

股票代碼: 2442



新美齊股份有限公司

一一〇年度 年報

刊印日期：中華民國一一一年四月二十日

台灣證券交易所公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

公司年報網址：<http://www.jean.com.tw>

一、發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子信箱：

發言人姓名：林傳捷

職稱：董事長兼策略長

電話：(02)5582-8168 轉分機 3000

電子郵件信箱：jesse.lin@jean.com.tw

代理發言人姓名：紀榮村

職稱：總經理

電話：(02)5582-8168 轉分機 2000

電子郵件信箱：andy.chi@jean.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

總公司：新美齊股份有限公司

地址：台北市 11491 內湖區陽光街 300 號 7 樓

分公司：無

工廠：無

電話：(02)5582-8168

三、股票過戶機構：

名稱：中國信託股務代理部

地址：台北市重慶南路一段 83 號 5 樓

網址：<http://ecorp.ctbcbank.com/cts/index.jsp>

電話：(02)5582-8168

四、最近年度財務報告簽證會計師：

會計師姓名：郭欣頤會計師、寇惠植會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師

地址：台北市 11049 信義路 5 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：無

六、公司網址：<http://www.jean.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書	1
一、一百一十年度營業報告書	2
二、一百一十一年度營業計畫概要	4
三、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	6
貳、公司簡介	10
一、設立日期	10
二、公司沿革	10
參、公司治理報告	14
一、組織系統	14
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	16
三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	22
四、公司治理運作情形	26
五、會計師公費資訊	57
六、更換會計師資訊	57
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	57
八、最近年度及截至年報刊印日止，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	58
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	59
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及綜合持股情形	59
肆、募資情形	60
一、資本及股份	60
(一)股本來源	60
(二)股東結構	62
(三)股權分散情形	62
(四)主要股東名單	63
(五)最近兩年度每股市價、淨值、盈餘及股利相關資料	64
(六)公司股利政策及執行狀況	64
(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	65
(八)員工、董事及監察人酬勞	65
(九)公司買回本公司股份情形	65
二、公司債(含海外公司債)辦理情形	66
三、特別股辦理情形	66
四、海外存託憑證辦理情形	66

五、員工認股權憑證辦理情形	67
六、限制員工權利新股辦理情形	67
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	69
八、資金運用計畫執行情形	69
伍、營運概況	70
一、業務內容	70
二、市場及產銷概況	78
三、從業員工資料	88
四、環保支出資訊	90
五、勞資關係	90
六、資通安全管理	91
七、重要契約	95
陸、財務概況	96
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	96
二、財務分析	100
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	103
四、最近年度財務報告	104
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	104
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日，發生財務週轉困難情事 ..	104
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	105
一、財務狀況分析	105
二、財務績效分析	107
三、現金流量	108
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	108
五、最近年度轉投資事業分析	109
六、風險事項分析與評估	109
七、其他重要事項	111
捌、特別記載事項	246
一、關係企業相關資料	246
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	247
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	247
四、其他必要補充說明事項	248
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項 第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明	248
六、補充揭露資訊	248

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

本人謹代表新美齊股份有限公司全體同仁，感謝各位股東在過去一年的支持與愛護並向各位股東報告如下，

新美齊集團自投入不動產開發、興建、銷售與物業管理領域以來，即以「成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者」為願景，並以推出改造城市風景的藝術建築為己任」的使命，不斷地追求卓越品質、領先創新服務之企業精神，持續為台灣土地貢獻。

我們秉持將「新、美、齊」(誠信、創新、專業、執行力)的經營理念與核心價值，落實至公司各部門細節的標準作業規範中，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，達成以「為客戶創造美好居住生活，打造國際級好建築，為股東創造最大利潤」目標。110 年雖然新冠疫情影響了全球經濟，但因為國內防疫得當，持續的低利政策，使得國外資金大量回流台灣、此外，因民眾預期通貨膨脹心理因素影響下，房地產市場過去一年表現成績可謂優異。

過去兩年間，因土地供應有限、營建工、料雙漲的推動下，造成房價量、價上揚，所幸政府為求產業平穩發展及遏止因過度投資而暴衝之行為，多項政策紛紛出爐及施行，長遠觀之反而有利於本公司誠信經營之長遠發展。

新美齊投入房地產市場後，短短十餘年，以推出高質感建築個案深獲市場青睞並擁有優質公司品牌，除感謝股東支持外，公司建案遠優於業界銷售佳績均來自於產品規劃得宜、結合上下游優良廠商嚴格控管品質與市場需求之掌握。

110 年交屋並完成入帳有「新美齊 JADE12」、「新美齊天母 AIT」及「新美齊 PARK259」。此外由於近年土地開發成果良好，所推出之產品銷售成績極佳，110 年「中正區新美齊硯案」及「南港區經貿段之新美齊心居案」兩住宅案均已完銷，目前正興建當中的「板橋區新興段新美齊画世代」及「天母新美齊心岳案」均採邊建邊售方式公開銷售及同步施工當中，「三重區集美段之購地開發案」正申請建造執照中，預計 111 年度可取得建造執照公開銷售，建設業務持續穩定成長中。

值此全球歷經疫情影響之動盪環境，敬請各位股東放心，展望未來，我們各事業體仍將持續不斷提升產品服務與競爭能力，定能為各位股東創造良好利潤。

一、一百一十年度營業計畫實施成果

(一)一百一十年度營業計畫實施成果

1.營業收入：

本公司主要營收為營建專案收入為 1,422,009 仟元，占 110 年度合併營收比例為 93.04%；租賃及公寓大廈管理收入為 106,301 仟元，占 110 年度合併營收比例為 6.96%。110 年度合併營業收入淨額為 1,528,310 仟元較去年 5,306,536 仟元，減少 3,778,226 千元。

2.營業毛利及費用：

110 年合併營業毛利金額為 557,512 仟元，毛利率 36%與去年同期營業毛利金額為 825,949 仟元，毛利率 16%為增；110 年營業費用為 222,494 仟元，較去年 777,286 仟元，減少 554,792 仟元。

3.獲利能力分析：

110 年合併營業利益為 335,018 仟元，合併稅前淨利益 490,322 仟元，合併稅後利益為 478,035 仟元，純益率為 31%，較 109 年獲利增加。

(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	109 年度合併損益數 (會計師查核數)	110 年度合併損益數 (會計師查核數)
營業收入	5,306,536	1,528,310
營業成本	(4,480,587)	(970,798)
營業毛利	825,949	557,512
營業費用	(777,286)	(222,494)
營業外收(支)淨額	68,433	155,304
稅前淨利	117,096	490,322
本期淨利	122,004	478,035

2.最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	109 年度損益數 (會計師查核數)	110 年度損益數 (會計師查核數)
營業收入	981,824	1,443,337
營業成本	(642,916)	(901,300)
營業毛利	338,908	542,037
營業費用	(171,161)	(209,667)
營業外收(支)淨額	(3,724)	159,885
稅前淨利	164,023	492,255
本期淨利	153,801	479,968

(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

項 目		109 年度 (查核數)	110 年度 (查核數)
資產報酬率(%)		1.18	4.09
股東權益報酬率(%)		2.84	11.46
佔實收資本比率(%)	營業利益	2.03	13.69
	稅前純益	4.88	20.04
純益率(%)		2.21	32.08
每股盈餘(稀釋)		0.60	1.99

2.個體財務收支及獲利能力分析

項 目		109 年度 (查核數)	110 年度 (查核數)
資產報酬率(%)		2.16	6.21
股東權益報酬率(%)		4.55	13.53
佔實收資本比率(%)	營業利益	6.99	13.59
	稅前純益	6.83	20.12
純益率(%)		16.71	34.11
每股盈餘 (稀釋)		0.60	1.99

(四)研究發展狀況

自 110 年起不動產建設開發事業體均謹慎順應不動產發展趨勢，開發並推出符合市場需求之產品，同時致力於產品規劃設計、營建施工品質提升、標準作業規範遵循，力求公司品牌永續經營。

(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，強化社會連結並結合同仁、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。
- 響應政府能源政策，透過智慧住宅及節能省碳等方式，積極投入綠能事業，為股東權益及全球環境改善創造雙贏。

二、一百一十一年度營業計畫概要

(一)經營方針

願景：成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者，同時為股東爭取最大利潤。

使命：推出改造城市風景的藝術建築為己任。

經營理念：誠信、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，提供客戶住戶優良的生活品質，長期佈局品牌經營。

(二)預期銷售數量及其依據

110 年台灣房地產市場雖面對新冠肺炎疫情但因防疫成績卓越，以及資金充裕與利率偏低、民眾預期通貨膨脹等因素影響下，展現了強勁的推動能力，另方面，政府為防範紅單炒作、預售屋契約轉讓等炒作房地產行為，政策上進行了實價登錄及更嚴格的資金掌控，相信更有助於 111 年房地市場的長期正向發展。

本公司秉持穩健邁進之理念，對外除針對大台北地區精華地段土地展開購地自建、合建、都市更新及參與各項公辦都市更新、聯合開發等多重管道開發土地建案外，也開始進行中南部地區之房地開發腳步，務求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，控制採購發包成本與創造同區域產品建案最高售價，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

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。今年度公司持續於台北市天母、新北市板橋區、三重區等推出預售個案，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

- (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。

(4)強化售後客服工作，除持續品牌經營外，亦回饋修正產品設計及施工品質之規範，提高產品競爭能力。

三、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：

房地產市場歷經數年築底盤整，110 年大台北地區房地產相較 109 年度表現，整體市場價格穩定上揚且成交量增長，向上成長動能充沛，預售市場之開價均能維持穩定向上，且因實價登錄政策，議價率縮減成交價上漲；目前大台北地區之推案戶數增加，2-3 房中坪數住宅占比仍維持主力市場，成交戶數 109 全年移轉棟數達 32 萬 6,589 棟，110 年度更續創高峰達 34 萬 8,194 棟，房市表現熱絡，惟營造工料雙漲，將造成利潤縮減，故公司未來推案仍以大台北地區較高單價地區為主。

(二)受到外部競爭環境之影響：

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：

為健全房市長遠發展，政府先於 109 年 12 月 30 日通過實價登錄 2.0，後續 110 年起開始強烈查核紅單轉售、預售屋簽訂後 30 日內逐案申報、限制土地融資限期開發及內政部積極推動之禁止預售屋換約、等措施，均簽訂未來房市的發展及交易量能。

除此，中央及各地方政府為鼓勵老舊城區加速改建，務實具體地進行各項推動業務，以本公司為例，板橋及三重開發案，分別成為新北市都市更新 106 快速審議通關專案的第一名及第二名，足以顯示政府對於都市更新及危老改建的政策支持。

(四)總體經營環境之影響：

國際經濟金融情勢方面，由於新冠疫情持續不斷，很多國家面臨防疫管制措施及經濟發展之兩難局面，削弱全球景氣復甦力道，110 年包含美國、日本等主要經濟體續推擴張性財政政策並維持寬鬆貨幣立場，造成大量熱錢回流台灣；為抑制房地產市場投資過熱

現象，防範銀行信用資源過度流向不動產，央行決定採行不動產貸款針對性的審慎措施，針對法人、自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制、購地貸款及餘屋貸款進行限制，上述政策短期對不動產預售雖有影響，但有助於房地產長期平穩上揚成長。

綜觀國內外經濟及政策影響，111 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：

本公司建設開發事業已陸續投入不動產建設及買賣業務，展望未來，新美齊物業管理也將蓬勃發展並提供獲利。

本公司台北市「信義區祥和段 JADE12」、「中正區臨沂段新美齊 PARK259」、「士林區天母段新美齊心岳案」、「中正區城中段新美齊硯開發案」、「南港區經貿段新美齊心居開發案」，及「捷運中和站聯合開發案」、「捷運中原站聯合開發案」、「板橋區新美齊畫世代開發案」、「三重區集美段開發案」9 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。本案已全部出售，預計 111 年交屋。

2. 「中正區臨沂段新美齊 PARK259」

「新美齊 PARK 259」位於臺北市信義路二段 259 號，兩分鐘即至東門站，臺北市大安森林公園第一環，為首座超規格酒店式精品寓所。

該案規劃為地上 14 層樓，全棟規劃 149 戶，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，2~3 樓規劃一般事務所，其他樓層作為住宅使用，設計坪數依市場需求約 15 坪至 40 坪間。本案亦為新美齊物業管理所執行之代租代管成功案例，109 及 110 年度出租率均達到九成以上，未來可望持續貢獻營收獲利。

3. 「士林區天母段新美齊心岳案」

本案位於「士林區天母段 AIT 案」對面，生活環境及機能相同。本案已於 109 年 12 月取得建造執照，規劃興建地上 14 層地下 4 層，坪數 45-65 坪之住宅；110 年第 3 季公開銷售，秉持天母段 A 案之優良口碑，111 年順利銷售完成應可預期，由於本案將採取邊建邊售方式同步進行，預計 112 年取得使用執照並完工交屋。

4. 「中正區城中段新美齊硯案」

本案位於中正區延平南路與永綏街口，未來完工後可俯瞰中山堂及其廣場，臨西門捷運站僅 400 公尺距離，中華路衡陽路有多線公車行駛通過，附近除城中市場外，亦可至遠東百貨採買日常所需用品，穿越中華路後有西門町之商業機能但無其吵雜；城中區附近即為各大銀行總部及總統府、各級機關之所在，基地旁 70 公尺即為台北市政府警察局，可確保住家之居家保全絕無疑慮。

本案屬第四種商業區，規劃興建地上 15 層地下 3 層，部分低樓層為商業使用，樓上部分規劃 11 坪-23 坪之住宅。109 年 5 月取得建照執照開始公開銷售並於 9 月全數銷售一空，109 年第四季已進行開工，預計 112 年底取得使用執照並完工交屋。

5. 「南港區經貿段新美齊心居案」

本案位於南港區重陽路及三重路口，距離南港軟體園區站僅 400 公尺，周邊住宅環境整齊且交通便利，規劃地上 12 層地下 3 層，住宅坪數約 15-34 坪，109 年 7 月取得建造執照後開工，109 年順利全部完銷，109 年已開工興建，預計(今)111 年底可完工交屋。

6. 「捷運中和站聯合開發案」

本案為環狀線中和站聯合開發案，於 108 年第四季與台北市政府簽訂投資契約完成，建築設計為地上 14 層地下 4 層，一樓為商鋪使用，樓上均為辦公室使用。

7. 「捷運中原站聯合開發案」

本案為環狀線中原站聯合開發案，與捷運中和站聯合開發同時取得，亦於 108 年第四季與台北市政府簽訂投資契約完成，建築設計為地上 14 層地下 3 層，一樓為商鋪使用，部分樓層作為商

