

股票代碼：5324



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED.

112年度 年 報

中華民國 113 年 4 月 1 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：郭穎彥

職稱：財務部暨會計部協理

聯絡電話：(02)2834-8392

電子郵件信箱：jack@sdcc.com.tw

代理發言人

姓名：林姿帆

職稱：財務部經理

聯絡電話：(02)2834-8392

電子郵件信箱：sammi@sdcc.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

總公司地址：台北市士林區中山北路六段 90 號 8 樓

總公司電話：(02)2834-8392

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1 樓

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

電話：(02)2586-5859

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：陳宗哲、黃欣婷

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.sldc.com.tw>

士林開發股份有限公司

112年度年報

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	5
一、設立日期	5
二、公司沿革	5
參、公司治理報告	6~67
一、組織系統	6
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	8
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	15
四、公司治理情形	23
五、會計師公費資訊	64
六、更換會計師資訊	64
七、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	64
八、董事、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	65
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	66
十、公司、公司之董事、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	67
肆、募資情形	68~77
一、資本及股份	68
二、公司債辦理情形	74
三、特別股辦理情形	77
四、海外存託憑證辦理情形	77
五、員工認股權憑證辦理情形	77
六、限制員工權利新股辦理情形	77
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	77
八、資金運用計劃執行情形	77
伍、營運概況	78~93
一、業務內容	78
二、市場及產銷概況	82
三、從業員工資訊	91
四、環保支出資訊	91
五、勞資關係	92
六、資通安全管理	93
七、重要契約	93
陸、財務概況	94~102
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	94
二、最近五年度財務分析	98

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告-----	101
四、最近年度財務報表-----	102
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告-----	102
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-----	102

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項-----103~109

一、財務狀況-----	103
二、經營結果-----	104
三、現金流量-----	105
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	105
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-----	106
六、風險事項評估-----	107
七、其他重要事項-----	109

捌、特別記載事項-----110~114

一、關係企業相關資料-----	110
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形-----	114
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-----	114
四、其他必要補充說明事項-----	114
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-----	114

壹、致股東報告書

士林開發股份有限公司
一一二年度營業報告書

各位股東女士、先生：

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

一、一一二年度營業結果：

(一)營業計劃實施成果：

一一二年度本公司認列之營業收入計新台幣 609,213 仟元。

(二)預算執行情形：

單位：新台幣仟元

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

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

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

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

(四)研究發展狀況：

確實掌握房地產市場，並針對產品之地點、周圍環境的特色、消費者的需求作審慎評估，研發規劃與環境共生的簡約設計，並遴選優秀的建築團隊及相關建築法令之適用，規劃融合美學與實用機能的建築，盡可能提供消費者「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、一一二年度營運計劃概要案：

(一)經營方針：

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

(二)預期銷售數量及依據：

已推銷售個案

案名	區位/基地面積	相關說明
臨沂若拙	中正區、約131坪	總銷約6.7億，已出售五成完工交屋，後續視市場景氣狀況成屋銷售。
靜安樹語	天母、約505坪	總銷約11億，已全部完銷，預定113年第三季完工交屋。
陽明致遠	石碑、約488坪	總銷約10億，已全部完銷，預定113年第四季完工交屋。

美好日安	天母、約 173 坪	總銷約 3 億。註*
城心曜曜	大同區、約 1,009 坪	總銷約 60 億，110 年公開銷售已達成原定目標五成，將視市場景氣狀況決定後續銷售時間及策略，預估 115 年底完工交屋。
碧湖案	內湖區、約 928 坪	總銷約 53 億，此都更案 111 年底業經台北市政府核定，預計 113 年第二季拆除完成並正式開工，後續視市場景氣狀況決定銷售時間及策略。
信義安和案	大安區、約 680 坪	總銷約 52 億，此都更案已於 112 年 9 月送件報核，刻正辦理都更程序審查中。

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

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

(三)重要之產銷政策：

1、生產策略-

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

2、銷售策略：

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

(四)未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

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

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

惟大台北地區為台灣滙聚政治、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，但考慮雙北市區土地取得不易，亦不排斥其他交通便捷的優質重劃區域，以及相關重大建設的分布區域開發個案。

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

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

董事長 許玉山



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。

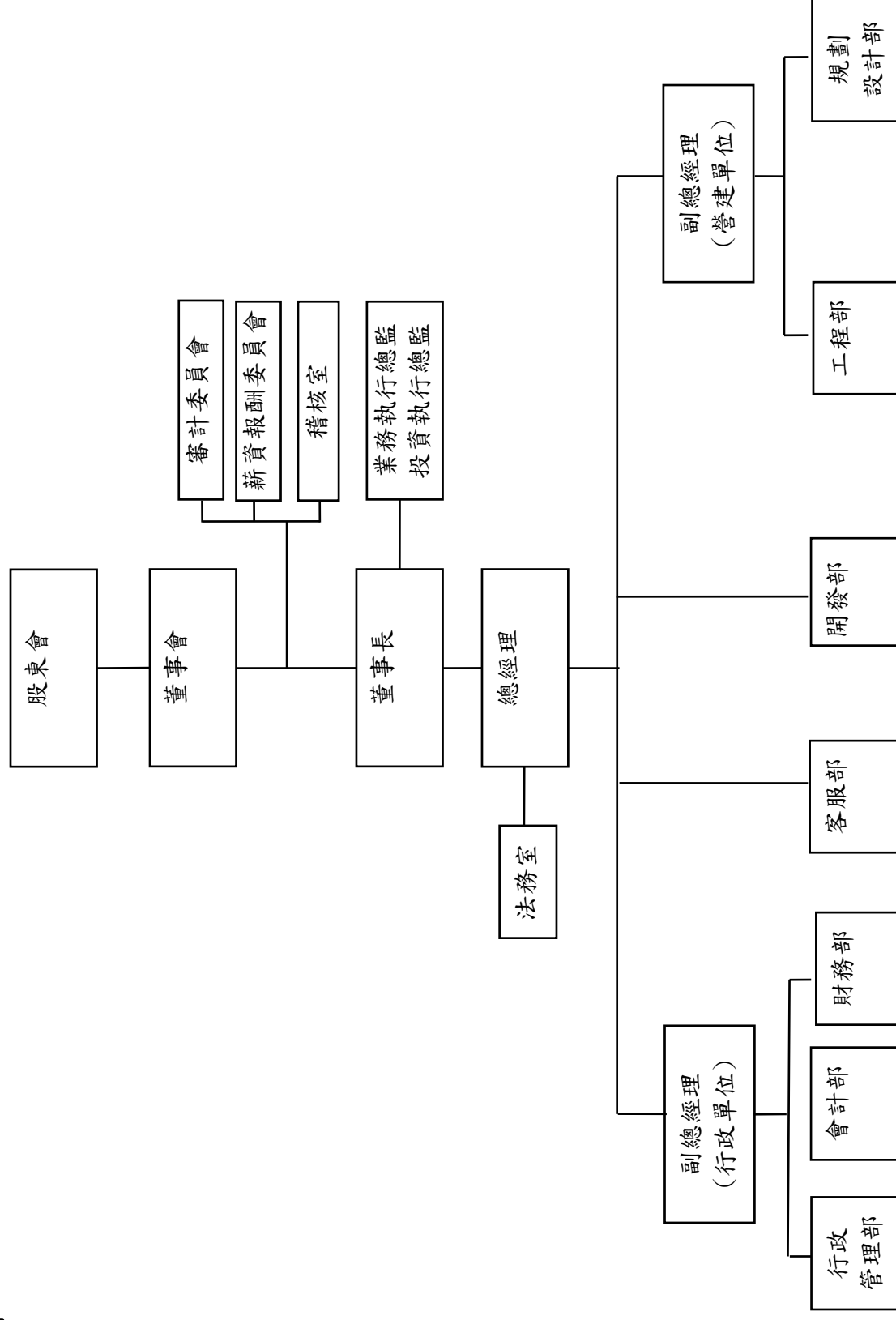
二、公司沿革：

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。
110/07	110 年辦理現金增資 900,000 仟元，資本額達 2,263,790 仟元。
111/01	111 年公司為償還銀行借款，發行 110 年度普通公司債新台幣壹拾貳億元。

參、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
董事長室	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(含子公司及對其稽核管理之監理作業)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。
財務部	財務分析、銀行資金調度(含子公司)及管理、出納、投資(短期及長期)案事前分析建議及追蹤管理、對子公司之監理作業(除稽核室及會計部負責以外之事項)、股務相關業務執行(含公司債、現增、年報編製等)、董事會、審計委員會及股東會相關業務之運作、重大資訊申報與相關公告、投資法人關係維繫、公司變更登記業務。
會計部	年度及建案預算編制及各項會計帳務處理、個別及合併報表彙總與編製、稅務作業、會計制度建置、開發案投資分析、投資損益評估、子公司之監理作業(如依法令定期取得子公司月結之管理報告等進行分析檢討、配合法令應公告或申報事項及時限，及時安排提供財務、業務資訊，或委託會計師查核或核閱財務報告等)、成本分析、營業申報等相關業務之規劃與執行、協助子公司相關業務。
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、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：

113年04月01日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年 子女持有股份		利用其他有 關股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司之職務 及其他公司之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 其他主(註 5)	備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率				
董事長	中 華 民 國	順霖投資 (股)公司	男 61-70	111/6/10	3 年	96/10/29	1,946,184	0.86%	1,946,184	0.86%	0	0	0	0	國立中興大學 合作經濟系畢 士林開發董事長	耀澤有限公司、匯德開發(股) 公司董事長；順霖投資(股)公 司、和德昌(股)公司、群欣置 業(股)公司、德昱(股)公司、太 陸室內裝修有限公司董事	無	無
		代表人：許玉山					0	0	0	0	4,927,182	2.18%	0	0	0	0		
董事	中 華 民 國	李昌霖	男 51-60	111/6/10	3 年	97/06/18	260,250	0.11%	260,250	0.11%	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、和德昌(股) 公司、銓聖投資(股)公司、致 捷有限公司、德昱(股)公司董 事長；國賓大飯店(股)公司、 都市策略開發(股)公司、新竹 物流(股)公司董事	無	無
		代表人：葉啟昭					9,977,374	4.14%	9,977,374	4.41%	0	0	0	0	0	0	美國舊金山州立大 學經濟學系碩士畢 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(股)公司、長新投資(股) 公司、協美實業(股)公司、台 麥開發(股)公司、弘千建設(股) 公司董事長；和德昌(股)公 司、德昱(股)公司、味王(股) 公司、泰安產險董事
董事	中 華 民 國	國賓投資 (股)公司	男 51-60	111/6/10	3 年	108/06/18	5,781,850	2.55%	5,781,850	2.55%	0	0	0	0	輔仁大學 金融研究所畢	士林電機廠(股)公司副董事長 新竹物流(股)公司資深協理 國賓大飯店(股)公司、新竹物 流(股)公司、嘉德開發(股)公 司、群欣置業(股)公司董事	無	無
		代表人：李盈助					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期 (註3)	選任時持有股份			配偶、未成年 子女持有股份			利用其他 有股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司之職務 及其他公司之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 其他主(註 5)
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			
董事	中華民國	林信成	男 61-70	111/6/10	3年	111/06/10	3,055,880	1.35%	2,533,880	1.12%	0	0	0	0	文化大學實業計 劃研究所都市計 劃組畢業	士林開發(股)公司總經理 匯德開發(股)公司董事 達欣工程(股)公司獨立董事	無
獨立董事	中華民國	汪佳坤	男 61-70	111/6/10	3年	105/06/15	0	0	0	0	0	0	0	0	美國聖地牙哥 國家大學 工商管理碩士畢	慶生健康管理顧問(股)公司審 計委員 董事長、士林開發(股)公司審 計委員	無
獨立董事	中華民國	郭佳玟	女 61-70	111/6/10	3年	105/06/15	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學 法律研究所碩士畢	六喻法律事務所法務主管 士林開發(股)公司審計委員	無
獨立董事	中華民國	陳嘉修	男 61-70	111/6/10	3年	111/06/10	0	0	0	0	0	0	0	0	東吳大學會計系畢	安侯建業聯合會計師事務所 資深合夥會計師、資深顧問 億鴻系統科技(股)公司董事 中山華立集團獨立董事 士林開發(股)公司審計委員	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：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：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4：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5：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。

註6：本公司全體董事股數為截至民國113年股東常會最後過戶日股東名簿記載之持有股數。

(二)法人股東之主要股東：

113年3月31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、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比率占前十名)及其持股比率。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(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

(三)法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

113年3月31日

法人名稱 (註 1)	法人之主要股東 (註 2)
國賓大飯店(股)公司 (112.07.20)	士林電機廠股份有限公司(18.24%)、得鉉投資股份有限公 司(8.07%)、新竹物流股份有限公司(7.67%)、新合投資股份 有限公司(7.08%)、裕鉉投資股份有限公司(5.78%)、景德勝 股份有限公司(5.59%)、花旗台灣託管第一證券(香港)代 理人投資專戶(4.21%)、常鉉投資股份有限公司(3.55%)、仰 德投資事業股份有限公司(2.17%)、新光人壽保險股份有限 公司(1.79%)
長新投資(股)公司	葉洵婉(30.4%)、葉洵揚(16%)、曾淑芸(10%)、葉圓珠 (10.56%)、葉啟昭(8.64%)、協美實業(8%)、葉英瑕(6%)、王 葉英琴(5.6%)、葉洪鑾(2.80%)、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(其持股比率占前十名)及其持股比率。

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(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

(四)1、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
董事長 順霖投資(股)公司 代表人：許玉山	許董事長畢業於中興大學合作經濟系，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，致力營建產業相關領域多年，擁有專業領導、營運管理及策略規劃能力，近年來帶領公司取得多筆都更案，為永續發展立下新的里程碑。	未有公司法第 30 條各款情事之一。	無
董事 李昌霖	李董事畢業於美國波士頓大學經濟系，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，擁有國際觀，全球化專業市場競爭判斷及創新領導能力。	未有公司法第 30 條各款情事之一。	無
董事 協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭	葉董事畢業於美國舊金山州立大學經濟學系碩士，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，致力營建產業相關領域多年，擁有專業及豐富的經驗。	未有公司法第 30 條各款情事之一。	無
董事 國賓投資(股)公司 代表人：李盈助	李董事畢業於輔仁大學金融研究所畢，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，任職於士林電機廠資深處長及新竹物流資深協理等職務，專精於企業財務金融及會計事務，擁有專業及豐富的經驗。	未有公司法第 30 條各款情事之一。	無
董事 林信成	林董事畢業於文化大學實業計劃研究所，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，致力營建產業相關領域多年，擁有專業及豐富的經驗。	未有公司法第 30 條各款情事之一。	1
獨立董事 汪佳坤	汪董事畢業於美國聖地牙哥國家大學工商管理碩士，為本公司審計委員會召集人及薪酬委員會委員，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，曾任營建業董事長、銀行經理人及半導體公司財務長等職務，專精於企業營運、財務規劃，提供公司專業及豐富的建言。	所有獨立董事皆符合下述情形： 1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之二暨「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」(註二)相關規定。	無
獨立董事 郭佳玟	郭董事畢業於國立台灣大學法律研究所碩士，為本公司審計委員會委員及薪酬委員會委員，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，專精於財經及法律專業領域，協助公司法律專業諮詢，擁有專業及豐富的經驗。	2.本人(或利用他人名義)、配偶及未成年子女無持有公司股份。	無
獨立董事 陳嘉修	陳董事畢業於東吳大學會計系，為本公司審計委員會委員，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，曾任安侯建業聯合會計師事務所資深合夥會計師，專精於企業營運、財報分析，提供公司專業及豐富的建言	3.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無

2、董事會多元化及獨立性：

(1)董事會多元化：

依據本公司公司治理實務守則，董事會成員組成應考量多元化並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針。董事會成員應具備執行職務所必需知識、技能及素養，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：

(1)營運判斷能力(2)會計及財務分析能力(3)經營管理能力(4)危機處理能力(5)產業知識(6)國際市場觀(7)領導能力(8)決策能力

本公司現任董事會由 8 位董事組成，包含 3 位獨立董事及 5 位非獨立董事，董事皆為產業界賢達。本公司注重董事會成員組成之性別平等，並以提高女性董事席次至三分之一(即 33%)以上為目標，目前董事會成員男性占 87.5%(7 位)，女性占 12.5%(1 位)，未來將盡力增加女性董事席次，以達成目標。

本公司董事會多元化具體目標及達成情形如下：

管理目標	達成情形
獨立董事席次不少於三人 且不少於董事席次 1/5 為目標	目前八席董事中有三席獨立董事， 已達成管理目標
董事會成員之性別平等	目前八席董事中有一席女性董事， 已達成現階段管理目標
專業知識與技能	本公司董事會由八位董事組成，包含三位獨立董事，具備法律、財務、會計、商務等領域，已達成管理目標

董事會成員多元化落實情形如下

職稱	姓名	性別	年齡			獨立董事 任期年資			多元化核心能力						
			51 至 60 歲	61 至 70 歲	71 至 80 歲	3 年 以 下	3 至 9 年	9 年 以 上	經 營 管 理	領 導 決 策	產 業 知 識	商 務	財 務 會 計	法 律 專 業	風 險 管 理
董事長	順霖投資(股)公司 代表人:許玉山	男		V					V	V	V	V	V		V
董事	李昌霖	男	V						V	V	V	V	V		V
董事	協美實業(股)公司 代表人:葉啟昭	男		V					V	V	V	V	V		V
董事	國賓投資(股)公司 代表人:李盈助	男	V						V	V	V	V	V		V
董事	林信成	男		V					V	V	V	V	V		V
獨立 董事	汪佳坤	男		V			V		V	V	V	V	V		V
獨立 董事	郭佳玟	女		V			V		V	V	V	V	V	V	V
獨立 董事	陳嘉修	男		V		V			V	V	V	V	V		V

(2)董事會獨立性

本公司現任董事會成員共 8 位，組成結構占比分別為 3 席獨立董事(37.5%)，5 席非獨立董事(62.5%)。本公司現任獨立董事任期間資格，經公司治理主管檢視並出具任職期間資格條件檢查表，並提 112 年 11 月 14 董事會報告，所有獨董均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，且各董事及獨立董事間無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 及第 4 項之情事，本公司董事會具獨立性(請參閱本年報第 11 頁-董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露)，各董事經學歷、性別及工作經驗(請參閱本年報第 8-9 頁-董事資料)。

本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層及對公司、股東負責，在公司治理制度之各項作業與安排，董事會皆依照法令、公司章程或股東會決議等，據以行使職權。本公司董事會強調獨立運作及透明化之功能，董事及獨立董事皆屬獨立之個體，獨立行使職權。三席獨立董事亦遵循相關法令規定，搭配審計委員會之職權，審度公司存在或潛在風險之管控等，據以確實監督公司內部控制之有效實施、簽證會計師之選(解)任及獨立性與財務報表之允當編製。此外，依本公司之「董事選舉辦法」訂定董事及獨立董事選任方式採行累積投票制與候選人提名制，鼓勵股東參與，持有一定股數以上之股東得提出候選人名單，該候選人資格條件審查及有無違反公司法第三十條所列各款情事之確認事項，相關受理作業皆依法進行及公告，保障股東權益，以避免提名權遭壟斷或過於浮濫，保持獨立性。

公司已建立董事會績效評估制度，每年執行一次董事會內部自評及董事成員考核自評；董事會績效評估，評估項目包含(1)對公司營運之參與程度、(2)董事會決策品質、(3)董事會組成與結構、(4)董事的選任及持續進修及(5)內部控制等五大面向；而董事成員自評考核，則包含(1)公司目標與任務之掌握、(2)董事職責認知、(3)對公司營運之參與程度、(4)內部關係經營與溝通、(5)董事之專業及持續進修及(6)內部控制等六大面向。上述之相關考自評核結果於提報董事會後，皆揭露於本公司年報。

(五)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

113年4月1日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
總經理	中 華 民 國	林信成	男	108/03/27	2,533,880	1.12%	0	0	0	0	文化大學實業計劃研究所都市計劃組畢	參閱董事資料	無	無	無	無
投資執行總監 (註 1)	中 華 民 國	許玉山	男	106/05/12	0	0	4,927,182	2.18%	0	0	國立中興大學 合作經濟系畢	參閱董事資料	無	無	無	無
副總經理	中 華 民 國	袁卓滔	男	109/04/16	188,000	0.08%	0	0	0	0	國立台灣大學 土木工程系畢	無	無	無	無	無
財務部暨 會計部協理	中 華 民 國	郭穎彥	男	110/09/01	0	0	0	0	0	0	國立政治大學 EMBA 國貿組畢業	匯德開發(股)公司監察人 群欣置業(股)公司監察人 嘉德開發(股)公司董事	無	無	無	無

註1：許玉山董事長於112.12.31辭任投資執行總監職務。

註2：本公司全體經理人股數為截至民國113年股東常會最後過戶日113.4.1股東名簿記載之持有股數。

三、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：

(一)一般董事及獨立董事之酬金之酬金：

112年12月31日 單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	董事酬金				A、B、C及D等 四項總額及占稅 後純益之比例(註 10)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、 F及G等七項總 額及占稅後純益 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)		董事酬勞(C) (註 3)		業務執行費用 (D)(註 4)		薪資、獎金及 特支費等(E) (註 5)				退職退休金 (F)		員工酬勞(G)(註 6)		
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 7)	本 公 司	現 金 金 額			股 票 金 額	本 公 司	現 金 金 額	股 票 金 額	
董事長	順霖投資(股)公司 代表人許玉山	1,200	1,200	0	0	0	0	15	15	1,215 (1.02)	1,215 (1.02)	2,851	0	0	0	0	4,066 (3.41)	無
董事	李昌霖	0	1,800	0	0	0	0	12	12	1,812 (1.52)	1,812 (1.52)	0	0	0	0	0	12 (0.01)	無
董事	協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭	0	0	0	0	0	0	15	15	15 (0.01)	15 (0.01)	0	0	0	0	0	15 (0.01)	無
董事	國賓投資(股)公司 代表人：李盈助	0	0	0	0	0	0	12	12	12 (0.01)	12 (0.01)	0	0	0	0	0	12 (0.01)	無
董事	林信成	0	0	0	0	0	0	15	15	15 (0.01)	15 (0.01)	5,491	108	108	0	0	5,614 (4.71)	無
獨立 董事	汪佳坤	720	720	0	0	0	0	378	378	1,098 (0.92)	1,098 (0.92)	0	0	0	0	0	1,098 (0.92)	無
獨立 董事	郭佳玟	360	360	0	0	0	0	378	378	738 (0.62)	738 (0.62)	0	0	0	0	0	738 (0.62)	無
獨立 董事	陳嘉修	600	600	0	0	0	0	15	15	615 (0.52)	615 (0.52)	0	0	0	0	0	615 (0.52)	無

