益	174	356
計畫支付之福利	(30)	(6,121)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 12,140</u>	<u>12,007</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 8,969	15,702
利息收入	64	151
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	297	509
已提撥至計畫之金額	131	154
計畫支付之福利	(30)	(6,121)
結清退回公司之金額	-	(1,424)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 9,431</u>	<u>8,971</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度認列為損益之費用如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>\$ 3</u>	<u>8</u>
營業費用	<u>\$ 3</u>	<u>8</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

合併公司民國一〇九年度及一〇八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>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (4,075)	(2,606)
本期認列	(200)	(1,469)
12月31日餘額	<u>\$ (4,275)</u>	<u>(4,075)</u>

(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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
折現率	0.50%	0.75%
未來薪資增加	2.00%	2.00%

合併公司預計於民國一〇九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131千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為11.4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。

民國一〇九年及一〇八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>
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1.43)%	1.48%
未來薪資增加(變動0.25%)	1.43%	(1.39)%
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1.67)%	1.74%
未來薪資增加(變動0.25%)	1.70%	(1.64)%

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。

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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為9,024千元及11,627千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅(利益)費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅(利益)費用		
所得稅費用	\$ 803	12,071
未分配盈餘加徵10%	82	209
調整前期之當期所得稅	<u>(3,647)</u>	<u>157</u>
	<u>(2,762)</u>	<u>12,437</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>832</u>	<u>877</u>
繼續營業單位之所得稅(利益)費用	<u>\$ (1,930)</u>	<u>13,314</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅(利益)費用與稅前淨損之調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨損	\$ <u>(63,330)</u>	<u>(75,784)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (12,666)	(15,157)
權益法認列之國內投資損益	(58,303)	2,141
不可扣抵費用	-	1,593
未認列暫時性差異變動	786	2,554
無形資產減損損失	10,568	-
政府補助收入(受特殊傳染性肺炎影響)	(4,493)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	63,472	22,071
前期高低估	(3,647)	157
未分配盈餘加徵	82	209
其他	<u>2,271</u>	<u>(254)</u>
合 計	<u>\$ (1,930)</u>	<u>13,314</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
課稅損失	\$ 116,928	106,137
其他	18,497	11,187
	<u>\$ 135,425</u>	<u>117,324</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。

截至民國一〇九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：

<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>
民國一〇一年度	\$ 2,877	民國一一一年度
民國一〇二年度	7,555	民國一一二年度
民國一〇三年度	54,279	民國一一三年度
民國一〇四年度	96,312	民國一一四年度
民國一〇五年度	16,956	民國一一五年度
民國一〇六年度	6,853	民國一一六年度
民國一〇七年度	1,971	民國一一七年度
民國一〇八年度	81,074	民國一一八年度
民國一〇九年度	316,764	民國一一九年度
	<u>\$ 584,641</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇九年度及一〇八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

	<u>使用權 資 產</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
民國109年1月1日	\$ 11,086	-	11,086
貸記損益表	(832)	-	(832)
民國109年12月31日	<u>\$ 10,254</u>	<u>-</u>	<u>10,254</u>
民國108年1月1日	\$ 11,918	45	11,963
貸記損益表	(832)	(45)	(877)
民國108年12月31日	<u>\$ 11,086</u>	<u>-</u>	<u>11,086</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.所得稅核定情形

合併公司最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

公司名稱	核定年度
本公司	民國一〇七年度
嘉德開發股份有限公司	民國一〇七年度
匯德開發股份有限公司	民國一〇八年度
新開股份有限公司	民國一〇七年度
如一股份有限公司	民國一〇八年度
群欣置業股份有限公司	民國一〇八年度
食厚股份有限公司	民國一〇八年度

(十八)資本及其他權益

1.股本

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。已發行股份分別為普通股136,379千股及106,379千股，所有已發行之股款均已收取。

本公司於民國一〇八年八月十二日經董事會決議辦理現金增資發行普通股300,000千元，每股面額10元，計30,000千股。並於民國一〇八年十二月二十五日經董事會決議每股發行價格9.5元。此項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一〇九年二月十一日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣，並分類於權益項下。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	\$ 63,546	79,284
發行股票溢價－員工認股權	641	-
	<u>\$ 64,187</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。