業辦公空間，部分高樓層作為住宅使用。

8. 「板橋區新美齊畫世代開發案」

本案位於板橋區南雅商圈內，約 2,448 坪基地，規劃 3 棟地上 24 層地下 5 層之商舖及住宅大樓，住宅部分約 621 戶及 11 戶店舖，生活機能完善且距離捷運府中站僅 700 公尺，住宅坪數設計 20-50 坪間，本案由本公司持股 60% 之京捷建設負責開發，本案已於 110 年 6 月取得建照，目前採行邊建邊售方式開發，110 年起預售至今銷售成績優異，預計 114 年底可取得使用執照並完工交屋。

9. 「三重區集美段開發案」

本案位於三重區環河南路、中正南路 250 巷、泉州街，近忠孝橋面淡水河，全案近百分之七十有河岸景觀，規劃設計地上 24 層地下 4 層之住宅大樓，規劃坪數 22-38 坪間，本案基地已於 110 年 2 月新北市都市更新審議通過，預計 111 年 5 月取得建照後公開銷售，本案預計 115 年底可取得使用執照並完工交屋。

董事長：



經理人：



主辦會計：



貳、公司簡介

一、設立日期：

中華民國七十五年一月十一日

二、公司沿革：

- 七十五年—公司創設成立定名為美齊股份有限公司，設立於台北市信義路，資本額為新台幣伍佰萬元，以外銷業務為主。
- 七十六年—現金增資壹仟萬元，資本額至新台幣壹仟伍佰萬元。開始於國內試銷家電產品。
- 七十八年—現金增資貳仟萬元，資本額至新台幣參仟伍佰萬元。購置復興路 167 號 5 樓及復興北路 167 號 7 樓為台北總公司辦公室，並另於台中市文心路及高雄市建國一路購置辦公處所，成立台中及高雄分公司。
- 八十一年—現金增資陸仟伍佰萬元，資本額至新台幣壹億元。
- 八十三年—現金增資貳億柒仟參佰萬元，資本額至新台幣參億柒仟參佰萬元。於七月一日合併白砂電機（股）公司改為高雄分公司；同年九月投資新台幣貳億元設馬來西亞工廠於 SHAHALAM。
- 八十四年—現金增資貳億玖仟萬元，資本額至新台幣陸億陸仟參佰萬元。於馬來西亞 KAMPAR 投資監視器生產工廠及射出成型廠，佔地八仟餘坪。
- 八十六年—現金增資伍億參仟柒佰萬元，資本額至新台幣壹拾貳億元。辦理公開發行；十月份並通過 ISO9001 之認證。
- 八十七年—十一月購辦公室於內湖區瑞光路二號六、七樓。同年十二月透過第三地公司轉投資高創(蘇州)電子有限公司。
- 八十八年—盈餘轉增資壹億貳仟萬元，資本額至新台幣壹拾參億貳仟萬元。
- 八十九年—盈餘轉增資壹億參仟貳佰萬元，資本額至新台幣壹拾肆億伍仟貳佰萬元。於十一月掛牌上市，台財證〔一〕第 72352 號。
- 九十 年—盈餘轉增資柒仟貳佰陸拾萬元，資本額至新台幣壹拾伍億貳仟肆佰陸拾萬元。七月份大陸吳江廠正式量產。
- 九十一年—發行國內第一次無擔保轉換公司債柒億伍仟萬元；現金增資捌億柒仟伍佰萬元，資本額至新台幣壹拾柒億柒仟肆佰陸拾萬元。馬來西亞工廠停止營運；同年投資前錦科技（股）公司。
- 九十二年—於四月透過第三地公司轉投資美齊光電（上海）科技有限公司，投資金額美金貳拾萬元，推廣中國境內自有品牌銷售。同年十月林鎮源先生出任本公司董事長。

- 九十三年—四月轉投資子公司前錦科技(股)公司辦理清算作業。六月實施庫藏股作業，買回普通股 1,460 仟股，資本額變更為新台幣拾柒億陸仟萬元。
- 九十四年—現金增資私募普通股 74,000 仟股，資本額至新台幣貳拾伍億元。
- 九十七年—九月現金增資私募普通股 74,000 仟股，補辦公開發行程序並上市買賣。
- 九十七年—十二月辦理減資彌補虧損玖億參仟陸佰萬元，資本額至新臺幣壹拾伍億陸仟肆佰萬元，及辦理現金增資私募普通股 7,000 仟股，資本額至新臺幣壹拾陸億參仟肆佰萬元。
- 九十九年—三月與京東方科技集團(股)公司簽訂出售本公司之子公司 JEFFREY INV.LIMITED 所持有 100% 子公司高創(蘇州)電子有限公司全部股權及台灣地區的電腦顯示器及電視機相關業務之買賣契約。與科橋電子(股)公司簽訂買賣契約，購買凱銳光電股份有限公司(原名螢橋光電)96.91% 之股權。
- 一〇〇年—八月經董事會決議通過本公司之子公司 JEFFREY INV. LIMITED 減資退回股款美金 9,100 仟元。
- 一〇〇年—十一月經董事會決議通過成立子公司新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司，投資金額為新台幣 9,000 仟元。
- 一〇〇年—十一月子公司凱銳光電股份有限公司正式通過 ISO/TS 16949 標準認證。
- 一〇二年—三月發行國內第二次有擔保可轉換公司債，金額新台幣肆億元。
- 一〇二年—八月子公司凱銳光電股份有限公司 AND-F1010 榮獲 2013 AMPA 展創新產品獎。
- 一〇二年—十二月子公司凱銳光電股份有限公司 GBJO003 專利得到授予，專利 ID 為 8601518。
- 一〇二年—公司債轉換普通股壹仟柒佰壹拾貳萬伍仟元；盈餘轉增資柒仟參佰伍拾參萬元，資本額至新台幣壹拾柒億貳仟肆佰陸拾伍萬伍仟元。同年十二月林傳捷先生出任本公司董事長。
- 一〇三年—新美齊新象山案規劃設計榮獲國家建築金質獎及國家建設卓越獎。
- 一〇三年—盈餘轉增資柒仟捌佰貳拾捌萬柒仟肆佰元。公司債轉換參仟壹佰壹拾參萬伍仟捌佰參拾元。累計資本額新台幣壹拾捌億參仟肆佰零柒萬捌仟貳佰參拾元。
- 一〇四年—六月子公司 JEAN(Malaysia)SDN.BHD 辦理清算作業。十月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得 Simon Trading Co., Ltd. 控制力。十一月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得台灣阿波羅數位有限公司控制力。
- 一〇四年—公司債轉換普通股捌仟貳佰貳拾貳萬肆仟玖佰陸拾元；盈餘轉增資肆仟伍佰捌拾伍萬壹仟玖佰陸拾元。資本額至新

- 台幣壹拾玖億陸仟貳佰壹拾伍萬伍仟壹佰伍拾元。
- 一〇五年—一月發行限制員工權利新股貳仟捌佰參拾萬元，累計資本額新台幣壹拾玖億玖仟零肆拾伍萬伍仟壹佰伍拾元。(於106年2月核准上市)
 - 一〇五年—一月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司取得蘇州健鉍電子有限公司控制力。
 - 一〇五年—四月台灣阿波羅數位有限公司與凱銳光電(股)公司合併，凱銳光電(股)公司為存續公司，台灣阿波羅數位有限公司為消滅公司。
 - 一〇五年—盈餘轉增資伍佰玖拾柒萬壹仟參佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億玖仟陸佰肆拾貳萬陸仟伍佰壹拾元。
 - 一〇六年—公司債轉換普通股肆億貳佰捌萬貳仟貳佰伍拾元，註銷限制員工權利新股伍佰柒拾萬元及盈餘轉增資陸佰貳壹萬玖仟陸佰壹拾元。累計資本額新台幣貳拾參億玖仟玖佰貳萬捌仟參佰柒拾元。子公司 JEAN(Malaysia)SDN.BHD 清算完成。
 - 一〇六年—十二月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司全數處分持有蘇州健鉍電子有限公司股權。
 - 一〇七年—三月 JEFFREY INV. LIMITED 辦理清算中。JERRY INV. LIMITED 清算完成。
 - 一〇七年—十月子公司凱銳光電(股)公司現金增資發行新股貳仟萬股，資本額至新台幣肆億壹仟柒佰伍拾貳萬元整。子公司凱銳光電(股)公司購買凱銳汽車(股)公司(原名:華禕公司)80%股權，取得 VOLVO 經銷權。
 - 一〇七年—十一月子公司凱銳光電(香港)股份有限公司出售 NEXTBASE 商標權。
 - 一〇七年—十一月子公司凱銳光電股份有限公司移轉子公司(GOLDEN KNIGHT LTD.)股權與凱銳光電(香港)股份有限公司。
 - 一〇七年—十二月子公司凱銳光電(股)公司為落實專業分工，進行組織重組以提高競爭力及經營績效，透過股權轉換方式成立新設公司「凱銳控股」，凱銳光電則成為凱銳控股百分之百持股之子公司，另凱銳光電並分割太陽能電廠業務給新設公司凱銳能源，凱銳能源則以發行新股方式為代價取得前述業務。
 - 一〇八年—一月轉投資子公司凱銳光電(香港)股份有限公司董事會，為簡化組織架構清算 GOLDEN KNIGHT LTD，並於一〇八年十一月清算完成。
 - 一〇八年—三月子公司凱銳光電(股)公司調整資本結構及提升股東權益報酬率，辦理現金減資退還股東股款，減資後實收資本額新台幣貳億捌仟萬元整。
 - 一〇八年—三月子公司凱銳光電(股)公司為配合組織重整將凱銳光電(香港)股份有限公司、凱銳能源(股)公司、凱銳汽車(股)公

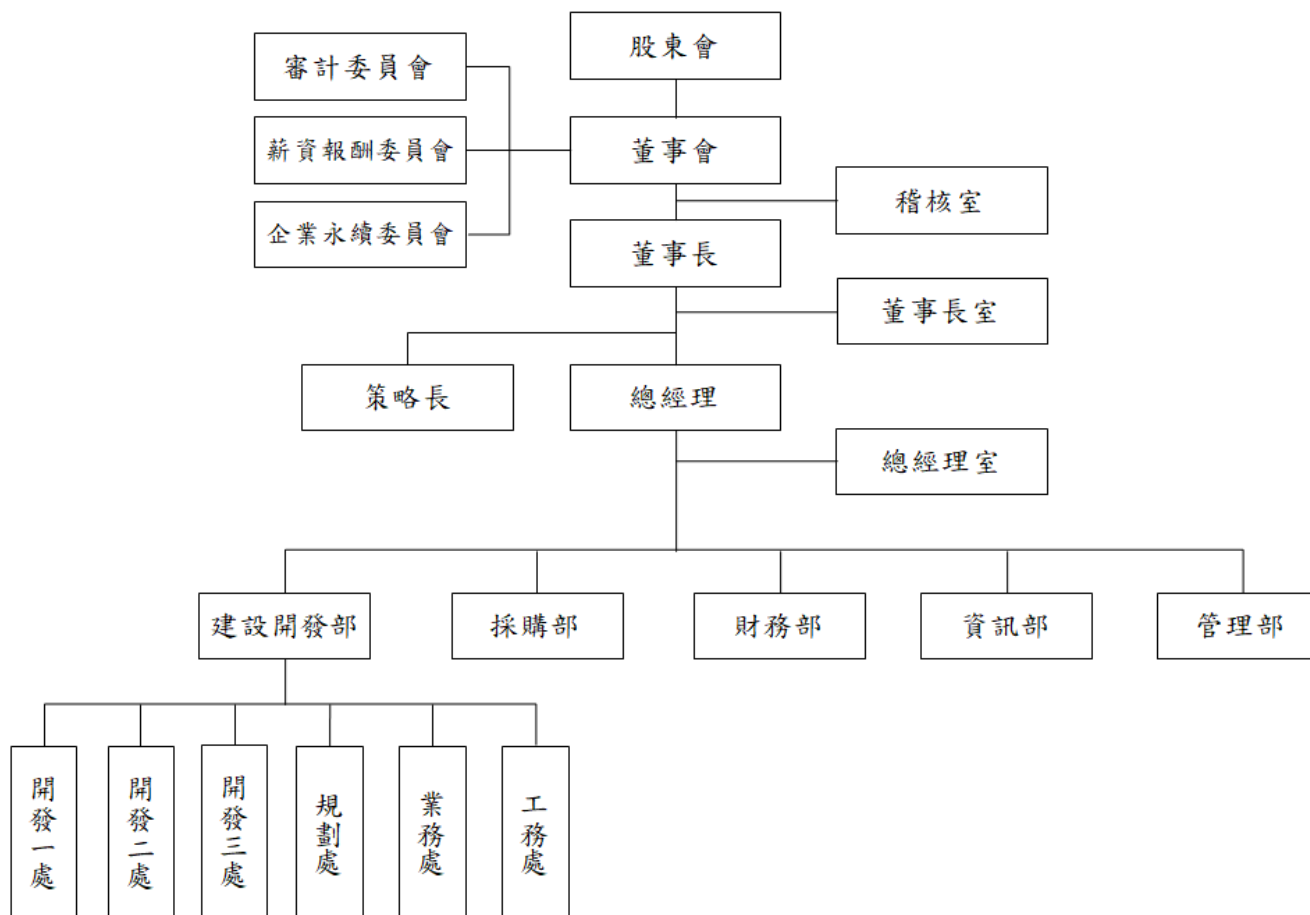
司股權移轉與凱銳控股(股)公司。並將凱益能源股份有限公司股權移轉與凱銳能源(股)公司，並於一〇八年已完成股權移轉登記。

