

新美齊股份有限公司 107 年股東常會議事錄



日期：中華民國 107 年 05 月 29 日〔星期二〕上午十時整。

地點：台北市內湖區洲子街 12 號 2 樓(會議室 B 廳)。

出席：出席股數 148,668,897 股，佔本公司已發行股份總數 239,740,337 股之 62.01%。

主席：林傳捷

紀錄：顏冠妮

出席董事：林傳捷、林傳凱、許張義、許智明、陳修乾

列席：安侯建業聯合會計師事務所陳秀蘭會計師

壹、宣佈開會(報告出席股份總數已逾法定股數，宣佈開會)

貳、主席致開會詞(略)

參、報告事項；

第一案(董事會提)

案由：一〇六年度營業報告。

說明：本公司一〇六年度營業報告書請參閱附件一。

第二案(董事會提)

案由：審計委員會審查 106 年度決算表冊查核報告。

說明：本公司一〇六年度財務報表及合併財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，連同一〇六年營業報告書及盈虧撥補表送交審計委員會審查。審計委員會查核報告書暨會計師查核報告書，請參閱附件二及附件三。

第三案(董事會提)

案由：投資性不動產後續衡量改採公允價值模式評價案。

說明：

- 一、本公司於 107 年會計年度開始日後變更會計政策，投資性不動產後續衡量之會計政策由成本模式改採公允價值模式。
 1. 改用新會計政策追溯適用之變更期間：106/01/01
 2. 會計變動前一年度影響項目與實際影響數：
 - (1)對 106/12/31 合併資產負債表之影響：
106/1/1 投資性不動產增加 76,032 仟元、遞延所得稅負債增加 7,313 仟元、未分配盈餘增加 68,719 仟元。
106/12/31 投資性不動產增加 98,595 仟元、遞延所得稅負債增加 11,265 仟元、未分配盈餘增加 87,330 仟元。
 - (2)對 106 年度合併綜合損益表之影響：
折舊費用減少 1,220 仟元、投資性不動產公允價值調整利益增加 97,375 仟元。
 3. 期初累積虧損為 79,143 仟元，因自民國 107 年 1 月 1 日適用 IFRS15「客戶合約之收入」加回未分配盈餘影響數 55,862 仟元，致累積虧損為 23,282 仟元，因投資性不動產未分配盈餘淨增加數為 87,330 仟元，經彌補前述累積虧損 23,282 仟元後，未分配盈餘為 64,048 仟元，依金管會規定，投資性不動產改採公允價值模式者，應就投資性不動產產生之調整後未分配盈餘數額提列特別盈餘公積 64,048 仟元。
 4. 會計變動前一年度期初保留盈餘之實際影響數：68,719 仟元。
 5. 會計年度開始日後始變動會計政策或會計估計事項之合理性及必要性：本公司投資性不動產係為獲取長期資本增值及賺取租金收入之土地及建築物，為使財

務報表能提供更可靠且攸關之資訊，提高財報透明度及合理反映投資性不動產之公允價值，因此自 107 年 1 月 1 日起本公司將投資性不動產之後續衡量由成本模式改採公允價值模式評價。

6. 影響數之決定在實務上不可行者，其追溯適用不可行之原因、會計變動如何適用及何時開始適用之說明：無。
7. 影響數之決定在實務上不可行者，會計師對會計變動前一年度查核意見之影響表示之意見：無。
8. 會計師就會計政策變動合理性逐項分析表示之意見：會計師依據「證券發行人財務報告編製準則」第六條相關規定，複核相關設算資料，並未發現有不合理之處。
9. 因應措施：本公司 107 年 2 月 27 日董事會決議通過，自 107 年 1 月 1 日起本公司將投資性不動產之後續衡量由成本模式改採公允價值模式評價，後續將依「證券發行人財務報告編製準則」相關規定辦理。
10. 其他應敘明事項：無。

第四案(董事會提)

案由：募集公司債之原因及有關事項。

- 說明：一、本公司為償還銀行借款，於 106 年 6 月 13 日董事會決議通過發行 106 年度第一次有擔保普通公司債新台幣伍億元整。
- 二、本次公司債之發行條件及各項事宜已公告於公開資訊觀測站。
- 三、本次公司債之發行已呈報財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 106 年 8 月 31 日證櫃債字第 10600242671 號函申報生效，且已於 106 年 9 月 6 日募集完成，其發行總額為新台幣伍億元整。並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 106 年 9 月 5 日證櫃債字第 10600248452 號函同意於 106 年 9 月 6 日開始買賣。
- 四、上項募集之資金依預定資金運用計劃，已於 106 年 9 月全數執行完畢。

肆、承認事項：

第一案(董事會提)

案由：一〇六年度營業報告書及財務報表承認案，提請承認。

- 說明：一、本公司一〇六年度營業報告書及資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等財務報表(含合併財務報告)，業經一〇七年二月二十七日董事會議通過，並送請審計委員會審查完畢，符合公司法等相關法令規定。
- 二、營業報告書(請參閱附件一)、財務報告(含合併財務報告)(請參閱附件三)。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：148,668,897 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 148,020,389 權 (含電子投票 2,149,151 權)	99.56%
反對權數 17,493 權 (含電子投票 17,493 權)	0.01%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 631,015 權 (含電子投票 64,893 權)	0.42%

本案經表決通過。

第二案(董事會提)

案 由：一〇六年度盈虧彌補案，提請 承認。

說 明：

- 一、本公司 106 年期初未分配盈餘 132,862,525 元，減 106 年可轉換公司債轉換 108,272,713 元，減 106 年度財報稅後淨損為 103,733,584 元，加迴轉特別盈餘公積 14,420,977 元，期末待彌補虧損數為 64,722,795 元。
- 二、本公司於民國 106 年 10 月 25 日經濟部商業司核准後實收股本 239,902,837 股，內含限制員工權利新股 1,940,000 股。擬不分配股票股利與現金股利，盈虧撥補表(如下表)。

一〇六年盈虧撥補表		
單位:新台幣元		
項 目	金 額	
	小計	合計
期初未分配盈餘 106/01/01	132,862,525	
減:可轉換公司債轉換	(108,272,713)	
期初未分配盈餘 106/01/01	24,589,812	
減:本期淨損	(103,733,584)	
加:迴轉特別盈餘公積	14,420,977	
期末待彌補虧損數		(64,722,795)
附註:		