本公司於民國一〇八年十二月十日經董事會決議現金增資發行股數30,000股，每股發行價格9.5元，募集金額為285,000千元，發行股票折價金額為15,738千元(發行股票折價15,000千元，加可歸屬於現增之增額成本738千元)，及資本公積員工認股權認購轉列資本公積發行股票溢價641千元，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(1)法定盈餘公積

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。

(3)盈餘分配

本公司於民國一〇九年六月十一日及民國一〇八年六月十八日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈虧撥補案，皆因帳列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
民國109年1月1日餘額	\$ (185,856)
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	(3,736)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ (189,592)</u>
民國108年1月1日餘額	\$ (155,741)
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	(30,115)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (185,856)</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.非控制權益

	歸屬於非控制權益之份額	
	109年度	108年度
期初餘額	\$ 199,120	184,497
非控制權益淨(損)利	(75,779)	14,441
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	58	(46)
確定福利之精算(損)益	114	228
	<u>\$ 123,513</u>	<u>199,120</u>

(十九)股份基礎給付

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度間股份基礎給付係因現金增資發行新股保留員工認購。

	權益交割
	現金增資保留予員工認購
給與日	108.12.25
給與數量	1,492千股
給予日公允價值	9.93
執行價格	9.5
授予對象	正職員工
既得條件	立即既得

上述員工認股權憑證詳細資訊如下：

(以千單位表達)	109年度	
	加權平均履約價格(元)	認股權數量
1月1日流通在外數量	-	-
本期給與數量	\$ 9.50	1,492
本期執行數量	9.50	(1,492)
12月31日流通在外數量	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
12月31日可執行數量	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司民國一〇九年因現金增資提撥予員工認購所產生之費用為641千元。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘(虧損)

合併公司計算基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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>14,379</u>	<u>(103,539)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>133,018</u>	<u>106,379</u>
	\$ <u>0.11</u>	<u>(0.97)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ <u>14,379</u>	<u>(103,539)</u>
調整後普通股加權平均流通在外股數	133,018	106,379
員工認股權	<u>1</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>133,019</u>	<u>106,379</u>
稀釋每股盈餘(虧損)	\$ <u>0.11</u>	<u>(0.97)</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>109年度</u>			
	<u>營建開發</u>	<u>休閒育樂</u>	<u>餐飲及 旅館</u>	<u>合 計</u>
主要產品/服務線：				
客房住宿	\$ -	-	101,815	101,815
餐飲服務	-	-	167,381	167,381
會員服務	-	74,658	-	74,658
其他	<u>3,642</u>	<u>17,174</u>	<u>4,880</u>	<u>25,696</u>
	\$ <u>3,642</u>	<u>91,832</u>	<u>274,076</u>	<u>369,550</u>
	<u>108年度</u>			
	<u>營建開發</u>	<u>休閒育樂</u>	<u>餐飲及 旅館</u>	<u>合 計</u>
主要產品/服務線：				
客房住宿	\$ -	-	426,127	426,127
餐飲服務	-	158	217,417	217,575
會員服務	-	84,476	-	84,476
其他	<u>7,027</u>	<u>23,821</u>	<u>3,576</u>	<u>34,424</u>
	\$ <u>7,027</u>	<u>108,455</u>	<u>647,120</u>	<u>762,602</u>

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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
應收帳款及應收票據(含關係人)	\$ 23,208	27,565	32,512
減：備抵損失	(2,447)	(2,224)	(2,294)
	<u>\$ 20,761</u>	<u>25,341</u>	<u>30,218</u>
合約資產-勞務合約	\$ -	447	-
合約負債	<u>\$ 288,601</u>	<u>104,882</u>	<u>13,713</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為15,533千元及13,680千元。

合約資產主要係因已移轉工程顧問服務予客戶而換得對於對價之權利，惟於報導日尚未請款所產生。合併公司對於該對價有無條件之權利時，將轉列應收帳款。

合約資產及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。

(廿二) 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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度皆為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事酬勞金額。另，本公司員工酬勞及董事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酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工及董事酬勞皆為零元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿三) 營業外收入及支出