- 一〇八年—五月子公司凱銳光電(股)公司為吸引專業人才，並激勵員工，發行一〇八年限制員工權利新股總額壹佰肆拾萬股可分次發行。並於一〇八年第一次發行限制員工權利新股壹佰萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖仟萬元整。
- 一〇八年—五月子公司凱銳控股(股)公司為調整資本架構，以提升股東權益及配合子公司凱銳光電(股)公司分散股權之計劃，以凱銳光電(股)公司普通股辦理減資退還股款，本次減資後實收資本額新台幣伍億陸仟叁百零肆萬元整。
- 一〇八年—盈餘轉增資貳億叁仟玖佰柒拾肆萬叁佰伍拾元，註銷第一次員工權利新股捌拾萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億叁仟陸佰叁拾肆萬叁仟柒佰貳拾元。
- 一〇九年—一月第二次發行限制員工權利新股叁仟陸佰萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒仟貳佰叁拾肆萬叁仟柒佰貳拾元。
- 一〇九年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾肆萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒仟貳佰壹拾萬叁仟柒佰貳拾元。
- 一〇九年—四月子公司凱銳光電(股)公司，一〇八年第二次發行限制員工權利新股肆拾萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖仟肆佰萬元整。
- 一〇九年—五月股東會決議通過處分重要子公司凱銳光電(股)公司及凱銳控股(股)公司持股案及現金減資案。
- 一〇九年—九月註銷一〇九年第一次員工權利新股肆拾參萬股及辦理現金減資貳仟陸佰柒拾貳萬壹仟零參拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億零伍拾玖萬叁仟叁佰伍拾元。
- 一〇九年—十二月凱銳控股(股)公司董監事全面改選，本公司未取得過半數席次，故對凱銳控股(股)公司及其子公司凱銳光電股份有限公司、凱銳光電(香港)(股)公司喪失控制力。
- 一一〇年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股捌萬玖仟玖佰捌拾肆股，累計資本額新台幣貳拾叁億玖仟玖佰陸拾玖萬叁仟伍佰壹拾元。
- 一一〇年—十月盈餘轉增資肆仟捌佰零壹萬壹仟捌佰陸拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股壹拾參萬肆仟玖佰柒拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億肆仟陸佰叁拾伍萬伍仟陸佰元。
- 一一一年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股壹萬柒仟玖佰玖拾柒股，及註銷第二次買回庫藏股參佰貳拾柒萬股，累計資本額新台幣貳拾肆億壹仟叁佰肆拾柒萬伍仟陸佰參拾元。

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	工	作	職	掌
稽	核	室	內部控制制度評估、管理、稽核等事項。		
董	事	長	對外投資、併購之計畫擬定與契約審閱。		
策	略	長	制定有效的短期和長期計畫並執行；推動決策，創造中期和長期的改善；內/外部溝通，實施公司戰略，實現公司總體目標；協助公司轉型，上下整合，統整分析市場趨勢、擬定計畫、協助企業尋找下一階段新商機。		
總	經	理	推動中、長期經營策略規劃，確保公司經營穩定成長；綜理公司整體事業之決策、執行與考核；組織所有部門協調與運作，達成營運目標；規劃及審核各項章程及管理制度，符合經營管理之需求。		
總	經	理	室統籌土地開發、建案規劃、工程工務、業務、行銷、採購、不動產管理等作業規劃及執行。		
建 設 部 開 發 部	開	發	處統籌資產開發的市場評估、投資、管理、執行等作業。		
	規	劃	處統籌建案規劃、溝通、連繫等介面處理；彙整建築師相關意見與施工介面釐清；及整體案件進度之執行與追蹤。		
	業	務	處市場調查、行銷企劃、房屋銷售、建案收款、銀行對保、交屋等業務管理及執行、預售屋客戶變更、售後服務系統管理。		
	工	務	處統籌工程工務等相關工作與執行作業。		
採	購	部	建設開發案的造價評估、工程成控預算及採購發包業務等管理作業。		
財	務	部	財務、會計、股務、稅務管理、財務規劃、投資管理、投資人關係、策略規劃、公司治理。		
資	訊	部	資訊系統開發與維護、網路資通安全監控與管理。		
管	理	部	人力資源策略與制度規劃、規劃協調公司各項行政作業。		

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人

1.基本資料

基準日 111 年 03 月 26 日;年報刊印日：111 年 4 月 20 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、代表人、 未成年子女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			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			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	高美投資 有限公司 代表人： 林傳捷	男/ 31 ~ 40	109.05.28	三年	103.06.30	36,762,107 0	13.76% 0%	47,624,796 456,293	19.73% 0.19%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	University of California Riverside 新美齊(股)公司董事長	京捷建設(股)公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO.,LTD.董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人	董事	林傳凱	兄弟	(註5)
董事	中華民國	高輔投資 (股)公司 代表人： 林傳凱	男/ 31~ 40	109.05.28	三年	93.12.31	34,229,413 0	12.81% 0%	17,549,109 26,995	7.27% 0.01%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	University of California Santa Barbara 凱銳光電(股)公司董事長	凱銳控股(股)公司董事長 凱銳光電(股)公司董事長 SIMON TRADING CO.,LTD.董事長 凱銳光電香港(股)公司董事長 凱揚光電(蘇州)有限公司董事長 凱益能源(股)公司董事長 凱勤能源(股)公司董事長 凱銳汽車(股)公司董事長 凱銳能源(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長 京捷建設(股)公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事 新合達科技(股)公司監察人	董事長	林傳捷	兄弟	-
董事	中華民國	許智明	男/ 41~ 50	109.05.28	三年	106.05.26	220,650	0.08%	202,567	0.08%	0	0%	0	0%	大同大學機械碩士 宜銅(股)公司總經理	宜銅(股)公司總經理 宜捷威科技(股)公司董事長 智睦國際投資(股)公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事	無	無	無	-
董事	中華民國	許張義	男/ 61~ 70	109.05.28	三年	106.05.26	913,306	0.34%	593,604	0.25%	0	0%	0	0%	淡江大學 佶優科技(股)公司副總經理	財團法人小胖威利病友關懷協會副秘書 長 凱銳光電(股)公司監察人	無	無	無	-
獨立 董事	新加坡	趙 晟	男/ 61 ~ 70	109.05.28	三年	106.05.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%	0	0%	Kennedy Western University Bachelor of science in Engineering 達啓投資(股)公司副總經理 技嘉科技(股)公司獨立董事 閻暉實業(股)公司董事	英濟(股)公司策略長 立德電子(股)公司獨立董事	無	無	無	-

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、代表人、 未成年子女現 在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經（學）歷 (註 4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			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			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中 華 民 國	陳修乾	男/ 61 ~ 70	109.05.28	三 年	106.05.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%	0	0%	台灣大學 電機工程系 政治大學 企業管理研究所 中華映管(股)公司副總經理 台灣京東方視訊有限公司總 經理 京東方科技集團副總裁	-	無	無	無	-
獨立 董事	中 華 民 國	朱孔晟	男/ 41 ~ 50	109.05.28	三 年	108.5.29	0	0.00%	0	0.00%	0	0%	0	0%	美國加州大學柏克萊分校經 濟學士 美國耶魯大學商學院碩士 美商台灣花旗銀行 TMU 外 匯交易員	新慶化學企業(股)公司副總經理	無	無	無	-

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

註 2：列示年齡，並得採區間方式表達。

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：本公司 109 年 3 月 20 日新聘紀榮村先生擔任總經理，109 年 8 月 12 日董事會通過調任案後，最高職級經理人為總經理紀榮村。未有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之情形。

2.法人股東之主要股東

111 年 03 月 26 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東(註 2)
高輔投資股份有限公司	UNION REASEARCH INC. (100%)
高美投資有限公司	April Dew Co.,Ltd. (100%)

3.主要股東為法人者其主要股東

111 年 03 月 26 日

法 人 名 稱(註 1)	法 人 之 主 要 股 東(註 2)
UNION REASEARCH INC.	INTERNATIONAL ASSETS CORP. (100%)
April Dew Co., Ltd.	Sun Finance International Inc. (100%)

4.董事是否具有五年以上商務、法律、財務或公司業務所需之工作經驗，並符合下列各項目所列之情事：

(1)董事所具專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
林傳捷	董事專業資格與經驗請參閱本年報董事基本資料(第 16-17 頁)所有董事皆未有公司法第三十條各款情事(註一)	不適用	0	0
林傳凱				
許智明				
許張義				
趙 晟			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 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 3.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額	1
陳修乾				
朱孔晟				0

註 1：有下列情事之一者，不得充任經理人，其已充任者，當然解任：

- (1)曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。
- (2)曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- (3)曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年者。

- (4)受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權者。
- (5)使用票據經拒絕往來尚未期滿者。
- (6)無行為能力或限制行為能力者。
- (7)受輔助宣告尚未撤銷。

註 2：(1)非公司法第二十七條規定之政府、法人或其代表人。

(2)兼任其他公開發行公司之獨立董事，未逾三家。

(3)選任前二年及任職期間無下列情事之一：

A.公司或其關係企業之受僱人。

B.公司或其關係企業之董事、監察人。

C.本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。

D.(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

E.直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第二十七條指派代表人擔任公司董事之法人股東之董事、監察人或受僱人。

F.與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。

G.與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）或受僱人。

H.與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股 5%以上股東。

I.為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣五十萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但擔任本公司薪酬委員會成員者，不在此限。

(2)董事會多元化及獨立性：

如下表為提昇董事會職能，健全董事會結構，爰依「上市上櫃公司治理實務守則」第二十條，訂定「董事會成員多元化政策與執行」，成員人選以多元化範疇為基準，依專業背景、專業技能及產業經驗包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景評估。並依「董事選任程序」選任之。目前本公司董事會七位成員具備多元背景，包括不同產業、不同國籍之專業背景。七位董事中，三位為獨立董事，佔全體董事席次的 43%，董事會具獨立性。

本公司訂定之多元化政策及多元化政策之具體管理目標與達成情形，請參閱年報第 30~31 頁，及下表。

職稱	董事長	董事			獨立董事		
姓名	林傳捷	林傳凱	許張義	許智明	陳修乾	趙晟	朱孔晟
性別	男	男	男	男	男	男	男
國籍	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	新加坡	中華民國
年齡	31~40	31~40	61~70	41~50	61~70	61~70	41~50
兼任本公司員工	√						
二親等以內親屬關係	√	√					
專業知識與才能							
商務	√	√	√	√	√	√	√
科技	√	√	√		√	√	
財務/會計	√	√	√	√	√	√	√
行銷	√	√	√	√	√	√	√
能力與經驗							
領導決策	√	√	√	√	√	√	√
國際市場觀	√	√	√		√	√	√
產業知識	√	√	√	√	√	√	√
業務開發	√	√	√	√	√	√	√
風險管理/危機處理	√	√	√	√	√	√	√
環境永續	√	√	√	√	√		√
社會參與	√	√	√	√	√		√

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111 年 03 月 31 日

職 稱 (註 1)	國 籍	姓 名	性 別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子 女持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經 (學) 歷 (註 2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係 之經理人			備 註
					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 兼任 財務主管 兼任 公司治理主管	中 華 民 國	紀榮村	男	109.03	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立台北科技大學經營管理研究所 全坤建設開發股份有限公司 副總 經理 家園營造股份有限公司 董事長 全鴻公寓大廈管理維護有限公司 董事長	無	無	無	無	-
策略長	中 華 民 國	林傳捷	男	102.12	456,293	0.19%	0	0.00%	0	0.00%	University of California Riverside	京捷建設(股)公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公 司董事長 新合達科技(股)公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO.,LTD.董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人	無	無	無	(註 3)
副總經理	中 華 民 國	張文海	男	103.12	75,826	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	台灣科技大學 EMBA 企業管理 中原大學土木及水利工程系 宏普建設(股)公司 工務副總經理 利基營造有限公司 營建經理	無	無	無	無	-
處長	中 華 民 國	鮑凱行	男	110.03	58,044	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	中國工商專科學校建築工程科 新美齊(股)公司 工務處經理 宏普建設(股)公司 工務部副理	無	無	無	無	-
會計主管	中 華 民 國	李光世	男	111.03	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立台灣大學會計學研究所 尼克森微電子(股)公司 總管理處 副總 陞泰科技(股)公司 財務長	無	無	無	無	-
稽核主管	中 華 民 國	張再慶	男	103.08	222,899	0.09%	321,370	0.13%	0	0.00%	淡江大學會計系 安侯建業聯合會計師事務所 電審 經理 榮美開發科技(股)公司 稽核室經 理 益華(股)公司 稽核室組長	無	無	無	無	-

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：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 3：本公司 109 年 3 月 20 日新聘紀榮村先生擔任總經理，109 年 8 月 12 日董事會通過調任案後，最高職級經理人為總經理紀榮村。未有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之情形。

三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；仟股

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		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、 F及G等七項總額 占稅後純益之比 例				領取來 自子公 司以外 轉投資 事業或 母公司 酬金	
		報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C)		業務執行 費用(D)				薪資、獎金 及特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)				員工認股權憑 證得認購股數 (H)		取得限制員工權 利新股股數 (I)							
		本 公 司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內所 有公司		本 公 司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本 公 司	財務報 告內所 有公司				
董事長兼 任策略長	高美投資有限 公司代表人： 林傳捷	0	0	0	0	518.2	518.2	52.8	52.8	571 0.12%	571 0.12%	10,314.3	10,314.3	0	0	0	0	5,469.4		5,469.4	0	0	0	0	134.9	134.9	16,354.7 3.41%	16,354.7 3.41%	0
董事	高輔投資(股) 公司代表人： 林傳凱	0	0	0	0	345.4	345.4	52.8	52.8	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	
董事	許張義	0	0	0	0	345.4	345.4	52.8	52.8	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	
董事	許智明	0	0	0	0	345.4	345.4	52.8	52.8	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	
獨董	陳修乾	1,200	1,200	0	0	345.4	345.4	52.8	52.8	1,598.2 0.33%	1,598.2 0.33%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,598.2 0.33%	1,598.2 0.33%	0	
獨董	趙晟	0	0	0	0	345.4	345.4	52.8	52.8	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	
獨董	朱孔晟	0	0	0	0	345.4	345.4	52.8	52.8	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398.2 0.08%	398.2 0.08%	0	
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：本公司獨立董事之報酬由董事會依公司章程之授權依董事對公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常之水準議定之；另依本公司章程第 21 條，公司年度如有獲利，應提撥 1%~5%為員工酬勞及不高於 1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。																													
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(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																													

一般董事及獨立董事酬金級距表

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	財務報告內所有公司(H)	本公司	財務報告內所有公司(I)
低於 1,000,000 元	林傳捷、林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟	林傳捷、林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟	林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟	林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	陳修乾	陳修乾	陳修乾	陳修乾
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	無	無	無	無
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無	林傳捷	林傳捷
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	7 人	7 人	7 人	7 人

2. 監察人之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)：不適用。

3. 總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元：仟股

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		酬勞(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
								現金	股票	現金	股票							
董事長兼策略長	林傳捷																	
總經理	紀榮村	12,844.8	12,844.8	216	216	2,767.9	2,767.9	7,926.8	-	7,926.8	-	23,755.5 4.95%	23,755.5 4.95%	-	-	229.5	229.5	-
副總經理	張文海																	

總經理及副總經理酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	無	無
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	無	無
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	紀榮村、張文海	紀榮村、張文海
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	林傳捷	林傳捷
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總 計	3 人	3 人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

110 年 12 月 31 日

職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	性別	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%) (註 2)
總經理兼財務主管	紀榮村	男	-	9,298.3	9,298.3	1.94
策略長	林傳捷	男				
副總經理	張文海	男				
財務主管兼會計主管	廖育嫻	女				
處長	鮑凱行	男				
稽核主管	張再慶	男				