1、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 112 年度尚有累積虧損，依公司章程規定並無發收董監酬勞，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，並參酌同業之通常之水準，薪委員會訂定之「董事及功能性委員薪酬給付標準」發放薪酬及車馬費。

2、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。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名				
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)		
	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) H	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) I	
低於 1,000,000 元	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國賓投資(股)公司代表人李盈助、李昌霖、林信成、郭佳玟、陳嘉修。	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國賓投資(股)公司代表人李盈助、林信成、陳嘉修、郭佳玟。	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國賓投資(股)公司代表人李盈助、李昌霖、郭佳玟、陳嘉修。	協美實業(股)公司代表人葉啟昭、國賓投資(股)公司代表人李盈助、陳嘉修、郭佳玟。	
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	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、李昌霖、汪佳坤。	汪佳坤。	李昌霖、汪佳坤。	
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	-		-	-	
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	-	-	順霖投資(股)公司代表人許玉山。	順霖投資(股)公司代表人許玉山。	
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	-	-	林信成。	林信成。	
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	8	8	8	8	

- 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：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。
- 註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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」。
- 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。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。

(二)總經理及副總經理之酬金：

112年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金(B)		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 總額及占稅後純益之比 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	現金 金額	股票 金額	財務報告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 6)	
總經理	林信成	5,108	5,108	108	108	383	383	0	0	0	0	5,599 (4.69)	5,599 (4.69)	無
投資執行總監 (註 1)	許玉山	1,800	1,800	0	0	1,051	1,051	0	0	0	0	2,851 (2.39)	2,851 (2.39)	無
副總經理	袁卓滔	3,185	3,185	108	108	0	0	0	0	0	0	3,293 (2.76)	3,293 (2.76)	無

註 1：許玉山董事長於112.12.31 辭任投資執行總監職務。

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 2)	財務報告內所有公司(E) (註 7)
低於 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	-	-
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	許玉山、袁卓滔	許玉山、袁卓滔
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	-	-
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	林信成	林信成
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	3	3

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 B 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。

* 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。

(三) 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金：

112 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金(B)		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 項總額及占稅後純 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	財務報 告內所 有公司				
							現金 金額	股票 金額			現金 金額	股票 金額		
總經理	林信成	5,108	5,108	108	108	383	383	0	0	0	0	5,599 (4.69)	5,599 (4.69)	無
投資執行總監 (註 8)	許玉山	1,800	1,800	0	0	1,051	1,051	0	0	0	0	2,851 (2.39)	2,851 (2.39)	無
副總經理	袁卓滔	3,185	3,185	108	108	0	0	0	0	0	0	3,293 (2.76)	3,293 (2.76)	無
財務部暨會計部 協理	郭顯彥	1,980	1,980	91	91	0	0	0	0	0	0	2,071 (1.74)	2,071 (1.74)	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主管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 8：許玉山董事長於 112.12.31 辭任投資執行總監職務。

* 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。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

112 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

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	總經理	林信成	0	0	0	0
	投資執行總監	許玉山				
	副總經理	袁卓滔				
	財務部暨會計部協理	郭穎彥				

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。

(五)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：新台幣仟元

職稱	111年度				112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)	9,177	10,977	(4.41)	(5.28)	12,170	13,970	(10.20)	(11.71)
監察人(註2)	0	0	0	0	0	0	0	0
總經理及副總經理(註3)	11,549	11,549	(5.55)	(5.55)	11,743	11,743	(9.84)	(9.84)

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。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

112 年度董事會開會次數分別為 4 次(A)，董事出席情形如下：

第十八屆董事會					
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	4	0	100%	無
董 事	李昌霖	2	2	50%	無
董 事	協美實業(股)公司 代表人：葉啟昭	3	1	75%	無
董 事	國賓投資(股)公司 代表人：李盈助	1	3	25%	無
董 事	林信成	3	1	75%	無
獨立董事	汪佳坤	4	0	100%	無
獨立董事	郭佳玟	4	0	100%	無
獨立董事	陳嘉修	4	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：112 年度共召開 4 次董事會議，決議事項內容如年報第 43 頁，所有獨立董事對於證交法第 14 條之 3 所列事項均無異議照案通過。

(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 112 年 1 月 1 日至 112 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 112 年度全年召開 4 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 112 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 日股東常會全面改選後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，實際出席(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(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。實際出席(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形：

112 年度審委會開會次數為 4 次(A)，審計委員出席情形如下：

第二屆審委會					
職稱	姓名(註 1)	實際出席(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出席(列)席率(%) [B/A] (註 2)	備註
審計委員	汪佳坤	4	0	100%	無
審計委員	郭佳玟	4	0	100%	無
審計委員	陳嘉修	4	0	100%	無

其他應記載事項：

一、審計委員會之年度工作重點及職權

(一)審計委員會之運作，以下列事項之監督為主要目的：

- 1、公司財務報表之允當表達。
- 2、簽證會計師之選(解)任及獨立性與績效。
- 3、公司內部控制之有效實施。
- 4、公司遵循相關法令及規則。
- 5、公司存在或潛在風險之管控。

(二)審計委員會之職權事項如下：

- 1、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。

- 2、內部控制制度有效性之考核。
- 3、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
- 4、涉及董事自身利害關係之事項。
- 5、重大之資產或衍生性商品交易。
- 6、重大之資金貸與、背書或提供保證。
- 7、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
- 8、簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 9、財務、會計或內部稽核主管之任免。
- 10、由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告。
- 11、其他公司或主管機關規定之重大事項。

二、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：

召開日期	期別	議案內容	所有審計委員意見	公司對審計委員意見之處理
112.03.09	第 2 屆第 3 次審委會	1.通過本公司 111 年度決算表冊案。 2.通過本公司 111 年度營業報告書及 112 年度營運計劃概要案。 3.通過本公司 111 年度虧損撥補案。 4.通過本公司董事、經理人 112 年度之薪資結構案。 5.通過本公司「111 年度內部控制制度聲明書」案。 6.通過制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則暨安侯建業聯合會計師事務所 112 年度預計提供之非確信服務案。 7.通過本公司累積得同一開發計畫不動產達三億元以上案。	所有審計委員 無異議通過	全體出席董事同意通過
112.05.11	第 2 屆第 4 次審委會	1.通過本公司 112 年第一季合併財務季報告書案。	所有審計委員 無異議通過	全體出席董事同意通過
112.08.10	第 2 屆第 5 次審委會	1.通過本公司 112 年第二季合併財務季報告書案。 2.通過修訂本公司「內部控制制度」之部分內容案。 3.通過訂定本公司「永續報告書編製及驗證之作業程序」案。	所有審計委員 無異議通過	全體出席董事同意通過

112.11.14	第 2 屆 第 6 次 審委會	1.通過本公司 112 年第三季合併財務季報告書案。 2.通過本公司「113 年度內部稽核年度稽核計畫」案。 3.通過修訂「財務報表編製流程之管理作業辦法」案。 4.通過新增「與關係人相互間財務業務相關作業規範」案。 5.通過委任本公司 112 年度簽證會計師及評估其獨立性、適任性以及公費審查案。 6.通過向非關係人龍邦國際興業(股)公司購買其位於本公司擔任實施者之「變更(第二次)臺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案」(城心曜曜案)土地案。	所有審計委員 無異議通過	全體出席董事 同意通過
-----------	-----------------------	--	-----------------	----------------

(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。

三、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。

四、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)本公司內部稽核主管定期於每季召開之審計委員會，向獨立董事進行稽核業務及稽核結果與其追蹤情形說明。

(二)簽證會計師出席審計委員會，審查每季及年度財務報告，說明查核公司財務報表過程、範圍事項及相關法規更新情形，並與獨立董事充分相互討論。

(三)稽核主管及會計師與獨立董事隨時得視需要直接互相聯繫，溝通管道暢通。

今年度共計溝通 4 次，歷次溝通情形摘述如下表：

會議日期	出席人員	溝通重點	處理執行結果
112.03.09	汪佳坤 獨立董事 郭佳玟 獨立董事 陳嘉修 獨立董事 陳麗瓊 總稽核	1.內部稽核業務執行情形報告。 2.審核 111 年度內部控制制度有效性考核及「內控聲明書」。	1.獨立董事對報告內容無異議。 2.獨立董事一致同意，並提報董事會通過。
112.05.11	汪佳坤 獨立董事 郭佳玟 獨立董事 陳嘉修 獨立董事 陳麗瓊 總稽核	1.內部稽核業務執行情形報告。	獨立董事對報告內容無異議。
112.08.10	汪佳坤 獨立董事 郭佳玟 獨立董事 陳嘉修 獨立董事 陳麗瓊 總稽核	1.內部稽核業務執行情形報告。	獨立董事對報告內容無異議。

112.11.14	汪佳坤 獨立董事 郭佳玟 獨立董事 陳嘉修 獨立董事 陳麗瓊 總稽核	1.內部稽核業務執行情形報告。 2.審核 113 年度內部稽核年度稽核計畫」。	1.獨立董事對報告內容無異議。 2.獨立董事一致同意，並提報董事會通過。
-----------	---	--	---

(四)本公司簽證會計師視議程內容需要列席審計委員會與審計委員進行溝通。

112 年度計溝通 2 次，摘述如下表：

會議日期	出席人員	溝通重點
112.03.09	汪佳坤 獨立董事 郭佳玟 獨立董事 陳嘉修 獨立董事 陳麗瓊 總稽核 黃欣婷 會計師	1.111 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。
112.11.14	汪佳坤 獨立董事 郭佳玟 獨立董事 陳嘉修 獨立董事 陳麗瓊 總稽核 黃欣婷 會計師	1.112 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。

(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	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公開資訊觀測站/公司治理專區。	與治理 實務守 則規定 無重大 差異。
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？ (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？ (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？ (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V V V V		(一)本公司訂有內部作業程序並依規建立發言人制度處理相關事宜，並設有專人受理股東建議或糾紛等問題。 (二)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)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)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。	與治理 實務守 則規定 無重大 差異。
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (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	V V		(一)本公司董事會成員之組成多元化政策訂定於公司治理實務守則，董事會成員均在各領域有不同專長，對公司發展與營運有皆有助益。本公司現任董事會由8位董事組成，包含3位獨立董事及5位非獨立董事，董事皆為產業界賢達。本公司注重董事會成員	與治理 實務守 則規定 無重大 差異。

與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因																																							
運作情形(註1)																																							
評估項目	是	否	摘要說明																																				
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，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		組成之性別平等，並以提高女性董事席次至三分之一(即33%)以上為目標，目前董事會成員男性占87.5%(7位)，女性占12.5%(1位)，未來將盡力增加女性董事席次，以達成目標。 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： 1、營運判斷能力。 2、會計及財務分析能力。 3、經營管理能力。 4、危機處理能力。 5、產業知識。 6、國際市場觀。 7、領導能力。 8、決策能力。																																				
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V																																						
本公司董事會成員具備之能力如下：																																							
<table><tr><th rowspan="2">職稱</th><th rowspan="2">姓名</th><th rowspan="2">性別</th><th colspan="6">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>商務</th><th>財務會計</th><th>法律專業</th><th>風險管理</th></tr><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>V</td><td></td><td>V</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>V</td><td></td><td>V</td></tr></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	商務	財務會計	法律專業	風險管理	董事長	許玉山	男	V	V	V	V	V		V	董事	李昌霖	男	V	V	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	商務	財務會計	法律專業	風險管理																														
董事長	許玉山	男	V	V	V	V	V		V																														
董事	李昌霖	男	V	V	V	V	V		V																														

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																																																																	
			<table><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>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</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>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td></tr><tr><td>董事</td><td>林信成</td><td>男</td><td>V</td><td>V</td><td>V</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>汪佳坤</td><td>男</td><td>V</td><td>V</td><td>V</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>郭佳玟</td><td>女</td><td>V</td><td>V</td><td>V</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>陳嘉修</td><td>男</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td><td>V</td></tr></table>	董事	葉啟昭	男	V	V	V	V	V	V	V	V	董事	李盈助	男	V	V	V	V	V	V	V	V	董事	林信成	男	V	V	V	V	V	V	V	V	獨立 董事	汪佳坤	男	V	V	V	V	V	V	V	V	獨立 董事	郭佳玟	女	V	V	V	V	V	V	V	V	獨立 董事	陳嘉修	男	V	V	V	V	V	V	V	V
董事	葉啟昭	男	V	V	V	V	V	V	V	V																																																											
董事	李盈助	男	V	V	V	V	V	V	V	V																																																											
董事	林信成	男	V	V	V	V	V	V	V	V																																																											
獨立 董事	汪佳坤	男	V	V	V	V	V	V	V	V																																																											
獨立 董事	郭佳玟	女	V	V	V	V	V	V	V	V																																																											
獨立 董事	陳嘉修	男	V	V	V	V	V	V	V	V																																																											
			(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112年度董事會績效評核結果報告說明如下： 本公司為配合主管機關新版公司治理藍圖規定，於110.03.29修訂董事會績效評估辦法，並進行績效評估，112年度董事會績效評估結果(包含功能性委員會評估結果)，已於113.03.07提董事會報告，有關評核情形如下說明。 (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。 1.本公司董事會績效評估之衡量項目含括下列五大面向：																																																																		

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
			①對公司營運之參與程度。 ②提升董事會決策品質。 ③董事會組成與結構。 ④董事的選任及持續進修。 ⑤內部控制。 2.董事成員績效評估之衡量項目含括下列六大面向： ①公司目標與任務之掌握。 ②董事職責認知。 ③對公司營運之參與程度。 ④內部關係經營與溝通。 ⑤董事之專業及持續進修。 ⑥內部控制。 3.功能性委員會績效評估之衡量項目含括下列五大面向： ①對公司營運之參與程度。 ②功能性委員會職責認知。 ③提升功能性委員會決策品質。 ④功能性委員會組成及成員選任。 ⑤內部控制。 (2)評估期間：112年1月起至112年12月止。 (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98.5分(滿分100)。

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														
			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)本公司審計委員會依據會計師事務所提供之AQI資訊每年定期評 估簽證會計師之獨立性，再將評估結果提報董事會。最近一次評 估經112.11.14審計委員會決議通過後，並提報112.11.14董事會決 議通過。 (1)評估內容：參酌會計師法第47條及會計師職業道德規範第10號公 報訂定。 (2)工作表現及計畫： A.如期完成本公司各期財報。 B.不定期提供本公司財務、稅務諮詢服務。 (3)評估結果： 經評估後，委任簽證會計師皆未有以下獨立性評估項目所述 情事，並符合適任性之評估標準，可確認簽證會計師出具財 務報告之可信賴度無虞。 簽證會計師獨立性評估如下： <table><tr><th>評估項目</th><th>是</th><th>否</th></tr><tr><td>1、非為公司或關係企業之受偏人。</td><td>V</td><td></td></tr><tr><td>2、非公司或關係企業之董事(但如為公司或其母公司、公司 直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司獨 立董事者，不在此限)。</td><td>V</td><td></td></tr><tr><td>3、非本人及配偶、未成年子女或以他人名義有公司已發行股 份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。</td><td>V</td><td></td></tr></table>	評估項目	是	否	1、非為公司或關係企業之受偏人。	V		2、非公司或關係企業之董事(但如為公司或其母公司、公司 直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司獨 立董事者，不在此限)。	V		3、非本人及配偶、未成年子女或以他人名義有公司已發行股 份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。	V	
評估項目	是	否													
1、非為公司或關係企業之受偏人。	V														
2、非公司或關係企業之董事(但如為公司或其母公司、公司 直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司獨 立董事者，不在此限)。	V														
3、非本人及配偶、未成年子女或以他人名義有公司已發行股 份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。	V														

評估項目	運作情形(註1)			與上市櫃公司 治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			4、非前三款所列人之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。	V
			5、非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。	V
			6、非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。	V
			7、未與其他董間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	V
			8、未有公司法第 30 條各款情事之一。	V
			9、未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	V
			10、最近二年內不得擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V
			11、不行涉及本公司制定決策之管理職能。	V
			12、簽證會計師出具「超然獨立聲明書」	V
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之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		本公司已設置公司治理主管職務，負責公司治理相關事務。包括：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄、提供董事執行業務所需資料。	與治理實務守則規定無重大差異。

與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因			運作情形(註1)									
評估項目	是	否	摘要說明									
			本公司優先列出8類利害關係人分別為： 股東與其他投資人、客戶(或業主)/消費者、供應商(或承攬商/外包商)、員工、金融機構、商業夥伴(代銷)、主管機關/政府部門及當地社區等，針對與利害關係人溝通之情形至少一年一次連同永續報告書向董事會報告。									
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	<table><tr><th>利害關係人</th><th>優先關注議題</th><th>溝通管道、回應方式及溝通頻率</th><th>溝通成效</th></tr><tr><td>股東與投資人</td><td>1.公司治理 2.股東參與 3.營運績效</td><td>1.重大訊息：透過公開資訊觀測站即時公告重要訊息，如公司治理、每月營收、重要業務發展、營運績效等股東及投資人關注之相關資訊 2.每年召開股東大會 3.每年召開法人說明會 4.設置股務及投資人關係聯絡窗口進行雙向溝通 聯絡窗口:財務部郭協理 Email: jack@sd.com.tw)</td><td>• 每月依規定公布合併營收。 • 每年舉辦法人說明會，俾使投資人瞭解本公司之營運概況，112年共計召開2次發說會。 • 每年召開股東常會，股東可到會發言。 • 依規定公告本公司中文及英文版之股東會議事手冊、股東會年報及議事錄供投資人參考。 • 112年共計完成62則中文及英文重大訊息之發佈。</td></tr></table>			利害關係人	優先關注議題	溝通管道、回應方式及溝通頻率	溝通成效	股東與投資人	1.公司治理 2.股東參與 3.營運績效	1.重大訊息：透過公開資訊觀測站即時公告重要訊息，如公司治理、每月營收、重要業務發展、營運績效等股東及投資人關注之相關資訊 2.每年召開股東大會 3.每年召開法人說明會 4.設置股務及投資人關係聯絡窗口進行雙向溝通 聯絡窗口:財務部郭協理 Email: jack@sd.com.tw)	• 每月依規定公布合併營收。 • 每年舉辦法人說明會，俾使投資人瞭解本公司之營運概況，112年共計召開2次發說會。 • 每年召開股東常會，股東可到會發言。 • 依規定公告本公司中文及英文版之股東會議事手冊、股東會年報及議事錄供投資人參考。 • 112年共計完成62則中文及英文重大訊息之發佈。
		利害關係人	優先關注議題	溝通管道、回應方式及溝通頻率	溝通成效							
股東與投資人	1.公司治理 2.股東參與 3.營運績效	1.重大訊息：透過公開資訊觀測站即時公告重要訊息，如公司治理、每月營收、重要業務發展、營運績效等股東及投資人關注之相關資訊 2.每年召開股東大會 3.每年召開法人說明會 4.設置股務及投資人關係聯絡窗口進行雙向溝通 聯絡窗口:財務部郭協理 Email: jack@sd.com.tw)	• 每月依規定公布合併營收。 • 每年舉辦法人說明會，俾使投資人瞭解本公司之營運概況，112年共計召開2次發說會。 • 每年召開股東常會，股東可到會發言。 • 依規定公告本公司中文及英文版之股東會議事手冊、股東會年報及議事錄供投資人參考。 • 112年共計完成62則中文及英文重大訊息之發佈。									
		與治理 實務守 則規定 無重大 差異。										

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)		
	是	否	摘要說明
			客戶（或業主）/ 消費者 1.客戶保護與 溝通 2.資訊透明 3.服務品質 1.為確保顧客資訊安全無虞，謹遵循「個人資料保護法」之政策，將客戶之相關資料視為機密文件，預售合約書簽立個人資料蒐集、處理、利用同意書及保密條款。 公司其他部門若有需要客戶電話，先徵求客戶同意後始提供，非客戶本人(如設計師)以外，要求提供購買房屋資訊，需先徵求客戶同意後始提供。士林開發 2022年並無資訊洩漏、失竊或侵犯 /遺失客戶資料等事件。 士林開發沒有違反產品與服務資訊標示相關法規及違反事件;本公司之產品（或服務）亦無違反行銷推廣相關法規（包括廣告、宣傳、贊助）及違反事件。士林開發在報導期間內無違反產品與服務安全資訊標示與行銷法規被罰款之事件。 2.購屋過程，專業的客服人員全程陪同客戶簽約並解說合約，讓客戶清楚合約條款，以維護客戶的權益。 • 房屋簽約即請客戶加入士林開發 LINE@，專屬客服人員線上解答，並定期發佈資訊，拉近與客戶間的距離，化解客戶購買預售屋的不安，增進信任度。 3.預售建案提供履約帳號查詢系

與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因			
運作情形(註1)			
評估項目	是	否	摘要說明
			統，供客戶隨時查詢繳款金額，讓客戶安心。 • 預售建築工程期間，提供各階段工程現況照片予客戶，客戶亦可藉由官網查詢工程進度，嚴格把關施工品質。 • 預售建築提供客戶室內工程變更服務，並提供專業的客服及工務團隊諮詢，主動關心進度，且依客戶需求推薦優良設計公司，讓產品更符合客戶的使用需求。 • 預售建築工程完工，由士林開發專業團隊以嚴謹的標準先幫客戶驗屋，確保工程施工品質後再請客戶驗屋，以減少修繕項目。 • 驗交屋流程標準化，並由專業的客服及工務團隊全程陪同客戶點交，主動提醒客戶驗交屋注意事項，確保每個檢驗細節不遺漏 4.交屋時提供住戶「建物使用手冊」及「鋼筋無輻射汙染證明」、「混凝土氯離子含量檢驗證明」等之檢測報告，並建立正確的房屋維護觀念，維持房屋品質，讓客戶住的安心。 • 交屋後，提供永續售後服務，主動關懷住戶及社區，並注重維修時效，提升住戶滿意度。 聯絡窗口: 客服部黃小姐 (Email: lisa@sdcc.com.tw)

與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因				
運作情形(註1)				
評估項目	是	否	摘要說明	
	供應商（或承攬商 / 外包商） 城心曜曜工地（達欣工程） 靜安樹語工地（盛德營造） 陽明致遠工地（安住營造）	1.建築能力 2.專業知識和經驗 3.資源和設備 4.進度和成本控制 5.合規和安全		1.營造廠擁有專業的建築能力和技術，可以負責實際的建造工作。建設公司通常負責工程的規劃、設計和管理等方面，而營造廠則負責實際的施工工作，包括土木工程、結構工程、室內裝修等。營造廠的建築能力是建設公司成功完成項目的關鍵。 2.營造廠擁有豐富的專業知識和經驗，特別是在施工過程中遇到的技術難題和挑戰。他們了解建築規範、安全要求和最佳實踐，能夠提供解決方案，確保工程的品質和符合相關標準。 3.營造廠通常擁有必要的資源和設備，包括建築機械、工具、材料供應等，這些是項目順利進行所必需的。建設公司可以依靠營造廠的資源和設備，減少尋找供應商的租借設備的時間和成本。 4.營造廠在建造過程中能夠有效控制進度和成本。他們具備熟練的工人隊伍，能夠高效率地進行施工工作，並在預算範圍內完成工程。這有助於建設公司確保項目按時完成並控制項目的成本。 5.營造廠了解建築工程的法規和安全要求，並遵守相關的標準和規範。