1. 利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 1,341	1,099
其他利息收入	275	278
	<u>\$ 1,616</u>	<u>1,377</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ 1,074	1,707
政府補助收入	22,465	-
其他	<u>8,940</u>	<u>8,630</u>
	<u>\$ 32,479</u>	<u>10,337</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
外幣兌換損益	\$ 56	426
處分不動產、廠房及設備損失	(112)	(306)
處分投資利益	-	3,303
租賃修改利益	-	3,775
金融資產減損損失	-	(1,500)
使用權資產減損損失	-	(5,271)
預期信用減損損失	-	(6,000)
不動產、廠房及設備減損損失	(10,000)	-
無形資產減損損失	(52,837)	-
什項損失	<u>(577)</u>	<u>(152)</u>
	<u>\$ (63,470)</u>	<u>(5,725)</u>

4.財務成本

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 12,382	13,966
公司債	120	160
租賃負債	24,092	27,381
減：利息資本化	<u>(3,924)</u>	<u>(5,718)</u>
	<u>\$ 32,670</u>	<u>35,789</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)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。

(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(三)。

本公司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，屬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))。

民國一〇九年度及一〇八年度之備抵損失變動情形請詳附註六(三)。

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。

	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-2年	2年以上
109年12月31日					
金融負債：					
無擔保銀行借款	\$ 740,000	741,823	741,823	-	-
租賃負債	1,299,037	1,461,207	127,672	112,151	1,221,384
應付短期票券	599,251	600,000	600,000	-	-
應付款項及其他應付款	390,698	390,698	345,628	4,719	40,351
有擔保普通公司債	599,580	617,160	4,800	4,800	607,560
存入保證金	332	332	332	-	-
	<u>\$ 3,628,898</u>	<u>3,811,220</u>	<u>1,820,255</u>	<u>121,670</u>	<u>1,869,295</u>
108年12月31日					
金融負債：					
無擔保銀行借款	\$ 260,000	260,745	252,741	8,004	-
租賃負債	1,388,792	1,605,772	129,995	152,569	1,323,208
應付短期票券	159,751	160,000	160,000	-	-
應付款項及其他應付款	188,972	188,972	150,007	4,886	34,079
有擔保普通公司債	599,460	623,161	4,800	4,800	613,561
存入保證金	489	489	489	-	-
	<u>\$ 2,597,464</u>	<u>2,839,139</u>	<u>698,032</u>	<u>170,259</u>	<u>1,970,848</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

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之權益投資工具如下：

	109.12.31			108.12.31		
	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	\$ 12,217	3.673	44,657	12,639	3.849	48,870

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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加4,040千元及1,186千元，主因係合併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，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

<u>報導日證券價格</u>	109年度	108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%	\$ <u>3,235</u>	<u>3,945</u>
下跌3%	\$ <u>(3,235)</u>	<u>(3,945)</u>

6.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，及租賃負債，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)

(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。

(4)各等級間的移轉

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度其公允價值之評價技術並無變動，此外，於民國一〇九年度及一〇八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。

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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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－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－無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司	• 股權淨值比乘數 (109.12.31及108.12.31皆為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－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 (109.12.31及108.12.31皆為2.64%)	• 加權平均資金成本愈高，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：

	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
民國109年12月31日						
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)
民國108年12月31日						
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)

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。

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)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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為547,000千元及1,331,000千元。

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。

(廿六)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。合併公司民國一〇九年度資本管理策略與民國一〇八年度一致。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 3,942,458	2,723,359
減：現金及約當現金	(773,713)	(318,897)
淨負債	3,168,745	2,404,462
權益總額	1,101,934	881,909
調整後資本	\$ 4,270,679	3,286,371
負債資本比率	74 %	73 %

民國一〇九年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因隨建案工程進度而舉借短期借款、短期票券等，以及本期建案預售而認列合約負債，致負債資本比率增加。

(廿七)非現金交易之投資活動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之非現金交易之重大投資如下：