(一)本公司及合併報表所有公司最近兩年度支付董事、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、與經營績效及未來風險之關聯性

1.最近兩年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析：

項目	109 年度酬金總額 佔稅後純益比例		110 年度酬金總額 佔稅後純益比例	
	本公司	合併報表內所有公司(包含本公司)	本公司	合併報表內所有公司(包含本公司)
董事之酬金(含車馬費,報酬,盈餘分配之董事酬勞及員工紅利)	9.83%	15.84%	4.30%	4.30%
總經理&副總之酬金(含薪資,獎金及特支費,盈餘分配之員工紅利)	11.68%	33.82%	4.95%	4.95%

2.說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

(1)給付酬金之政策、標準與組合：本公司章程中訂明之董事及經理人之報酬或酬勞的給付原則如下：

第十七條：董事長、董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。

第十八條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第 29 條規定辦理。

第廿一條：公司年度如有獲利，應提撥 1%~5%為員工酬勞及不高於 1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之之對象包括兼任經理人之董事。

(2)訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司董事(含獨立董事)、功能性委員及經理人薪酬結構參酌同業市場水準，並考量個人表現、公司經營績效及未來風險進行評估，以符合市場平均水準為原則。依本公司「董事(含獨立董事)、功能性委員及經理人薪資報酬支領辦法」，經理人薪資報酬評估項目包含績效目標達成情形、公司當年度營運獲利狀

況等斟酌決定。績效評估連結包含企業永續工作推行進度、成本管理、專案規劃等重要項目。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

110 年度董事會開會 10 次 (A)，董事(含獨立董事)出席情形如下：

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	林傳捷	10	0	100%	高美投資有限公司代表人連任；109年5月28日改選
董 事	林傳凱	10	0	100%	高輔投資(股)公司代表人連任；109年5月28日改選
董 事	許智明	10	0	100%	連任109年5月28日改選
董 事	許張義	10	0	100%	連任109年5月28日改選
獨立董事	陳修乾	10	0	100%	連任109年5月28日改選
獨立董事	趙 晟	10	0	100%	連任109年5月28日改選
獨立董事	朱孔晟	10	0	100%	連任109年5月28日改選

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：本公司已設立審計委員會，依證券交易法第 14 條之 5 規定，不適用證券交易法第 14 條之 3 規定。

(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：無此情形。

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：

①第十五屆第四次董事會，討論「內部經理人 109 年度年終獎金發放案」，董事長林傳捷因兼任策略長與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

②第十五屆第六次董事會，討論「員工及董事酬勞分派案」，董事長林傳捷因兼任策略長與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

③第十五屆第八次董事會，討論「內部經理人業務獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

④第十五屆第十次董事會，討論「內部經理人業務獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

案通過。

⑤第十五屆第十次董事會，討論「內部經理人土地開發獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

⑥第十五屆第十一次董事會，討論「擬分配 109 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人」，董事長林傳捷因與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(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，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

註 1：董事屬法人者，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離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

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

(二)董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	110年1月1日至 110年12月31日	整體董事會	評估之方式包括董事會績效考核自評、董事成員(自我或同儕)考核自評、功能性委員會績效考核自評，每項考核項目(指標)之核分標準為「極優(非常同意)、優(同意)、中(普通)、差(不同意)、極差(非常不同意)」5種等級。本公司110年董事會績效評估結果揭露於企業網站。	董事會績效考核自評面向： 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。
		個別董事成員		董事成員績效考核自評面向： 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。
		功能性委員會		功能性委員會績效考核自評面向： 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。

(三)審計委員會運作情形：

1.審計委員會運作情形：

110 年度審計委員會開會 10 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	委託出席 次數	實際列席率 【B/A】	備 註
獨立董事	陳修乾	10	0	100%	109 年 5 月 28 日新任
獨立董事	趙 晟	10	0	100%	109 年 5 月 28 日新任
獨立董事	朱孔晟	10	0	100%	109 年 5 月 28 日新任

其他應記載事項：

一、審計委員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、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

(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：

上述第(一)及(二)項之說明如第 42~49 頁審計委員會對於董事會重大議案之意見及公司對獨立董事意見之處理。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：無

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（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）。

獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

1、每季定期於審計委員會中報告稽核計劃執行情形，說明發現之內控缺失及異常改善情形，並回覆獨立董事所提出的問題，及依其指示加強稽核之風險管控。

2、每月將上月執行完成之稽核報告呈報獨立董事，獨立董事若有問題或指示則透過電話、電子郵件或當面之方式溝通。若發現有重大違規情事，或內部及外部人員檢舉情事涉及董事則立即呈報獨立董事。

3、主要溝通內容摘錄如下：

日期	溝通內容	溝通情形
110.02.23	至 110 年 1 月稽核計畫執行情形。	至 111 年 2 月稽核計畫執行情形。本公司獨立董事對於稽核業務執行情形及成效，無反對意見。
110.05.11	至 110 年 4 月稽核計畫執行情形。	
110.08.10	至 110 年 7 月稽核計畫執行情形。	
110.11.09	至 110 年 10 月稽核計畫執行情形。	
111.03.08	至 111 年 2 月稽核計畫執行情形。	

獨立董事與會計師溝通情形：

1、定期性－會計師分別於核閱半年報及查核年報後，就核閱及查核結果與獨立董事進行溝通。

2、非定期性－如有其他營運方面或內控等相關個案需即時進行溝通討論，則視情況安排會議。

3、主要溝通內容摘錄如下：

日期	項目	溝通內容	公司回應及溝通結果
110.02.23	109 年度財報	109 年度合併財務報告查核結果。	知悉瞭解 109 年度調整項目，並針對部分會計政策適用問題進行討論及溝通
	查核調整差異	109 年度合併財務報告查核調整項目。	公司配合項目內容討論及溝通
	重大交易	109 年度個別項目重大交易合併財務報告之影響。	公司配合項目內容討論及溝通
	重大關係人交易	109 年度個別項目重大交易對合併財務報告之影響	公司配合項目內容討論及溝通
110.08.10	110 年第 2 季財報	110 年第 2 季合併財務報核閱結果。	知悉瞭解 110 年第 2 季核閱調整項目。
	核閱調整差異	110 年第 2 季合併財務報告核閱調整項目。	公司配合項目內容討論及溝通
	重大交易	110 年第 2 季個別項目重大交易對合併財務報告之影響。	公司配合項目內容討論及溝通
	重大關係人交易	110 年第 2 季個別項目重大交易對合併財務報告之影響	公司配合項目內容討論及溝通

四、本公司審計委員會 110 年度工作重點彙整：

- 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。

(四)公司薪酬委員會運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名 條件	專業資格與經驗(註2)	獨立性情形(註3)	兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數
獨立董事 (召集人)	陳修乾	本公司薪酬委員會由全體兩位獨立董事與一位普通董事組成，委員之專業資格與經驗請參閱本年報，董事基本資料第16-17頁	所有薪酬委員會委員皆符合下述情形： 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六暨「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」(註)相關規定 2. 最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額 3. 最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額	0
獨立董事	趙晟			0
董事	許智明			0

註：選任前二年及任職期間無下列情事之一：

- (1)公司或其關係企業之受僱人。
- (2)公司或其關係企業之董事、監察人。
- (3)本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第二十七條指派代表人擔任公司董事之法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。
- (7)與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。
- (8)與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。
- (9)為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣五十萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但擔任本公司薪酬委員會成員者，不在此限。

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：109年05月28日至112年05月27日，110年度薪資報酬委員會開會5次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A)(註)	備註
召集人	陳修乾	5	0	100%	106.05.26 就任
委員	許智明	4	0	80%	106.05.26 就任
委員	趙晟	5	0	100%	108.01.14 就任
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：					
薪資報酬 委員會 日期	議案內容及後續處理		決議結果	公司對薪資報酬委員會 意見之處理	
第三屆 第九次 109.01.15	1. 內部經理人 108 年度年終獎金發放案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
	2. 109 年度董事長兼總經理調薪案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
	3. 為落實公司治理及提升董事會功能，依據『董事會績效評估辦法』進行 108 年度董事會績效評估		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
	4. 修訂『董事會績效評估辦法』		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
第三屆 第十次 109.03.11	1. 為使企業長期發展及組織營運更健全，調整組織架構，擬請通過經理人調任案及新任總經理任命案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
	2. 108 年度員工酬勞及董事酬勞分派案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
第三屆 第十一次 109.04.17	1. 修訂「薪資 酬委員會組織規程」		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
	2. 內部經理人土地開發獎金分配案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
第四屆 第一次 109.05.28	1. 推選本公司第四屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席		全體出席委員無異議照案通過	依決議內容辦理	
第四屆 第二次 109.08.12	1. 內部經理人異動案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
	2. 108 年度董事酬勞暨員工酬勞分配案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	
第四屆 第三次	1. 內部經理人 109 年度年終獎金發放案		全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過	

110.01.27	2. 為落實公司治理及提升董事會功能，依據『董事會績效評估辦法』進行 109 年度董事會績效評估	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	3. 修訂『董事會績效評估辦法』	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	4. 修訂『薪資報酬委員會組織規程』	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆第四次 110.03.10	1. 109 年度員工酬勞及董事酬分派案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2. 本公司建設開發部規劃處鮑凱行經理升任處長乙案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆第五次 110.05.11	1. 本公司內部經理人業務獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2. 本公司內部經理人發放證照津貼事宜	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆第六次 110.06.29	1. 本公司內部經理人業務獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2. 本公司內部經理人土地開發獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆第七次 110.08.10	分配 109 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆第八次 111.01.18	1. 為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據『董事會績效評估辦法』進行 110 年度董事會績效評估	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2. 內部經理人 110 年度年終獎金發放案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	3. 本公司內部經理人業務獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆第九次 111.03.30	1. 110 年度員工酬勞及董事酬勞分派案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2. 本公司內部經理人土地開發獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	3. 本公司會計主管聘任案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過

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：無此情形。

註：1. 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

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

(四)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)		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	本公司為建立良好之公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能，參照「上市上櫃公司治理實務守則」，訂定「公司治理守則」並揭露於資訊觀測站及企業網站。	符合
二、公司股權結構及股東權益			
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V	(一)本公司已設有股務單位、專責發言人及電子郵件信箱，依公司內部作業程序處理股東建議或糾紛等問題。並於企業網站提供申訴、檢舉與提議功能。 http://www.jean.com.tw	(一)符合
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V	(二)本公司已設有股務單位並透過股務代理機構，能隨時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。且與主要股東保持密切聯繫，並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。	(二)符合
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V	(三)本公司關係企業的資產財務及會計皆獨立運作，設有稽核人員獨立審查；另本公司根據如「對子公司之監督與管理程序」、「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等內部相關辦法建立適當風險控管機制及防火牆並訂定「關係企業相互間財務業務相關規範」等相關管理作業規範及內控作業依據，以利遵循及監理。	(三)符合
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V	(四)本公司已訂定「道德行為準則」、「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」、「人事規章及員工行為準則」以利遵循並公佈於企業網站，及定期向內部人進行教育宣導。	(四)符合
三、董事會之組成及職責			
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V	(一)本公司訂定之多元化政策及多元化政策之具體管理目標與達成情形如下： 1.多元化政策 依據本公司「董事選任程序」選任董事會成員其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。	(一)符合

評估項目	運作情形(註)		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	
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V	2.多元化政策之具體管理目標與達成情形 (1)具營建業背景之董事至少兩席:達成。本公司董事之產業經驗目前電子業3位、營建業2位、其他2位。 (2)兼任公司經理人之董事不逾董事席次三分之一：達成。 (3)董事間不超過二人具有配偶或二親等以內之親屬關係：達成。 (二)本公司目前設置薪資報酬委員會及審計委員會，且為落實公司治理成立企業永續委員會。	(二)符合
(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	(三)為落實公司治理並提升董事會的功能，清晰定義績效目標，以提升運作效率，本公司已訂定「董事會績效評估辦法」，每年評估一次，董事會評估之範圍，包括整體董事會、個別董事成員及功能性委員會(包括審計委員會、薪酬委員會、企業永續委員會)之績效評估。 整體董事會績效評估之衡量項目含括下列面向： (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。 董事成員績效評估之衡量項目含括下列面向： (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。 功能性委員會績效評估之衡量項目含括下列面向： (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。	(三)符合

評估項目	運作情形(註)		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	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	(5)內部控制。 由董事會議事事務單位收集董事會各指標活動之實際執行情形檢討改進，提送管理部，管理部記錄評估結果呈予薪酬委員會及董事會報告。 本公司於 111 年 1 月完成董事會及功能性委員會之自評績效評估，評估結果均為「優」等級以上，且無重大之改善項目，並已提報於 111 年 1 月 18 日召開之董事會討論無異議通過。 (四)本公司選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，定期對本公司之財務狀況及內部控制實施查核。本公司針對會計師於查核過程中適時發現及揭露之異常或缺失事項，及所提具體改善或防弊意見，已確實檢討改進，並建立獨立董事、內部稽核與簽證會計師之溝通機制。 本公司定期每年評估聘任會計師之獨立性及適任性，評估之指標及標準包含；委任簽證會計師出具超然獨立之聲明書，本公司無連續七年未更換會計師，會計師無受有處分或有損及獨立性之情事等，將評估結果提報董事會討論。	(四)符合
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	本公司設置公司治理單位包括董事會、審計委員會、薪酬委員會、企業永續委員會以及公司各部門最高階主管，並由董事會指派會計主管兼任公司治理主管，負責推動公司治理相關事務。 前項公司治理相關事務之職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形如下列內容： 一、公司治理主管設置 本公司由財務中心負責處理公司治理相關事務，108 年 3 月 13 日經董事會決議通過，指定公司治理主管由已具備公開發行公司從事財務、股務及議事等達三年以上管理工作經驗之財務長廖育嫻兼任。 二、公司治理主管主要職責 (一)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 (二)製作董事會及股東會議事錄。 (三)協助董事就任及持續進修。	符合