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)			
	是	否	摘要說明	
			他們在施工過程中注重工地安全,採取必要的措施保護工人和公眾的安全。這對建設公司來說至關重要,可以避免法律風險和潛在的損害賠償。 溝通窗口:資材部洪先生 (Email:leo@sdcc.com.tw)	1.每季定期舉辦勞資溝通會議,提升同仁對公司政策之參與度及認同感,形成良性溝通。 2.每年依員工個人工作所需、績效評核與職涯發展,規劃個人發展計畫。 3.榮獲 2019 年 1111 幸福企業大賞。 與銀行定期溝通,協助銀行瞭解公司經營概況,銀行則提供合適之金融服務、幫助公司取得更大的營運成長機會,與銀
			員工 1.員工福利 2.員工考核機制 3.營運績效 4.勞資關係 5.企業形象	內部網站或內部電子郵件公告: 不定期公告各項員工福利事項(健康、團險等)、福委會資訊、公司重要營運訊息、教育訓練課程資訊、年度績效管理作業等訊息 溝通窗口:HR蔡小姐 (Email:vicky@sdcc.com.tw)
			金融機構 1.公司治理 2.法規遵循 3.營運績效	遵循法律規定,取得金融服務(存款、融資、投資、匯兌 ... 等)並與政府共同努力,促進產業發展。 溝通窗口:財務部杜小姐 (Email:eva@sdcc.com.tw)

運作情形(註1)					與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因	
評估項目	是	否	摘要說明			
			商業夥伴 (代銷)	1.公司治理 2.企業形象 2.營運績效	士林開發希望能與良好的合作夥伴共同成長,以提供更高品質的產品,優化服務使客戶滿意。 溝通窗口:客服部黃小姐 (Email:lisa@sd.com.tw)	行承辦人員溝通順暢。 不斷的提升品牌價值,因此本公司推出之建築案均獲客戶指名訂購,建築銷售成績卓越。
			主管機關 (政府部門) (國稅局/櫃買中心)	1.公司治理 2.法規遵循 3.營運績效		1.遵循主管機關及政府部門相關法令,避免違法風險。 2.依照法令在時限之內,進行各項稅款申報繳納作業。 3.獲取最新法令法規修訂資訊,提醒或促使公司,務必遵照法令規定辦理各項業務。 4.與各管區溝通順暢。
				當地社區	1.建築安全影響和關注 2.安全和風險管理 3.社會形象和公眾關係	1.建築工地周邊的鄰房是直接受到施工活動影響的居民。他們對於工地的進展、噪音、灰塵、交通等方面都非常關注。本公司需要理解和滿足鄰房的合理需求,並與他們保持良好的溝通和關係。

評估項目	運作情形(註1)			與上市櫃公司 治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			4.法律和法規 遵從 5.潛在的合作和利益衝突 2.工地施工可能帶來一些潛在的風險和安全問題，例如噪音、塵埃、振動、交通封鎖等。鄰房的安 全和生活品質可能會受到影響。建設公司需要採取適當的措施，確保工地的安全管理，減少對周邊鄰房的潛在風險。 3.建設公司的形象和聲譽在很大 程度上受到周邊鄰房和公眾的 評價和觀感影響。如果建設公司能 夠確保施工過程中對鄰房的尊重 和照顧，與他們建立良好的社會形 象和積極的公眾關係。 4.在 一些地區，建設公司可能需要 遵守特定的法律法規，以確保 工地對周邊鄰房的影响符合相關 要求。這包括在 施工前取得必要的許可證、採取控制措施以減少噪音 和灰塵等的擾擾，並處理任何產生 的投訴或爭議。 5.在某些情況下，周邊鄰房可能具 有與建設項目相關的利益，例如土 地開發、購買建材等。建設公司可 以與鄰房探討合作機會，例如就土 地使用、物資供應等方面達成共 識，以實現雙贏的合作關係。 溝通窗口:工程部陳先生 (Email: chinkang.chen@sdcc.com.tw)	

評估項目	運作情形(註1)			與上市櫃公司實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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	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、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董	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。	與治理實務守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因																																									
	是	否	摘要說明																																										
事及監察人購買責任保險之情形等)？			(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。 (六)公司董事進修之情形： <table><tr><th>姓名</th><th>進修日期 及時數</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th></tr><tr><td>汪佳坤</td><td>112.08.07 (3小時)</td><td>臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心</td><td>上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會</td></tr><tr><td rowspan="2">郭佳玟</td><td>112.04.27 (3小時)</td><td>臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心</td><td>上市櫃公司永續發展行動方案 導會</td></tr><tr><td>112.08.09 (3小時)</td><td>臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心</td><td>上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會</td></tr><tr><td rowspan="4">陳嘉修</td><td>112.04.13 (3小時)</td><td>台灣董事學會</td><td>2023安侯建業領袖學院論壇-淨零熱潮下的商機與挑戰</td></tr><tr><td>112.08.07 (3小時)</td><td>財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心</td><td>上櫃興櫃公司內部人 股權宣導說明會</td></tr><tr><td>112.10.19 (3小時)</td><td>台灣董事學會</td><td>從全球ESG浪潮看環境稅，反避稅及企業租稅治理</td></tr><tr><td>112.11.09 (3小時)</td><td>台灣董事學會</td><td>企業併購綜效探討與交易執行實務解析</td></tr><tr><td rowspan="3">林信成</td><td>112.11.24 (3小時)</td><td>台灣董事學會</td><td>企業IPO規劃應注意事項：一般公司與集團分拆</td></tr><tr><td>112.08.08 (3小時)</td><td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td><td>聊天機器人ChatGPT的技術發展與應用商機</td></tr><tr><td>112.12.20 (3小時)</td><td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td><td>2024年全球經濟情勢展望</td></tr><tr><td>李盈助</td><td>112.12.28-12.29 (6小時)</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班</td></tr></table>	姓名	進修日期 及時數	主辦單位	課程名稱	汪佳坤	112.08.07 (3小時)	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	郭佳玟	112.04.27 (3小時)	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案 導會	112.08.09 (3小時)	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	陳嘉修	112.04.13 (3小時)	台灣董事學會	2023安侯建業領袖學院論壇-淨零熱潮下的商機與挑戰	112.08.07 (3小時)	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人 股權宣導說明會	112.10.19 (3小時)	台灣董事學會	從全球ESG浪潮看環境稅，反避稅及企業租稅治理	112.11.09 (3小時)	台灣董事學會	企業併購綜效探討與交易執行實務解析	林信成	112.11.24 (3小時)	台灣董事學會	企業IPO規劃應注意事項：一般公司與集團分拆	112.08.08 (3小時)	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	聊天機器人ChatGPT的技術發展與應用商機	112.12.20 (3小時)	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2024年全球經濟情勢展望	李盈助	112.12.28-12.29 (6小時)	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班
姓名	進修日期 及時數	主辦單位	課程名稱																																										
汪佳坤	112.08.07 (3小時)	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會																																										
郭佳玟	112.04.27 (3小時)	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案 導會																																										
	112.08.09 (3小時)	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會																																										
陳嘉修	112.04.13 (3小時)	台灣董事學會	2023安侯建業領袖學院論壇-淨零熱潮下的商機與挑戰																																										
	112.08.07 (3小時)	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人 股權宣導說明會																																										
	112.10.19 (3小時)	台灣董事學會	從全球ESG浪潮看環境稅，反避稅及企業租稅治理																																										
	112.11.09 (3小時)	台灣董事學會	企業併購綜效探討與交易執行實務解析																																										
林信成	112.11.24 (3小時)	台灣董事學會	企業IPO規劃應注意事項：一般公司與集團分拆																																										
	112.08.08 (3小時)	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	聊天機器人ChatGPT的技術發展與應用商機																																										
	112.12.20 (3小時)	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2024年全球經濟情勢展望																																										
李盈助	112.12.28-12.29 (6小時)	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班																																										

與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因		運作情形(註1)		摘要說明
評估項目	是	否		
			(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。 (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。 (九)公司已為董事購買責任保險，並於112年8月10日董事會報告。	
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，及就尚未改善者提優先加強事項與措施。				
項次	編號	指標		說明
1	1.6	公司是否於五月底前召開股東常會？		本公司113年股東會於5月31召開，已達成目標。
2	2.17	公司董事會是否定期(至少一年一次)參考審計品質指標(AQI)評估簽證會計師獨立性及適任性，並於年報詳實揭露評估程序？		已於年報中詳實揭露評估程序。
3	4.4	公司是否依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI準則，於九月底前編製並於公開資訊觀測站及公司網站上傳永續報告書？		本公司已於112年9月底前上傳ESG報告書。
4	4.5	公司編製之永續報告書是否取得第三方驗證？		本公司已規劃112年編製之永續報告書洽請第三方驗證。

(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：

本公司薪資報酬委員會委員，由本公司二席獨立董事(汪佳坤、郭佳玟)及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112年業已召開3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：

身分別		條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
		姓名			
獨立董事	汪佳坤	請參閱董事資料			0
獨立董事	郭佳玟				0
委員	沈景茂	沈董事畢業於日本拓殖大學商學博士畢，為本公司薪酬委員會委員，具有五年以上商務、財務及公司業務所需工作經驗，曾於淡江大學擔任企業管理學系專任教師職務，專精於企業營運市場策略分析，擁有專業及豐富的經驗。			0

2、薪資報酬委員會運作情形資訊：

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：111 年 6 月 10 日至 114 年 6 月 9 日， 112 年度薪資報酬委員會開會次數為 3 次(A)，委員出席情形如下：

第 5 屆薪資報酬委員會					
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	3	0	100%	無
委員	郭佳玟	3	0	100%	無
委員	沈景茂	3	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。

三、薪酬委員會討論事由與決議結果：

開會時間	期別	議案內容	決議結果	公司對薪酬委員意見之處理
112.01.09	第 5 屆 第 3 次 薪酬委員會	討論本公司經理人 111 年績效考核獎金發放案。	全體出席委員照案通過。	不適用
112.03.09	第 5 屆 第 4 次 薪酬委員會	討論本公司 111 年度董事及員工酬勞案	截至 111 年度為累積虧損，不分配董事及員工酬勞，該案經全體出席委員照案通過。	不適用
112.11.14	第 5 屆 第 5 次 薪酬委員會	1.審議本公司 113 年度董事及經理人薪資結構案。 2.訂定本公司薪酬委員會 113 年工作計畫案。	全體出席委員照案通過。	不適用

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因	執行情形(註 1)							
	是	否	摘要說明					
與永續發展實務守則規定無重大差異。	V		本公司雖然未成立永續發展委員會，但依公司治理藍圖計畫，本公司組成了 ESG 推動組織，由總經理林信成及其他高階管理層組成。該組織負責統籌全公司的企業社會責任和永續發展方向，制定相關策略和目標，並負責編撰永續報告書，提交董事會審核和發佈。該組織定期檢視績效和目標達成情況，引領各部門解決企業倫理相關問題並落實流程改造。同時，該組織定期向董事會報告永續推動計畫，並由董事會監督各項計畫的執行。董事會作為最高治理單位，由董事長擔任主席，董事會的職責主要包括任命和監督公司的經營團隊，以確保利害關係人的權益，並創造股東最大利益。112 年是本公司首次製作 ESG 報告書，總經理作為 ESG 推動組織的最高負責人，負責制定公司的 ESG 發展目標，並定期向董事會報告 ESG 目標的達成情況。為推動 ESG 發展，ESG 推動組織每半年至少召開一次會議，並不定期召開討論重大議題。					
	V		近年來，因氣候變遷導致氣候異常，極端氣候的增加令士林開發體認到地球資源是有限的，面對環境衝擊的變化，我們將善盡地球公民的責任，持續改善各種資源的運用，將環境保護、節能減碳、智慧綠建築等相關理念融入營運規劃中，確保地球與企業之永續發展為善盡企業的社會責任以及達到企業與環境共生共榮的願景。 環境、社會、公司之治理 之風險評估及管理政策如下： <table><tr><th>重大議題</th><th>風險評估項目</th><th>風險管理政策或策略</th></tr><tr><td>環境</td><td>環境保護</td><td>1.水資源管理 士林開發取水自翡翠水庫，水資源來源為自來水，取水量並</td></tr></table>	重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略	環境	環境保護
重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略						
環境	環境保護	1.水資源管理 士林開發取水自翡翠水庫，水資源來源為自來水，取水量並						

					未對當地有重大影響。透過世界資源研究所的「水資源風險評估工具」WATER RISK ATLAS 查詢本公司營運所在地點其水資源風險為中低風險。本公司在水資源管理的作為，士林開發作為承租戶，委由大樓管理，公司對於建物完工後，時刻關心未來使用的水資源消耗，故在建物的節水設施、雨中水設施等方面皆有注意，同時所有提案皆有通過綠建築標章的規定。 2.能源排放管理 士林開發時刻關心建物完工後使用時的能源消耗，所以在建物的外殼耗能、空調節能、照明節能以及固定耗能設備等方面皆有注意，所有提案皆有通過綠建築標章的規定。 3.廢棄物管理 士林開發在前期階段：拆屋工程、土方開挖工程、室內裝潢所產生的廢棄物最多。本公司委由政府立案之第三方合格清運公司處理廢棄物，亦有設定GPS 定位系統。 在循環經濟或減少廢棄物的部分，本公司有實施具體的行動，例如：拆除廢棄物進行可回收與不可回收之分類；將可回收類進行回收；碎石進行

				合格供應商。 (3)本公司於工程完工後會依據承包在該案的施工品質、進度、勞安衛、成本管控及節能減碳部分進行會議檢討，匯集各部門單位的綜合意見進行評鑑，以作為日後供應商選擇之依據。			
			公司治理	法令遵循	透過建立治理組織及落實內部控制機制，確保本公司所有人員及作業確實遵守相關法令規範。		
三、環境議題	(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	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)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V	(二)以內政部頒發之綠建築為標準，對於新建案之推出以取得綠建築標準為目標，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，並採取相關之因應措施？	V	(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)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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V	(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。				
四、社會議題	(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？	V	(一)本公司已於112年10月訂定「人權政策」及「對不合法與不道德行為之檢舉制度」，並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				
	(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？	V	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。 (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				
							與永續發展實務守則規定無重大差異。

(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？ (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？ (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？	V V V V	準則與實踐「誠信待人」之企業價值觀。 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。 (三)工作環境與員工人身安全的保護措施： 1、門禁安全：日、夜間均有嚴密門禁監視系統及保全人員維護安全。 2、健康檢查：公司每年度定期實施員工健康檢查。 3、保險及醫療慰問：依法投保勞保、健保，另洽保險公司為公司員工承保意外險及意外醫療險。 4、各項設備之維護及檢查：依據建築物公共安全檢查及消防法規定，本公司承租之大樓均按規定定期進行升降機、空調、飲水機、消防器具、機電等各項設備進行維護及檢查。 (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。 (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，編製永續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	本公司已於 112 年首次編製永續報告書 113 年編製之永續報告書於完成時將由第三方驗證單位進行查證。	與永續發展實務守則規定無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司董事會通過訂定「企業社會責任實務守則」，以強化企業社會責任之落實，本公司定期依守則檢視執行情形並據以改進執行，至今尚無差異之情形。			

七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：

(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當溫度，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：

1、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。

2、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。

3、參與KPMG「偏鄉頌愛 幸福同在」活動，今年已是第13個年頭。這項活動，透過持續性捐贈二手電腦，將溫暖散佈到台灣各個需要幫助的角落，讓偏遠地區弱勢團體及數位機會中心，有電腦設備可使用，縮短城鄉差距。

4、本公司將每年十二月定為慈善月，並參與許多其他公益活動。例如：贊助折翼天使樂團，讓發展遲緩、身心障礙的青少年，透過音樂的學習，增強本身的自信心與謀生技能，藉著表演走入社會與人群，讓生命改變生命。

(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。

(五)本公司參與高雄銀行為響應政府「綠色金融行動方案」與「公司治理」所推動的「綠色/永續定期存款」，該銀行參照聯合國「2030永續發展目標」(Sustainable Development Goals, SDGs)之核心目標，及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心「永續發展債券作業要點」，推動「綠色/永續定期存款」，以協助具實質改善環境及社會效益之企業取得資金投入綠色投資，盼以實際行動傳遞永續發展之核心理念及發揮實質影響力，協助改善環境與社會，以達正向循環及長期效益。

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	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (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？ (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？ (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？	V V V		(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。 (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。 (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。	與誠信經營守則規定無重大差異。
二、落實誠信經營 (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？ (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？ (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？ (四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制	V V V V		(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。 (二)本公司定期由高階主管參加主管機關舉辦之企業誠信經營相關研討會，以強化公司經營管理者之誠信經營及道德觀念，同時於內部管理及外部商業活動確實執行。公司員工及經理人等於112年度參與相關之內外部教育訓練(含誠信經營法規遵行、會計制度及內部	與誠信經營守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明
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？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		控制等相關課程)等，外訓21人次，計363小時，內訓計203人次，受訓總時數221小時(每次人數x每次內訓時數)。稽核單位直接隸屬於董事會，定期查核公司誠信經營落實情形，向董事會報告其執行情形，並將執行成果揭露於網站及年報。 (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。 (四)本公司稽核室依據董事會通過之年度稽核計畫來執行以風險為考量之實地查核或書審，以協助董事會及經理人合理確保內部控制制度得以持續有效施行，包含對公司營運之效果及效率、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標之達成。 (五)1.本公司遵循公司法、上市櫃公司相關規章及其他商業行為有關法令，作為落實誠信經營之基本前提，本公司為建立誠信經營之企業文化與健全發展於108年11月董事會通過誠信經營守則，積極落實經營政策之承諾。 2.本公司定期由高階主管參加主管機關舉辦之企業誠信經營相關研討會，以強化公司經營管理者之誠信經營及道德觀念，同時於內部管理及外部商業活動確實執行。公司員工及經理人等112年度參與相關之內外部教育訓練(含誠信經營法規遵行、會計制度及內部控制等相關課程)等，外訓21人次，計363小時，內訓計203人次，受訓總時數221小時(每次人數x每次內訓時數)。
三、公司檢舉制度之運作情形			與誠信經營守則規定無重

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	
(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		大差異。
(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		
(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		
	摘要說明 (一)為落實執行本公司之誠信經營守則，本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，特參照本公司「誠信經營守則」及「員工行為規範」，訂定對不合法與不道德行為的檢舉制度。 本公司設置檢舉信箱如下:sdcsdc.com.tw 受理單位：行政管理部。 調查單位：由總經理依檢舉內容指定調查小組進行調查 (二)本公司針對不合法與不道德行為的檢舉制度之處理流程如下： 1.本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，檢舉情事查證屬實，由受理單位報請總經理依情節輕重，給予檢舉人適當之獎勵，內部人員如有虛報或惡意指控之情事，本公司將予以紀律處分，情節重大者予以革職。 2.本公司於公司官網及內部網路，公告檢舉信箱，供本公司內部及外部人員使用。 檢舉人應提供下列資訊： (1)檢舉人之姓名、身分證號碼及可聯絡到檢舉人之地址、電話及電子信箱。 (2)被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。 (3)可供調查之具體事證。 3.本公司調查單位依下列程序處理： (1)檢舉情事涉及員工或高階主管陳報至部門主管或總經理，檢舉情事涉及董事或重大違法事件，陳報至審計委員會。 (2)本公司調查單位及前款受陳報人員應即刻		

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	摘要說明
			查明事實。 (3)如經查證屬實，被檢舉人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與行為規範者，立即要求被檢舉人停止相關行為，並為適當之處置，如有因此公司權益受損，必要時透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。 (4)檢舉受理、調查過程、調查結果均留存書面紀錄，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料續予保存至訴訟終止。 4.對於檢舉情事經查證屬實，責成本公司內部稽核檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。 5.本公司調查單位將查證屬實情事、其處理方式及後續檢討改善措施向總經理報告，若案件情節影響公司甚鉅，應陳報審計委員會並向董事會報告。 (三)本公司受理及調查單位處理檢舉之相關人員應對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。
四、加強資訊揭露 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		於公開資訊觀測站揭露誠信經營守則。
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：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」「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。			

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	
摘要說明			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 誠信正直是本公司最重要的經營基石，鞏固本公司在營建產業中的優秀形象，獲取客戶、股東、員工、供應商伙伴及社會的信任及尊重。 本公司尊重並維護民主法治，遵守法律及產業共同議定之標準，並以更高標準來追求卓越經營。			
註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。			
(七)氣候相關資訊			
1.氣候相關資訊執行情形			
項目	執行情形		
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	本公司由董事會監督各項計畫的執行，由總經理及其他高階管理層組成 ESG 推動小組，該組織負責統籌全公司的企業社會責任和永續發展方向，制定相關策略和目標，並負責編撰永續報告書，亦將候變遷相關議題的風險，擬定改善因應對策，放入 ESG 中的管理目標，並提交董事會審核和發佈。		
2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	<u>氣候風險與機會(6項潛在機會)</u> ①追求與環境共生的簡約設計，讓建築與環境協調融合，往綠建築邁進。 ②以智能科技打造舒適、長效的建築，為居住者創造最大的價值。 ③增加門窗隔熱效果，建設成本增加。 ④增設空氣調節系統，建設成本增加。 ⑤增設雨水及中水回收再利用系統，建設成本增加。 ⑥增設綠能&儲能&節能系統，建設成本增加。 <u>相關策略如下</u> ①成本控制：營造廠通常負責實際建造工作，而建設公司則負責規劃、設計和管理項目。因此，建設公司會希望營造廠能夠儘可能控制成本，以確保項目能夠在預算範圍內完成。 ②品質控制：建設公司對建造品質有較高的要求，因為品質差的建築物或設施可能會對公眾造成威脅或損害公司聲譽。因此，建設公司希望營		