負責人：



經理人：



主辦會計：



決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：148,668,897 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 148,010,389 權 (含電子投票 2,139,151 權)	99.55%
反對權數 26,839 權 (含電子投票 26,839 權)	0.01%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 631,669 權 (含電子投票 65,547 權)	0.42%

本案經表決通過。

伍、討論事項：

第一案(董事會提)

案 由：本公司之轉投資公司「凱銳光電股份有限公司」辦理之現金增資發行新股，本公司之子公司「JEFFREY INV. LIMITED」之認購權利，將全數放棄並由本公司之原有股東優先認購案。

說 明：

- 一、本公司透過「JEFFREY INV. LIMITED」間接轉投資「凱銳光電股份有限公司」，截至 107 年 1 月 31 日止，本公司對「JEFFREY INV. LIMITED」之持股比率為 100%，「JEFFREY INV. LIMITED」對「凱銳光電股份有限公司」之持股比率為 88.68%。

二、「凱銳光電股份有限公司」擬辦理現金增資發行新股案，為利「凱銳光電股份有限公司」符合上市(櫃)股權分散標準，以利該公司往後向台灣證券交易所或證券櫃檯買賣中心申請股票上市(櫃)，「JEFFREY INV. LIMITED」及本公司對於「凱銳光電股份有限公司」現金增資發行新股案之認購權利，擬以下列方式為之：

- (1)「凱銳光電股份有限公司」現金增資價格之決定原則：本次發行價格係參考該公司最近期財務報表之淨值，並考量股票流動性折價，惟以不低於淨值之 90% 為訂價下限。
- (2)本公司之子公司「JEFFREY INV. LIMITED」88.68%之認購權利擬全數放棄認購。
- (3)因本公司係為「JEFFREY INV. LIMITED」之最大股東（持股比率為 100%），為保障本公司股東權益，「JEFFREY INV. LIMITED」全數放棄認購「凱銳光電股份有限公司」增資發行新股部分（即 88.68%認購權利），將洽本公司原有股東優先認購之，本案其他未盡事宜，由董事會授權董事長全權辦理後續相關事宜，股東放棄認購部分或認購不足一股之畸零股則由「凱銳光電股份有限公司」董事會決議之。
- (4)為配合「凱銳光電股份有限公司」股務作業，本公司原有股東可認購「凱銳光電股份有限公司」之總股數，以「凱銳光電股份有限公司」現金增資認股基準日股東名簿所載本公司之子公司「JEFFREY INV. LIMITED」對「凱銳光電股份有限公司」之持股比率為計算依據；本公司原有股東每仟股可認購「凱銳光電股份有限公司」之認股率，則依上述可認購總股數除以本公司流通在外股份總數。本公司流通在外股份總數將另行訂定基準日、停止過戶期間等相關日期確認之。實際本公司每位股東每仟股可認購「凱銳光電股份有限公司」之股份數，則依本公司訂定之基準日股東持有本公司之股數乘以上述之認股率計算之。繳款通知書由「凱銳光電股份有限公司」股務代理機構寄發予本公司符合認購資格之股東。
- (5)本次現金增資發行新股後，「JEFFREY INV. LIMITED」對「凱銳光電股份有限公司」之持股比率界於 45.63%~54.97%。

三、以上辦理「凱銳光電股份有限公司」現金增資發行新股之相關事宜，如因法令或實務因素致需調整時，擬請股東會授權董事會全權處理之。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：148,668,897 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 148,008,122 權 (含電子投票 2,136,884 權)	99.55 %
反對權數 29,177 權 (含電子投票 29,177 權)	0.01 %
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 631,598 權 (含電子投票 65,476 權)	0.42 %

本案經表決通過。

捌、臨時動議：無。

玖、散會。時間中華民國 107 年 05 月 29 日下午 12 時 15 分。

主席：林傳捷



紀錄：顏冠妮



中 華 民 國 1 0 7 年 0 5 月 2 9 日

〈附件一〉

本公司致力於不動產買賣、租賃及營建開發暨車用影音娛樂系統及車用週邊配件產銷等業務，並自一百零六年度起投入屋頂型太陽能電力業務。因營建開發業務正處於積極開發階段，且因國際會計準則導入，個案需於完工且交屋予客戶後始得入帳，故於營業額上無法於短期中顯現。一百零六年推出新美齊 PARK259 及新美齊匯銷售案均創下近完銷佳績，預計於一百零七、一百零八年開始陸續交屋入帳。

車用電子業務方面，順利於第三季起擺脫新舊產品交接期之低潮影響，各項車用後座影音娛樂系統、DVR 系列及其他車用週邊配件之新產品均陸續出貨，雖然有新台幣快速走升之重大匯損影響下，全年度之獲利仍再度回到成長軌道上。

另屋頂型太陽能電廠業務面亦進入成果回收期，一百零六年度總掛表發電量為 2.12MW 本公司仍將持續深耕本領域，預期掛表發電量將穩定成長，並期於股東權益及環境保護上取得雙贏績效。

一、一百零六年度營業報告書

(一) 一百零六年度營業計劃實施成果

1. 營業收入：

本公司主要營收為車用電子影音系統，合併營業額為 1,889,923 仟元，占 106 年度合併營收比例為 98.36 %；不動產及租賃收入為 29,427 仟元，占 106 年度合併營收比例為 1.53 %；再生能源電能收入為 2,175 仟元，占 106 年度合併營收比例為 0.11 %。106 年度合併營業收入淨額為 1,921,525 仟元較去年 1,920,959 仟元，成長 0.03 %。

2. 營業毛利及費用：

106 年合併營業毛利金額為 299,745 仟元，毛利率 16 %與去年同期營業毛利金額為 337,762 仟元，毛利率 18 %下降 11.11 %；106 年營業費用為 432,177 仟元，較去年 393,814 仟元，增加 38,363 仟元，主因本公司已積極投入營建開發業務，致管理費用及推銷費用有明顯增加。

3. 獲利能力分析：

106 年合併營業損失為 132,432 仟元，合併稅前淨損失 102,650 仟元，合併稅後損失為 101,740 仟元，純益率為 -6 %，較 105 年獲利減少。

(二) 最近二年度綜合損益表

1. 最近二年度合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	106 年度合併損益數 (會計師查核數)	105 年度合併損益數 (會計師查核數)
營業收入	1,921,525	1,920,959
營業成本	(1,621,780)	(1,583,197)
營業毛利	299,745	337,762
營業費用	(432,177)	(393,814)
營業外收(支)淨額	29,782	95,418
稅前淨利(損)	(102,650)	39,366
本期淨利(損)	(101,740)	26,406