	109年度	108年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 13,504	17,446
加：期初應付工程設備款	334	6,100
減：期末應付工程設備款	(4,791)	(334)
本期支付現金	\$ 9,047	23,212

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)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
士鎡室內裝修有限公司(士鎡)	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
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
Republic of Marketing Limited	合併公司之其他關係人

(二)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：

	109年度	108年度
其他關係人	\$ <u>5,235</u>	<u>6,992</u>

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，收款期間與一般交易相當。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：

(1)建設業：

關係人類別	進貨	
	109年度	108年度
關聯企業－都市策略	\$ <u>67,376</u>	<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)

合併公司對上述關係人之進貨價格無非關係人交易可供比較，其付款條件與非關係人交易並無顯著不同。

(2) 買賣業：

	109年度	108年度
其他關係人	\$ 105	93

合併公司對上述關係人之進貨價格無非關係人交易可供比較，付款條件為月結30天至60天，一般廠商無重大差異。

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	109.12.31	108.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 119	-
其他應收款	關聯企業-士鉉	2,945	-
"	其他關係人	432	464
		\$ 3,496	464
應付帳款	其他關係人	\$ 4,866	6,045
其他應付款	其他關係人	273	1,585
		\$ 5,139	7,630
預付款項	關聯企業-都市策略	\$ -	40,426

對關聯企業-都市策略之預付款項係因購買建築容積而產生，民國一〇九年取得容積移轉許可證明轉列存貨。有關承諾或有請詳附註九。

4. 對關係人借款

合併公司向關係人借款金額如下：

	109.12.31	108.12.31
其他關係人-銓聖	\$ 200,000	-

本公司向關係人借款係參考合併公司當時向金融機構短期借款之利率來計算，且以同額本票做擔保。於民國一〇九年度認列利息支出120千元。

5. 租賃

合併公司民國一〇八年一月一日初次是用國際財務報導準則十六號時分別認列使用權資產89,774千元及租賃負債89,774千元。又民國一〇九年一月向士林電機廠股份有限公司承租辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂三年期租賃合約，合約總價19,706千元。於民國一〇九年度及一〇八年度認列利息支出分別為678千元及1,204千元，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為28,591千元及33,201千元。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.其他

(1)合併公司於民國一〇八年度依「花蓮文化創意園區整建營運移轉案投資契約」捐贈予其他關係人為1,510千元。

(2)合併公司於民國一〇九年度及一〇八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6,314千元及7,787千元。

(3)合併公司民國一〇九年度向關聯企業—都市策略收取之現金股利，相關資訊請詳附註六(六)。

(三)主要管理人員交易

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
短期員工福利	\$ 19,396	21,168
退職後福利	389	1,428
	<u>\$ 19,785</u>	<u>22,596</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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
受限制資產(帳列其他金融資產—非流動)	公司債擔保	\$ <u>62,400</u>	<u>62,400</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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>2,365,910</u>	<u>321,300</u>
已依約收取金額	\$ <u>276,876</u>	<u>85,842</u>

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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>349,988</u>	<u>314,518</u>
已依約支付金額	\$ <u>149,540</u>	<u>103,493</u>

3.合併公司擬承接都市更新計畫而簽訂合作開發整合契約及權益轉讓協議書，依約支付之款項如下：

	<u>109.12.31</u>
已簽訂之合約價款(未稅)	\$ <u>761,905</u>
已依約支付金額(未稅)	\$ <u>214,286</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.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>108.12.31</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>

合併公司已於民國一〇九年四月二十四日取得容積移轉許可證明，並於同年四月三十日支付尾款，取得容積移轉。

5.合併公司因購買土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	<u>109.12.31</u>
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>354,706</u>
尚未支付金額	\$ <u>336,971</u>

6.其他未認列之合約承諾如下：

項目	標的	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
存入保證票據	發包工程、都 更開發合作	\$ <u>440,067</u>	<u>29,535</u>
存出保證金(帳列其他金融資產—流 動)	合作興建案	\$ <u>252,066</u>	<u>173,238</u>