	造廠能夠確保建造過程和產品的品質。 ③安全和風險管理：營造廠負責建造過程中的安全和風險管理，建設公司希望營造廠能夠嚴格遵守安全規定和標準，以降低項目運行期間的風險。 ④時間管理：建設公司通常會制定時間表，以確保項目能夠按時完成。營造廠需要確保建造進度能夠符合時間表，以避免對整個項目的進度產生負面影響。 ⑤溝通和協調：建設公司和營造廠之間需要進行頻繁的溝通和協調，以確保項目能夠順利進行。這包括確定工作分配、決定進度、解決問題等等。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	極端氣候對本公司的5個風險項目（原物料成本提高、勞工短缺、綠建材採購成本增加、高溫風險及海平面上升）。 對財務之影響(1.營運成本增加2.資產價值下降3.營收下降4.資本支出增加。)
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	針對營運作業所面臨的相關風險議題，依法訂定各種內部規章，授權相關負責單位進行風險管理及評估，並提出因應策略，使各部門在營運管控上能發揮管理效益，減少風險產生。本公司不定期進行風險、機會分析，依據分析結果進行目標、管理方案訂定及施行，以降低公司所受之影響。 ①應急計劃：制定應對極端氣候事件的應急計劃，包括應對風暴、水災等自然災害。 ②低碳發展：發展低碳建築和能源效率，採用綠色建材，減少對氣候變化的負面影響。 ③評估市場需求：評估市場對低碳建築和綠色建築的需求，以進一步擴大市場佔有率。 ④持續創新：通過不斷創新，開發新技術、新工藝和新材料，為氣候變遷時代的建設業做出貢獻。
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之	無。

情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	
6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	因應「氣候緊急狀態」下氣候變遷挑戰所衍生轉型契機，士林開發期許帶領客戶邁向低碳綠色經濟轉型，以減緩氣候衝擊。 ①節能減碳目標與計畫：公司必須訂定減少碳排放的目標和計畫，包括減少能源使用、採用清潔能源、提高能源效率等。 ②碳排放評估：公司必須對其業務進行碳排放評估，確定哪些業務會產生大量的碳排放，以便針對性地進行減排。 ③因應氣候變遷導致的豪大雨積水：在建築規劃時會設置高度自基地地面起算九十公分以上之防水閘門及地下層突出基地地面之窗戶及開口，其位於自基地地面起算九十公分以下部分，會設置防水閘門。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	士開無使用內部碳定價作為規劃工具。
8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證 (RECs) 數量。	近年來，因氣候變遷導致氣候異常，極端氣候的增加令士林開發體認到地球資源是有限的，面對環境衝擊的變化，我們將善盡地球公民的責任，持續改善各種資源的運用，將環境保護、節能減碳、智慧綠建築等相關理念融入營運規劃中，確保地球與企業之永續發展為善盡企業的社會責任以及達到企業與環境共生共榮的願景。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	①本公司依金融監督管理委員會民國2022年3月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」，第一階段已完成設立溫室氣體盤查工作小組專(兼)職單位及人員並擬定其職掌範圍，後續擬定人才培訓、策略目標、控管機制、內部查證及外部查證規劃、完成溫室氣體盤查、完成外部查證等相關執行內容將按季提報董事會控管。 ②按時程規劃，母公司預計於2026年完成盤查，2028年完成查證；合併報表子公司預計於2027年完成盤查，2029年完成查證。

- 2.最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形：按時程規劃，母公司預計於 2026 年完成盤查，2028 年完成查證；合併報表子公司預計於 2027 年完成盤查，2029 年完成查證。
- 3.溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫：按時程規劃，母公司預計於 2026 年完成盤查，2028 年完成查證；合併報表子公司預計於 2027 年完成盤查，2029 年完成查證。

(八)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。

(九)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。

(十)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1、內部控制聲明書：

士林開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：113年3月7日

本公司民國112年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1、控制環境，2、風險評估及回應，3、控制作業，4、資訊及溝通，及5、監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年3月7日董事會通過，出席董事8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。

(十一)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。

(十二)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
112 年度	112.06.01 股東會	1.承認 111 年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 111 年度虧損撥補案。	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
112 年度	112.03.09	1.通過本公司 111 年度決算表冊案。 2.通過本公司 111 年度營業報告書及 112 年度營運計劃概要案。 3.通過本公司 111 年度虧損撥補案。 4.通過本公司董事、經理人 112 年度之薪資結構案。 5.通過本公司「111 年度內部控制制度聲明書」案。 6.通過本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則暨安侯建業聯合會計師事務所 112 年度預計提供之非確信服務案。 7.通過本公司累積取得同一開發計畫不動產達三億元以上案。 8.通過議定本公司 112 年股東常會召開日期、地點及議案。 9.通過 112 年股東常會受理股東提案權之相關事宜案。
	112.05.11	1.通過本公司 112 年第一季合併財務季報告書案。
	112.08.10	1.通過本公司 112 年第二季合併財務季報告書案。 2.通過修訂本公司「內部控制制度」之部分內容案。 3.通過訂定本公司「永續報告書編製及驗證之作業程序」案。
	112.11.14	1.通過本公司 112 年第三季合併財務季報告書案。 2.通過本公司「113 年度內部稽核年度稽核計畫」案。 3.通過修訂「財務報表編製流程之管理作業辦法」案。 4.通過新增「與關係人相互間財務業務相關作業規範」案。

會議年度	會議時間	重要決議事項
		5.通過委任本公司 112 年度簽證會計師及評估其獨立性、適任性以及公費審查案。 6.通過向非關係人龍邦國際興業(股)公司購買其位於本公司擔任實施者之「變更(第二次)臺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案」(城心曜曜案)土地案。
113 年度	113.03.07	1.通過本公司 112 年度決算表冊案。 2.通過本公司 112 年度營業報告書及 113 年度營運計劃概要案。 3.通過本公司 112 年度虧損撥補案。 4.通過本公司董事、經理人 113 年度之薪資結構案。 5.通過本公司『112 年度內部控制制度聲明書』案。 6.通過修訂本公司「對關係人交易之管理」內控案。 7.通過修訂本公司作業辦法案。 8.通過議定本公司 113 年股東常會召開日期、地點及議案。 9.通過 113 年股東常會受理股東提案權之相關事宜案。

(十三)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。

(十四)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
投資執行總監	許玉山	104.11.20	112.12.31	因個人生涯規劃辭任

五、會計師公費資訊：

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備 註
安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲	112/01~112/12	2,430	132	2,562	營業稅直扣法、信託價金查核簽證及非主管職工薪資資訊檢查表
	黃欣婷					

(一)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：

無此情形。

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

不適用。

六、更換會計師資訊：

無此情事。

七、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。

八、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	112 年度		113 年截至 3 月 31 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	0	0	0	0
	代表人：許玉山	0	0	0	0
董 事	李昌霖	0	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
董事暨總經理	林信成	(472,000)	0	(59,000)	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	陳嘉修	0	0	0	0
副總經理	袁卓滔	0	0	0	0
財務暨會計部門主管	郭穎彥	0	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。

九、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	
銓聖投資(股)公司	20,374,118	9.00%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:李昌霖	260,250	0.11%	0	0	0	0	無	無	無
耀澤有限公司	20,374,118	9.00%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:許玉山	0	0	4,927,182	2.18%	0	0	徐堅貞	徐堅貞為耀澤負責人配偶	無
秋雨創新(股)公司	17,006,014	7.51%	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	2.82%	0	0	0	0			
振捷投資有限公司	14,914,201	6.59%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:高梅鳳	0	0	0	0	0	0	無	無	無
協美實業(股)公司	9,977,374	4.41%	0	0	0	0	無	無	無
代表人：葉啟昭	0	0	0	0	0	0	無	無	無
和昇投資有限公司	9,821,556	4.34%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:楊秀珠	0	0	0	0	0	0	無	無	無
陳慧遊	6,381,120	2.82%	0	0	0	0	秋雨創新(股)公司	陳慧遊為秋雨創新負責人	無
國賓投資(股)公司	5,781,850	2.55%	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	2.30%	0	0	0	0	無	無	無
代表人:趙潔雲	0	0	0	0	0	0	無	無	無
徐堅貞	4,927,182	2.18%	0	0	0	0	耀澤有限公司	徐堅貞為耀澤負責人配偶	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。

十、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：

113 年 03 月 31 日 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%
如一股份有限公司 (如一) (註 2)	0	0	0	0	0	0
群欣置業股份有限公司 (群欣)	23,000,000	79.31%	0	0	23,000,000	79.31%
太陸室內裝修有限公司	1,980,000	33%	0	0	1,980,000	33%

註 1：係公司採用權益法之投資。

註 2：因集團營運考量，如一股份有限公司於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第 11155093200 號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟 112 年度司司 213 字第 1129014309 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
110.07	10	300,000,000	3,000,000,000	226,379,090	2,263,790,900	現金增資 90,000,000 股	無	註 22

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

註 22：業經 110.10.12 經授商字第 11001185950 號核准變更登記

2、股份種類

113 年 04 月 01 日

股份 種類	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	226,379,090	0	226,379,090	73,620,910 股	300,000,000 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

113 年 04 月 01 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	248	25,078	27	25,354
持有股數	2	0	122,006,210	91,396,573	12,976,305	226,379,090
持股比例	0%	0%	53.89%	40.38%	5.73%	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

113 年 04 月 01 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	20,198	1,002,344	0.44%
1,000 至 5,000	3,436	8,163,462	3.61%
5,001 至 10,000	696	5,793,666	2.56%
10,001 至 15,000	254	3,308,100	1.46%
15,001 至 20,000	196	3,696,853	1.63%
20,001 至 30,000	158	4,097,558	1.81%
30,001 至 40,000	82	2,936,768	1.30%
40,001 至 50,000	71	3,354,483	1.48%
50,001 至 100,000	124	8,914,130	3.94%
100,001 至 200,000	63	8,779,562	3.88%
200,001 至 400,000	32	8,687,392	3.84%
400,001 至 600,000	9	4,284,460	1.89%
600,001 至 800,000	5	3,433,064	1.52%
800,001 至 1,000,000	4	3,619,600	1.60%
1,000,001 以上	26	156,307,648	69.04%
合 計	25,354	226,379,090	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
銓聖投資股份有限公司		20,374,118	9.00%
耀澤有限公司		20,374,118	9.00%
秋雨創新股份有限公司		17,006,014	7.51%
振捷投資有限公司		14,914,201	6.59%
協美實業股份有限公司		9,977,374	4.41%
和昇投資有限公司		9,821,556	4.34%
陳慧遊		6,381,120	2.82%
國賓投資股份有限公司		5,781,850	2.55%
賓士投資股份有限公司		5,207,066	2.30%
徐堅貞		4,927,182	2.18%

註：上列持有股數以 113 年 04 月 01 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		111 年	112 年	當 年 度 截 至 113 年 3 月 31 日 (註 8)
每股市價 (註1)	最 高	9.66	13.50	12.25
	最 低	8.17	8.26	10.55
	平 均	9.10	11.15	11.27
每股淨值 (註2)	分 配 前	6.47	6.04	無
	分 配 後	6.47	6.04	無
每股盈餘	加權平均股數	226,379,090	226,379,090	226,379,090
	每 股 盈 餘(註3)	(0.92)	(0.53)	無
每股股利	現 金 股 利	無	無	無
	無償配股	無	無	無
		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)	(9.89)	(21.04)	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董事會或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22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22-1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：

本公司一一二年度虧損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)董事會通過分派酬勞之情形：員工現金為0元，員工股票為0元；董監事酬勞金為0元。

(2)員工分派股票占本期稅後純益比率及員工總額合計數：不適用。

(3)分派員工、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：本公司民國一一一年度為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞金額，故與一一一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		第一商業銀行股份有限公司
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	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	第一商業銀行股份有限公司	
受託人	台新國際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

公司債種類	110 年國內第一次有擔保普通公司債	
發行(辦理)日期	111 年 1 月 12 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 1,200,000,000 元整	
利率	0.60%	
期限	五年期 到期日：116 年 1 月 12 日	
保證機構	華南商業銀行股份有限公司	
受託人	台新國際商業銀行股份有限公司	
承銷機構	華南永昌綜合證券股份有限公司	
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、黃欣婷會計師	
償還方法	到期一次還本	
未償還本金	新台幣 1,200,000,000 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 110 年度第一次有擔保普通公司債。 2.發行總額：新台幣壹拾貳億元整。 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 0.60%。 6.付息方式：每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。 7.還本方式：本公司債到期一次還本。 8.擔保方式：採銀行保證。
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		無

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證之辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)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	111 年度		112 年度	
	營業收入淨額	比重(%)	營業收入淨額	比重(%)
營建收入	22,496	5	0	0
客房住宿	193,888	43	366,524	60
餐飲服務	155,798	34	158,247	26
會員服務	66,436	15	65,631	11
其 他	13,575	3	18,811	3
合 計	452,193	100	609,213	100

3、公司目前之產品(服務)項目：

(1)不動產開發：主要為商務大樓及集合大樓住宅

(2)一般旅館：客房及餐飲

(3)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)：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

(二)產業概況：

1、產業之現況與發展：

(1)不動產開發產業

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

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

(2)觀光產業

根據觀光局統計資料，來臺旅客人數由 111 年 89.6 萬人次增加至 112 年 640 萬人次，增加了 7.1 倍的成長，也為國內觀光旅遊蓄積能量，臺灣的旅行業、旅宿業及觀光遊樂業已經歷疫情衝擊，逐步恢復健康、有序之旅遊接待環境。

2、產業上、中、下游之關聯性：

(1)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。

(2)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，於餐飲部分係向上游供應商採購生鮮食品、飲料及一般用品後，提供美味佳餚予下游之終端消費者如散客或旅行團；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：

(1)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。

(2)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：

(1)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。

(2)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。

根據台灣交通部觀光局統計，2022 年全球旅客人數雖仍較疫情前衰退，惟隨疫情影响持續淡化影響，觀光旅遊業表現陸續回溫中，本公司除積極拜訪舊有客戶及持續開發新對象外，亦不定期推出各種優惠旅宿及餐飲方案以滿足客戶需求。

(三)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。

(四)長、短期業務發展計劃：

1、短期發展計畫：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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：

(一)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：

- (1)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。

- (2)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占有率統計如下：

單位：新台幣仟元

項目/年度	111年度	112年度
士林開發客房收入	193,888	366,524
一般旅館業住宿收入	19,701,649	27,276,507
市場占有率	0.98%	1.34%

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，來臺旅客人數由 111 年 89.6 萬人次增加至 112 年 640 萬人次，增加了 7.1 倍的成長，也為國內觀光旅遊蓄積能量，臺灣的旅行業、旅宿業及觀光遊樂業已經歷疫情衝擊，逐步恢復健康、有序之旅遊接待環境。

(3)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，以利獲取一定市場占有率。

年度	111年度	112年度
士林開發餐飲收入(仟元)	155,798	158,247
台灣餐飲營業額(億元)	8,653	10,279
市場占有率	0.018%	0.015%

資料來源：經濟部統計處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：

(1)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。

(2)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。

(3)成長性：

A.不動產開發產業

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

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：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)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：

(1)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。

(2)不利因素及因應方法：

A.不動產開發產業

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。

(二)主要產品之重要用途與產製過程：

1、不動產開發產業

(1)主要產品之重要用途：興建集合大樓住宅、工商業大樓及其出租或出售業務。

(2)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 》

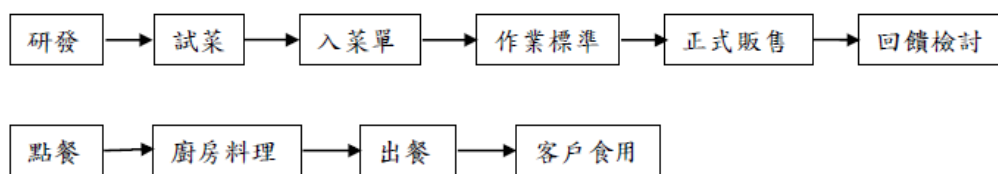
2、一般旅館業

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

(1)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。

(2)產製過程



(三)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。
建築材料	建築材料均慎選國內外優良之供應商，主要之大宗建材多由上市、櫃公司供應，以確保供貨之來源及品質之穩定。

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：新台幣仟元

項目	111 年				112 年				113 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	D 公司	619,130	47	無	D 公司	220,636	14	無	D 公司	89,548	13	無
2	E 公司	154,956	12	無	E 公司	252,265	16	無	E 公司	36,056	5	無
3	F 公司	141,189	11	無	F 公司	177,597	11	無	F 公司	79,949	12	無
4	A 公司	—	—	—	A 公司	340,000	21	無	A 公司	339,771	51	無
5	其他	400,802	30	無	其他	634,425	38	無	其他	119,446	19	無
6	進貨淨額	1,316,077	100	—	進貨淨額	1,624,923	100	—	進貨淨額	664,770	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：截至年報刊印日止，113 年第一季之財務資訊尚未經會計師查核或核閱。

註 3：D~F 為營造工程之供應商。

(2)最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新台幣仟元

項目	111 年				112 年				113 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 公司	10,188	2	無	A 公司	46,087	8	無	A 公司	19,234	11	無
2	其他	442,005	98	無	其他	563,126	92	無	其他	148,510	89	無
(註 3)	銷貨淨額	452,193	100	—	銷貨淨額	609,213	100	—	銷貨淨額	167,744	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：截至年報刊印日止，113 年第一季之財務資訊尚未經會計師查核或核閱。

註 3：112 年比 111 年銷貨金額增加，主係 112 年飯店餐飲業之營業收入增加。

註 4：A 公司為客房餐飲服務業。

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：新台幣仟元

主 要 商 品	年 度 銷 售 量 值	111 年				112 年			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
營建收入		0	22,496	0	0	0	0	0	0
客房住宿		0	193,888	0	0	0	366,524	0	0
餐飲服務		0	155,798	0	0	0	158,247	0	0
會員服務		0	66,436	0	0	0	65,631	0	0
其 他		0	13,575	0	0	0	18,811	0	0
合計		0	452,193	0	0	0	609,213	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)

113 年 3 月 31 日

年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 3 月 31 日
員 工 人 數	直 接 人 員	162	155	156
	間 接 人 員	112	107	111
	合 計	274	262	267
平 均 年 歲		38.8	40	40.4
平 服 務 年 均 資		4.1	4.3	4.3
學 歷 分 布 比 率 (%)	博 士	—	—	—
	碩 士	5%	5%	5%
	大 專	75%	76%	77%
	高 中	17%	17%	16%
	高 中 以 下	3%	2%	2%

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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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：112 年度公司共計安排 8 場教育訓練課程

日期	課程名稱	課程時數
112.03.20	結構成本與容積獎勵之關聯 (主講人: 張育銘 結構技師)	1小時
112.05.25	結抗震首選「雙核心~柱中柱」 (主講人: 江文財 結構技師)	1小時
112.06.29	品牌行銷&士林開發系列案名發想分享 (主講人: 資深企劃 盧柏伶)	1小時
112.07.07	新進同仁教育訓練 (主講人:總經理、會計部、行政管理部及稽核同仁)	1.5小時
112.07.28	輕鬆減壓，遠離憂鬱 (主講人：張純吉 心理治療師)	1小時
112.08.31	上班族的小確幸-淺談個人理財 (主講人:元大銀行 卜繁聖 前總經理)	1小時
112.10.26	基泰大直工安個案檢討及防範 (主講人:工程部 陳志剛 經理)	1小時
112.11.30	淺談都更 (主講人:開發部 邱文雄 資深經理)	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、資通安全管理：

(一)本公司資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源情形：

1、資訊安全風險管理架構

本公司暫由行政管理部兼任資訊安全管理相關事務。。

2、資通安全政策

(1)公司不定期辦理資訊安全及個人資料保護教育訓練及宣導作業。

(2)委外廠商需簽定保密協議，以確保使用本公司提供資訊服務或執行相關資訊業務者，有責任及義務保護其所取得或使用本公司之資訊資產，以防止遭未經授權存取，擅改，破壞或不當揭露。

(3)重要資訊系統或設備已建置適當的備份備援。

(4)個人電腦均安裝防毒軟體且定期確認病毒碼之更新，並禁止使用未經授權的軟體。

(5)要求同仁帳號、密碼與權限應善盡保管與使用責任並定期更換密碼。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

無。

七、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
委任保證契約	華南商業銀行(股)公司	111.1.12-116.1.12	本公司發行 110 年度第一次有擔保普通公司債新台幣壹拾貳億元整，委任華南商業銀擔任保證人，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：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產	1,092,443	2,736,448	6,059,122	6,233,459	7,571,688
金融資產	105,802	82,021	53,874	46,244	66,813
採權益法之投資	413,369	306,637	352,335	271,304	278,011
不動產、廠房及設備(註2)	302	519	1,100	1,121	711
無形資產	100	162	372	500	811
其他資產(註2)	72,139	84,079	234,138	405,499	362,001
資產總額	1,684,155	3,209,866	6,700,941	6,958,127	8,280,035
流動負債	401,246	1,623,541	3,423,674	2,697,049	4,710,599
分配前	401,246	1,623,541	3,423,674	2,697,049	4,710,599
分配後	401,246	1,623,541	3,423,674	2,697,049	4,710,599
非流動負債	600,120	607,904	1,600,248	2,796,746	2,203,084
負債總額	1,001,366	2,231,445	5,023,922	5,493,795	6,913,683
分配前	1,001,366	2,231,445	5,023,922	5,493,795	6,913,683
分配後	1,001,366	2,231,445	5,023,922	5,493,795	6,913,683
歸屬於母公司業主之權益	682,789	978,421	1,677,019	1,464,332	1,366,352
股本	1,063,791	1,363,791	2,263,791	2,263,791	2,263,791
資本公積	79,284	64,187	17,484	17,484	17,484
保留盈餘	(274,430)	(259,965)	(386,801)	(591,084)	(710,645)
分配前	(274,430)	(259,965)	(386,801)	(591,084)	(710,645)
分配後	(274,430)	(259,965)	(386,801)	(591,084)	(710,645)
其他權益	(185,856)	(189,592)	(217,455)	(225,139)	(204,278)
權益總額	682,789	978,421	1,677,019	1,464,322	1,366,352
分配前	682,789	978,421	1,677,019	1,464,322	1,366,352
分配後	682,789	978,421	1,677,019	1,464,322	1,366,352

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：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