2. 最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	106 年度損益數 (會計師查核數)	105 年度損益數 (會計師查核數)
營業收入	2,992	5,035
營業成本	(1,423)	(2,305)
營業毛利	1,569	2,730
營業費用	(142,536)	(54,677)
營業外收(支)淨額	36,390	84,785
稅前淨利(損)	(104,577)	32,838
本期淨利(損)	(103,734)	26,560

(三) 財務收支及獲利能力分析

1. 合併財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項目		106 年度	105 年度
資產報酬率(%)		-1.48	0.60
股東權益報酬率(%)		-4.28	1.17
佔實收資本比率(%)	營業利益	-5.52	-2.81
	稅前純益	-4.28	1.97
純益率(%)		-5.29	1.37
每股盈餘追溯調整後(稀釋)		-0.44	0.12

2. 個體財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項目		106 年度	105 年度
資產報酬率(%)		-1.70	0.61
股東權益報酬率(%)		-4.44	1.19
佔實收資本比率(%)	營業利益	-5.88	-2.60
	稅前純益	-4.36	1.64
純益率(%)		-3,467	528
每股盈餘追溯調整後(稀釋)		-0.44	0.12

(四) 研究發展狀況

車用電子業務將持續深耕各款式各尺寸車載影音娛樂系統之研發、車聯網相關資通訊與影像處理系統以及主被動安全輔助系統、車載有線及無線傳輸技術、車載資訊軟體處理技術暨智慧型抬頭顯示系統等應用領域，並整合週邊零配件產品，建構完整之產品線暨保持技術領先優勢。

(五) 善盡企業社會責任

本公司將經營理念與核心價值，落實至公司運作，從土地開發、規劃設計、品質施工、客戶售後服務、物業管理等細節上，利用科技輔助，持續追求創新突破、客戶滿意感受及精工品質，達成企業回饋社會，改善民眾生活環境的目標。

具體的作為包括：

- 持續參與政府各項建築規劃、施工與物業管理評比，提升我們的品質與競爭優勢，透過新技術、新工法及管理的落實，提升整體資源使用效率。
- 於規劃及施工階段建立各項環境指標，規劃階段即完善考量節能減碳及與環境共生共榮設計，創造永續發展的可能。施工階段嚴格控管建築廢棄物、施工噪音、空氣及水污染，並建立相關管理系統與行動準則確保執行落實。
- 以企業影響力整合協力廠商共同參與，共同擔負社會公民的責任，於契約中即規範各項環境保護、員工關懷、社區回饋內容。
- 善用企業資源，積極參與各項社會關懷活動，鼓勵員工投入公益，強化社會鏈結。自 103 年起結合同仁、親友及協力廠商的力量，開始不間斷地投入社會公益，從一開始響應、參與社福團體舉辦之活動，繼而設立公司及子公司公益資訊平台「讓愛無國界、付出不限時」，及舉辦捐贈照顧弱勢團體等活動。

二、一百零七年度營業計劃

一、一百零七年度營業計劃概要

(一) 經營方針

A. 車用電子業務：

1. 執行新產品成本控制，提高各項產品之毛利率，並達成財務目標。
2. 擴充研發團隊，創新及整合各項技術，持續開發高性價比之產品。
3. 深耕品牌及行銷團隊，擴大市場行銷，並逐步切入新興市場，爭取各項商機。
4. 強化品質管控機制及客訴處理效率，提升客戶滿意度。
5. 激勵員工潛能及當責，整合及提升組織運作效能，提升經營的競爭力。

B. 建設開發：

願景：成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者。

使命：推出改造城市風景的藝術建築為己任。

經營理念：創新、專業、執行力

企業文化：共存、共享、共榮

1. 積極開發不動產土地、建案，增加資產週轉率。
2. 取得低風險、低成本之可供開發建案土地，增加競爭利基。
3. 結合上下游優良合作廠商，發包甲級營造廠，嚴格管控成本、工期、精進工法技術改良及建立施工規範，並對原物料市場趨勢積極掌控。
4. 發展物業管理部門，提供客戶住戶的品質，以長期佈局品牌經營。

(二) 預期銷售數量及其依據

A. 車用電子業務：

全球車用電子市場將在車聯網等應用下逐步成長，其中車載資通及影音娛樂系統的滲透率也逐步攀升，除先進國家升級需求外，新興國家對於豪華配備的興趣也顯著提升。本公司除持續研發高性價比之新型後座影音娛樂系統外，藉由品牌與新技術的推動，可望爭取更多客戶之RFQ以及訂單。此外，更完整之產品線包含具駕駛輔助功能之主機、感測裝置以及嵌入式軟體演算法及連網功能，亦有利於開拓新興市場如東南亞市場、中南美洲市場之客戶基礎。預期此等策略之落實將有利於107年度營業成長。

B. 建設開發：

國內房市 107 年受到整體經濟發展穩健發展影響下，房地場市場以整體上而言，仍維持整體下修並緩慢築底的現象，但如為適合市場需求規劃設計及基地規模適中，周邊競爭較少的產品，則逆勢上揚，無論價格堅守或去化的速度都有大幅的改善。依據營建署表示，107 年的房市受到經濟成長轉向樂觀、政策面支持、趨勢面持穩、市場面活動增加、資金成本偏低等因素影響，市場開始出現較多動能，經過數季在價格及交易量的盤整後，價格面開始有微幅上揚跡象。

本公司將秉持穩健保守之理念，對外在新的建案開發方面，把握本段時機，針對台北地區精華地段土地展開合建、都市更新等多重管道開發土地建案，以低風險、低成本的方式，建立未來五至十年可供推案及入帳的土地案源，對內營建管理及規劃設計方面，則嚴格執行風險控管，控制採發成本與創造建案最高售價，以確保本公司未來經營的穩定獲利及永續企業經營。