評估項目	運作情形(註)				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										
			(四)提供董事執行業務所需之資料。 (五)協助董事遵循法令。 (六)其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 三、110 年業務執行情形 (一)協助董事執行業務、提供所需資料及安排董事進修： 1. 對公司經營及公司治理相關之最新法令規章修訂發展並定期更新。 2. 提供董事所需之公司資訊，維持董事與各業務主管溝通、交流順暢，檢視相關資訊機密等級。 3. 協助安排相關會議獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師瞭解公司財務業務。 4. 協助董事擬定年度進修計畫及安排課程。 (二)協助董事會及股東會議事程序及決議法遵事宜： 1. 向董事會、獨立董事、審計委員會報告公司之公司治理運作狀況，確認公司股東會及董事會召開是否符合相關法律及公司治理守則規範。 2. 協助且提醒董事於執行業務或做成董事會正式決議時應遵守之法規。 (三)擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 (四)依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。 (五)已執行其他依公司章程或契約所訂定之事項。 四、110年公司治理主管進修時數 <table><tr><td>會計研究發展基金會</td><td>企業公司治理實務：運用績效管理提升經營成效</td><td>110/05/12</td><td>3</td></tr><tr><td>會計研究發展基金會</td><td>新證券金融租稅法令與專業準則議題解析</td><td>110/05/12</td><td>1</td></tr></table>		會計研究發展基金會	企業公司治理實務：運用績效管理提升經營成效	110/05/12	3	會計研究發展基金會	新證券金融租稅法令與專業準則議題解析	110/05/12	1	
會計研究發展基金會	企業公司治理實務：運用績效管理提升經營成效	110/05/12	3										
會計研究發展基金會	新證券金融租稅法令與專業準則議題解析	110/05/12	1										

評估項目	運作情形(註)							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					
			會計研究發展基金會	企業「稅捐規避與舉證」相關法律責任與實務案例解析	110/07/14	3		
			會計研究發展基金會	新證券金融租稅法令與專業準則議題解析	110/07/14	1		
			證券暨期貨市場發展基金會	110年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	110/10/22	3		
			中華民國治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	110/11/09	3		
			證券暨期貨市場發展基金會	獨立董事於公司治理之角色與運作實務	110/12/15	3		
			證券暨期貨市場發展基金會	新專業準則議題	110/12/15	1		
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		本公司除已設立主要發言人及代理發言人各一位以回應利害關係人的需求外，並指定相關單位負責蒐集及揭露公司資訊，相關資訊業已揭露於本公司企業網站。並有聯絡方式及設有申訴、檢舉與提議功能之電子郵件信箱。已在公司網站設置利害關係人專區，以回應利害關係人所關切之重要企業社會責任等相關議題。 另設置 FB 粉絲頁(https://www.facebook.com/jeangrouptw)，以增加與利害關係人的溝通及互動性。					符合
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司遵循法令規定、保障股東權益委任專業股務代辦機構辦理股東會事務。					符合
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？	V		(一)本公司已架設企業網站，揭露財務、業務、公司治理等相關資訊、制度及執行情形。					(一)符合
(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)？	V		(二) 本公司企業網站以中文版本為主，並由相關單位負責資訊之蒐集及揭露。並設有發言人及代理發言人，落實發言人制度。並於 110 年 9 月、12 月舉辦法人說明會，將相關簡報資訊放置於公司網站。					(二)符合
(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		(三)本公司 110 年度未於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，惟已於規定期限提早公告並申報年度、第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。					(三)不符合

評估項目	運作情形(註)		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	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V	1. 員工權益：本公司秉持誠信經營方針，關注員工福利，依據勞基法保障員工合法權益。除提供勞保、健保並提供團保以提升員工權益等。 2. 僱員關懷：本公司透過各項福利制度，提供員工教育訓練、提撥退休金、安排員工健康檢查、辦理員工文康娛樂活動，與員工建立互信互賴的良好關係。本公司退休金之提撥無舊制員工，皆為新制員工，依法每月依員工工資提繳 6%之退休金，並儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，退休金申請程序、條件及規定辦法係完全依據「勞工退休金條例」訂定於公司人事規章，若有違反或未依規定致員工受損害者，員工得依此辦法向公司請求損害賠償。110 年無員工申請退休之案件。 3. 投資者關係：本公司設有發言人及代理發言人，負責公司對外關係之溝通；亦依據法令規定於公開資訊觀測站揭露公司資訊；落實股東行動主義，本公司股東常會提供股東以電子方式行使表決權，股東會召開時亦致力於避免提出臨時動議議案，以維護使用電子通訊投票股東之權益；本公司股東會議事錄皆依照公司法及相關法令規定記載、保存及公布於公司網站。 4. 供應商關係：本公司致力與協力廠商一同成長並善盡企業社會責任，共同創新與精進品質。本公司建立長期合作伙伴名單，彼此深知對方之期待與品質規範，並加強信息交流與共用，來降低不確定性與降低風險。本公司與供應商均有良好的供應鏈關係，達到整體生產成本最適化。且兼顧共存共榮關係。 5. 利害關係人之權利：本公司與利害關係人保持良好之溝通管道，並尊重且維護其合法之權益，設置利害關係人專區，另設有發言人及代理發言人之制度，處理利害關係人提出之問題及建議，並於公司網站設置申訴、檢舉管道，讓利害關係人在遭遇不平等對待或權利有受損之虞時，可以立刻反應並獲得本公司的有效回應。 6. 董事進修之情形：本公司依「上市上櫃公司董事及監察人進修推行要點」訂定「董事進修推行要點」，如有關公司之重大法令修訂，本公司會通報各董事，並參考相關辦法推行；對於董事進修情形揭露	符合

評估項目	運作情形(註)		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	
		於公開資訊觀測站。且本公司已不定期為董事安排適當之進修課程，以達法令規定每年至少宜進修之時數。 7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：依法訂定各種內部規章、內部控制制度，進行各種風險管理及評估，並由內部稽核單位定期及不定期查核內部控制制度之落實程度。 8. 客戶政策之執行情形：本公司與客戶均維持良好關係，並依據各內部管理辦法以提供客戶服務，於公司網站設置客戶服務信箱及聯絡管道，並將「客戶滿意」列為品質政策之重要內容。 9. 公司為董事購買責任保險之情形：已依實際需求購買，以降低並分散董事因錯誤或疏失行為而造成公司及股東重大損害之風險。 10. 慈善關懷：協助弱勢團體-「小胖威利病友關懷協會」、「傳德慈善基金會」舉辦中秋產品推廣及春節捐贈，推展予員工及供應商、合作夥伴等利害關係人。 11. 環境保護：如台北好好看公園照護、象山步道認領照護等活動。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。已改善： 1. 建置英文版年度財務報告、股東常會年報、議事手冊、開會通知書。 2. 發放現金股利時，於除息基準日後30日內發放完畢。 3. 董事會成員多元化政策之具體管理目標與落實情形揭露於公司網站及年報。 4. 會計年度結束後兩個月內公布年度財務報告。 5. 董事及經理人績效評估與酬金之連結揭露於年報。 優先加強事項與措施：公司同步發布英文重大訊息。			

(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：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司成立隸屬董事會之「企業永續委員會」，由四位董事組成，任期與委任之董事會屆期相同。由董事長擔任召集人，負責企業永續、誠信與社會責任相關策略及制度之規劃、實施成效之檢討改進，分由經營治理、環境永續及社會參與三個小組推動落實，至少每年召開二次，但有緊急情事者，不在此限。並定期向董事會報告。	符合
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	V		公司考量環境、社會或公司治理議題及內部競爭優勢、外部環境挑戰等面向，同時考量營建產業，具有：土地特殊及稀有、投資額龐大、興建週期長、資金周轉慢、變現能力差等特點，辨識出投資、開發、興建、行銷及售服整個過程的風險，依平衡計分卡之財務、顧客、內部程序及學習與成長四個構面設定了短、中、長期的發展策略。 公司透過風險辨識、評估，擬定風險管理對策，並依據風險的衝擊程度大小及頻率高低，提出因應解決措施，包括預防、移轉、避免或承擔等方式控制風險，並透過公司資訊充分溝通及監督機制，來避免公司遭受損害，確保目標之達成。	符合
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)本公司在環境安衛方面，皆符合相關法規及政策並依法設置勞工安全衛生人員。	(一)符合
(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)本公司推廣回收紙張再利用並宣傳垃圾分類資源回收再利用並執行無紙化作業。	(二)符合
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)公司對於評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，已建立氣候變遷與環境風險管理程序，包括參考世界經濟論壇全球風險報告之結果進行環境風險辨識及評估，及依據聯合國所訂定的永續發展目標，辨識出公司所屬營建產業有關的永續發展指標，採取氣候相關議題之因應措施，相關的具體作為涵蓋生態保水性、節能減碳性及減廢環保性..等面向。	(三)符合

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司注意氣候變遷對營運活動之影響，並訂定「企業環境暨節能減碳管理政策」加強宣傳及落實節能減碳之重要性。 具體措施包括： 1.營建工地友善環境措施，包括景觀綠化工程、使用「節能標章」認證的產品、照明時序控制系統、加強空間自然採光及通風、採用濕式輕質隔間牆、建築物採輕量化可回收之減碳設計、規劃廚餘冷藏設備及資源分類回收空間、推動綠建材之採購使用等。 2.營建工程廢棄物皆委託合格清除處理商進行清運與處置，包括焚化、掩埋、回收等清理方法。 3.水塔回收水再利用，以達省水效果。 4.推動無紙化辦公環境，管制事務用紙及各項印刷品用量。 5.裝置空調設備、照明設備自動節電控制器。 6.推行夏天辦公室溫度26度C。 具體結果包括： A.新建工程溫室氣體減量強度績效： 108年共減少約 1,148公噸CO₂的碳排量，109年共減少約 1,983.84公噸CO₂的碳排量，110年共減少約 1477.21公噸CO₂的碳排量。 以樓地板面積計算溫室氣體減量措施強度，108年為0.19公噸/m²，達成預期目標0.2公噸/m²，109年為0.2公噸/m²，達成預期目標0.2公噸/m²，110年為0.2公噸/m²，達成預期目標0.2公噸/m²，111年溫室氣體減量強度目標為0.2公噸/m²。 B.辦公區域溫室氣體排放量： 110年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際110年總用電量為120,798度，相當排放77.31公噸CO₂的碳排量，符合預期目標。 111年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下。 C.新建工程用水量及廢棄物單位用量： 108年新建工程用水量為2,429 m³，109年新建工程用水量為3,957	(四)符合

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
			m3，110年新建工程用水量為2,584 m3。 以樓地板面積計算單位用量，108年新建工程單位用水量為0.41m3/m2，109年新建工程單位用水量為0.4m3/m2，110年新建工程單位用水量為0.35m3/m2，110年較109年減少13%，主要為新美齊心岳建案地下室擋土排樁工法抽水後再利用所致。 108年新建工程廢棄物總量為2,103 m3，109年新建工程廢棄物總量為4,114 m3，110年新建工程廢棄物總量為268 m3。 以樓地板面積計算單位用量，108年新建工程單位廢棄物總量為0.35 m3/m2，109年新建工程單位廢棄物總量為0.41 m3/m2，110年新建工程單位廢棄物總量為0.04 m3/m2。110年較109年減少90%，主要為新美齊心岳、硯建案屬於基礎工程施工階段產生之廢棄物較少所致。	
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)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認勞動人權規範/原則，訂定人事規章及人權政策，為全體員工辦理相關勞/健保、團體保險，並提撥退休金，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序並落實執行。 本公司依兩性工作平等法打造兩性平權的職場環境，員工享有生理假、產假(陪產假)、育嬰留職停薪、家庭照顧假等福利並落實薪酬僱用條件、訓練與升遷之平等。	(一)符合
(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		(二)本公司注重和諧勞資關係，透過充實與安定員工生活的福利制度，及良好的教育訓練與員工建立起互信、互賴之良好關係，並將經營績效適當反映於員工薪酬，同時成立「職工福利委員會」每年計劃舉辦：尾牙、春酒、國內/外旅遊、聖誕節活動、慈善公益募款及節慶禮金發放、生日禮券等活動。 職工福利委員會110年舉辦之活動，包括：春酒、慈善公益募款、國內旅遊、傳德慈善基金會年節禮盒活動、聖誕節活動、三節禮金、生日禮金及禮券發放、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。	(二)符合

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(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？	V		(三)為提供員工安全 and 健康之工作環境，本公司已訂定「安全衛生工作守則」，包含權責、機械設備或器具之維護及檢查、工作安全及衛生標準、教育及訓練、健康指導及管理措施、急救及搶救、防護設施之準備維護及使用、事故通報及報告等要點，並送職業安全衛生署核備。辦公室及工務所內全面禁煙，要求維護工作場所的清潔衛生，工作場所設門禁安全管制及保全監視系統，且要求人員在營造工地時均應依規定著安全配備。公司每年安排員工身體健康檢查及定期實施消防演練，並持續進行員工訓練、宣導、溝通、諮詢，督促全員參與改善、關懷環境設施，藉由自主性安全衛生管理系統運作，建立一個健康活力的企業。 於人事規章中訂定「性別工作平等法」、「工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒」，以重視員工權益、尊重兩性平等，設有員工申訴、檢舉及性騷擾防治、懲戒措施等保護員工機制。	(三)符合
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)公司每年依計畫實施教育訓練，按照個人差異需求加強人員在工作上需要的專業及管理技巧，建立個人化的學習訓練與發展。	(四)符合
(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？	V		(五)本公司已制定相關保護消費者權益政策，例如簽訂符合內政部定型化契約規範的買賣契約、遵循行銷推廣及贊助的法規、即時溝通客戶室內工程變更，自主施工品質檢查與修繕等，設置客服專線、LINE官方帳號，並已於公司網站建置保護消費者權益申訴管道，確保消費者權益，以接軌相關法規及國際準則。 同時，本公司已建置資通安全風險管理架構、組織及制度，主要政策及具體作為包括，依職能分工設定存取權限、系統發展及維護安全管理及監督、機房環控及設備安全系統建置、防火牆及上網使用安全原則建立、網路流量監控、防毒軟體自動掃描偵測及病毒碼更新、系統資料定期備份、電腦安裝軟體符合法規檢查、資訊資產盤點及永續運作確保、資通安全教育訓練及宣導、個人資料尊重與保護等具體安全管理措施。	(五)符合
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供	V		(六)本公司已訂定「一般請採購及付款管理程序」、「工程請採購管理程	(六)符合