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。

合併簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		1,365,469	3,015,511	6,353,704	6,570,371	7,947,077
金融資產		131,496	107,818	80,193	72,438	93,681
採權益法之投資		34,193	81,260	73,036	26,519	22,173
不動產、廠房及設備(註2)		610,503	530,833	455,750	401,858	358,676
無形資產		52,991	208	372	500	811
其他資產(註2)		1,410,616	1,308,762	1,362,920	1,484,441	1,360,203
資產總額		3,605,268	5,044,392	8,325,975	8,556,127	9,782,621
流動負債	分配前	834,994	2,145,254	3,846,993	3,167,186	5,162,371
	分配後	834,994	2,145,254	3,846,993	3,167,186	5,162,371
非流動負債		1,888,365	1,797,204	2,704,065	3,842,825	3,166,709
負債總額	分配前	2,723,359	3,942,458	6,551,058	7,010,011	8,329,080
	分配後	2,723,359	3,942,458	6,551,058	7,010,011	8,329,080
歸屬於母公司業主之權益		682,789	978,421	1,677,019	1,464,332	1,366,352
股本		1,063,791	1,363,791	2,263,791	2,263,791	2,263,791
資本公積		79,284	64,187	17,484	17,484	17,484
保留盈餘	分配前	(274,430)	(259,965)	(386,801)	(591,804)	(710,645)
	分配後	(274,430)	(259,965)	(386,801)	(591,804)	(710,645)
其他權益		(185,856)	(189,592)	(217,455)	(225,139)	(204,278)
庫藏股票		0	0	0	0	0
非控制權益		199,120	123,513	97,898	81,784	87,189
權益總額	分配前	881,909	1,101,934	1,774,917	1,546,116	1,453,541
	分配後	881,909	1,101,934	1,774,917	1,546,116	1,453,541

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：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

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。

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

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入	7,027	3,642	319,534	25,476	3,387
營業毛利	2,099	1,146	36,851	11,118	3,055
營業損益	(77,192)	(119,472)	(66,285)	(91,764)	(94,468)
營業外收入及支出	(26,347)	133,851	(33,891)	(116,327)	(24,840)
稅前淨利	(103,539)	14,379	(100,176)	(208,091)	(119,308)
繼續營業單位 本期淨利	(103,539)	14,379	(102,573)	(208,091)	(119,308)
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(103,539)	14,379	(102,573)	(208,091)	(119,308)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(28,873)	(3,650)	(27,861)	(4,596)	21,328
本期綜合損益總額	(132,412)	10,729	(130,434)	(212,687)	(97,980)
淨利歸屬於 母公司業主	(103,539)	14,379	(102,573)	(208,091)	(119,308)
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(132,412)	10,729	(130,434)	(212,687)	(97,980)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
每股盈餘	(0.97)	0.11	(0.64)	(0.92)	(0.53)

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：停業部門損益、非常損益及會計原則變動之累積影響數以減除所得稅後之淨額列示。

註3：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

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入	762,602	369,550	736,271	452,193	609,213
營業毛利	375,077	50,305	140,465	140,946	303,826
營業損益	(35,279)	(292,798)	(181,105)	(183,669)	(55,297)
營業外收入及支出	(40,505)	229,468	33,351	(41,689)	(57,614)
稅前淨利	(75,784)	(63,330)	(147,754)	(225,358)	(112,911)
繼續營業單位 本期淨利	(89,098)	(61,400)	(151,320)	(228,179)	(114,897)
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(89,098)	(61,400)	(151,320)	(228,179)	(114,897)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(28,691)	(3,478)	(27,488)	(622)	22,322
本期綜合損益總額	(117,789)	(64,878)	(178,808)	(228,801)	(92,575)
淨利歸屬於 母公司業主	(103,539)	14,379	(102,573)	(208,091)	(119,308)
淨利歸屬於非控制權益	14,441	(75,779)	(48,747)	(20,088)	4,411
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(132,412)	10,729	(130,434)	(212,687)	(97,980)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	14,623	(75,607)	(48,374)	(16,114)	5,405
每股盈餘	(0.97)	0.11	(0.64)	(0.92)	(0.53)

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：停業部門損益、非常損益及會計原則變動之累積影響數以減除所得稅後之淨額列示。

註3：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
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
110 年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、黃欣婷	無保留意見加其他事項段落
111 年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、黃欣婷	無保留意見加其他事項段落
112 年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、黃欣婷	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				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	59.46	69.52	74.97	78.96	83.50
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	424,804.30	305,650.29	297,933.36	380,114.01	502,030.38
償債能力 %	流動比率	272.26	168.55	176.98	231.12	160.74
	速動比率	33.99	46.26	58.33	37.42	17.95
	利息保障倍數	(8.20)	2.12	(2.52)	(2.50)	(0.78)
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.18	0.49	35.82	5.17	13.26
	平均收現日數	167.43	744.89	10.18	70.59	27.52
	存貨週轉率(次)	0.01	0.00	0.11	0.00	0.00
	應付款項週轉率(次)	0.07	0.04	2.10	0.04	0.00
	平均銷貨日數	36,500.00	0.00	3,318.18	0.00	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	21.07	8.87	394.73	22.94	3.70
	總資產週轉率(次)	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	(5.99)	0.78	(1.63)	(2.42)	(1.00)
	權益報酬率(%)	(13.82)	1.73	(7.73)	(13.25)	(8.43)
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 7)	(9.73)	1.05	(4.43)	(9.19)	(5.27)
	純益率(%)	(1,473.45)	394.81	(32.10)	(816.81)	(3,522.53)
	每股盈餘(元)	(0.97)	0.11	(0.64)	(0.92)	(0.53)
現金流量	現金流量比率(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	現金流量允當比率(%)	47.44	22.32	12.10	0.45	0.00
	現金再投資比率(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
槓桿度	營運槓桿度	(0.03)	(0.01)	(0.56)	(0.12)	(0.03)
	財務槓桿度	0.94	0.95	0.71	0.63	0.63

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.長期資金占不動產、廠房及設備比率上升：主係本年不動產廠房及設備無新增。
- 2.流動比率及速動比率下降：主係一年內到期之公司債由非流動調整至流動，流動負債上升。
- 3.利息保障倍數上升：主係子公司營運狀況較去年佳，認列投資損益較去年增加，所得及利息費用前純益較去年上升。
- 4.應收款項週轉率升及平均收現日數下降：主係今年應收帳款餘額較去年低。
- 5.應付款項週轉率下降：主係今年無建案完工結轉損益並認列銷貨成本。
- 6.不動產、廠房及設備週轉率(次)下降：主係今年無建案完工結轉損益並認列銷貨收入。
- 7.獲利能力上升：主係子公司營運狀況較去年佳，認列投資損益為正數，使稅後淨損較去年低。
- 8.現金流量允當比率下降：主係營建案持續投入相關建築成本與都更開發成本，使營業活動現金流量為負數。
- 9.營運槓桿度下降：主係今年無建案完工結轉損益並認列銷貨收入及成本。

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				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構(%)	負債占資產比率	75.54	78.16	78.68	81.93	85.14
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	453.77	546.15	982.77	1,341.01	1,288.14
償債能力%	流動比率	163.53	140.57	165.16	207.45	153.94
	速動比率	47.14	47.49	59.33	41.39	21.90
	利息保障倍數	(2.47)	(0.84)	(1.69)	(1.71)	(0.38)
經營能力	應收款項週轉率(次)	27.45	16.03	38.50	26.23	32.34
	平均收現日數	13.29	22.76	9.48	13.91	11.28
	存貨週轉率(次)	0.55	0.27	0.24	0.08	0.06
	應付款項週轉率(次)	3.94	3.45	3.83	0.91	0.73
	平均銷貨日數	663.63	1,351.85	1,520.83	4,562.50	6,083.33
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.18	0.65	1.49	1.05	1.60
	總資產週轉率(次)	0.25	0.09	0.11	0.05	0.07
獲利能力	資產報酬率(%)	(2.01)	(0.82)	(1.63)	(1.97)	(0.56)
	權益報酬率(%)	(9.47)	(6.19)	(10.52)	(13.74)	(7.66)
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 7)	(7.12)	(4.64)	(6.53)	(9.95)	(4.99)
	純益率(%)	(11.68)	(16.61)	(20.55)	(50.46)	(18.86)
	每股盈餘(元)	(0.97)	0.11	(0.64)	(0.92)	(0.53)
現金流量	現金流量比率(%)	23.20	0.00	0.00	0.00	0.00
	現金流量允當比率(%)	105.55	57.26	18.86	8.68	3.53
	現金再投資比率(%)	10.42	0.00	0.00	0.00	0.00
槓桿度	營運槓桿度	(10.63)	(0.17)	(0.78)	(0.77)	(5.49)
	財務槓桿度	0.50	0.90	0.77	0.70	0.41

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

- 1.流動比率及速動比率下降：主係一年內到期之公司債由非流動調整至流動，流動負債上升。
- 2.利息保障倍數上升：主係飯店客房及餐飲營運狀況較去年佳，所得及利息費用前純益較去年上升。
- 3.應收款項週轉率上升：主係飯店客房及餐飲營運狀況較去年佳，銷貨淨額較去年上升。
- 4.存貨週轉率下降及平均銷貨日數上升：主係營建業持續投入營建成本及都更開發成本，存貨上升。
- 5.不動產、廠房及設備週轉率(次)上升：主係飯店客房及餐飲營收狀況較去年佳。
- 6.獲利能力上升：主係飯店客房及餐飲營運狀況較去年佳，稅後淨損較往年低。
- 7.現金流量允當比率下降：主係開發建案持續投入相關建築成本與都更開發成本，使營業活動現金流量近年來為負數。
- 8.營運槓桿度上升：主係飯店客房及餐飲營運狀況較去年佳，營收較往年高且營業利損較往年低。
- 9.財務槓桿度上升：主係飯店客房及餐飲營運狀況較去年佳，營業利損較往年低。

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

此 致

本公司民國一一三年股東常會

士林開發股份有限公司

審計委員會召集人：汪佳坤



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 7 日

四、最近年度財務報表：

(請參閱本手冊第 173 頁到 233 頁)

五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報表：

(請參閱本手冊第 115 頁到 171 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	112 年	111 年	差異	
			金額	(%)
流動資產	7,947,077	6,570,371	1,376,706	20.95
金融資產	93,681	72,438	21,243	29.33
採權益法之投資	22,173	26,519	(4,346)	-16.39
不動產、廠房及設備	358,676	401,858	(43,182)	-10.75
無形資產	811	500	311	62.20
其他資產	1,360,203	1,484,441	(124,238)	-8.37
資產總額	9,782,621	8,556,127	1,226,494	14.33
流動負債	5,162,371	3,167,186	1,995,185	63.00
非流動負債	3,166,709	3,842,825	(676,116)	-17.59
負債總額	8,329,080	7,010,011	1,319,069	18.82
歸屬於母公司業主權益	1,366,352	1,464,332	(97,980)	-6.69
股本	2,263,791	2,263,791	0	0.00
資本公積	17,484	17,484	0	0.00
保留盈餘	(710,645)	(591,804)	(118,841)	20.08
其他權益	(204,278)	(225,139)	20,861	-9.27
非控制權益	87,189	81,784	5,405	6.61
權益總額	1,453,541	1,546,116	(92,575)	-5.99

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.流動資產增加：係營建業持續投入營建成本及開發成本使存貨增加，待建案結轉損益認列銷貨成本，存貨金額將減少。
- 2.金融資產增加：係投資之金融資產公允價值回升。
- 3.流動負債增加：
 - (1)係一年內到期之公司債從非流動分類至流動，使流動負債增加。
 - (2)係營建業投入建案開發，因資金需求以短期借款支應，故短期借款增加。
- 4.保留盈餘減少：係本期淨損。

二、經營結果：

(一)經營結果之比較分析：

單位：新台幣仟元

年度 \ 項目	112 年	111 年	增減金額	變動比例 (%)
營業收入	609,213	452,193	157,020	34.72
營業成本	305,387	311,247	(5,860)	-1.88
營業毛利	303,826	140,946	162,880	115.56
營業費用	359,123	324,615	34,508	10.63
營業淨利	(55,297)	(183,669)	128,372	-69.89
營業外收入及支出	(57,614)	(41,689)	(15,925)	38.20
稅前淨(損)利	(112,911)	(225,358)	112,447	-49.90
減:所得稅費用	1,986	2,821	(835)	-29.60
本期淨利	(114,897)	(228,179)	113,282	-49.65

(二)最近二年度增減比例變動分析說明：

- 1、營業收入、營業毛利及營業淨利增加：係飯店及餐飲營業收入增加。
- 2、營業外收入及支出減少：係因政府疫情補助款減少。
- 3、本期淨利增加：係飯店與餐飲業營業收入增加。

(三)營業毛利變動分析前後期變動：

單位：新台幣仟元

年度 \ 項目	營業收入淨額	營業成本	營業毛利	毛利率(%)
112 年度	609,213	305,387	303,826	49.87
111 年度	452,193	311,247	140,946	31.17

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
112 年度	營建收入	0	0
	客房住宿	366,524	162,387
	餐飲服務	158,247	132,581
	會員服務	65,631	0
	其他	18,811	10,419
	合計	609,213	305,387
111 年度	營建收入	22,496	14,082
	客房住宿	193,888	156,860
	餐飲服務	155,798	133,621
	會員服務	66,436	0
	其他	13,575	6,684
	合計	452,193	311,247
增(減)變動		157,020	(5,860)
			162,880

1. 營建收入:本年無建案結轉損益認列營業收入。
2. 客房住宿:本年因疫情回穩及旅遊興盛，客房住房率較去年大幅提升，營收較去年增加。

三、現金流量：

(一)最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣仟元

年度 \ 項目	現金流入(流出)		增(減)變動	
	112 年	111 年	金額	(%)
營業活動	(1,402,644)	(752,145)	(650,499)	86.49
投資活動	159,448	(274,564)	434,012	-158.07
融資活動	1,254,988	57,789	1,197,199	2071.67

(二)最近二年度增減比例變動分析說明：

- 1、營業活動：主係本年營建業持續投入營建成本與開發成本，存貨較去年增加，故本期營業活動現金流出數增加。
- 2、投資活動：主係去年承作之美金定存於今年到期解約，其他金融資產較去年減少，故本期投資活動現金流入數增加。
- 3、融資活動：主係營建業投入建案開發，因資金需求以短期借款支應，短期借款增加，故本期融資活動現金流入數增加。

(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：新台幣仟元

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
865,395	(488,694)	216,353	593,054	無	無

- 1、本年度現金流量情形分析：全年度營業活動現金流量為負數，主係營建業未結案工地持續投入營建成本及開發成本。
- 2、預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

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：

112 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

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	49,939	43.30%	69	多角化經營	營運獲利	無	無
都市策略開發股份有限公司	17,858	22,173	35%	(4,346)	多角化經營	新建案開發中	無	無
匯德開發股份有限公司	115,000	122,350	100%	6,466	多角化經營	營業外收益	無	無
如一股份有限公司(註 2)	—	—	—	(1)	—	—	—	—
群欣置業股份有限公司	350,000	83,549	79.31%	16,564	多角化經營	營運獲利	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	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，如一股份有限公司於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309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：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年度	113 年截至 3 月 31 日止
利息收入	21,711	1,386
利息費用	79,304	15,898
營業收入淨額	609,213	167,744
(利息費用-利息收入)/營業收入淨額	9.45%	8.65%

註:113 年第一季之財務資訊尚未經會計師查核或核閱

政策及因應措施：

- A.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。
- B.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。
- C.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：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年度	113 年截至 3 月 31 日止
匯兌(損)益淨額	14,625	60
營業收入淨額	609,213	167,744
匯兌(損)益淨額/營業收入淨額	2.40%	0.04%

註:113 年第一季之財務資訊尚未經會計師查核或核閱

政策及因應措施：

- A.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。
 - B.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。
 - C.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，本公司於一一二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，本公司 112 年 12 月 31 日及截至年報刊印日止無提供任何背書保證。

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 112 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

本公司依公開發行公司取得或處分資產處理準則第七條規定，公司不擬從事衍生性商品交易者得提報董事會通過後，並經股東會同意，免予訂定衍生性商品交易處理作業辦法。本公司業於 108 年 3 月 27 日董事會通過免除訂定該辦法，並經 108 年 6 月 18 日股東會討論通過，免除訂定衍生性商品交易處理作業辦法。

(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)科技改變(包括資通安全風險)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：

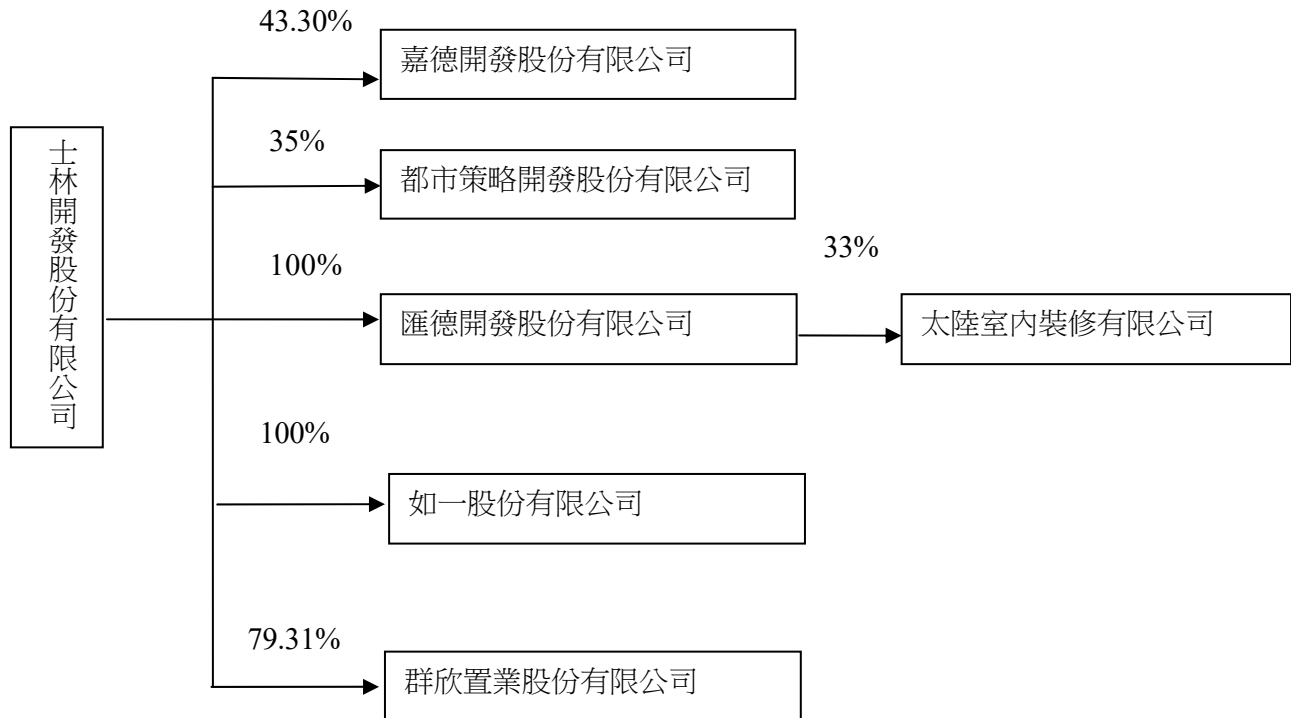
無。

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：

112 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

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	臺北市士林區中山北路 6 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	臺北市士林區中山北路 6 段 88 號 7 樓	50,000	不動產開發業務
匯德開發(股)公司	99/07/05	臺北市士林區中山北路 6 段 90 號 8 樓	115,000	不動產開發業務
群欣置業(股)公司	98/06/29	臺北市中山區中山北路 2 段 57 之 1 號	290,000	一般旅館業
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
如一(股)公司(註 1)	—	—	—	—

註1：因集團營運考量，如一股份有限公司於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309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：

112 年 12 月 31 日 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	士林開發股份有限公司 (代表人：郭穎彥)	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：許玉山)	11,500,000	100%
	董 事	士林開發股份有限公司 (代表人：林信成)	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：郭穎彥)	11,500,000	100%
如一股份有限公司(註 4)	清算人	張靖敏	0	0
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)	23,000,000	79.31%
	董事	士林開發股份有限公司 (代表人：許玉山)	23,000,000	79.31%
	董事	士林開發股份有限公司 (代表人：張靖敏)	23,000,000	79.31%
	董事	國賓大飯店股份有限公司 (代表人：李盈助)	3,600,000	12.41%
	董事	中欣開發股份有限公司 (代表人：張慧如)	2,400,000	8.28%
	監察人	郭穎彥	0	0
太陸室內裝修有限公司	董事長	士鉉投資有限公司 (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%

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，如一股份有限公司於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309號函完成清算完結程序。

5、各關係企業營運概況

112年12月31日 單位：新台幣仟元

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	154,897	39,566	115,331	79,981	(2,220)	159	0.03
都市策略開發(股)公司	50,000	85,530	22,178	63,352	0	(14,394)	(12,417)	(2.48)
匯德開發(股)公司	115,000	124,058	1,707	122,351	94	(324)	6,466	0.56
如一股份有限公司(註 3)	—	—	—	—	—	—	(1)	—
群欣置業股份有限公司	290,000	1,479,471	1,374,125	105,346	526,520	41,704	20,886	0.72
太陸室內裝修有限公司	60,000	197	16,981	(16,784)	0	(104)	(104)	(0.02)

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，如一股份有限公司於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309號函完成清算完結程序。

(二)關係企業合併財務報表：

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自民國一一二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：民國一一三年三月七日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：

不適用。

四、其他必要補充說明事項：

無。

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

無。



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

士林開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

一、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

本會計師亦評估該公司對存貨相關資訊之揭露是否適切。

二、採權益法之投資減損評估

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

士林開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲



黃以婷



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



士林開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇二一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112.12.31		111.12.31		111.12.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 622,225	7	697,129	10	2100	短期借款(附註六(十一))
1150	應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(十九))	7	-	504	-	2110	應付短期票券(附註六(十二))
1200	其他應收款(附註六(四))	57,391	1	42,008	1	2130	合約負債—流動(附註六(十九))
130X	存貨(附註六(五)及八)	6,123,488	74	4,602,140	66	2150	應付票據
1410	預付款項	167,130	2	147,636	2	2170	應付帳款
1476	其他金融資產—流動(附註六(十)及八)	368,065	4	508,807	7	2200	其他應付款(附註七)
1479	其他流動資產—其他	7,179	-	6,429	-	2250	負債準備—流動(附註六(十五))
1480	取得合約之增額成本—流動	226,203	3	228,806	3	2280	租賃負債—流動(附註六(十四)及七)
		7,571,688	91	6,233,459	89	2310	預收款項
						2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十三))
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))	66,813	1	46,244	1	2399	其他流動負債—其他
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及七)	278,011	4	271,304	4		
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	711	-	1,121	-	非流動負債：	
1755	使用權資產(附註六(八))	13,774	-	3,633	-	2530	應付公司債(附註六(十三))
1760	投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-	2580	租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)
1780	無形資產	811	-	500	-	2670	其他非流動負債—其他
1980	其他金融資產—非流動(附註六(十)及八)	341,418	4	394,872	6		
1990	其他非流動資產—其他	-	-	185	-	負債總計	
		708,347	9	724,668	11	權益： (附註六(十七))：	
						3100	股本
						3200	資本公積
						3300	保留盈餘
						3400	其他權益
						權益總計	
						負債及權益總計	
		\$ 8,280,035	100	6,958,127	100		
資產總計							
						\$ 8,280,035	100
						2,263,791	27
						17,484	-
						(710,645)	(8)
						(204,278)	(2)
						1,366,352	17
						\$ 8,280,035	100
						2,794,291	40
						1,871	-
						584	-
						2,796,746	40
						5,493,795	79
						2,263,791	33
						17,484	-
						(591,804)	(9)
						(225,139)	(3)
						1,464,332	21
						6,958,127	100