(三) 產銷政策：

1. 主要產品、服務銷售及提供地區

A. 車用電子業務：

主要產品為車用資通多媒體影音系統，駕駛輔助之感測系統與週邊車載零配件之設計、製造、銷售及售後服務，客戶為歐、美、日重要通路、系統廠商(Tier-1's)及車廠。

B. 建設開發：

主要產品為投資興建精品住宅、頂級辦公、商業大樓及可創造高受益的商業不動產，開發個案位置以大台北地區之交通便利，生活機能具發展潛力者為主。目前公司已公開銷售或興建中個案皆位於台北市的中正區、信義區、新北市距離捷運站200公尺範圍內地區，未來開發建案除繼續耕耘生活機能優良地區外，亦將依大眾捷運軌道及政府新興重劃區，追隨政府建設項目投資區域開發個案。

2. 重要產銷政策

A. 車用電子業務：

持續結合客戶營運需求，研發及強化各款式各尺寸娛樂、通訊功能的高階車用多媒體影音系統，整合各類通訊、感測裝置、軟體加值如人工智慧及社群服務等功能與商機。同時建構品牌及行銷團隊，擴大市場及客戶經營，並逐步拓展新興市場之商機。

B. 建設開發：

(1)建立客戶與廠商資訊平台、加強客戶服務並廣泛收集市場資訊。

(2)管控建設品質、導向標準化流程目標。

(3)提供多元、差異化產品，擴展競爭利基。

二、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及未來展望

(一) 未來公司發展策略：

A. 車用電子業務：

本公司將持續強化研發能力、市場行銷以及經營管理效率，專注開發及爭取現有歐美日市場商機外，並積極開拓新興市場之客戶基礎。

B. 建設開發：

回顧 106 年全年不動產移轉棟數維持 26 萬棟，雖無法如預期達到 30 萬戶以上，但也因為國內經濟景氣成長穩定，政府對房市軟著陸已達成控制的目標，利率方面維持低率政策未見改變，連續 6 季維持重貼現率 1.375%，未來利率方面將無重大上升或下降之可能。107 年起所實施之全面兩遮不計坪數，係政府對於實坪制作出的地政變革，危老建築改建獎勵則可有效地增加土地原料的供給並推動都更新的時程，預料以上的政策都對房地產長期發展有正面的助益。

綜合以上趨勢，本公司仍持續開發台北地區精華土地，除規劃興建出售外，另將選擇保留部分房產作為租賃不動產業務，除長期持有不動產享受增值外，亦藉由經營收益使公司保持固定現金流收益，除每年盈餘得以回饋股東外，部分獲利也可再轉投資其他不動產，藉此得以永續穩定經營。

(二) 受到外部競爭環境之影響：

A. 車用電子業務：

汽車電子化的趨勢以及電子產業薄利化的競爭，使得汽車產業成為各方競逐的新戰場。市場上除了原有傳統的車電供應商以及車廠外，近二年也增加了專注於電動車的新車廠以及新近加入車電的電子大廠，（例如英特爾 intel 併 Mobileye、三星併 Harman）以及各類推出主被動安全駕駛的新創公司，整個市場可謂百家爭鳴，整體市場也被做大，但此同時也進入一個激烈競爭的淘汰賽。本公司將以最大的努力提供給現有客戶及通路價值型產品，並以現有產品加入新技術打入新客戶供應鏈體系，在競爭市場中佔有一席之地。

B. 建設開發：

房地產市場規模龐大、地區分佈廣，因土地本身具有之獨特性、不可取代性，且產品因所在地段、區塊形狀不同而有差異，因此市場競爭型態較少像其他產業有同業間之敵對競爭情形。

（三）法規環境之影響：

A. 車用電子業務：

本公司之產品均符合全球主要安規標準與 RoHS 相關規定，本公司將持續注意各國法規變化，務求在產品設計上隨時符合法規趨勢。

B. 建設開發：

依台北市公布之今年土地公告現值及公告地價，全市 107 年公告地價平均跌幅 6.12%，為有統計數據以來史上最大跌幅，公告土地現值平均跌幅 1.76%，大幅反映目前房地產市場的景氣並希望藉由本次的調降，能有效的降低持有房地產的稅金。

另外，《地籍測量實施規則》新修訂的雨遮不得登記政策，將自 107 年 1 月起實施，不溯及既往，由於自數年前，本公司之建案對於雨遮即採取不計價之計算，故本政策之施行對於公司並無任何影響，長期來看，將有助於房地產健全之發展。

（四）總體經營環境之影響：

國際貨幣基金（IMF）公布最新「世界經濟預測」報告，107 年全球經濟成長率上修 0.2 個百分點，為 3.9%，是自 100 年以來成長最快的一年；國內方面，依照台經院發布最新經濟預測，預估 107 年國內實質 GDP 成長率為 2.34%，較 106 年 11 月預測上修 0.04 個百分點，台經院表示，就近期國際預測機構如世界銀行、環球透視與國際貨幣基金組織所公布的更新數據觀察，顯示 107 年全球經濟將優於 106 年。

綜觀國內外經濟及政策影響，預估 107 年度房地產市場仍將視個案地點、規劃等有極大差異化，本公司建案皆為地點極佳且產品規劃得當的產品，必定可以突出市場表現。

（五）未來展望：

在車用電子影音娛樂系統產業趨勢往上下，本公司除持續提升本身技術及競爭力外，同時將更積極以創新的思維布局新商機，期望仍能繼續在營運效益上續創高峰；建設開發部分也陸續投入不動產相關建設及買賣業務，建設開發計劃如下：

台北市「信義區祥和段 JADE12」、「中正區臨沂段新美齊 PARK259」、「三

重區成功段新美齊匯」及「士林區天母段」四案不動產開發進度之說明如下：

1. 「信義區祥和段 JADE12」

本案規劃為地上13層樓，除一樓挑空做為公共設施使用外，其他樓層採一層一戶設計，每戶坪數約131坪之高級住宅。本案位於信義區距離象山捷運站步行約5分鐘，基地周邊為公園及象山永久自然保護區與信義計劃區一巷之隔，為少數同時擁有國際級都會區及自然保護區旁的靜巷住宅案。本件案已如期取得使用執照完工，107年正式對外公開銷售，成功完銷應屬可期，本年度將陸續認列收益。

2. 「中正區臨沂段新美齊 PARK259」

本案規劃為獨棟三併式建築，臨信義路二段前後兩戶為地上14層樓，後側六米巷為地上11層樓，全棟規劃149戶，除部分一樓挑空為公設，臨信義路二段之一樓及二樓做為店舖外，其他樓層作為住宅使用，設計坪數依市場需求約13坪至48坪間。本案位於捷運東門站出入口旁，鄰近永康商圈，距離大安森林公園約300公尺，屬於新生國小、金華國小、金華國中等明星學校學區，交通及生活機能完善。本案已於103年11月通過都市更新審議並取得建造執照，並於104年8月正式動工興建，106年於鄰地搭建樣品屋銷售，接近完全100%銷售出清，預估107年6月起開始執行預備交屋作業，預計第三季可開始交屋。