7.合併公司簽訂主要承租租賃契約如下：

出租人名稱	租賃標的物	租期	租金給付方式
誠品生活(股)公司	台北市西門町誠品武昌大樓	99.11.05~118.12.31	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%，再加上營業額抽成。
潤泰百益(股)公司	台北市松山車站多目標使用大樓17至21樓	104.06.01~124.11.30	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%。
"	台北市松山車站多目標使用大樓2樓	108.01.01~124.11.30	依合約規定支付押金100千元(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	104.03.26~124.03.25	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，再加上營業額抽成。

(二)其他：

- 1.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。截至民國一〇九年十二月三十一日，本案尚在籌畫規劃中。
- 2.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」，合併公司於民國一〇八年十一月二十六日經文

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

創字第1081034817號函核准終止合併公司與文化部簽訂「花蓮文化創意園區整建營運移轉案投資契約」一案，原提押履約保證金業已於民國一〇九年六月五日經文化部核實後結算退還，相關說明請詳附註六(四)。

- 3.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。截至民國一〇九年及一〇八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分別為29,710千元及29,540千元。
- 4.於民國一〇九年十月合併公司為開發整合「台北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地之都更案」及「台北市信義區吳興段一小段330地號等43筆土地之都更案」，與非關係人簽訂勞務契約，於完工交屋銷售完畢前，協助合併公司辦理都更相關事宜，於地主交屋完畢後依案件銷售利潤2%支付勞務報酬。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

- (一)合併公司於民國一〇九年十一月十二日經董事會決議，按面額發行民國一〇九年國內第一次有擔保普通公司債1,000,000千元，票面利率0.62%，發行期限五年，每年依發行在外餘額按票面利率計息，於到期時本金一次償還，此公司債業已於民國一一〇年一月募集發行完成。
- (二)合併公司於民國一一〇年二月投標向中華民國國防部取得台北市大安區通化段四小段土地，取得價款為838,890千元，合併公司取得該筆營建用地為興建房屋出售。
- (三)合併公司於民國一一〇年三月二十九日經董事會決議通過擬受讓非關係人其擔任實施者之「台北市大安區通化段四小段121等地號39筆都市更新事業計劃」及「台北市大安區瑞安段三小段224-1等地號18筆都市更新事業計劃」，並擬取得本都更案實施者權益，於興建住宅大樓後分配實施者應分回之房地資產。

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	109年度			108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	\$ 77,749	114,217	191,966	107,296	140,308	247,604
勞健保費用	8,173	9,725	17,898	9,905	11,669	21,574
退休金費用	3,728	5,299	9,027	4,352	7,283	11,635
其他員工福利費用	2,717	3,938	6,655	3,928	6,356	10,284
折舊費用	162,069	41,859	203,928	169,912	41,417	211,329
攤銷費用	-	216	216	-	579	579

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

民國一〇九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限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
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	-	同額之擔保本息	2,500	23,165	46,330

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	374	- %	374	- %	
本公司	股票－秋雨	無	〃	3,000	36,990	2.96 %	36,990	2.96 %	註
本公司	股票－香港北控醫療健康	無	〃	84,258	44,657	- %	44,657	- %	
本公司	股票－錚科科技	無	〃	4,014	-	3.23 %	-	3.23 %	
嘉德	股票－南亞	無	〃	29	2,101	- %	2,101	- %	
嘉德	股票－宏碁	無	〃	16	374	- %	374	- %	
嘉德	股票－華邦電	無	〃	4	115	- %	115	- %	
嘉德	股票－若谷	無	〃	547	2,957	13.07 %	2,957	13.07 %	
匯德	股票－欣春建設	無	〃	2,025	20,250	20.00 %	20,250	20.00 %	

註：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：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台北市大安區通化段	109.06.24	\$ 354,706	\$ 17,735	祭祀公業鄭守義公	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	都市更新	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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

9.從事衍生工具交易：無。

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
0	士林開發	群欣	1	營業費用	\$ 767	與非關係人約當	- %