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
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？			序」..等程序中訂定「供應商管理政策」，包括規定辦理遴選、招標、議價與決標等方式辦理採購、驗收及計價付款程序，對供應商均經謹慎的技術能力、財務、信譽等條件給予資格審查合格後邀請投標，決標時並利用「投標廠商評選表」包含廠商工程完工實績、履約能力、施工計畫、環保、環境及安全衛生管理計畫等進行評比，以評估供應商過去有無誠信及影響環境與社會之紀錄，並選定優良之廠商簽訂合約。 對供應商在環保、安全或衛生上之積極具體要求例如，需使用「節能標章」認證的產品、公司工程發包時，於合約註明供應商應採用符合環保法規要求標準之營建機具、要求遵照勞工安全衛生法及其施行細則實施安全衛生管理工作..等，以共同致力提升企業社會責任。 110年實施情形: 1.首次承攬或超過五年未承攬營建工程之供應商，需填寫「廠商資格審查表」。本年度合計新增填具3筆「廠商資格審查表」。 2.工程結算時進行廠商考核。本年度合計新增填具33筆「廠商考核表」。 3.供應商訪查及誠信政策宣達、輔導。本年度合計抽樣訪查8家供應商。 4.工程合約中，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，及簽署誠信條款。本年度供應商合約雙方並已落實誠信條款之簽署要求。	
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		本公司每年6月發行自願編製之企業永續報告書，旨在揭露經濟、環境與社會等三大面向的績效資訊與未來規劃，讓各界利害關係人更了解本公司積極推展永續發展與社會責任的決心與成果。內容與架構依循全球永續性報告協會發行之永續報告準則核心選項撰寫。 報告書無取得第三方驗證單位之確信或保證意見。	符合

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
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：本公司已訂立永續發展實務守則，以強化企業永續、誠信與社會責任之落實，並將其納入公司管理與營運中。本公司並定期檢討守則運作情形並加以改進，運作情形與守則並無差異。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：			
社會公益參與：			
1.自103年起，連續五年參與社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會路跑及健走活動，累積368人投入及捐款194,230元。			
2.自105年起，連續四年參與公益資訊平台活動，推廣社福團體有「財團法人中華民國唐氏症基金會-捷運南港展覽館庇護工場」、「財團法人台北市自閉症家長協會-小貝殼庇護工場」、「財團法人喜憨兒社會福利基金會-光復烘培坊」及「社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會」，累積共 262位同仁、親友、廠商支持，其中包括 68家廠商跟進，共購買 2,180項產品、金額達 1,313,872元。			
3.自105年起，連續六年參與慈善月活動，捐贈過東部偏鄉「財團法人宜蘭縣私立天主教弘道仁愛之家」、北部「社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會」、北部「傳德慈善基金會」外，還幫助過南部的「財團法人吾愛吾家養護中心」。累積共有263位同仁、親友、廠商參與，捐贈金額為3,088,617元。			
■ 110年企業社會責任具體推動計畫與實施成效為：環境保護：本公司注意氣候變遷對營運活動之影響，並訂定「企業環境暨節能減碳管理政策」加強宣傳及落實節能減碳之重要性。包括：			
1.新建工程溫室氣體減量措施強度：110年為0.2公噸/m ² ，達成預期目標0.2公噸/m ² 。			
2.辦公區域溫室氣體排放量：110年總用電量為120,798度，相當排放77.31公噸CO ₂ 的碳排量，符合維持在80公噸以下之預期目標。			
3.新建工程用水量及廢棄物單位用量：110年新建工程用水量為2,584 m ³ ，新建工程單位用水量為0.35m ³ /m ² 。110年新建工程廢棄物總量為268 m ³ ，新建工程單位廢棄物總量為0.04 m ³ /m ² 。			
■ 社會責任：			
1.110年，協助「財團法人臺北市傳德慈善基金會」禮盒推廣，分別為：			
a.「行好事過好年」年節禮盒計784盒，累積金額為\$ 967,392元			
b.「上班族給力下午茶」愛心公益禮盒計 570盒，累積金額\$ 563,160元			
2.協助「財團法人臺北市傳德慈善基金會」公益募款，共邀請27家廠商，26位貴賓參與活動，共募得\$1,755,000。此募款所得可幫助數十個急需救助的對象，該愛心善舉幫助他們渡過難關，也解決眼前的困境。			
■ 性別平等：			
本公司長期關注員工職場友善環境，在女性員工任用上，截至110年女性員工佔比員工總人數達32%，而女性擔任管理階層比例也佔14%。政策上，本公司制定「工作規則」、「人事規章」、「性騷擾防治」等相關內部辦法，針對年齡、工時、假勤、性別等明確宣示保護員工權利，確保同仁獲得妥善照顧。致力創造兩性友善工作環境，以多元、包容的工作場所，讓女性在職場也能充分發揮，在業界帶動良好典			

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因												
	是	否		摘要說明(註2)											
範。 ■ 職場安全： 本公司每年安排「職業安全衛生」、「消防安全教育訓練」等相關勞安與職場安全講習，強化防災知識，降低職業災害。 4.風險評估 依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略如下： <table><tr><th>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>環境衝擊及保護措施。</td><td>1.考量建築物生命週期評估(Life Cycle Assessment, LCA)，從建材生產、運輸、營建、使用、維護到建築物拆解、廢棄物處理等過程所造成的環境衝擊評估下，主張規劃及營造之住宅需具備安全、生態、節能、減廢及健康等五大性能。 2.整合公司內部環境保護相關措施，定期追蹤相關執行成果。 3.推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式，以減少污染、降低環境破壞及影響人類健康的風險。</td></tr><tr><td>社會</td><td>員工權益、合作夥伴關係及社會參與。</td><td>1.提供安全和諧的工作環境及保護員工權益外，並提供專業技能的培養，以及未來生涯發展的規劃，藉以維護良好的勞資關係，使員工得以在公司的永續經營上有所貢獻。 2.對於公司的顧客、承包商及供應商在作業內容配合上所產生的相關企業永續議題，如顧客關係、勞工安全、人權保護等進行探討，希望以公司的影響力，去推動產業注重供應鏈的問題。 3.積極與相關教育或社會團體合作，並結合本身專業知識，提出對社會有幫助的做法，以盡公司身為社會公民的責任。</td></tr><tr><td>公司治理</td><td>永續發展、持續獲利及穩健成長。</td><td>1.公司永續發展與強化經營策略、績效、風險管理與公司治理。 2.維繫公司與利害關係人的信賴關係。 3.達成股東及政府對公司誠信經營、持續獲利及穩健成長的期望。</td></tr></table>				議題	風險評估項目	風險管理政策或策略	環境	環境衝擊及保護措施。	1.考量建築物生命週期評估(Life Cycle Assessment, LCA)，從建材生產、運輸、營建、使用、維護到建築物拆解、廢棄物處理等過程所造成的環境衝擊評估下，主張規劃及營造之住宅需具備安全、生態、節能、減廢及健康等五大性能。 2.整合公司內部環境保護相關措施，定期追蹤相關執行成果。 3.推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式，以減少污染、降低環境破壞及影響人類健康的風險。	社會	員工權益、合作夥伴關係及社會參與。	1.提供安全和諧的工作環境及保護員工權益外，並提供專業技能的培養，以及未來生涯發展的規劃，藉以維護良好的勞資關係，使員工得以在公司的永續經營上有所貢獻。 2.對於公司的顧客、承包商及供應商在作業內容配合上所產生的相關企業永續議題，如顧客關係、勞工安全、人權保護等進行探討，希望以公司的影響力，去推動產業注重供應鏈的問題。 3.積極與相關教育或社會團體合作，並結合本身專業知識，提出對社會有幫助的做法，以盡公司身為社會公民的責任。	公司治理	永續發展、持續獲利及穩健成長。	1.公司永續發展與強化經營策略、績效、風險管理與公司治理。 2.維繫公司與利害關係人的信賴關係。 3.達成股東及政府對公司誠信經營、持續獲利及穩健成長的期望。
議題	風險評估項目	風險管理政策或策略													
環境	環境衝擊及保護措施。	1.考量建築物生命週期評估(Life Cycle Assessment, LCA)，從建材生產、運輸、營建、使用、維護到建築物拆解、廢棄物處理等過程所造成的環境衝擊評估下，主張規劃及營造之住宅需具備安全、生態、節能、減廢及健康等五大性能。 2.整合公司內部環境保護相關措施，定期追蹤相關執行成果。 3.推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式，以減少污染、降低環境破壞及影響人類健康的風險。													
社會	員工權益、合作夥伴關係及社會參與。	1.提供安全和諧的工作環境及保護員工權益外，並提供專業技能的培養，以及未來生涯發展的規劃，藉以維護良好的勞資關係，使員工得以在公司的永續經營上有所貢獻。 2.對於公司的顧客、承包商及供應商在作業內容配合上所產生的相關企業永續議題，如顧客關係、勞工安全、人權保護等進行探討，希望以公司的影響力，去推動產業注重供應鏈的問題。 3.積極與相關教育或社會團體合作，並結合本身專業知識，提出對社會有幫助的做法，以盡公司身為社會公民的責任。													
公司治理	永續發展、持續獲利及穩健成長。	1.公司永續發展與強化經營策略、績效、風險管理與公司治理。 2.維繫公司與利害關係人的信賴關係。 3.達成股東及政府對公司誠信經營、持續獲利及穩健成長的期望。													
八、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。															

(六)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？	V	(一) 本公司為建立誠信經營之企業文化及使企業健全永續發展，依法令訂定「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」，「道德行為準則」其制定及修定皆經董事會決議通過後，提交股東會報告，並於本公司網站揭露，明定本公司、子公司及關係企業之董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者應確實遵循。	(一)符合
(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？	V	(二) 本公司針對具較高不誠信行為風險之營業活動，建立及推行防範措施如下： 1.人員於執行業務時不得行賄及收賄；不得藉職務上之關係要求廠商招待、饋贈、或接受佣金、酬金及其他不正當利益...等，並要求人員承諾以誠信廉潔執行職務，簽署「誠信廉潔承諾書」。 2.對提供政治獻金、慈善捐贈或贊助，依「核決權限管理程序」及符合營運所在地法令之規定辦理。 3.人員於執行業務時，需遵守智慧財產相關法規、公司內部作業程序及契約規定，不得有侵害智慧財產權之行為。 4.於公司網站設置利害關係人專區，以防止損害利害關係人之權益。 5.於內部規章、年報、公司網站或公開說明書揭露誠信經營政策，並適時於法人說明會等對外活動上宣示。 6.與他人建立商業關係前，先行評估代理商、供應商、客戶或其他商業往來對象之合法性、誠信經營政策，以及是否曾涉有不誠信行為之紀錄。 7.鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，於公司網站建立並公告檢舉/申訴信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。 8.專責單位定期舉辦訓練及宣導，向本公司人員及利害關係人傳達	(二)符合

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	
(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		誠信之重要性。 9.將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以免職。 (三) 本公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」及員工「人事規章」等明定禁止行賄、收賄、舞弊圖利、提供或接受不正當利益、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權、內線交易、損害利害關係人之權益等不誠信行為，並明訂違反誠信經營規定之懲戒與申訴制度，若確有違反誠信經營規定者，視情節輕重提報懲處，並於內部網頁揭露相關內容及處理結果。	(三)符合
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定誠信行為條款？ (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度、內部控制制度，	V	V	(一)本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，例如，對供應商及地主之商業契約中，明訂雙方簽署「特約誠信條款」，明確表達本公司立場。 (二)以企業永續委員會並下設工作推行小組為本公司推動誠信經營之兼職專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定、監督執行與查核，並定期於次年度第1季董事會報告其執行情形。110年度並未發現本公司人員有違反道德、誠信之行為。 (三)本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 (四)本公司為合理確保營運之效果及效率、財務報導之可靠、及時、透明及相關法令規章遵循等目標之達成，建立有效的會計制度、內部控制制度	(一)符合 (二)符合 (三)符合 (四)符合

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	
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		為事務運作參考準則，制度並設計自我監督之機制，缺失一經辨認，相關部門即採取更正行動。 稽核室將前述事項納入查核，並定期向董事會報告缺失改善情形，以確保公司日常運作符合誠信經營原則。 (五)公司已定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。110年度內部舉辦或參加外部機構與誠信經營相關之教育訓練及測驗，課程主題包括「誠信、道德、企業永續、社會責任、公司治理、風險管理、內部控制、稽核及審計、會計制度、人事規章、法規遵循及防範內線交易」等，計58人次，合計367小時。	(五)符合
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司人員若發現有違反誠信經營之情事，需立即向內部稽核主管進行檢舉。 本公司將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以懲處。本公司於公司網站建立並公告檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。	(一)符合
(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		(二)(三)本公司人員發現有違反誠信經營守則之情事時，需主動向內部稽核主管舉報，本公司對於檢舉人及檢舉內容確實保密，並依「誠信經營作業程序及行為指南」之調查標準程序處理，同時承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	(二)符合
(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			(三)符合
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		(一)本公司於年報「落實誠信經營情形」專章、公開資訊觀測站及網站之「公司治理」、「企業社會責任」網頁中，揭露「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、誠信經營理念及推動成效..等。本公司	符合

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	
			指定專人負責公司資訊之蒐集。
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，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司現階段針對誠信經營守則之規範與管理措施配套會進行定期盤點與維護，確保相關做法足以涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」所規範的範圍，並不違反該守則之精神。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司秉持最高治理標準，積極推動營運透明化，以維護利害關係人（股東、客戶、供應商、員工、政府、非營利組織、社區、媒體）權益為原則。其中針對合作夥伴與關係企業的部份，本公司已建立關於誠信經營之常態宣導，共同維護企業商譽，追求永續經營。			

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司已訂定公司治理守則並公告於本公司網站。<http://www.jean.com.tw>。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：本公司為強化公司治理，已另訂定「道德行為準則」、「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」、「關係企業相互間財務業務相關規範」與「申請暫停及恢復交易作業程序」..等，並持續落實公司治理相關規範，以保障利害關係人之權益。

(九)內部控制制度執行狀況：

1.內部控制聲明書

新美齊股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：111 年 03 月 08 日

本公司民國 110 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，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)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章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，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。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，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國110年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章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111年03月08日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷



簽章

總經理：紀榮村



簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度之會計師審查報告：無。

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

(十一)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.股東會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要	決議結果	執行情形
110.08.31 股東常會	1.承認一〇九年度營業報告書及財務報表承認案。	本案經表決通過。	-
	2.承認一〇九年度盈餘分配案。	本案經表決通過。	訂定 110 年 11 月 14 日為分配基準日，已依股東會決議於 110 年 12 月 10 日全數發放完畢。(每股分配現金股利 0.1 元。)
	3.討論修訂「股東會議事規則」案。	本案經表決通過。	110 年 10 月 1 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
	4.討論盈餘轉增資發行新股案。	本案經表決通過。	訂定 110 年 11 月 14 日為分配基準日，已依股東會決議於 110 年 12 月 10 日全數發放完畢。(每股分配股票股利 0.2 元。)

2.董事會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要	證交法 §14-3 或 §14-5 所 列事項	獨立董事意 見及公司對 意見之處理	審計委員會 決議結果	董事會 決議結果	執行情形
110.01.27 第十五屆 第四次	1.討論內部經理人 109 年度年終獎金發放案。	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據「董事會績效評估辦法」進行 109 年度董事會績效評估。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論修訂「董事會績效評估辦法」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	4.討論修訂「薪資報酬委員會組織規程」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	5.討論本公司擬向兆豐票券金融股份有限公司商業本票額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	6.討論本公司擬向上海商業儲蓄銀行股份有限公司申請商業本票保證額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。