3. 「三重區成功段新美齊匯」

本案位於新北市三重區捷運路巷內住宅，基地面臨朝陽公園，距離捷運三重站200公尺，步行3分鐘可到達；三重站為雙捷運交會，一為新蘆線，可直達忠孝新生轉成轉乘樞紐，串連板南線忠孝復興站、市府站核心商圈。二為機場線三重站，一站即可達台北火車站，匯集所有捷運系統：松山線、板橋南港線、新店淡水線、新莊線、機場捷運線及全台灣鐵路、台灣高鐵、公路轉運平面運輸、匯集所有公車線，條條道路向外輻射。

本案規劃為地上12層地下4層之住宅大樓，獨棟多併式，每樓層設計2-5戶，產品規劃為25-45坪，2-3房產品，本案已於106年取得建照並於基地正式對外公開銷售，三個月期間內順利全部銷售一空，預計108年9月取得使用執照，年底前可完工並交屋入帳。

4. 「士林區天母段」

本案位於中山北路六段405巷以東，天母西路以南及日僑學校西北側，附近生活機能齊全，天母廣場原為台北市重要外僑匯聚之地，近期天母商圈已逐步轉型發展，街道內異國風味濃厚，假日跳蚤市場活躍，加上有新光三越、華威影城、大葉高島屋、士林SOGO及天母公園、磺溪綠帶休閒及完善的榮民總醫院、振興醫院等醫療設施，本區房地產仍具有眾多客戶支持。

本案預計規畫興建獨棟雙併地上13層，坪數40-46坪之住宅，地下3層則為坡道式平面車位，本案已於106年12月掛件申請，預計107年可取得建造執照並公開銷售，109年可完工入帳。

董事長：



經理人：



主辦會計：



<附件二>

新美齊股份有限公司

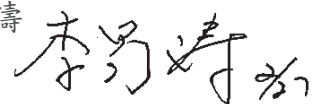
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司106年度個體財務報告及合併財務報告(包括資產負債表、綜合損益表、現金流量表、權益變動表等)業經 安侯建業聯合會計師事務所查核竣事，連同營業報告書及盈虧撥補表，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，繕具報告書，報請 鑒察。

此致

新美齊股份有限公司107年股東會

審計委員會召集人：李蜀濤



中 華 民 國 一 〇 七 年 二 月 二 十 七 日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

新美齊股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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，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，足以允當表達新美齊股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。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，與新美齊股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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，對新美齊股份有限公司民國一〇六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、存貨及投資性不動產評價

新美齊股份有限公司存貨之淨變現價值及備抵評價金額及投資性不動產之公允價值均需仰賴管理當局對淨變現價值之假設及外部專家對於評估公允價值假設參數輸入值變動值之主觀判斷，故對存貨及投資性不動產對評價均將產生重大影響，因此將其列為本會計師查核重點項目，存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳個體財務報告附註四(七)(九)、五(一)及六(四)(七)。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得新美齊股份有限公司委請外部不動產估價師出具鑑價報告，針對土地估價之假設，包括消費者物價指數、公告現值、比較標的條件進行合理性評估，並評估該鑑價師之資格及獨立性，以確認投資性不動產之公允價值。

取得類似建案近期市場成交行情與管理當局主張之淨變現價值比較，以評估管理當局之存貨備抵評價金額是否合理。

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，管理階層之責任包括評估新美齊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新美齊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。

新美齊股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊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，以及使新美齊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新美齊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。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成新美齊股份有限公司查核意見。

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，決定對新美齊股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳香蘭



會計師：

陳蓓琪



證券主管機關：金管證審字第1040007866號

核准簽證文號：金管證六字第0960069825號

民國一〇七年二月二十七日



民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及銀行存款(附註六(一))	\$ 73,895	1	129,119	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及八)	878,284	13	572,052	11
1170	應收帳款(附註六(三))	114	-	-	-
1200	其他應收款(含關係人)(附註六(三)及七)	4,864	-	7,208	-
1320	存貨(附註六(四)及八)	3,773,276	57	3,167,916	62
1410	預付款項	117,875	2	27,908	1
1470	其他流動資產	4,569	-	20,240	-
	流動資產合計	4,852,877	73	3,924,443	77
非流動資產：					
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	634,886	10	683,925	13
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	59,521	1	53,169	1
1760	投資性不動產(附註六(七)及八)	555,254	8	259,374	5
1780	無形資產	641	-	398	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	16,772	-	40,999	1
1900	其他非流動資產(附註六(三)及八)	525,715	8	152,826	3
	非流動資產合計	1,792,789	27	1,190,691	23
	資產總計	\$ 6,645,666	100	5,115,134	100
負債及權益					
流動負債：					
	短期借款(附註六(八)及八)	2100			
	應付短期票款(附註六(九))	2110			
	應付票據及帳款(含關係人)(附註七)	2170			
	應付帳款-關係人(附註七)	2180			
	其他應付款(含關係人)(附註七)	2200			
	預收房地款(附註六(十一)及九)	2312			
	其他流動負債(含關係人)(附註七)	2300			
	一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債(附註六(十)及八)	2321			
	流動負債合計				
非流動負債：					
	應付公司債(附註六(十)及八)	2530			
	有法律程序決定之長期負債準備(附註六(十二))	2554			
	遞延所得稅負債(附註六(十四))	2570			
	存入保證金	2645			
	非流動負債合計				
	負債總計				
	權益(附註六(十五))：				
	普通股股本	3110			
	資本公積	3200			
	保留盈餘	3300			
	其他權益	3400			
	權益總計				
	負債及權益總計				
	\$ 6,645,666	100		5,115,134	100