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：

民國一〇九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 %	46,183	43.30 %	4,017	1,740	
本公司	都市策略開發股份有限公司	台灣	不動產開發業務	17,858	108,858	1,750	35.00 %	46,326	35.00 %	821,830	287,640	
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 %	115,827	100.00 %	4,148	4,148	
本公司	新開股份有限公司	台灣	特定事業區開發業	310,350	310,350	34,960	99.89 %	8,054	99.89 %	(595)	(594)	註
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 %	10,601	100.00 %	(3,479)	(3,479)	
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 %	79,646	57.14 %	(181,740)	(154,818)	
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 %	(1,047)	33.00 %	(798)		得免揭露
匯德	士鎰室內裝修有限公司	台灣	室內裝修業務	29,400	29,400	2,940	49.00 %	34,934	49.00 %	7,903		"
如一	食厚股份有限公司	台灣	餐飲業	6,967	6,967	442	55.00 %	4,019	55.00 %	(361)		"
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 %	(595)		註

註：因集團營運考量，新開股份有限公司於民國一〇九年一月三十一日經股東會決議解散，同年二月七日經授中字第1933060590號函核准申請，並於民國一一〇年一月四日取得花院楓民卯109司16字第00005號函完成清算完結程序。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
耀澤有限公司		10,520,000	7.71 %
和昇投資有限公司		9,821,556	7.20 %
銓聖投資股份有限公司		8,519,888	6.24 %

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、休閒育樂部及餐飲旅館部，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。餐飲及旅館部門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：

	109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	\$ 3,642	91,832	274,076	-	369,550
部門間收入	-	49	922	(971)	-
收入合計	<u>\$ 3,642</u>	<u>91,881</u>	<u>274,998</u>	<u>(971)</u>	<u>369,550</u>
利息費用	\$ 5,746	394	26,530	-	32,670
折舊與攤銷	7,217	24,759	172,168	-	204,144
採用權益法之關聯企業損益之份額	291,513	-	-	-	291,513
應報導部門損益(稅前)	<u>\$ 120,627</u>	<u>(518)</u>	<u>(183,439)</u>	<u>-</u>	<u>(63,330)</u>
資產					
採權益法之長期股權投資(含貸餘)	\$ 80,213	-	-	-	80,213
非流動資產資本支出	656	2,272	6,389	-	9,317
部門資產	<u>\$ 3,066,462</u>	<u>157,063</u>	<u>1,820,867</u>	<u>-</u>	<u>5,044,392</u>
部門負債	<u>\$ 2,232,525</u>	<u>35,761</u>	<u>1,674,172</u>	<u>-</u>	<u>3,942,458</u>
	108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	\$ 7,027	108,455	647,120	-	762,602
部門間收入	-	246	320	(566)	-
收入合計	<u>\$ 7,027</u>	<u>108,701</u>	<u>647,440</u>	<u>(566)</u>	<u>762,602</u>
利息費用	\$ 4,543	2,540	28,706	-	35,789
折舊與攤銷	7,526	29,777	174,605	-	211,908
採用權益法之關聯企業損益之份額	(8,976)	-	(1,729)	-	(10,705)
應報導部門損益(稅前)	<u>\$ (78,536)</u>	<u>(29,030)</u>	<u>31,782</u>	<u>-</u>	<u>(75,784)</u>
資產					
採權益法之長期股權投資(含貸餘)	\$ 33,146	-	-	-	33,146
非流動資產資本支出	316	5,020	18,059	-	23,395
部門資產	<u>\$ 1,436,543</u>	<u>183,025</u>	<u>1,985,700</u>	<u>-</u>	<u>3,605,268</u>
部門負債	<u>\$ 1,002,421</u>	<u>64,034</u>	<u>1,656,904</u>	<u>-</u>	<u>2,723,359</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

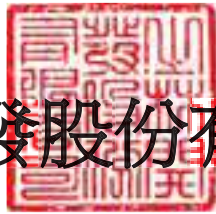
1.地區別資訊

合併公司主要營運據點係於台灣，截至民國一〇九年度及一〇八年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

2.重要客戶資訊

民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司無重要客戶資訊。

士林開發股份有限公司



董事長：許玉山