會議日期	重要議案摘要	證交法 §14-3 或 §14-5 所 列事項	獨立董事意 見及公司對 意見之處理	審計委員會 決議結果	董事會 決議結果	執行情形
110.02.23 第十五屆 第五次	1.討論本公司民國 109 年 度個體財務報表及合併 財務報表。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論本公司 109 年度內 部控制制度聲明書。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論訂定限制型員工權 利新股收回減資基準 日。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
110.03.10 第十五屆 第六次	1.討論本公司營業報告 書。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	2.討論本公司營業計畫。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	3.討論員工及董事酬勞分 派案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	4.討論本公司民國 109 年 度盈餘分配案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	5.討論本公司民國 110 年 度會計師之獨立性評 估報告。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	6.討論修訂「股東會議事 規則」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	7.討論修訂「獨立董事之 職責範疇規則」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	8.討論修訂「審計委員會 組織規程」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	9.討論修訂「董事會議事 規範」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	10.討論股東常會日期及 相關事項。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	11.討論本公司擬辦理私 募普通股補辦公開發 行事宜案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	12.討論本公司開發士林 區天母段一小段 459 地號更新開發基地面 積及預計投入金額。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	13.討論授權董事長額度 內購置營業用不動產 及合建開發個案之投 資明細。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	14.本公司擬向華泰商業 銀行股份有限公司申 請借款額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	15.本公司擬向中華票券 金融股份有限公司申 請借款額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	16.本公司建設開發部規 劃處鮑凱行經理升任	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。

會議日期	重要議案摘要	證交法 §14-3 或 §14-5 所 列事項	獨立董事意 見及公司對 意見之處理	審計委員會 決議結果	董事會 決議結果	執行情形
	處長乙案。					
110.04.13 第十五屆 第七次	1.討論本公司擬以盈餘轉 增資發行新股案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	2.討論股東常會日期及相 關事項。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	3.修訂「內部控制制度」 暨「內部稽核實施細 則」案，提請 討論。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	4.本公司開發五谷王段 237 地號等土地，擬解 除合建分屋契約	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
110.05.11 第十五屆 第八次	1.討論本公司民國 110 年 度第一季合併財務報 表。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論公司治理 109 年第 8 屆自評報告及 110 年 第 9 屆執行計劃。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論本公司辦理私募普 通股補辦公開發行案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	4.討論本公司內部經理人 業務獎金分配案。	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
	5.討論建設開發部/工務 處張文海副總擔任本 公司職業安全衛生管 理人員案。	-	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
110.05.18 第十五屆 第九次	1.討論變更本公司 110 年 股東會召開地點。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
110.06.29 第十五屆 第十次	1.討論股東常會日期及相 關事項。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.本公司內部經理人業務 獎金分配案，提請 討 論。	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
	3.本公司內部經理人土地 開發獎金分配案	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
110.08.10 第十五屆 第十一次	1.討論本公司民國 110 年 度第二季合併財務報 表。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論擬分配 109 年度董 事酬勞及員工酬勞予 內部經理人。	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。

會議日期	重要議案摘要	證交法 §14-3 或 §14-5 所 列事項	獨立董事意 見及公司對 意見之處理	審計委員會 決議結果	董事會 決議結果	執行情形
110.10.19 第十五屆 第十二次	1.討論訂定本公司限制型 員工權利新股收回減 資基準日。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論訂定本公司盈餘轉 增資發行新股及現金 股利基準日等相關事 宜。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論修訂「員工購屋優 惠管理辦法」案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
110.11.09 第十五屆 第十三次	1.討論本公司民國 110 年 度第三季合併財務報 表。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論擬訂本公司民國 111 年『年度稽核計 畫』案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論本公司第二次買回 庫藏股案	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	4.討論擬放棄認購凱銳控 股 110 年現金增資案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
111.01.18 第十五屆 第十四次	1.討論為落實公司治理 及提升董事會功能，本 公司依據「董事會績效 評估辦法」進行 110 年 度董事會績效評估。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論內部經理人 110 年 度年終獎金發放案。	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論本公司內部經理 人業務獎金分配案。	V	無異議通過	-	部分出席董事 利益迴避後， 無異議通過	已依決議執行。
	4.討論本公司擬向兆豐 票券申請商業本票保證 額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
111.03.08 第十五屆 第十五次	1.討論本公司 110 年度內 部控制制度聲明書。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.討論訂定本公司限制 型員工權利新股收回 減資基準日。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.討論註銷本公司第二 次買回庫藏股，並訂定 減資基準日	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	4.討論本公司民國 110 年 度營業報告書。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	5.討論本公司民國 111 年 度營業計畫	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。
	6.討論修訂本公司「企業 社會責任實務守則」為 「永續發展實務守則」 案	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股 東會。

會議日期	重要議案摘要	證交法 §14-3 或 §14-5 所 列事項	獨立董事意 見及公司對 意見之處理	審計委員會 決議結果	董事會 決議結果	執行情形
	7.修訂本公司「企業永續委員會組織規程」為「永續發展委員會組織規程」案	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	8.討論修訂「內部控制制度」案	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	9.討論股東常會日期及相關事項	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	10.討論本公司財務/會計/公司治理主管異動	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	11.討論授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之投資明細。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	12.討論本公司擬向上海商業儲蓄銀行股份有限公司申請商業本票額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
111.03.30 第十五屆 第十六次	1.討論本公司民國 110 年度個體財務報表及合併財務報表。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	2.討論員工及董事酬勞分派案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	3.討論本公司民國 110 年度盈餘分配案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	4.討論本公司擬以盈餘轉增資發行新股案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	5.討論修訂「公司章程」案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	6.討論修訂「取得或處分資產處理程序」案	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	7.討論股東常會日期及相關事項。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	8.討論本公司內部經理人土地開發獎金分配案	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	9.討論本公司處分不動產予關係人案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	10.討論本公司會計主管異動。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。

(十二)董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：本公司董事含獨立董事對議案無不同意見。

(十三)公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等有關人士辭職解任情形：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

111 年 04 月 20 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務部門主管兼 會計部門主管兼 公司治理主管	廖育嫻	104.05.01	111.03.10	辭職

五、會計師公費資訊

(一)簽證會計師公費資訊：

單位：新臺幣仟元

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	郭欣頤	110/01/01~ 110/12/31	2,060	65	2,125	-
	寇惠植					

註：本公司 110 年度支付非審計公費共 65 仟元，係非主管薪資檢查表、信託複核、減少資本相關文件複核。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

六、更換會計師資訊：無。

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：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，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)股權變動情形：

職 稱	姓 名	一一〇年度		當年度截至 3 月 26 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	持有質押股 數增(減)數
百分之十以上股東	高美投資有限公司	14,544,826	0	0	0
董事長兼任策略長	代表人：林傳捷	6,374	0	134,976	0
百分之十以上股東	高輔投資(股)公司	(13,251,845)	0	0	0
董事	代表人：林傳凱	0	0	26,995	0
董事	許智明	4,018	0	0	0
董事	許張義	(228,224)	0	0	0
獨立董事	趙晟	0	0	0	0
獨立董事	陳修乾	0	0	0	0
獨立董事	朱孔晟	0	0	0	0
總經理	紀榮村	0	0	0	0
副總經理	張文海	522	0	67,483	0
處長	鮑凱行	(1,345)	0	26,995	0
財務部門主管兼 會計部門主管兼 公司治理主管 (註 1)	廖育嫻	1,497	0	8,296	0
會計主管(註 2)	李光世	0	0	0	0
稽核主管	張再慶	3,886	0	26,995	0

註 1：財務部門主管兼會計部門主管兼公司治理主管於 111 年 3 月 10 日解任；

註 2：會計主管於 111 年 3 月 30 日就任；

(二)股權移轉資訊：無此情形

(三)股權質押資訊：無股權質押之情形。

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

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	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
高美投資有限公司 負責人:溫靜如 代表人:林傳捷	47,624,796	19.73%	0	0	0	0	林傳德	負責人一親等	-
高輔投資股份有限公司 負責人:許張義 代表人:林傳凱	17,549,109	7.27%	0	0	0	0	-	-	-
陞譽股份有限公司 負責人:余立元	17,348,634	7.19%	0	0	0	0	-	-	-
奕原股份有限公司 負責人:康信昌	12,606,716	5.22%	0	0	0	0	-	-	-
蔡順丞	5,800,673	2.40%	0	0	0	0	-	-	-
盛凱開發股份有限公司 負責人:蔡旻紋	4,387,770	1.82%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
林傳德	3,395,130	1.41%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
美商摩根大通銀行台北分行受託保管JP摩根證券有限公司投資專戶	2,111,977	0.88%	0	0	0	0	-	-	-
台新銀行受託保管新美齊(股)公司員工有表決權、無股利分配權之限制型股票(108年-01發行)信託專戶	1,826,672	0.76%	0	0	0	0	-	-	-
史勝彰	1,777,777	0.74%	0	0	0	0	-	-	-

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，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

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及綜合持股情形

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		綜合持股	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新美齊公寓大廈管理維護(股)公司	15,900,000	99.375%	0	0.00%	15,900,000	99.375%
京捷建設(股)公司	93,000,000	60%	0	0.00%	93,000,000	60%
新合達科技(股)公司	600,000	42.857%	0	0.00%	600,000	42.857%

註：係公司採用權益法之投資

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：仟股；仟元

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源(仟元)	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
75.01	1,000	5	5,000	5	5,000	現金增資 5,000	無	建一字第 108263 號
76.05	1,000	15	15,000	15	15,000	現金增資 10,000	無	建一字第 173672 號
78.09	1,000	35	35,000	35	35,000	現金增資 20,000	無	經(78)商字第 127286 號
81.04	1,000	100	100,000	100	100,000	現金增資 65,000	無	經(81)商字第 107062 號
83.09	10	37,300	373,000	27,300	273,000	現金增資 173,000	無	經投審(83)工商字 第 5449 號
83.12	10	37,300	373,000	37,300	373,000	現金增資 100,000	無	經(83)商字第 118476 號
84.10	10	66,300	663,000	66,300	663,000	現金增資 290,000	無	經(84)商字第 115576 號
86.07	10	200,000	2,000,000	120,000	1,200,000	現金增資 537,000	無	(86)台財證(一) 第 52749 號
88.09	10	200,000	2,000,000	132,000	1,320,000	盈餘轉增資 120,000	無	(88)台財證(一) 第 63657 號
89.06	10	200,000	2,000,000	145,200	1,452,000	盈餘轉增資 132,000	無	(89)台財證(一) 第 52517 號
90.07	10	250,000	2,500,000	152,460	1,524,600	盈餘轉增資 72,600	無	(90)台財證(一) 第 145039 號
91.04	10	250,000	2,500,000	177,460	1,774,600	現金增資 250,000	無	(91)台財證(一) 第 115440 號
93.08	10	275,000	2,750,000	176,000	1,760,000	買回庫藏股辦理 減資 14,600	無	經授商字第 09301198800 號
94.06	10	350,000	3,500,000	250,000	2,500,000	740,000	以貨幣債權 抵充股款	經授商字第 09401138040 號
97.12	10	350,000	3,500,000	163,400	1,634,000	減資彌補虧損 936,000	無	經授商字第 09801004850 號
						現金增資私募普 通股 70,000	無	經授商字第 09801004850 號
102.11	10	350,000	3,500,000	172,465	1,724,655	盈餘轉增資 73,530 公司債轉換普通 股 17,125	無	經授商字第 10201168880 號、 10201232390 號、 10201237320 號
103.04	10	350,000	3,500,000	173,971	1,739,719	公司債轉換普通 股 15,064	無	經授商字第 10301068000 號
103.05	10	350,000	3,500,000	174,933	1,749,330	公司債轉換普通 股 9,611	無	經授商字第 10301090220 號
103.08	10	350,000	3,500,000	175,049	1,750,499	公司債轉換普通 股 1,169	無	經授商字第 10301170070 號
103.10	10	350,000	3,500,000	182,878	1,828,786	盈餘轉增資 78,287	無	經授商字第 10301200310 號
103.11	10	350,000	3,500,000	183,407	1,834,078	公司債轉換普通 股 5,291	無	經授商字第 10301247370 號
104.03	10	350,000	3,500,000	183,597	1,835,977	公司債轉換普通 股 1,899	無	經授商字第 10401036890 號

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源(仟元)	以現金以外之財產抵充股款者	其他
104.05	10	350,000	3,500,000	183,624	1,836,249	公司債轉換普通股 272	無	經授商字第 10401092230 號
104.08	10	350,000	3,500,000	196,215	1,962,155	公司債轉換普通股 8,005 盈餘轉增資 4,585	無	經授商字第 10401168760 號
105.01	10	350,000	3,500,000	199,045	1,990,455	限制員工權利新股 2,830	無	經授商字第 10501002660 號
105.08	10	350,000	3,500,000	199,643	1,996,427	盈餘轉增資 5,971	無	經授商字第 10501199630 號
106.06	10	350,000	3,500,000	239,851	2,398,509	公司債轉換普通股 402,082	無	經授商字第 10601086610 號
106.06	10	350,000	3,500,000	239,281	2,392,809	註銷限制員工權利新股 5,700	無	
106.10	10	350,000	3,500,000	239,903	2,399,028	盈餘轉增資 6,219	無	經授商字第 10601146460 號
107.07	10	350,000	3,500,000	239,740	2,397,403	註銷限制員工權利新股 1,625	無	經授商字第 10701092840 號
108.08	10	350,000	3,500,000	263,634	2,636,343	盈餘轉增資 239,740 註銷限制員工權利新股 800	無	經授商字第 10801109080 號
109.02	10	350,000	3,500,000	267,234	2,672,343	限制員工權利新股 36,000	無	經授商字第 10901014540 號
109.03	10	350,000	3,500,000	267,210	2,672,103	註銷限制員工權利新股 240	無	經授商字第 10901050840 號
109.09	10	350,000	3,500,000	240,059	2,400,593	註銷限制員工權利新股 430 退還股款 26,721	無	經授商字第 10901179530 號
110.04	10	350,000	3,500,000	239,969	2,399,694	註銷限制員工權利新股 90	無	經授商字第 10901050840 號
110.12	10	350,000	3,500,000	244,636	2,446,356	盈餘轉增資 4,801 註銷限制員工權利新股 135	無	經授商字第 11001221540 號
111.04	10	350,000	3,500,000	241,348	2,413,476	註銷庫藏股 3,270 註銷限制員工權利新股 18	無	經授商字第 11101053510 號