董事長：林傳捷



經理人：林傳捷

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：廖育嫻

新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(七)(十八))	\$ 2,992	100	5,035	100
5000 營業成本(附註六(七)(十三)及七)	(1,423)	(47)	(2,305)	(46)
營業毛利	1,569	53	2,730	54
營業費用(附註六(十三)(十六)(十九)及七):				
6100 推銷費用	(72,913)	(2,437)	(4,244)	(84)
6200 管理費用	(69,623)	(2,327)	(50,433)	(1,002)
營業費用合計	(142,536)	(4,764)	(54,677)	(1,086)
營業淨損	(140,967)	(4,711)	(51,947)	(1,032)
營業外收入及支出(附註六(二十)):				
7010 其他收入	36,994	1,237	32,869	653
7020 其他利益及損失	(28,948)	(968)	50,136	996
7050 財務成本	(4,781)	(160)	(4,380)	(87)
7070 採用權益法認列之子公司之份額	33,125	1,107	6,160	122
營業外收入及支出合計	36,390	1,216	84,785	1,684
稅前淨(損)利	(104,577)	(3,495)	32,838	652
7950 所得稅利益(費用)(附註六(十四))	843	28	(6,278)	(124)
本期淨(損)利	(103,734)	(3,467)	26,560	528
其他綜合損益:				
後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	38,555	1,289	(19,388)	(385)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	394	8
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅 (附註六(十四))	24,134	(807)	3,296	65
8300 本期其他綜合損益	14,421	482	(15,698)	(312)
8500 本期綜合損益總額	\$ (89,313)	(2,985)	10,862	216
每股盈餘(元)(附註六(十七))				
9750 基本每股盈餘	\$ (0.44)		0.13	
9850 稀釋每股盈餘			\$ 0.12	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻





新美豐股份有限公司
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

權益變動表

民國一〇五年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

普通股股票股利

對子公司所有權權益變動

股份基礎給付交易-限制員工權利新股

民國一〇五年十二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

普通股股票股利

可轉換公司債轉換

限制型員工權利新股註銷

對子公司所有權權益變動

股份基礎給付交易-限制員工權利新股

民國一〇六年十二月三十一日餘額

註：本公司民國一〇五年一月一日至十二月三十一日員工酬勞為332千元，已於該期間之綜合損益表中扣除。

	其他權益項目									
	國外營運機構財務報表					備供出售金融工具				
	普通股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘(待彌補虧損)	合計	換算之兌換差	融商品未實現(損)益	員工未賺得酬勞	權益總額
\$ 1,990,455	(1,046)	99,361	4,369	153,270	257,000	(4,629)	(394)	(16,349)	(21,372)	2,225,037
-	-	-	-	26,560	-	-	-	-	-	26,560
-	-	-	-	-	-	(16,092)	394	-	(15,698)	(15,698)
-	-	-	-	26,560	26,560	(16,092)	394	-	(15,698)	10,862
-	-	4,805	-	(4,805)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	654	(654)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(8,957)	(8,957)	-	-	-	-	(8,957)
5,971	-	-	-	(5,971)	(5,971)	-	-	-	-	-
-	4,501	-	-	-	-	-	-	-	-	4,501
-	-	-	-	-	-	-	-	5,912	5,912	5,912
1,996,426	3,455	104,166	5,023	159,443	268,632	(20,721)	-	(10,437)	(31,158)	2,237,355
-	-	-	-	(103,734)	(103,734)	-	-	-	-	(103,734)
-	-	-	-	-	-	14,421	-	-	14,421	14,421
-	-	-	-	(103,734)	(103,734)	14,421	-	-	14,421	(89,313)
-	-	2,656	-	(2,656)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	15,698	(15,698)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(2,006)	(2,006)	-	-	-	-	(2,006)
6,220	-	-	-	(6,220)	(6,220)	-	-	-	-	-
402,082	(4,766)	-	-	(108,272)	(108,272)	-	-	-	-	289,044
(5,700)	1,875	-	-	-	-	-	-	3,825	3,825	-
-	(278)	-	-	-	-	-	-	-	-	(278)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,961	2,961	2,961
\$ 2,399,028	286	106,822	20,721	(79,143)	48,400	(6,300)	(3,651)	(9,951)	(9,951)	2,437,763

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：廖育嫻



新美齊股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (104,577)	32,838
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,305	3,501
攤銷費用	276	323
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	6,114	(61,576)
利息費用	4,781	4,380
利息收入	(24,759)	(26,186)
股利收入	(6,501)	(5,883)
股份基礎給付酬勞成本	2,961	5,912
採用權益法認列之子公司利益之份額	(33,125)	(6,160)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(1)
處分採用權益法之投資損失	31,888	-
未實現外幣兌換(損失)利益	220	(4)
非金融資產迴轉利益	(7,314)	-
收益費損項目合計	(23,154)	(85,694)
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：		
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨變動	(192,007)	121,452
應收帳款	(114)	39,600
應收帳款-關係人	-	25,692
其他應收款-關係人	-	17
其他應收款	(669)	21
存貨	(548,641)	(339,935)
預付款項	(89,967)	(12,968)
其他流動資產	15,671	(20,108)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(815,727)	(186,229)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量金融負債之淨變動	-	(483)
應付票據及帳款	72,136	(143)
其他應付款	3,040	(4,425)
負債準備	-	17,047
預收房地款	469,206	-
其他流動負債	298,806	2,788
與營業活動相關之負債之淨變動合計	843,188	14,784
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	27,461	(171,445)
調整項目合計	4,307	(257,139)

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
營運產生之現金流入	\$ (100,270)	(224,301)
收取之利息	27,783	23,411
收取之股利	6,501	5,883
支付之利息	(54,300)	(46,903)
支付之所得稅	(2,723)	(6,720)
營業活動之淨現金流出	(123,009)	(248,630)
投資活動之現金流量：		
衍生性金融資產轉換至透過損益按公允價值衡量之金融資產	(31,251)	(93,081)
取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(423,399)	(332,251)
處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	334,311	475,335
取得不動產、廠房及設備	(123)	(1,840)
處分不動產、廠房及設備	-	10
存出保證金增加	(30,574)	(31,016)
取得子公司	(18)	-
購置無形資產	(481)	(345)
取得投資性不動產	(78,668)	-
其他金融資產增加	(341,893)	(8,042)
其他非流動資產增加	(460)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(572,556)	8,770
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	657,310	628,005
短期借款減少	(270,600)	(313,875)
應付短期票券	(19,977)	19,961
發行公司債	499,250	-
償還公司債	(12,400)	-
發放現金股利	(2,006)	(8,957)
存入保證金	(83)	(308)
其他應付款-關係人	(210,930)	(4,332)
籌資活動之淨現金流入	640,564	320,494
匯率影響數	(223)	1,394
本期現金及銀行存款(減少)增加數	(55,224)	82,028
期初現金及銀行存款餘額	129,119	47,091
期末現金及銀行存款餘額	\$ 73,895	129,119