董事長：許玉山



經理人：林信成



個體財務報告附註

會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日及一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		合計	其他權益項目	權益總計
				待彌補虧損	合計			
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	(386,801)		(217,455)	1,677,019
本期淨損	-	-	-	(208,091)	(208,091)		-	(208,091)
本期其他綜合損益	-	-	-	3,088	3,088		(7,684)	(4,596)
本期綜合損益總額	-	-	-	(205,003)	(205,003)		(7,684)	(212,687)
民國一一年十二月三十一日餘額	2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(591,804)		(225,139)	1,464,332
本期淨損	-	-	-	(119,308)	(119,308)		-	(119,308)
本期其他綜合損益	-	-	-	467	467		20,861	21,328
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,841)	(118,841)		20,861	(97,980)
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(760,907)	(710,645)		(204,278)	1,366,352



董事長：許玉山

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：林信成



會計主管：郭穎彥

士林開發股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

士林開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：許玉山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月七日經董事會通過發布。

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

本公司自民國一一二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「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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：

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

- 1.預期於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間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等。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。

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：該薪酬係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

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

(4)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

(5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產是否有信用減損。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。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

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。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)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。

(4)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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

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。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(根據當時市場情況)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。

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。

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	1.5~5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

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。

1.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。

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。

2.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。

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。

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)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

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。

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) 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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 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。

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。

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
- 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。

(二十)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。

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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，請參閱民國一一二年度合併財務報告。

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，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。採用權益法之投資之減損評估情形請詳附註六(六)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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會計準則之規定。投資性不動產則係本公司參酌土地公告現值為評估基礎。

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

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

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十二)金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$ 55	55
活期存款	516,266	201,825
支票存款	5,633	1,710
外幣存款	271	1,559
定期存款	100,000	491,980
	<u>\$ 622,225</u>	<u>697,129</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(二十二)。

(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：

	112.12.31	111.12.31
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	\$ 851	372
國內上市(櫃)公司股票－秋雨	43,770	23,280
香港上市公司股票－北京健康控股	22,192	22,592
合 計	<u>\$ 66,813</u>	<u>46,244</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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入分別為24千元及36千元。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。
- 4.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業活動產生	\$ -	504
應收帳款—按攤銷後成本衡量	7	-
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 7</u>	<u>504</u>

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

112.12.31			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 7	0%	-
111.12.31			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 504	0%	-

本公司應收票據及帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期末餘額(即期初餘額)	\$ -	-

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之應收票據及帳款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(二十二)。

(四)其他應收款

	112.12.31	111.12.31
其他應收款-合建保證金	\$ 47,500	47,500
其他應收款-土地解約款	15,459	-
其 他	432	508
減：備抵損失	(6,000)	(6,000)
	<u>\$ 57,391</u>	<u>42,008</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.本公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日均帳列6,000千元之備抵損失，係因一筆合建保證金經評估收回可能性低，故予以提列。
- 2.其餘信用風險資訊請詳附註六(二十二)。

(五)存 貨

	112.12.31	111.12.31
<u>建設業</u>		
待售房地	\$ 339,059	339,059
在建房地	3,877,189	2,845,525
營建用地	1,566,491	1,399,821
預付土地款	340,749	17,735
	<u>\$ 6,123,488</u>	<u>4,602,140</u>
預期超過十二個月以後收回	<u>\$ 4,922,647</u>	<u>4,263,081</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度本公司認為銷貨成本及費用之存貨成本分別為零元及14,082千元。
- 2.民國一一二年度及一一一年度均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。
- 3.民國一一二年度及一一一年度，本公司在建房地分別依1.76%及1.53%之資本化利率計算，其利息資本化金額請詳附註六(二十一)。
- 4.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(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：

	112.12.31	111.12.31
子公司	\$ 255,838	244,785
關聯企業	22,173	26,519
	<u>\$ 278,011</u>	<u>271,304</u>

1.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

子公司群欣置業股份有限公司於民國一一二年度及一一一年度對供營運使用(不動產、廠房及設備及使用權資產)之可回收金額進行減損評估，並以使用價值作為可回收金額之計算基礎，使用價值之計算，係以子公司未來財務預測之現金流量作為估計基礎。財務預測之現金流量係考量產業變化、市場競爭情形、估計未來每年收入、毛利及其他營業成本之變動等綜合因素影響為編製基礎，子公司民國一一二年度及一一一年度採用折現率5.45%及4.96%以反映相關現金產生單位之特定風險。依上述方式評估結果，於民國一一二年度及一一一年度無須認列減損損失。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	主要 營業場所	所有權權益及表決權之比例	
			112.12.31	111.12.31
都市策略開發(股) 公司	主要業務為不動產 開發	台灣	35%	35%

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會計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：

	112.12.31	111.12.31
流動資產	\$ 70,026	84,036
非流動資產	15,504	15,519
流動負債	(3,090)	(4,699)
非流動負債	(19,088)	(19,088)
淨 資 產	<u>\$ 63,352</u>	<u>75,768</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>\$ 63,352</u>	<u>75,768</u>

	112年度	111年度
營業收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨損	\$ (12,417)	(24,232)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (12,417)</u>	<u>(24,232)</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ (12,417)</u>	<u>(24,232)</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 26,519	43,639
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(4,346)	(8,481)
本期自關聯企業所收取之股利	-	(8,639)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	22,173	26,519
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 22,173</u>	<u>26,519</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.喪失對子公司之控制

如一股份有限公司於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309號函完成清算完結程序，致本公司喪失對其控制力，喪失控制除列之淨資產之帳面金額(即為清算淨收取之對價)，其明細如下：

現金與約當現金 \$ 5,888

4.擔 保

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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：

	辦公設備	租賃改良	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國112年1月1日餘額	\$ 7,640	6,399	256	14,295
增 添	-	115	-	115
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 7,640</u>	<u>6,514</u>	<u>256</u>	<u>14,410</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 9,277	6,799	1,647	17,723
增 添	451	-	-	451
處 分	(2,088)	(400)	(1,391)	(3,879)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 7,640</u>	<u>6,399</u>	<u>256</u>	<u>14,295</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 6,560	6,358	256	13,174
本期折舊	441	84	-	525
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 7,001</u>	<u>6,442</u>	<u>256</u>	<u>13,699</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 8,317	6,659	1,647	16,623
本期折舊	331	99	-	430
處 分	(2,088)	(400)	(1,391)	(3,879)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 6,560</u>	<u>6,358</u>	<u>256</u>	<u>13,174</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	<u>\$ 639</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>711</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 960</u>	<u>140</u>	<u>-</u>	<u>1,100</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 1,080</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>1,121</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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112年1月1日餘額	\$ 18,753	4,528	23,281
增 添	17,822	-	17,822
減 少	(17,774)	-	(17,774)
民國112年12月31日餘額	\$ 18,801	4,528	23,329
民國111年1月1日餘額	\$ 18,753	5,087	23,840
增 添	979	647	1,626
減 少	(979)	(1,206)	(2,185)
民國111年12月31日餘額	\$ 18,753	4,528	23,281
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ 17,740	1,908	19,648
提列折舊	6,367	1,314	7,681
其他減少	(17,774)	-	(17,774)
民國112年12月31日餘額	\$ 6,333	3,222	9,555
民國111年1月1日餘額	\$ 12,468	1,788	14,256
提列折舊	6,251	1,326	7,577
其他減少	(979)	(1,206)	(2,185)
民國111年12月31日餘額	\$ 17,740	1,908	19,648
帳面價值：			
民國112年12月31日	\$ 12,468	1,306	13,774
民國111年1月1日	\$ 6,285	3,299	9,584
民國111年12月31日	\$ 1,013	2,620	3,633

(九)投資性不動產

	112.12.31	111.12.31
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	\$ 52,387	50,204

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。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均未有提供作質押擔保之情形。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)其他金融資產

	112.12.31	111.12.31
流動：		
其他金融資產-定存單	\$ -	91,980
其他金融資產-價金信託專戶	98,145	171,299
其他金融資產-公司債擔保保證金	60,600	-
合建保證金	209,320	245,528
	\$ 368,065	508,807
非流動：		
其他金融資產-公司債擔保保證金	\$ 332,805	394,592
存出保證金-租賃押金等	8,613	280
	\$ 341,418	394,872

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$ 907,000	229,000
擔保銀行借款	1,869,200	1,358,223
合計	\$ 2,776,200	1,587,223
尚未使用額度	\$ 3,870,212	2,081,000
利率區間	1.98%~2.57%	1.83%~2.615%

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊請詳附註六(二十二)。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	112.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	合庫票券、聯邦台北票券	2.14%~2.82%	\$ 200,000
減：應付短期票券折價			(454)
合計			\$ 199,546
尚未使用額度			\$ -
	111.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	合庫票券、大中票券、中華票券	-	\$ -
尚未使用額度			\$ 150,000

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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(二十二)。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)應付公司債

1.本公司發行公司債資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
發行國內普通公司債金額	\$ 2,800,000	2,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(3,958)	(5,709)
減：一年內到期部分	599,940	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 2,196,102</u>	<u>2,794,291</u>

2.本公司國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一一〇年第一次有擔保普通公司債
發行總額	1,200,000千元
發 行 日	111.01.12
票面利率	0.60%
發行期間	111.01.12~116.01.12
保證機構	華南商業銀行股份有限公司
受託機構	台新國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
計息方式	本公司債自發行日起，每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	110.01.14
票面利率	0.62%
發行期間	110.01.14~115.01.14
保證機構	第一商業銀行股份有限公司
受託機構	台新國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
計息方式	本公司債自發行日起，每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。

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
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	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
計息方式	本公司債自發行日起，每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

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：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 7,304	3,169
非流動	\$ 6,533	1,871

到期分析請詳附註六(二十二)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 323	150
轉租使用權資產之收益	\$ 411	434
短期租賃之費用	\$ 4	43
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ 106	103

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ 9,370	7,679

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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

2.其他租賃

本公司承租運輸設備等之租賃期間為一至四年。

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：

	112.12.31	111.12.31
帶薪假負債	\$ 151	101

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。

民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,397千元及2,431千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.所得稅費用

(1)本公司民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
所得稅費用	\$ -	-

(2)本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨損	\$ (119,308)	(208,091)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (23,862)	(41,618)
權益法認列之國內投資(利益)損失	(3,751)	15,085
投資損失	(14,822)	-
財稅認列資本化差異	7,396	9,305
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	34,690	13,744
其他	349	3,484
合 計	\$ -	-

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：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	\$ 151,530	113,664
其他	5,281	6,856
	<u>\$ 156,811</u>	<u>120,520</u>

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

民國一一二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(核定數)	12,836	民國一一八年度
民國一一〇年度(核定數)	359,395	民國一二〇年度
民國一一一年度(申報數)	84,600	民國一二一年度
民國一一二年度(估計數)	173,448	民國一二二年度
	<u>\$ 757,649</u>	

3本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十七)資本及其他權益

1.股本

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元，均為300,000千股。前述額定股本總額均為普通股。已發行股份均為普通股226,379千股，所有已發行之股款均已收取。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	\$ 16,408	16,408
發行股票溢價－員工認股權	1,076	1,076
	<u>\$ 17,484</u>	<u>17,484</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

3.保留盈餘

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

本公司屬建築產業，考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列；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補提列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

本公司於民國一一二年六月一日及民國一一一年六月十日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈虧撥補案，均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評價(損)益
民國112年1月1日餘額	\$ (225,139)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	20,569
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	292
民國112年12月31日餘額	<u>\$ (204,278)</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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111年1月1日餘額	\$ (217,455)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	(7,630)
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	(54)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ (225,139)</u>

(十八)每股虧損

民國一一二年度及一一一年度基本每股虧損之計算如下：

	112年度	111年度
基本每股虧損		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	<u>\$ (119,308)</u>	<u>(208,091)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>226,379</u>	<u>226,379</u>
基本每股虧損	<u>\$ (0.53)</u>	<u>(0.92)</u>
稀釋每股虧損	<u>\$ (0.53)</u>	<u>(0.92)</u>

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年度	111年度
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ -	22,496
其他	3,387	2,980
	<u>\$ 3,387</u>	<u>25,476</u>

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據—因營業活動產生	\$ -	504	9,344
應收帳款—因營業活動產生	7	-	8
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 7</u>	<u>504</u>	<u>9,352</u>
合約負債	<u>\$ 724,258</u>	<u>591,618</u>	<u>455,151</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額均為零元。

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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)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。

本公司民國一一二年度及一一一年度均為累積虧損，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。

本公司民國一一二年度及一一一年度因無獲利，故依章程規定而分派之員工及董事酬勞均為零元，與實際分派情形並無差異。

(二十一)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 13,839	6,593
其他利息收入	3,087	2
	<u>\$ 16,926</u>	<u>6,595</u>

2.其他收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
股利收入	\$ 24	36
其他	4,272	14,926
	<u>\$ 4,296</u>	<u>14,962</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
外幣兌換利益(損失)	\$ 9,626	(7,871)
什項收入及損失	(20,095)	(916)
	<u>\$ (10,469)</u>	<u>(8,787)</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款	\$ 47,852	31,345
公司債	38,368	37,866
租賃負債	323	150
其他	6	-
減：利息資本化	(32,204)	(15,690)
	<u>\$ 54,345</u>	<u>53,671</u>

(二十二)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

應收票據及帳款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及定期存單等，本公司交易對象及履約他方為投資等級及以上之金融機構，無重大之履約疑慮，故視為信用風險低，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。

民國一一二年及一一一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
112年12月31日					
非衍生金融負債：					
擔保銀行借款	\$ 1,869,200	2,009,123	202,031	41,788	1,765,304
無擔保銀行借款	907,000	918,225	679,611	238,614	-
租賃負債	13,837	14,074	7,487	6,587	-
應付短期票券	199,546	200,000	200,000	-	-
應付款項及其他應付款	401,508	401,508	280,151	4,718	116,639
有擔保普通公司債	2,796,042	2,873,861	630,589	27,787	2,215,485
存入保證金	449	449	-	449	-
	<u>\$ 6,187,582</u>	<u>6,417,240</u>	<u>1,999,869</u>	<u>319,943</u>	<u>4,097,428</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
111年12月31日					
非衍生金融負債：					
擔保銀行借款	\$ 1,358,223	1,480,106	30,874	30,874	1,418,358
無擔保銀行借款	229,000	231,971	177,644	1,232	53,095
租賃負債	5,040	5,117	3,221	1,360	536
應付款項及其他應付款	511,080	511,080	479,485	4,718	26,877
有擔保普通公司債	2,794,291	2,855,386	18,200	616,148	2,221,038
存入保證金	584	584	-	584	-
	\$ 4,898,218	5,084,244	709,424	654,916	3,719,904

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

(1)本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	112.12.31			111.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 9	30.6550	271	6,000	30.6600	183,960
<u>非貨幣性項目</u>						
港 幣	\$ 5,645	3.931	22,192	5,730	3.9430	22,592

(2)敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及定期存款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅後淨損將分別增加或減少2千元及1,472千元。兩期分析係採用相同基礎。

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，本公司民國一一二年度及一一一年度之淨損將減少或增加9,838千元及4,090千元，主因係本公司之變動利率借款。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	112年度	111年度
	其他綜合損益 稅後金額	其他綜合損益 稅後金額
上漲3%	\$ 2,004	1,387
下跌3%	\$ (2,004)	(1,387)

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：

	112.12.31				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 23,043	23,043	-	-	23,043
上市公司私募股票	43,770	-	43,770	-	43,770
小 計	66,813	23,043	43,770	-	66,813
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 622,225	-	-	-	-
應收票據及帳款	7	-	-	-	-
其他應收款	57,391	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	709,483	-	-	-	-
小 計	1,389,106	-	-	-	-
合 計	\$ 1,455,919	23,043	43,770	-	66,813
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款及應付短期票券	\$ 2,975,746	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	344,304	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	57,204	-	-	-	-
租賃負債(流動及非流動)	13,837	-	-	-	-
有擔保普通公司債	2,796,042	-	2,749,092	-	2,749,092
存入保證金	449	-	-	-	-
合 計	\$ 6,187,582	-	2,749,092	-	2,749,092

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

		111.12.31			
		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	\$ 22,964	22,964	-	22,964	
上市公司私募股票	23,280	-	23,280	23,280	
小 計	46,244	22,964	23,280	46,244	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 697,129	-	-	-	
應收票據及帳款	504	-	-	-	
其他應收款	42,008	-	-	-	
其他金融資產(流動及非流動)	903,679	-	-	-	
小 計	1,643,320	-	-	-	
合 計	<u>\$ 1,689,564</u>	<u>22,964</u>	<u>23,280</u>	<u>-</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	\$ 1,587,223	-	-	-	
應付票據及應付帳款(含關係人)	445,882	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	65,198	-	-	-	
租賃負債(流動及非流動)	5,040	-	-	-	
有擔保普通公司債	2,794,291	-	2,717,981	2,717,981	
存入保證金	584	-	-	-	
合 計	<u>\$ 4,898,218</u>	<u>-</u>	<u>2,717,981</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。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

(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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司於民國一一二年度及一一一年度其公允價值之評價技術並無變動，此外，於民國一一二年度及一一一年度並無各等級間移轉之情形。

(二十三)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投資

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

(3)保證

於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度為3,870,212千元及2,231,000千元。

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。

(二十四)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。本公司民國一一二年度資本管理策略與民國一一一年度一致。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 6,913,683	5,493,795
減：現金及約當現金	(622,225)	(697,129)
淨負債	6,291,458	4,796,666
權益總額	1,366,352	1,464,332
調整後資本	<u>\$ 7,657,810</u>	<u>6,260,998</u>
負債資本比率	<u>82.16%</u>	<u>76.61%</u>

民國一一二年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係本公司營建開發持續投入，致銀行借款增加所致。

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
如一股份有限公司(註1)	本公司之子公司
群欣置業股份有限公司	本公司之子公司
都市策略開發股份有限公司(都市策略)	本公司之採權益法評價之被投資公司
士鉉室內裝修有限公司(士鉉)(註2)	本公司之子公司採權益法評價之被投資公司
太陸室內裝修有限公司(太陸)	本公司之子公司採權益法評價之被投資公司
士林電機廠股份有限公司(士林電機)	本公司之董事與該公司之董事長係二親等之關係
國賓大飯店股份有限公司(國賓飯店)	本公司之董事與該公司之董事長係二親等之關係
銓聖投資股份有限公司(銓聖)	本公司之董事與該公司董事長相同
耀澤有限公司(耀澤)	本公司之董事長與該公司董事長相同
致捷有限公司(致捷)	本公司之董事與該公司董事長相同
德昱股份有限公司(致捷)	本公司之董事與該公司董事長相同
和德昌股份有限公司(和德昌)	本公司之董事與該公司董事長相同

註1：因集團營運考量，如一股份有限公司民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309號函完成清算完結程序。

註2：匯德開發股份有限公司因集團營運考量，於民國一一一年四月二十七日出售其所持有士鉉室內裝修有限公司之全部股數並完成股權讓售，故已非本公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.租賃

本公司於民國一一二年一月及民國一〇九年一月向其他關係人士林機電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，合約總價值為17,774千元及17,774千元。於民國一一二年度及一一一年度分別認列利息支出為276千元及90千元，民國一一二年及一一一年十二月三十一日租賃負債餘額分別為11,966千元及1,527千元。

2.本公司民國一一二年度及一一一年度向關聯企業－都市策略收取之現金股利，相關資訊請詳附註六(六)。

3.本公司民國一一二年度向子公司－如一股份有限公司收回清算股款5,888千元。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 15,607	14,938
退職後福利	216	216
	<u>\$ 15,823</u>	<u>15,154</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行借款	\$ 3,666,838	3,247,991
受限制資產(帳列其他金融資產— 流動及非流動)	公司債擔保	393,405	394,592
		<u>\$ 4,060,243</u>	<u>3,642,583</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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 4,500,690</u>	<u>4,448,110</u>
已依約收取金額	<u>\$ 724,258</u>	<u>591,618</u>

2.本公司與廠商簽訂工程合約及依約支付之款項如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 4,526,747</u>	<u>4,281,733</u>
尚未認列金額	<u>\$ 2,498,300</u>	<u>2,991,533</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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之合約價款(未稅)	<u>\$ 528,228</u>	<u>561,367</u>
尚未計價金額(未稅)	<u>\$ 350,340</u>	<u>273,036</u>

4.本公司因購買土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之買賣合約總價	<u>\$ 680,170</u>	<u>354,706</u>
尚未支付金額	<u>\$ 340,170</u>	<u>336,971</u>

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他未認列之合約承諾如下：

項目	標的	112.12.31	111.12.31
存入保證票據	發包工程、都更開發合作	\$ 735,184	721,322
存出保證金(帳列其他金融資產－流動)	合作興建案	\$ 209,320	245,528

(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。截至民國一一二年十二月三十一日，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」，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

本公司於民國一一二年十一月十四日經董事會決議，擬向非關係人龍邦國際興業(股)公司購買其位於本公司擔任實施者之「變更(第二次)台北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新計畫及權利變換計畫案」範圍內之九筆土地，並於民國一一三年一月三日完成過戶，請詳附註十三(一)5。

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	112年度			111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	\$ -	60,315	60,315	-	54,743	54,743
勞健保費用	-	4,115	4,115	-	4,121	4,121
退休金費用	-	2,397	2,397	-	2,431	2,431
董事酬金	-	3,720	3,720	-	3,655	3,655
其他員工福利費用	-	2,697	2,697	-	2,700	2,700
折舊費用	-	8,206	8,206	-	8,007	8,007
攤銷費用	-	466	466	-	429	429

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	49	49
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	\$ 1,617	1,488
平均員工薪資費用	\$ 1,403	1,273
平均員工薪資費用調整情形	10.21%	
監察人酬金	\$ -	-