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻



聲 明 書

本公司民國一〇六年度(自民國一〇六年一月一日至民國一〇六年十二月三十一日止)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：新美齊股份有限公司

董 事 長：林傳捷

日 期：民國一〇七年二月二十七日





安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

新美齊股份有限公司及其子公司(新美齊集團)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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，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，足以允當表達新美齊集團民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。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，與新美齊集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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，對新美齊集團民國一〇六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、收入認列

由於反應產品生產週期完成交貨，致新美齊集團年底有高額出貨交易量，於此情況下，考量風險和報酬可能在不同的時間轉移或於期後發生銷貨退回，致收入可能無法在正確時間內認列，因此將其列為本會計師查核重點項目，收入認列之會計政策及相關揭露資訊請分別詳合併財務報告附註四(十五)及六(二十)。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括核對銷貨及收款作業循環與財務報導相關之人工控制、銷貨對象及收款對象之一致性，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對及調節。

取得資產負債表日前後一段區間之銷貨收入明細帳，依銷售客戶之交易條件，選擇銷售交易之樣本，評估銷售交易實際銷售條款，並檢視客戶簽收文件，以評估收入認列截止之合理性。

二、存貨及投資性不動產評價

新美齊集團存貨之淨變現價值及備抵評價金額及投資性不動產之公允價值均需仰賴管理當局對淨變現價值之假設及外部專家對於評估公允價值假設參數輸入值變動值之主觀判斷，故對存貨及投資性不動產對評價均將產生重大影響，因此將其列為本會計師查核重點項目，存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳合併財務報告附註四(八)(九)、五(一)及六(四)(八)。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括了解存貨跌價或呆滯提列，檢視存貨庫齡報表，分析各期存貨庫齡變化情形，包括執行抽樣程序以評估存貨庫齡表之正確性。針對庫齡天數較長(一年以上)之存貨，檢視其期後銷售狀況及評估其所採用之淨變現價值，以驗證該集團管理當局估計存貨備抵評價之合理性；瞭解管理階層所採用之銷售價格及期後存貨市價變動之情形，以評估存貨淨變現價值之合理性。

取得新美齊集團委請外部不動產估價師出具鑑價報告，針對土地估價之假設，包括消費者物價指數、公告現值、比較標的條件進行合理性評估，並評估該鑑價師之資格及獨立性，以確認投資性不動產之公允價值。

取得類似建案近期市場成交行情與管理當局主張之淨變現價值比較，以評估管理當局之存貨備抵評價金額是否合理。

其他事項

新美齊股份有限公司已編製民國一〇六年度及一〇五年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，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，管理階層之責任包括評估新美齊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新美齊集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

新美齊集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊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，以及使新美齊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新美齊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，決定對新美齊集團民國一〇六年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳香蘭



會計師：

陳蓓琪



證券主管機關：金管證審字第1040007866號

核准簽證文號：金管證六字第0960069825號

民國一〇七年二月二十七日



新美豐股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31			105.12.31		
	金	額	%	金	額	%
資 產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$	503,173	7	483,695	9	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及八)		878,284	12	769,984	14	
1170 應收帳款淨額(附註六(三))		117,891	2	150,962	3	
1200 其他應收款(附註六(三))		74,223	1	19,750	-	
1300 存貨(附註六(四)及八)		3,891,824	54	3,250,864	58	
1410 預付款項		288,063	4	167,493	3	
1470 其他流動資產(附註八)		44,660	1	93,119	2	
流動資產合計		5,798,118	81	4,935,867	89	
非流動資產：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)		122,891	2	113,772	2	
1760 投資性不動產(附註六(八)及八)		555,254	8	277,987	5	
1780 無形資產		39,947	1	17,892	-	
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))		19,957	-	44,979	1	
1900 其他非流動資產(附註六(三)及八)		618,691	8	183,331	3	
非流動資產合計		1,356,740	19	637,961	11	
資產總計	\$	7,154,858	100	5,573,828	100	



董事長：林傳捷

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻

	106.12.31			105.12.31		
	金	額	%	金	額	%
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(九)及八)	\$	2,636,275	37	2,275,617	41	
應付短期票款(附註六(十))		-	-	19,977	-	
應付票據及帳款		475,032	7	392,903	7	
應付帳款-關係人(附註七)		218,432	3	-	-	
其他應付款		93,751	1	97,426	2	
預收房地款(附註六(十二))		483,157	7	13,951	-	
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十一)及八)		-	-	301,199	5	
其他流動負債		165,026	2	157,878	3	
流動負債合計		4,071,673	57	3,258,951	58	
非流動負債：						
應付公司債(附註六(十一)及八)		499,297	7	-	-	
有償法律程序決定之長期負債準備(附註六(十三))		17,047	-	17,547	-	
遞延所得稅負債(附註六(十六))		20,186	-	20,785	1	
存入保證金		62,033	1	1,566	-	
非流動負債合計		598,563	8	39,898	1	
負債總計		4,670,236	65	3,298,849	59	
歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：						
普通股股本		2,399,028	33	1,996,426	36	
資本公積		286	-	3,455	-	
保留盈餘		48,400	1	268,632	5	
其他權益		(9,951)	-	(31,158)	(1)	
歸屬於母公司業主權益總計		2,437,763	34	2,237,355	40	
非控制權益		46,859	1	37,624	1	
權益總計		2,484,622	35	2,274,979	41	
負債及權益總計	\$	7,154,858	100	5,573,828	100	