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。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二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：無。
- 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)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(千)	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	股票－宏碁	無	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產－非流動	16	851	- %	851	
本公司	股票－秋雨	"	"	3,000	43,770	2.96 %	43,770	註
本公司	股票－北京健康控股	"	"	84,258	22,192	- %	22,192	
本公司	股票－錫科科技	"	"	4,014	-	3.23 %	-	
嘉德	股票－南亞	"	"	29	1,943	- %	1,943	
嘉德	股票－宏碁	"	"	16	851	- %	851	
嘉德	股票－華邦電	"	"	4	120	- %	120	
嘉德	股票－若谷	"	"	547	3,704	13.07 %	3,704	
匯德	股票－欣春建設	"	"	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。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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	110.04.27	3,100	3,100	達欣工程(股)公司	非關係人	-	-	-	-	議價	都市更新	無
"	"	110.08.18~110.08.30	253,988	253,988	沈君及莫君2人	"	-	-	-	-	"	"	"
"	"	111.11.10	73,354	73,354	國有財產署	"	-	-	-	-	政府評定	"	"
"	台北市大	110.07.05	37,000	37,000	萬君	"	-	-	-	-	議價	"	"
"	"	110.07.21	37,000	37,000	李君及洪君2人	"	-	-	-	-	"	"	"
"	"	110.11.01	182,018	182,018	國有財產署	"	-	-	-	-	政府評定	"	"
"	"	112.03.15	47,180	47,180	江君	"	-	-	-	-	議價	"	"
"	台北市大	112.11.14	680,000	340,000	龍邦國際興業(股)公司	"	-	-	-	-	"	"	"

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二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%	49,939	159	69	
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	17,858	1,750	35.00%	22,173	(12,417)	(4,346)	
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%	122,350	6,466	6,466	
本公司	如一股份有限公司	台灣	綜合批發零售業	-	80,000	-	- %	-	(1)	(1)	註
本公司	群欣置業股份有限公司	台灣	一般旅館業	350,000	350,000	23,000	79.31%	83,549	20,886	16,564	
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)	(104)	得免揭露	

註：因集團營運考量，如一股份有限公司於民國一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309號函完成清算完結程序。

(三)大陸投資資訊：無。

士林開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
銓聖投資股份有限公司		20,374,118	8.99%
耀澤有限公司		20,374,118	8.99%
秋雨創新股份有限公司		17,006,014	7.51%
振捷投資有限公司		14,914,201	6.58%

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

士林開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現金		\$ 55
銀行存款		
活期存款		516,266
支票存款		5,633
外幣存款	美金8,850.80元，匯率按30.655元	271
定期存款		100,000
		<u>\$ 622,225</u>

士林開發股份有限公司

存貨明細表

民國一十三年十二月三十一日

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		鄰近市價
	臨沂街案	315,400		"
	小計	339,059	450,130	
在建房地	承德錦西案	1,878,308		投資報酬分析表
	北投致遠一路案	566,746		"
	信義安和案	195,004		"
	碧湖410路案	467,015		"
	士東路案	634,096		"
	瑞安街案	91,964		"
	中山北路六段案	9,035		"
	中山北157巷	5,652		"
	富錦街案	15,067		"
	東豐街案	14,302		"
	小計	3,877,189	4,217,298	
營建用地	東豐街案	122		投資報酬分析表
	信義安和案	1,171,118		"
	瑞安街案	395,251		"
	小計	1,566,491	1,887,102	
預付土地款	承德錦西案	340,216		投資報酬分析表
	東豐街案	533		"
		340,749	367,993	
合計		\$ 6,123,488	6,922,523	

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

民國一二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)		採權益法評價 之調整數(註2)	股數 (千股)	期末餘額 持股比例 (%)	金額	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						
嘉德開發	2,166	\$ 49,111	-	-	-	-	828	2,166	43.30	49,939	23.07	無
匯德開發	11,500	122,800	-	-	-	6,916	6,466	11,500	100.00	122,350	10.64	"
都市策略開發	1,750	26,519	-	-	-	-	(4,346)	1,750	35.00	22,173	12.67	"
群欣	23,000	66,985	-	-	-	-	16,564	23,000	79.31	83,549	3.63	"
如一	8,000	5,889	-	-	8,000	5,888	(1)	-	-	-	-	-
合計		<u>\$ 271,304</u>		<u>-</u>		<u>12,804</u>	<u>19,511</u>			<u>278,011</u>		

註1：本期減少係取得現金股利6,916千元及子公司清算返還剩餘股款5,888千元。

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18,752千元、其他綜合損益之變動數292千元及認列被投資公司確定福利計劃精算(損)益467千元。

士林開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一十一年十二月三十一日

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
上海商業儲蓄銀行	無擔保借款	\$ 50,000	112/12/27~113/12/13	註	50,000	無
第一商業銀行	"	53,000	110/01/29~114/01/29	"	482,000	"
"	"	119,000	112/02/10~114/01/29	"	額度同上共用	"
"	"	100,000	112/10/05~113/01/05	"	100,000	"
兆豐銀行蘭雅分行	擔保借款	49,000	112/11/03~120/06/30	"	252,000	有
"	"	586,000	110/05/18~120/06/30	"	650,000	"
"	"	97,000	111/10/18~120/06/30	"	98,000	"
"	"	27,600	112/11/03~118/11/03	"	27,600	"
"	無擔保借款	180,000	112/12/01~113/02/29	"	180,000	無
"	"	65,000	112/02/24~114/10/18	"	267,612	"
玉山商業銀行	"	10,000	112/11/17~113/02/17	"	50,000	"
新光銀行長安分行	"	100,000	112/12/27~113/03/27	"	100,000	"
彰化銀行天母分行	"	80,000	112/12/27~113/06/27	"	80,000	"
華南銀行士林分行	"	50,000	112/12/06~113/03/05	"	50,000	"
王道商業銀行	"	50,000	112/11/03~113/02/05	"	50,000	"
"	擔保借款	132,800	112/11/24~113/06/26	"	132,800	有
台新銀行建北分行	"	25,800	112/11/29~113/02/27	"	25,800	"
"	無擔保借款	50,000	112/10/26~113/01/24	"	100,000	無
台灣銀行信安分行	擔保借款	290,000	110/08/31~115/08/10	"	480,000	有
"	"	114,000	110/11/30~115/08/10	"	額度同上共用	"
"	"	76,000	111/04/27~115/08/10	"	"	"
"	"	27,000	111/10/21~115/08/10	"	1,450,000	"
"	"	76,000	111/12/30~115/08/10	"	額度同上共用	"
"	"	158,000	112/07/03~115/08/10	"	"	"
"	"	120,000	112/12/01~115/08/10	"	"	"
"	"	90,000	110/08/10~115/08/10	"	90,000	"
		<u>\$ 2,776,200</u>				

註：利率區間1.98%~2.57%。

士林開發股份有限公司

合約負債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	中山北路六段案	\$ 8,505	
	北投致遠一路案	173,965	
	士東路案	207,327	
	承德錦西案	334,461	
		<u>\$ 724,258</u>	

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

民國一十二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
租賃收入	土地、房屋及車位租金收入	\$ 3,387

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
租賃成本	土地、房屋維護成本及車位管理費	\$ 332

士林開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	管 理 費 用
薪資	66,432
折舊費用	8,206
勞務費	3,775
保險費	4,230
其他(註)	14,880
	<u>97,523</u>

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(二十一)。

聲 明 書

本公司民國一一二年及一一一年(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：民國一一三年三月七日





安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會 計 師 查 核 報 告

士林開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

一、客房收入及餐飲收入之認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

本會計師亦評估士林開發集團對存貨相關資訊之揭露是否適切。

三、不動產、廠房及設備與使用權資產減損評估

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

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

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

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

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

士林開發集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲
黃昶婷



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



士林開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112.12.31		111.12.31		111.12.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 865,395	9	853,603	10	2,976,200	31
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(三)及(二十))	20,684	-	16,994	-	239,546	2
1200	其他應收款(附註六(四))	58,581	1	43,054	1	739,217	8
130X	存貨(附註六(五)及八)	6,205,515	63	4,631,819	54	2,621	-
1410	預付款項	175,244	2	153,461	2	365,451	4
1476	其他金融資產－流動(附註六(十)及八)	388,065	4	634,987	7	114,028	1
1479	其他流動資產－其他	7,390	-	7,647	-	766	-
1480	取得合約之增額成本－流動	226,203	2	228,806	3	2,564	-
		7,947,077	81	6,570,371	77	110,315	1
非流動資產：							
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	93,681	1	72,438	1	605,723	6
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	22,173	-	26,519	-	5,294	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及(二十六))	358,676	4	401,858	5	3,167,186	37
1755	使用權資產(附註六(八))	926,059	10	1,036,231	12	2,196,102	22
1760	投資性不動產淨額(附註六(九))	6,809	-	6,809	-	29,217	-
1780	無形資產	811	-	500	-	9,964	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十七))	7,758	-	8,590	-	929,497	10
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十)及八)	413,594	4	427,805	5	1,047	-
1990	其他非流動資產－其他	-	-	185	-	882	-
1975	淨確定福利資產－非流動(附註六(十六))	5,983	-	4,821	-	3,166,709	32
		1,835,544	19	1,985,756	23	8,329,080	85
負債及權益總計							
負債總計							
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：							
	股本	3100				2,263,791	23
	資本公積	3200				17,484	-
	保留盈餘	3300				(710,645)	(7)
	其他權益	3400				(204,278)	(2)
	歸屬母公司業主之權益小計	36XX				1,366,352	14
	非控制權益(附註六(十八))					87,189	1
	權益總計					1,453,541	15
	負債及權益總計					\$ 9,782,621	100
						8,556,127	82

董事長：許玉山

經理人：林信成



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一年一月一日及一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		其他權益項目	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
				待彌補 虧損	合計	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			
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(437,063)	(386,801)	(217,455)	1,677,019	97,898	1,774,917
本期淨損	-	-	-	(208,091)	(208,091)	-	(208,091)	(20,088)	(228,179)
本期其他綜合損益	-	-	-	3,088	3,088	(7,684)	(4,596)	3,974	(622)
本期綜合損益總額	-	-	-	(205,003)	(205,003)	(7,684)	(212,687)	(16,114)	(228,801)
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(642,066)	(591,804)	(225,139)	1,464,332	81,784	1,546,116
本期淨損	-	-	-	(119,308)	(119,308)	-	(119,308)	4,411	(114,897)
本期其他綜合損益	-	-	-	467	467	20,861	21,328	994	22,322
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,841)	(118,841)	20,861	(97,980)	5,405	(92,575)
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,263,791	17,484	50,262	(760,907)	(710,645)	(204,278)	1,366,352	87,189	1,453,541



董事長：許玉山

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：林信成



會計主管：郭穎彥

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

士林開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：許玉山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林信成



會計主管：郭穎彥



士林開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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。

本公司民國一一二年及一一一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一一三年三月七日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一二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「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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」
- 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
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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會計準則」)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
			112.12.31	111.12.31	
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	如一股份有限公司	綜合批發零售業	- %	100.00%	子公司(註1)
本公司	群欣置業股份有限公司	一般旅館業	79.31%	79.31%	子公司

註1：如一股份有限公司因業務緊縮，故於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309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，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。

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。

(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。

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等。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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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，此與合併公司繼續認列該資產之目的一致。

(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。

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

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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及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，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。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

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。

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)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)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。

(4)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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(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。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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，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。

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	0.5~19年
(3)租賃改良	1~19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

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。

1.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。

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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一一一年六月三十日以前到期之給付；且
- (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。

2. 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. 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。

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。

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。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|------|
| (1) 電腦軟體 | 1~3年 |
| (2) 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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(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)餐飲及客房服務提供

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務。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。預收之訂金或禮券係認列為合約負債，並於上述收入認列之時點轉列為收入。

(4)勞務提供

合併公司提供企業會員制俱樂部等其他勞務服務，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。

(5)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

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營業外收入。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營業外收入。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。

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)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。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 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。

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。

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。

(二十一)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會計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。

(二十二)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。

(二十三)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。

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，其相關資訊如下：

(一)存貨之評價

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

(二)不動產、廠房及設備及使用權資產之減損評估

資產減損依賴合併公司之管理階層之主觀判斷，依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年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)及(八)。

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會計準則之規定。投資性不動產則係本公司參酌土地公告現值為評估基礎。

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)。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

• 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(二十三)金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$ 2,151	2,316
活期存款	644,460	338,477
定期存款	193,700	491,980
支票存款	24,802	18,665
外幣存款	282	2,165
	\$ 865,395	853,603

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(二十三)。

(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：

	112.12.31	111.12.31
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	\$ 1,943	2,074
國內上市(櫃)公司股票—宏碁	1,702	744
國內上市(櫃)公司股票—華邦電	120	78
國內上市(櫃)公司私募股票—秋雨	43,770	23,280
香港上市公司股票—北京健康控股	22,192	22,592
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	3,704	3,420
合 計	\$ 93,681	72,438

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.合併公司因上述指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入分別為1,124千元及4,157千元。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十三)。

4.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)應收票據及應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 8	881
應收帳款—按攤銷後成本衡量	22,091	17,761
減：備抵損失	(1,415)	(1,648)
	<u>\$ 20,684</u>	<u>16,994</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：

112.12.31			
	應收款項 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 19,100	0%~1%	123
逾期0~90天	2,327	0%~29%	620
逾期91天以上	672	100%	672
	<u>\$ 22,099</u>		<u>1,415</u>

111.12.31			
	應收款項 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 16,100	0%~10%	135
逾期0~90天	1,744	0%~43%	715
逾期91天以上	798	100%	798
	<u>\$ 18,642</u>		<u>1,648</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 1,648	1,734
本年度因無法收回而沖銷之金額	(233)	(86)
期末餘額	<u>\$ 1,415</u>	<u>1,648</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

其餘信用風險，請詳附註六(二十三)

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)其他應收款

	112.12.31	111.12.31
其他應收款—合建保證金	\$ 47,500	47,500
其他應收款—土地解約款	15,459	-
其他	1,622	1,554
減：備抵損失	(6,000)	(6,000)
	<u>\$ 58,581</u>	<u>43,054</u>

- 1.合併公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日均帳列6,000千元之備抵損失，係因一筆合建保證金，經評估收回可能性低，故予以提列。
- 2.其餘信用風險資訊請詳附註六(二十三)。

(五)存 貨

	112.12.31	111.12.31
<u>買賣業</u>		
商品存貨	\$ 4,737	5,124
<u>建設業</u>		
待售房地	339,059	339,059
在建房地	3,877,189	2,845,525
營建用地	1,619,139	1,399,821
預付土地款	365,391	42,290
小 計	6,200,778	4,626,695
合 計	<u>\$ 6,205,515</u>	<u>4,631,819</u>
預期超過十二個月以後收回	<u>\$ 4,999,937</u>	<u>4,287,635</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為62,917千元及81,491千元。
- 2.民國一一二年度及一一一年度，合併公司在建房地分別依1.76%及1.53%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(二十二)。
- 3.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(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：

	112.12.31	111.12.31
關聯企業	<u>\$ 21,126</u>	<u>25,472</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.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與合併公司間 關係之性質	主要 營業場所	所有權權益及表決權之比例	
			112.12.31	111.12.31
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會計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：都市策略開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	112.12.31	111.12.31
流動資產	\$ 70,026	84,036
非流動資產	15,504	15,519
流動負債	(3,090)	(4,699)
非流動負債	(19,088)	(19,088)
淨資產	<u>\$ 63,352</u>	<u>75,768</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>\$ 63,352</u>	<u>75,768</u>
	112年度	111年度
營業收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨損	\$ (12,417)	(24,232)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (12,417)</u>	<u>(24,232)</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ (12,417)</u>	<u>(24,232)</u>
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 26,519	43,639
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	(4,346)	(8,481)
本期自關聯企業所收取之股利	-	(8,639)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	22,173	26,519
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 22,173</u>	<u>26,519</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：

	112.12.31	111.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ (1,047)</u>	<u>(1,047)</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註：合併公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日因關聯企業－太陸室內裝修有限公司淨值為負數，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。

合併公司於民國一一一年四月二十七日出售其所持有士鉅室內裝修有限公司49%股權，完成股權轉讓並喪失對其之重大影響力，認列處分利益12,445千元，相關損益情形請詳附註六(二十二)。

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

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

4.喪失對子公司之控制

如一股份有限公司於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309號函完成清算完結程序，致本公司喪失對其控制力，喪失控制除列之淨資產之帳面金額(即為清算淨收取之對價)，其明細如下：

現金及約當現金 \$ 5,888

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	辦公設備	機器設備	租賃改良	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國112年1月1日餘額	\$ 33,408	56,315	832,245	140,712	22	1,062,702
增 添	-	1,103	2,304	2,868	6,701	12,976
處分及報廢	(1,151)	(830)	(113)	(3,575)	-	(5,669)
重分類	-	16	-	753	(714)	55
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 32,257</u>	<u>56,604</u>	<u>834,436</u>	<u>140,758</u>	<u>6,009</u>	<u>1,070,064</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 35,528	56,701	833,077	136,902	1,834	1,064,042
增 添	451	450	275	8,669	326	10,171
處分及報廢	(2,571)	(891)	(1,157)	(6,432)	-	(11,051)
重分類	-	55	50	1,573	(2,138)	(460)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 33,408</u>	<u>56,315</u>	<u>832,245</u>	<u>140,712</u>	<u>22</u>	<u>1,062,702</u>
折舊及減損損失：						
民國112年1月1日餘額	\$ 26,891	42,397	471,639	119,917	-	660,844
本期折舊	1,198	3,021	45,284	6,238	-	55,741
處分及報廢	(921)	(825)	(113)	(3,521)	-	(5,380)
重分類	-	56	22	105	-	183
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 27,168</u>	<u>44,649</u>	<u>516,832</u>	<u>122,739</u>	<u>-</u>	<u>711,388</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
民國111年1月1日餘額	\$ 27,890	39,183	424,026	117,193	-	608,292
本期折舊	1,572	3,815	48,644	8,674	-	62,705
處分及報廢	(2,571)	(656)	(1,081)	(6,204)	-	(10,512)
重分類	-	55	50	254	-	359
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 26,891</u>	<u>42,397</u>	<u>471,639</u>	<u>119,917</u>	<u>-</u>	<u>660,844</u>
帳面金額：						
民國112年12月31日	<u>\$ 5,089</u>	<u>11,955</u>	<u>317,604</u>	<u>18,019</u>	<u>6,009</u>	<u>358,676</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 7,638</u>	<u>17,518</u>	<u>409,051</u>	<u>19,709</u>	<u>1,834</u>	<u>455,750</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 6,517</u>	<u>13,918</u>	<u>360,606</u>	<u>20,795</u>	<u>22</u>	<u>401,858</u>

1.減損損失

合併公司於報導日對供營運使用資產(不動產、廠房及設備及使用權資產)之可回收金額進行減損評估，並以使用價值作為可回收金額之計算基礎，使用價值之計算，係以合併公司各營運單位未來五年財務預測之現金流量作為估計基礎，超過五年期之現金流量係採用管理階層評估之成長率假設計算。財務預測之現金流量係考量產業變化、市場競爭情形、估計未來每年收入、毛利及其他營業成本之變動等綜合因素影響為編製基礎。合併公司一一二年及一一一年十二月三十一日分別採用折現率5.45%及4.96%以反映相關現金產生單位之特定風險，依上述方式評估結果，於民國一一二年度及一一一年度無須認列減損損失。

2.擔保

民國一一二年及一一一年十二月三十一日合併公司之不動產、廠房及設備均未提供作擔保質押之情形。

(八)使用權資產

合併公司承租房屋及建築、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，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	機器設備	運輸設備	總計
使用權資產成本：				
民國112年1月1日餘額	\$ 1,437,995	2,406	4,528	1,444,929
增 添	30,931	-	-	30,931
減 少	(67,013)	(2,406)	-	(69,419)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,401,913</u>	<u>-</u>	<u>4,528</u>	<u>1,406,441</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 1,380,768	2,406	5,087	1,388,261
增 添	58,206	-	647	58,853
減 少	(979)	-	(1,206)	(2,185)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 1,437,995</u>	<u>2,406</u>	<u>4,528</u>	<u>1,444,929</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	房 及 建 築	機器設備	運輸設備	總 計
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 404,763	2,027	1,908	408,698
本期折舊	111,237	379	1,315	112,931
減 少	(38,841)	(2,406)	-	(41,247)
民國112年12月31日餘額	\$ 477,159	-	3,223	480,382
民國111年1月1日餘額	\$ 288,934	1,520	1,788	292,242
本期折舊	116,808	507	1,326	118,641
減 少	(979)	-	(1,206)	(2,185)
民國111年12月31日餘額	\$ 404,763	2,027	1,908	408,698
帳面價值：				
民國112年12月31日	\$ 924,754	-	1,305	926,059
民國111年12月31日	\$ 1,033,232	379	2,620	1,036,231

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(七)。

(九)投資性不動產

	112.12.31	111.12.31
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	\$ 52,387	50,204

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。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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)其他金融資產

	112.12.31	111.12.31
流動：		
其他金融資產－一定存單	\$ 20,000	126,180
其他金融資產－質押定存單	-	91,980
其他金融資產－價金信託專戶	98,145	171,299
其他金融資產－公司債擔保保證金	60,600	-
合建保證金	209,320	245,528
	\$ 388,065	634,987

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112.12.31	111.12.31
非流動：		
其他金融資產－公司債擔保保證金	\$ 332,805	394,592
存出保證金－質押定存單	35,000	-
存出保證金－租賃押金等	33,206	33,213
存出保證金－假扣押保證金	12,583	-
	<u>\$ 413,594</u>	<u>427,805</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(十一)短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$ 1,107,000	489,000
擔保銀行借款	1,869,200	1,378,223
合 計	<u>\$ 2,976,200</u>	<u>1,867,223</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,980,212</u>	<u>2,189,000</u>
利率區間	<u>1.92%~2.57%</u>	<u>1.505%~2.615%</u>

1.有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(二十三)。

2.銀行借款之擔保品

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

112.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	聯邦台北票券、大中票券、 兆豐票券、台灣票券及合庫 票券	1.988%~2.820%	\$ 240,000
減：應付短期票券折價			(454)
合 計			<u>\$ 239,546</u>
尚未使用額度			<u>\$ 210,000</u>
111.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	中華票券、大中票券、國際 票券、兆豐票券、台灣票券 及合庫票券	-	\$ -
尚未使用額度			<u>\$ 450,000</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司並無以資產設定抵押供應付短期票券擔保情形；有關流動性風險資訊，請詳附註六(二十三)。

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)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

112.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	新台幣	2.095%	114.10.06	\$ 35,000
減：一年內到期部分				(5,783)
合 計				<u>\$ 29,217</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

合併公司以資產設定抵押供長期借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債

1.合併公司發行公司債資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
發行國內普通公司債	\$ 2,800,000	2,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(3,958)	(5,709)
減：一年內到期部分	(599,940)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 2,196,102</u>	<u>2,794,291</u>

2.合併公司之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一一〇年第一次有擔保普通公司債
發行總額	1,200,000千元
發 行 日	111.01.12
票面利率	0.60%
發行期間	111.01.12~116.01.12
保證機構	華南商業銀行股份有限公司
受託機構	台新國際商業銀行股份有限公司
償還方式	合併公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
計息方式	本公司債自發行日起，每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	110.01.14
票面利率	0.62%
發行期間	110.01.14~115.01.14
保證機構	第一商業銀行股份有限公司
受託機構	台新國際商業銀行股份有限公司
償還方式	合併公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
計息方式	本公司債自發行日起，每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。

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	合併公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
計息方式	本公司債自發行日起，每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

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：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 110,315	109,606
非流動	\$ 929,497	1,046,718

到期分析請詳附註六(二十三)金融工具。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 19,607	20,857
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ 7,228	5,398
轉租使用權資產之收益	\$ 411	423
短期租賃之費用	\$ 187	227
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ 7,071	7,380
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為租金之減少)	\$ -	9,322

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ 162,784	156,531

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二至三年，營業場所則為二至二十一年，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一至四年。

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：

	112.12.31	111.12.31
確定福利義務現值	\$ 4,933	5,857
計畫資產之公允價值	(10,916)	(10,678)
淨確定福利淨(資產)負債	\$ (5,983)	(4,821)

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司員工福利負債明細如下：

	112.12.31	111.12.31
帶薪假負債	\$ 2,564	4,020

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

(1)計畫資產組成

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

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計10,916千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動基金局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利義務現值變動如下：

	112年度	111年度
1月1日確定福利義務	\$ 5,857	12,172
當期服務成本及利息	80	46
淨確定福利(資產)負債再衡量數		
— 因經驗調整所產生之精算損益	152	(5,887)
— 因人口統計假設變動所產生之精算損益	-	(474)
— 因財務假設變動所產生之精算損益	(1,156)	-
12月31日確定福利義務	\$ 4,933	5,857

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	112年度	111年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 10,678	9,729
利息收入	153	46
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	75	772
已提撥至計畫之金額	10	131
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 10,916	10,678

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度認列為損益之費用如下：

	112年度	111年度
淨確定福利負債(資產)之淨利息	\$ (73)	-
營業費用	\$ (73)	-

(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

合併公司民國一一二年度及一一一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：

	112年度	111年度
1月1日累積餘額	\$ (11,544)	(4,411)
本期認列	(1,079)	(7,133)
12月31日餘額	\$ (12,623)	(11,544)

(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：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.125%	1.50%
未來薪資增加	2.00%	2.00%

合併公司預計於民國一一二年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為8.3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。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
112年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(2.07)%	2.14
未來薪資增加(變動0.25%)	2.07%	(2.02)%
111年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1.85)%	1.92%
未來薪資增加(變動0.25%)	1.87%	(1.82)%

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為9,454千元及8,272千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
所得稅費用	\$ 865	2,031
調整前期之當期所得稅	-	(42)
未分配盈餘加徵	289	-
	<u>1,154</u>	<u>1,989</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	832	832
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 1,986</u>	<u>2,821</u>

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用(利益)與稅前淨損之調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨損	\$ (112,911)	(225,358)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (22,582)	(45,072)
權益法認列之國內投資損益	869	2,323
處分投資損益財稅差	(14,822)	(627)
財稅認列資本化差異	7,396	9,305
未認列暫時性差異變動	(1,896)	(264)
政府補助收入(受特殊傳染性肺炎影響)	(635)	(3,982)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	34,690	37,496
前期高低估	-	(42)
未分配盈餘加徵	289	-
其他	(1,323)	3,684
合 計	<u>\$ 1,986</u>	<u>2,821</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：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	\$ 240,994	205,854
其他	18,885	19,787
	<u>\$ 259,879</u>	<u>225,641</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有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一二年十二月三十一日，合併公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇三年度	\$ 45,189	民國一一三年度
民國一〇四年度	81,762	民國一一四年度
民國一〇六年度	419	民國一一六年度
民國一〇八年度	12,836	民國一一八年度
民國一〇九年度	191,682	民國一一九年度
民國一一〇年度	496,002	民國一二〇年度
民國一一一年度	203,634	民國一二一年度
民國一一二年度	173,448	民國一二二年度
	<u>\$ 1,204,972</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產

合併公司民國一一二年度及一一一年度已認列之遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產

	使用權資產
民國112年1月1日	\$ 8,590
貸記損益表	(832)
民國112年12月31日	<u>\$ 7,758</u>
民國111年1月1日	\$ 9,422
貸記損益表	(832)
民國111年12月31日	<u>\$ 8,590</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	民國一一〇年度
嘉德開發股份有限公司	民國一一〇年度
匯德開發股份有限公司	民國一一〇年度
群欣置業股份有限公司	民國一一〇年度

(十八)資本及其他權益

1.股本

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元，均為300,000千股。前述額定股本總額均為普通股。已發行股份均為普通股226,379千股，所有已發行之股款均已收取。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	\$ 16,408	16,408
發行股票溢價－員工認股權	1,076	1,076
	\$ 17,484	17,484

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

3.保留盈餘

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

本公司屬建築產業，考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列；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補提列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

本公司分別於民國一一二年六月一日及民國一一一年六月十日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈虧撥補案，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112年1月1日餘額	\$ (225,139)
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	20,861
民國112年12月31日餘額	<u>\$ (204,278)</u>
民國111年1月1日餘額	\$ (217,455)
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	(7,684)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ (225,139)</u>

5.非控制權益

	歸屬於非控制權益之份額	
	112年度	111年度
期初餘額	\$ 81,784	97,898
非控制權益淨利(損)	4,411	(20,088)
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	382	(70)
確定福利之精算(損)益	612	4,044
	<u>\$ 87,189</u>	<u>81,784</u>

(十九)每股虧損

合併公司計算基本每股虧損之計算如下：

	112年度	111年度
基本每股虧損		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	<u>\$ (119,308)</u>	<u>(208,091)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>226,379</u>	<u>226,379</u>
基本每股虧損	<u>\$ (0.53)</u>	<u>(0.92)</u>
稀釋每股虧損	<u>\$ (0.53)</u>	<u>(0.92)</u>

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)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年度			
	營建開發	休閒育樂	餐飲及旅館	合 計
主要產品/服務線：				
客房住宿	\$ -	-	366,524	366,524
餐飲服務	-	2,255	155,992	158,247
會員服務	-	65,631	-	65,631
其他	3,482	12,095	3,234	18,811
	<u>\$ 3,482</u>	<u>79,981</u>	<u>525,750</u>	<u>609,213</u>

	111年度			
	營建開發	休閒育樂	餐飲及旅館	合 計
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 22,496	-	-	22,496
客房住宿	-	-	193,888	193,888
餐飲服務	-	-	155,798	155,798
會員服務	-	66,436	-	66,436
其他	2,980	7,856	2,739	13,575
	<u>\$ 25,476</u>	<u>74,292</u>	<u>352,425</u>	<u>452,193</u>

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收帳款及應收票據	\$ 22,099	18,642	19,216
減：備抵損失	(1,415)	(1,648)	(1,734)
	<u>\$ 20,684</u>	<u>16,994</u>	<u>17,482</u>
合約負債	<u>\$ 739,217</u>	<u>607,969</u>	<u>478,906</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為12,429千元及22,632千元。

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

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)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。

本公司民國一一二年度及一一一年度均為累積虧損，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

本公司民國一一二年度及一一一年度因無獲利，故依章程規定而分派之員工及董事酬勞均為零元，與實際分派情形並無差異。

(二十二)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 18,513	8,672
其他利息收入	3,198	2
	\$ 21,711	8,674

2.其他收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
股利收入	\$ 1,124	4,157
政府補助收入	3,214	19,909
其 他	5,473	15,288
	\$ 9,811	39,354

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
外幣兌換利益(損失)	\$ 14,625	(10,892)
處分不動產、廠房及設備(損)益	157	(528)
處分投資利益	-	12,445
什項收入及支出	(20,268)	(1,250)
	\$ (5,486)	(225)

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.財務成本

合併公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款	\$ 53,337	34,846
公司債	38,368	37,866
租賃負債	19,607	20,857
其他	196	-
減：利息資本化	(32,204)	(15,690)
	<u>\$ 79,304</u>	<u>77,879</u>

(二十三)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)。

合併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，合併公司交易對象及履約他方為投資等級及以上之金融機構，無重大之履約疑慮，故視為信用風險低。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，民國一一二年及一一一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

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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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
112年12月31日					
非衍生金融負債：					
擔保銀行借款	\$ 1,904,200	2,045,415	202,764	77,347	1,765,304
無擔保銀行借款	1,107,000	1,118,664	880,050	238,614	-
應付短期票券	239,546	240,038	240,038	-	-
租賃負債	1,039,812	1,142,102	126,989	123,869	891,244
應付款項及其他應付款	482,100	482,100	360,742	4,719	116,639
有擔保普通公司債					
（含一年或一營業週期內到					
期公司債）			630,589	27,787	
	2,796,042	2,873,861			2,215,485
存入保證金	882	882	-	882	-
	<u>\$ 7,569,582</u>	<u>7,903,062</u>	<u>2,441,172</u>	<u>473,218</u>	<u>4,988,672</u>
111年12月31日					
非衍生金融負債：					
擔保銀行借款	\$ 1,378,223	1,500,420	51,188	30,874	1,418,358
無擔保銀行借款	489,000	492,110	437,783	1,232	53,095
租賃負債	1,156,324	1,276,975	129,092	127,711	1,020,172
應付款項及其他應付款	567,884	567,884	536,289	4,718	26,877
有擔保普通公司債	2,794,291	2,855,386	18,200	616,148	2,221,038
存入保證金	769	769	-	769	-
	<u>\$ 6,386,491</u>	<u>6,693,544</u>	<u>1,172,552</u>	<u>781,452</u>	<u>4,739,540</u>

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.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	112.12.31			111.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 9	30.655	271	9,000	30.6600	275,940
<u>非貨幣性項目</u>						
港幣	5,645	3.931	22,191	5,730	3.943	22,592

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及定期存款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅後淨損將分別增加或減少2千元及2,208千元。兩期分析係採用相同基礎。

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，合併公司民國一一二年度及一一一年度之淨損將減少或增加10,572千元及4,803千元，主係因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：

報導日證券價格	112年度	111年度
	其他綜合損益 稅後金額	其他綜合損益 稅後金額
上漲3%	\$ 2,810	2,173
下跌3%	\$ (2,810)	(2,173)

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：

	112.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 25,957	25,957	-	-	25,957
上市公司私募股票	43,770	-	43,770	-	43,770
國內非上市(櫃)股票	23,954	-	-	23,954	23,954
小計	93,681	25,957	43,770	23,954	93,681

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		112.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	865,395	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	20,684	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	58,581	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	801,659	-	-	-	-
小 計	1,746,319	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 1,840,000</u>	<u>25,957</u>	<u>43,770</u>	<u>23,954</u>	<u>93,681</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	\$ 3,215,746	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	368,072	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	114,028	-	-	-	-
租賃負債(流動及非流動)	1,039,812	-	-	-	-
有擔保普通公司債(含一年或一營業週期內到期公司債)	2,796,042	-	2,749,092	-	2,749,092
存入保證金	882	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 7,534,582</u>	<u>-</u>	<u>2,749,092</u>	<u>-</u>	<u>2,749,092</u>
		111.12.31			
		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	\$ 25,488	25,488	-	-	25,488
上市公司私募股票	23,280	-	23,280	-	23,280
國內非上市(櫃)股票	23,670	-	-	23,670	23,670
小 計	72,438	25,488	23,280	23,670	72,438
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	853,603	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	16,994	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	43,054	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	1,062,792	-	-	-	-
小 計	1,976,443	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,048,881</u>	<u>25,488</u>	<u>23,280</u>	<u>23,670</u>	<u>72,438</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	\$ 1,867,223	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	464,440	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	103,444	-	-	-	-
租賃負債(流動及非流動)	1,156,324	-	-	-	-
有擔保普通公司債	2,794,291	-	2,717,981	-	2,717,981
存入保證金	769	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 6,386,491</u>	<u>-</u>	<u>2,717,981</u>	<u>-</u>	<u>2,717,981</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)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。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

(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

合併公司於民國一一二年度及一一一年度其公允價值之評價技術並無變動，此外，於民國一一二年度及一一一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。

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 - 市場流通性折價(112.12.31及111.12.31均為10%~30%)	不適用

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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112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	市場流通性折價	1%	-	-	125	(125)
民國111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	市場流通性折價	1%	-	-	114	(114)

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。

(二十四)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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由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。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司無提供任何背書保證。

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。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為4,190,212千元及2,639,000千元。

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。

(二十五) 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。合併公司民國一一二年度資本管理策略與民國一一一年度一致。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 8,329,080	7,010,011
減：現金及約當現金	(865,395)	(853,603)
淨負債	7,463,685	6,156,408
權益總額	1,453,541	1,546,116
調整後資本	<u>\$ 8,917,226</u>	<u>7,702,524</u>
負債資本比率	<u>84%</u>	<u>80%</u>

民國一一二年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係合併公司營建開發持續投入，致銀行借款增加所致。

(二十六)非現金交易之投資活動

合併公司民國一一二年度及一一一年度之非現金交易之重大投資如下：

	112年度	111年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 12,976	10,171
加：期初應付工程設備款	5,354	1,373
減：期末應付工程設備款	(1,013)	(5,354)
本期支付現金	<u>\$ 17,317</u>	<u>6,190</u>

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
士銘室內裝修有限公司(士銘)(註)	合併公司採權益法評價之被投資公司
太陸室內裝修有限公司(太陸)	合併公司採權益法評價之被投資公司
士林電機廠股份有限公司(士林電機)	本公司之董事與該公司之董事長係二親等之關係
國賓大飯店股份有限公司(國賓飯店)	本公司之董事與該公司之董事長係二親等之關係
和德昌股份有限公司(和德昌)	本公司之董事與該公司之董事長相同
嘉賓管理顧問股份有限公司(嘉賓管理)	合併公司之董事長與該公司之董事長相同
耀澤有限公司(耀澤)	本公司之董事長與該公司之董事長相同
銓聖投資股份有限公司(銓聖)	本公司之董事與該公司之董事長相同
致捷有限公司(致捷)	本公司之董事與該公司之董事長相同
德昱股份有限公司(德昱)	本公司之董事與該公司之董事長相同
國賓地產開發股份有限公司(國賓地產)	合併公司之實質關係人
Republic of Marketing Limited	合併公司之實質關係人

註：合併公司因集團營運考量，於民國一一一年四月二十七日出售其所持有士銘室內裝修有限公司之全部股數並完成股權轉讓，故已非為合併公司之關係人。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：

	112年度	111年度
其他關係人	\$ 2,994	2,796

合併公司向上開公司提供客房及餐飲等服務，其銷售價格及收款條件與一般交易相當。

2.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	112.12.31	111.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ 4,480	4,760
其他應付款	其他關係人	\$ 8,250	312

3.租賃

合併公司分別於民國一一二年一月、九月及民國一一一年九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二到三年期租賃合約，合約總價分別為18,386千元、1,298千元及57,225千元，並每月支付。於民國一一二年度及一一一年度認列利息支出分別為729千元及448千元，民國一一二年及一一一年十二月三十一日，租賃負債餘額分別為34,958千元及52,966千元，存出保證金餘額均為7,567千元。

4.其他

合併公司於民國一一二年度及一一一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11,341千元及8,156千元，水電瓦斯費分別為10,906千元及8,191千元。

合併公司於民國一一二年度及一一一年度向關係企業－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

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 21,631	21,523
退職後福利	457	432
	\$ 22,088	21,955

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行借款	\$ 3,666,838	3,247,991
受限制資產(帳列其他金融資產-流動及非流動)	銀行借款	35,000	91,980
受限制資產(帳列其他金融資產-流動及非流動)	公司債擔保	393,405	394,592
		<u>\$ 4,095,243</u>	<u>3,734,563</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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 4,500,690</u>	<u>4,448,110</u>
已依約收取金額	<u>\$ 724,258</u>	<u>591,618</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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 4,526,747</u>	<u>4,281,733</u>
尚未認列金額	<u>\$ 2,498,300</u>	<u>2,991,533</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，尚未計價之款項如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之合約價款(未稅)	<u>\$ 528,228</u>	<u>561,367</u>
尚未計價金額(未稅)	<u>\$ 350,340</u>	<u>273,036</u>

4.合併公司因購買土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之買賣合約總價	<u>\$ 680,170</u>	<u>354,706</u>
尚未支付金額	<u>\$ 340,170</u>	<u>336,971</u>

5.其他未認列之合約承諾如下：

項目	標的	112.12.31	111.12.31
存入保證票據	發包工程、都更開發合作	<u>\$ 735,184</u>	<u>721,322</u>
存出保證金(帳列其他金融資產-流動)	合作興建案	<u>\$ 209,320</u>	<u>245,528</u>

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.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「其他金融資產—非流動」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「其他金融資產—非流動」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「其他金融資產—非流動」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「其他金融資產—非流動」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.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。截至民國一一二年十二月三十一日，本案尚在籌畫規劃中。
- 2.為配合「觀光旅館業商品(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。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司委由該行保證之禮券未使用餘額分別為14,000千元及7,496千元。
- 3.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」，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

合併公司於民國一一二年十一月十四日經董事會決議，擬向非關係人龍邦國際興業(股)公司購買其位於本公司擔任實施者之「變更(第二次)台北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新計畫及權利變換計劃案」範圍內之九筆土地，並於民國一一三年一月三日完成過戶，請詳附註十三(一)5。

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、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	112年度			111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	\$ 82,980	150,849	233,829	71,896	133,286	205,182
勞健保費用	9,062	10,824	19,886	6,995	10,083	17,078
退休金費用	3,778	5,603	9,381	2,948	5,324	8,272
其他員工福利費用	2,904	4,860	7,764	2,760	5,001	7,761
折舊費用	140,070	28,602	168,672	146,179	35,167	181,346
攤銷費用	-	466	466	-	429	429

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二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：無。
- 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)：

單位：新台幣千元

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	851	- %	851	- %	
本公司	股票－秋雨	"	"	3,000	43,770	2.96 %	43,770	2.96%	註
本公司	股票－北京健康控股	"	"	84,258	22,192	- %	22,192	- %	
本公司	股票－錚科科技	"	"	4,014	-	3.23 %	-	3.23%	
嘉德	股票－南亞	"	"	29	1,943	- %	1,943	- %	
嘉德	股票－宏碁	"	"	16	851	- %	851	- %	
嘉德	股票－華邦電	"	"	4	120	- %	120	- %	
嘉德	股票－若谷	"	"	547	3,704	13.07 %	3,704	13.07%	
匯德	股票－欣春建設	"	"	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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	110.04.27	3,100	3,100	達欣工程(股)公司	非關係人	-	-	-	-	議價	都市更新	無
"	"	110.08.18~110.08.30	253,988	253,988	沈君及莫君2人	"	-	-	-	-	"	"	"
"	"	111.11.10	73,354	73,354	國有財產署	"	-	-	-	-	政府評定	"	"
"	台北市大	110.07.05	37,000	37,000	萬君	"	-	-	-	-	議價	"	"
"	"	110.07.21	37,000	37,000	李君及洪君2人	"	-	-	-	-	"	"	"
"	"	110.11.01	182,018	182,018	國有財產署	"	-	-	-	-	政府評定	"	"
"	"	112.03.15	47,180	47,180	江君	"	-	-	-	-	議價	"	"
"	台北市大	112.11.14	680,000	340,000	龍邦國際興業(股)公司	"	-	-	-	-	"	"	"

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。

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	群欣	士林開發	2	營業收入	\$ 770	與非關係人約當	0.13%

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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二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%	49,939	43.30%	159	69	
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	17,858	1,750	35.00%	22,173	35.00%	(12,417)	(4,346)	
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%	122,350	100.00%	6,466	6,466	
本公司	如一股份有限公司	台灣	綜合批發零售業	-	80,000	-	- %	-	100.00%	(1)	(1)	註
本公司	群欣置業股份有限公司	台灣	一般旅館業	350,000	350,000	23,000	79.31%	83,549	79.31%	20,886	16,564	
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%	(104)	得免揭露	

註：因集團營運考量，如一股份有限公司於民國一一一年十一月十四日經股東會決議解散，並於同年十一月二十一日經商字第11155093200號函核准申請，並於民國一一二年八月一日取得士院鳴民司竟112年度司司213字第1129014309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
銓聖投資股份有限公司	20,374,118	8.99%
耀澤有限公司	20,374,118	8.99%
秋雨創新股份有限公司	17,006,014	7.51%
振捷投資有限公司	14,914,201	6.58%

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。

士林開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併公司營運部門資訊及調節如下：

	112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	\$ 3,482	79,981	525,750	-	609,213
部門間收入	-	-	770	(770)	-
收入合計	<u>\$ 3,482</u>	<u>79,981</u>	<u>526,520</u>	<u>(770)</u>	<u>609,213</u>
利息費用	\$ 54,658	455	24,191	-	79,304
折舊與攤銷	8,672	16,792	143,674	-	169,138
採用權益法之關聯企業損益之份額	(4,346)	-	-	-	(4,346)
應報導部門損益(稅前)	<u>\$ (135,077)</u>	<u>448</u>	<u>21,718</u>	<u>-</u>	<u>(112,911)</u>
資產					
採權益法之長期股權投資(含貸餘)	\$ 21,126	-	-	-	21,126
非流動資產資本支出	115	1,707	15,495	-	17,317
部門資產	<u>\$ 8,148,254</u>	<u>154,897</u>	<u>1,479,470</u>	<u>-</u>	<u>9,782,621</u>
部門負債	<u>\$ 6,915,390</u>	<u>39,565</u>	<u>1,374,125</u>	<u>-</u>	<u>8,329,080</u>
111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	\$ 25,476	74,292	352,425	-	452,193
部門間收入	-	-	1,168	(1,168)	-
收入合計	<u>\$ 25,476</u>	<u>74,292</u>	<u>353,593</u>	<u>(1,168)</u>	<u>452,193</u>
利息費用	\$ 53,700	368	23,811	-	77,879
折舊與攤銷	8,436	23,913	149,426	-	181,775
採用權益法之關聯企業損益之份額	(11,613)	-	-	-	(11,613)
應報導部門損益(稅前)	<u>\$ (130,163)</u>	<u>(836)</u>	<u>(94,359)</u>	<u>-</u>	<u>(225,358)</u>
資產					
採權益法之長期股權投資(含貸餘)	\$ 25,472	-	-	-	25,472
非流動資產資本支出	451	-	5,739	-	6,190
部門資產	<u>\$ 6,859,579</u>	<u>185,197</u>	<u>1,511,351</u>	<u>-</u>	<u>8,556,127</u>
部門負債	<u>\$ 5,517,231</u>	<u>65,888</u>	<u>1,426,892</u>	<u>-</u>	<u>7,010,011</u>

(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，民國一一二年度及一一一年度，來自外部客戶之收入均在台灣。

2.重要客戶資訊

民國一一二年度及一一一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