新美齊股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(八)(廿一))	\$ 1,921,525	100	1,920,959	100
5000	營業成本(附註六(四)(八)(十五))	(1,621,780)	(84)	(1,583,197)	(82)
	營業毛利	299,745	16	337,762	18
	營業費用(附註六(十三)(十四)(十五)(十八)(廿一)及七)：				
6100	推銷費用	(99,604)	(5)	(97,499)	(5)
6200	管理費用	(225,093)	(12)	(197,247)	(10)
6300	研究發展費用	(107,480)	(6)	(99,068)	(6)
	營業費用合計	(432,177)	(23)	(393,814)	(21)
	營業淨損	(132,432)	(7)	(56,052)	(3)
	營業外收入及支出(附註六(五)(六)(七)(十三)(廿一))：				
7010	其他收入	89,592	5	60,062	3
7020	其他利益及損失	(51,067)	(3)	42,340	2
7050	財務成本	(8,743)	-	(6,984)	-
	營業外收入及支出合計	29,782	2	95,418	5
	稅前淨利	(102,650)	(5)	39,366	2
7950	所得稅利益(費用)(附註六(十六))	910	-	(12,960)	(1)
	本期淨(損)利	(101,740)	(5)	26,406	1
8300	其他綜合損益：				
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	38,235	2	(20,316)	(1)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	430	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十六))	24,134	(1)	3,296	-
8300	本期其他綜合損益	14,101	1	(16,590)	(1)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ (87,639)</u>	<u>(4)</u>	<u>9,816</u>	
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ (103,734)	(5)	26,560	1
8620	非控制權益	1,994	-	(154)	-
		<u>\$ (101,740)</u>	<u>(5)</u>	<u>26,406</u>	<u>1</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ (89,313)	(4)	10,862	-
8720	非控制權益	1,674	-	(1,046)	-
		<u>\$ (87,639)</u>	<u>(4)</u>	<u>9,816</u>	<u>-</u>
	每股盈餘(元)(附註六(十九))				
9750	基本每股盈餘	\$ (0.44)		0.13	
9850	稀釋每股盈餘			\$ 0.12	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻





新美齊股份有限公司及其子公司

合併財務報表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	其他權益項目									
	國外營運機構財務報表換算之兌換差額					歸屬於母				
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘(待彌補虧損)	合計	員工未賺得酬勞	公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
\$ 1,990,455	(1,046)	99,361	4,369	153,270	257,000	(4,629)	(394)	2,225,037	32,000	2,257,037
-	-	-	-	26,560	26,560	-	-	26,560	(154)	26,406
-	-	-	-	-	-	(16,092)	394	(15,698)	(892)	(16,590)
-	-	-	-	26,560	26,560	(16,092)	394	10,862	(1,046)	9,816
-	-	4,805	-	(4,805)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	654	(654)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(8,957)	(8,957)	(8,957)	-	(8,957)	-	(8,957)
5,971	-	-	-	(5,971)	(5,971)	-	-	-	-	-
-	4,501	-	-	-	-	-	-	4,501	6,670	11,171
-	-	-	-	-	-	-	5,912	5,912	-	5,912
1,996,426	3,455	104,166	5,023	159,443	268,632	(20,721)	(10,437)	2,237,355	37,624	2,274,979
-	-	-	-	(103,734)	(103,734)	-	-	(103,734)	1,994	(101,740)
-	-	-	-	(103,734)	-	14,421	-	14,421	(320)	14,101
-	-	-	-	(103,734)	(103,734)	14,421	-	(89,313)	1,674	(87,639)
-	-	2,656	-	(2,656)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	15,698	(15,698)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(2,006)	(2,006)	(2,006)	-	(2,006)	-	(2,006)
6,220	-	-	-	(6,220)	(6,220)	-	-	-	-	-
402,082	(4,766)	-	-	(108,272)	(108,272)	-	-	289,044	-	289,044
(5,700)	1,875	-	-	-	-	-	3,825	-	-	-
-	(278)	-	-	-	-	-	-	(278)	7,071	6,793
-	-	-	-	-	-	-	2,961	2,961	-	2,961
-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490
\$ 2,399,028	286	106,822	20,721	(79,143)	48,400	(6,300)	(3,651)	2,437,763	46,859	2,484,622

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻

新美齊股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (102,650)	39,366
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	23,391	22,314
攤銷費用	6,505	4,429
呆帳費用(轉列收入)提列數	(4,631)	20,768
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(4,765)	(57,498)
處分備供出售金融資產利益	-	(1,574)
利息費用	8,743	6,984
利息收入	(40,804)	(42,444)
股利收入	(6,501)	(5,883)
股份基礎給付酬勞成本	5,953	14,028
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(107)	229
處分採用權益法之投資損失	16,796	-
非金融資產減損損失	23,117	-
未實現外幣兌換(利益)損失	(6,692)	3,685
收益費損項目合計	21,005	(34,962)
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：		
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨變動	5,642	146,209
應收帳款	34,705	97,522
其他應收款	(59,949)	(9,781)
存貨	(589,261)	(412,824)
預付款項	(111,514)	(105,337)
其他流動資產	44,414	(19,274)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(675,963)	(303,485)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量金融負債之淨變動	-	(3,205)
應付票據及帳款	91,699	54,858
其他應付款	8,050	20,928
負債準備	-	17,547
預收房地款	469,206	-
其他流動負債	7,148	9,500
與營業活動相關之負債之淨變動合計	576,103	99,628
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(99,860)	(203,857)
調整項目合計	(78,855)	(238,819)

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻



新美齊股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
營運產生之現金流入	\$ (181,505)	(199,453)
收取之利息	46,268	40,640
收取之股利	6,501	5,883
支付之利息	(58,175)	(49,508)
支付之所得稅	(11,484)	(16,679)
營業活動之淨現金流出	(198,395)	(219,117)
投資活動之現金流量：		
衍生性金融資產轉換至透過損益按公允價值衡量之金融資產	(31,251)	(93,081)
取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(423,399)	(332,251)
處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	334,311	475,335
處分備供出售金融資產	-	31,957
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(50,470)
處分子公司	43,850	-
取得不動產、廠房及設備	(32,282)	(40,718)
處分不動產、廠房及設備	350	20
存出保證金增加	(31,857)	(31,699)
購置無形資產	(58,299)	(11,377)
取得投資性不動產	(78,668)	-
其他非流動資產增加	(75,212)	(6,825)
其他金融資產增加	(337,219)	(10,514)
投資活動之淨現金流出	(689,676)	(69,623)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,515,600	665,823
短期借款減少	(1,148,397)	(338,844)
應付短期票券減少	(19,977)	-
發行公司債	499,250	-
償還公司債	(12,400)	-
存入保證金增加	60,452	495
發放現金股利	(2,006)	(8,957)
非控制權益變動	4,291	2,981
籌資活動之淨現金流入	896,813	321,498
匯率影響數	10,736	(15,990)
本期現金及約當現金增加數	19,478	16,768
期初現金及約當現金餘額	483,695	466,927
期末現金及約當現金餘額	\$ 503,173	483,695

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：林傳捷



會計主管：廖育嫻