股份種類	核定股本				備註
	已上市流通在外股份股數(註)	未發行股份股數	私募流通在外股份股數	合計(仟股)	
普通股股數	233,402	108,652	7,946	350,000	本公司登記資本總額為台幣參拾伍億元整，分為普通股參億伍仟萬股，每股面額為新台幣壹拾元整。其中保留新台幣貳億伍仟萬元整，計貳仟伍佰萬股供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份授權董事會分次發行。 員工權利新股3,600,000股於109年02月26日發行。

註1：截至年報刊印日止。

(二)股東結構

111年03月26日單位：股

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及 外國人	個人	庫藏股	合計
人數	0	2	69	34	17,744	1	17,850
持有股數	0	1,830,219	101,462,607	9,404,954	128,533,706	116,077	241,347,563
持有比率%	0.00%	0.76%	42.04%	3.90%	53.26%	0.05%	100.00%

(三)股權分散情形

111年03月26日單位：股

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例%
1-999	7,742	1,550,184	0.64%
1,000-5,000	6,530	14,120,011	5.85%
5,001-10,000	1,581	11,886,538	4.93%
10,001-15,000	646	7,639,553	3.17%
15,001-20,000	330	6,012,872	2.49%
20,001-30,000	336	8,265,108	3.42%
30,001-40,000	150	5,167,225	2.14%
40,001-50,000	102	4,651,047	1.93%
50,001-100,000	225	16,067,716	6.66%
100,001-200,000	120	16,816,226	6.97%
200,001-400,000	42	11,525,604	4.78%
400,001-600,000	23	11,892,613	4.93%
600,001-800,000	5	3,341,240	1.38%
800,001-1,000,000	3	2,726,250	1.13%
1,000,001 股以上	15	119,685,376	49.59%
合計	17,850	241,347,563	100.00%

(四)主要股東名單

持有股份達總額百分之五以上或股權比例占前十名股東

111 年 03 月 26 日單位：股

主要股東名稱\股份	持有股數	持有比例
高美投資有限公司 負責人:溫靜如	47,624,796	19.73%
高輔投資股份有限公司 負責人:許張義	17,549,109	7.27%
陞譽股份有限公司 負責人：余立元	17,348,634	7.19%
奕原股份有限公司 負責人: 康信昌	12,606,716	5.22%
蔡順丞	5,800,673	2.40%
盛凱開發股份有限公司 負責人:蔡旻紋	4,387,770	1.82%
林傳德	3,395,130	1.41%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管 J P 摩根證券有限公司投資專戶	2,111,977	0.88%
台新銀行受託保管新美齊(股)公司員工有 表決權、無股利分配權之限制型股票(108 年-01 發行)信託專戶	1,826,672	0.76%
史勝彰	1,777,777	0.74%

(五)最近兩年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

項 目 \ 年 度		109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 4 月 20 日	
每股市價	最 高	12.30	14.50	14.00	
	最 低	5.27	9.16	11.95	
	平 均	9.20	11.02	13.27	
每股淨值	分 配 前	13.89	15.37	—	
	分 配 後	13.59	註 4	—	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	258,256	241,567	—	
	每 股 盈 餘	0.60	1.99	—	
每股股利	現 金 股 利		0	註 4	—
	無償 配股	盈餘配股	0	註 4	—
		資本公積配股	0	註 4	—
	累積未付股利		0	註 4	—
投資報酬分析	本益比（註1）		15.33	5.54	—
	本利比（註2）		0	註 4	—
	現金股利殖利率(註3)		0	註 4	—

*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.本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 2.本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 3.現金股利殖利率：每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 4.110 年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

(六)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策：

公司股利分配政策係依據營運狀況、投資環境、資金需求、資本支出預算、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，由董事會訂定並提報股東會討論。

105 年 5 月 19 日經股東會通過修改公司章程為經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘 3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之 5%。

2.股利分配情形：

109 年度財報稅後淨利為 153,801 仟元，於 110 年 8 月 31 日經股東會通過擬分配股票股利 48,012 仟元、現金股利 24,006 仟元。

110 年度財報稅後淨利為 479,968 仟元，於 111 年 3 月 30 日經董事會通過擬分配股票股利 122,318 仟元、現金股利 48,927 仟元。

(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)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥 1%~5% 為員工酬勞及不高於 1% 為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先預先保留彌補虧損。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

員工及董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並提請股東會決議後分派之。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇九年度員工酬勞估列金額為 8,000 仟元，董事酬勞為 1,500 仟元，實際配發情形並無差異。本公司民國一一〇年度員工酬勞估列金額為 23,317 仟元，董事酬勞為 2,591 仟元。擬分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

(九)公司買回本公司股份情形 (已執行完畢者)：

買回期次	第一次
買回目的	維護公司信用及股東權益
買回期間	110/11/10~110/12/14
買回區間價格	12.21
已買回股份種類及數量	普通股/3,270,000 股
已買回股份金額	39,909,850 元
已買回數量占預定買回數量之比率 (%)	90.83%
已辦理銷除及轉讓之股份數量	3,270,000 股
累積持有本公司股份數量	-
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率 (%)	-

二、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)公司債辦理情形

公 司 債 種 類		106 年度第一次有擔保普通公司債	107 年度第一次有擔保普通公司債
發 行 (辦 理) 日 期		106 年 9 月 6 日	107 年 11 月 30 日
面 額		1,000,000 元	1,000,000 元
發 行 及 交 易 地 點		台灣	台灣
發 行 價 格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額		500,000,000 元	700,000,000 元
利 率		固定年利率 1.02%	固定年利率 0.95%
期 限		5 年期 到期日：111 年 9 月 6 日	5 年期 到期日：112 年 11 月 30 日
保 證 機 構		合作金庫商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司
受 託 人		日盛國際商業銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽 證 律 師		遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師		安侯建業聯合會計師事務所 陳秀蘭會計師	安侯建業聯合會計師事務所 陳秀蘭會計師
償 還 方 法		由本公司營業收入、銀行借款，或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。	由本公司營業收入、銀行借款，或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。
未 償 還 本 金		500,000,000 元	700,000,000 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		不適用	不適用
限 制 條 款		-	-
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		中華信用評等(股)公司 評等日期：107 年 1 月 19 日 經金融機構保證，該金融機構最近一年之評等等級：twAA+	中華信用評等(股)公司 評等日期：108 年 1 月 17 日 經金融機構保證，該金融機構最近一年之評等等級：twAA+
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用
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		請參閱公開說明書	請參閱公開說明書
交換標的委託保管機構名稱		無	無

(二)轉換公司債資料：無

(三)交換公司債資料：無。

(四)總括申報發行公司債情形：無。

(五)附認股權公司債資料：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：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：

(一)限制員工權利新股辦理情形

111 年 04 月 20 日

限制員工權利新股種類	限制員工權利新股
申報生效日期	109 年 01 月 07 日
發行日期 (註 2)	109 年 02 月 26 日
已發行限制員工權利新股數	3,600,000 股
發行價格	以每股新台幣零元(即無償)配發予員工。
已發行限制員工權利新股股數占已發行股份總數比率	1.15%
員工限制權利新股之既得條件	A:本公司全體員工使用(3,310,000 股)。 1.員工自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得 15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績 90 分(含)以上者再既得 15%股份。 2.員工自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得 15%股份，同時個人績效最近一年度考績 90 分(含)以上者再既得 15%股份。 3.員工自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得 20%股份，同時個人績效最近一年度考績 90 分(含)以上者再既得 20%股份。 B:本公司控制或從屬公司員工使用(290,000 股)。 1.自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成 90 分(含)以上績效既得 30%股份。 2.自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成 90 分(含)以上績效既得 30%股份。 3.自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成 90 分(含)以上績效既得 40%股份。
員工限制權利新股之受限制權利	本辦法所發行之限制員工權利新股將以員工名義交付股票信託保管，員工獲配新股後，於未達既得條件前受限制之權利如下： (一)員工獲配新股後，於未達既得條件前，除繼承外，不得將該限制員工權利新股予以出售、抵押、轉讓、贈與、質押，或作其他方式之處分。 (二)股東會表決權：本限制員工權利新股於未達既得條件前，其股東會表決權與本公司其他普通股相同，並且本公司股東會之出席、提案、發言、表決權及其他有關股東權益事項皆委託信託保管機構代為行使之。

	(三)股東配(認)股、配息權限制：本限制員工權利新股於未達既得條件前，無分配原股東配(認)股、配息及現金增資認股之權利；如遇於本公司各項配股、配息及認股基準日之停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，此期間達成既得條件之員工，其解除限制之股票仍未享有配股、配息及認股之權利。
限制員工權利新股之保管情形	員工於獲配限制員工權利新股後，本公司將其獲配之股數登載於本公司股東名簿，以帳簿劃撥方式發給本公司新發行之普通股；並依信託契約約定於未達既得條件限制期間內交付信託保管。
員工獲配或認購新股後未達既得條件之處理方式	1.離職(含自願離職、退休、資遣或解雇)： 員工因故辦理自願離職、退休、資遣或解雇時，未達成既得條件之限制員工權利新股，於生效日起喪失其既得權利，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。 2.留職停薪： 經本公司核准之留職停薪員工，對於尚未達既得條件之限制員工權利新股，自復職日起恢復其權益，惟既得期間條件應按留職停薪期間往後遞延，並依本條第(二)項之規定核給。 3.一般死亡者：死亡當日如未達成既得條件之限制員工權利新股，於死亡當日即視為喪失達成既得條件資格，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。 4.受職業災害致殘疾或死亡者： (1)因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，尚未既得之限制員工權利新股，可於離職時全數既得。 (2)因受職業災害致死亡者，尚未既得之限制員工權利新股，於死亡發生當日視為全數既得，由其繼承人於完成法定之必要程序並提供相關證明文件，得以申請領受其應繼承之股份或經處分之權益。 5.轉任關係企業： 因本公司營運所需，本公司員工經指派轉任本公司關係企業或其他公司時，其未達成既得條件之限制員工權利新股權益得繼續存在，惟仍需受既得條件期限之規定，由董事長參考轉任公司提供之績效評核核定之。
已收回或收買限制員工權利新股股數	829,000 股
已解除限制權利新股之股數	741,000 股
未解除限制權利新股之股數	2,030,000 股
未解除限制權利新股股數占已發行股份總數比率(%)	0.84%
對股東權益影響	發行後對每年分攤之費用化金額預計分別為 109 年度新台幣 746 萬元，每股盈餘影響約 0.03；110 年度新台幣 778 萬元，每股盈餘影響約 0.03；111 年度新台幣 420 萬元，每股盈餘影響約 0.02；112 年度新台幣 197 萬元，每股盈餘影響約 0.01；113 年度新台幣 8 萬元，每股盈餘影響約 0。

註：本公司於 111 年 3 月辦理減資作業，截至目前未解除限制權利新股之股數為 1,826,672 股。

(二)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得認購情形

111 年 04 月 20 日；單位：仟股

	職稱 (註1)	姓名	取得限制 員工權利 新股數量	取得限制員工 權利新股之股 數占已發行股 份總數 比率	已解除限制權利 (註 2)				未解除限制權利 (註 2)			
					已解 除限制 之股數	發行 價格 (面額)	發行 金額	已解除 限制之股數占 已發行股份總 數比率	未解 除限制 之股數	發行 價格 (面額)	發行 金額	未解除限制之 股數占已發行 股份總數比率
經 理 人	董 事 長 兼 任 策 略 長	林傳捷	1,107	0.46%	332	10 元	3,320 仟元	0.14%	775	10 元	7,748 仟元	0.32%
	副 總 經 理	張文海										
	稽 核 主 管	張再慶										
	財 務 主 管 兼 會 計 主 管 兼 公 司 治 理 主 管	廖育嫻 (已離職)										
	處 長	鮑凱行										
員 工	特 別 助 理	陳昱如	864	0.36%	385	10 元	3,852 仟元	0.16%	479	10 元	4,787 仟元	0.20%
	特 別 助 理	張峻峰										
	特 別 助 理	柯登耀 (已離職)										
	資 深 經 理	羅孝先										
	資 深 經 理	李建興										
	資 深 經 理	溫傳正 (已離職)										
	經 理	葉文勳										
	經 理	林麗茜										
	經 理	蔡佳航										
	經 理	陳秀敏										

註1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其獲配或認購情形。

註2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註3：取得限制員工權利新股前十大員工係指經理人以外之員工。

註4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

註5：本公司於111年3月辦理減資作業，截至目前經理人實際未解除限制權利新股之股數為774.8仟股，員工實際未解除限制權利新股之股數為478.7仟股

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形:無。

八、資金運用計畫執行情形:無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.公司所營業務主要內容：

- (1)委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
- (2)室內裝潢業務。
- (3)建材及機械買賣及進出口貿易業務。
- (4)委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。

2.營業比重：

本公司 110 年度合併營業比重，主要為不動產買賣、租賃及公寓大廈管理，110 年度營業額分別為 1,422,009 仟元、68,447 仟元及 37,854 仟元，分別占 110 年度營收比例為 93%、5%及 2%。

單位:新台幣仟元

主要產品	一一〇年度	
	銷售額	銷售比例
不動產買賣	1,422,009	93%
租賃	68,447	5%
公寓大廈管理	37,854	2%
合計	1,528,310	100%

3.本公司目前之商品(服務) 項目及計劃開發之商品 (服務)：

本公司為落實專業分工，提升經營績效，已逐步完成經營策略結構調整，至 110 年底僅持有凱銳控股 19%股權。自 110 年起將由不動產建設開發單一事業體為合併營收主要來源，建設開發業務之商品項目如下：

- (1)住宅及大樓開發租售業務。
- (2)工業廠房開發租售業務。
- (3)休閒活動場館業。
- (4)一般旅館業。
- (5)會議及展覽服務業。

(6)租賃業。

(7)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

4.計畫開發之新商品：除繼續於大台北地區推出精緻住宅，並依都會區發展需求開發廠辦及商用辦公大樓，此外另隨著公有土地以地上權或聯合開發案釋出，本公司亦針對上述項目建立可行的營銷模式。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

本公司因應組織調整自 110 年主要營收來自不動產買賣、租賃收入與投資開發，茲就所屬建設開發之產業市場概況分述如下：

(1)經濟面：依據行政院主計處統計，110 年台灣經濟成長率優於預期上修達到 6.28%，創下 11 年以來新高，主因係全球經濟穩定復甦，創新科技應用與數位轉型需求延續，以及產品價格上漲，另外台灣防疫成功，疫情之下逆勢締造亮眼成績，並領先大多數已開發國家，預計 111 年多數國家逐漸改採與病毒共存之防疫政策，全球皆面臨新一波的挑戰，如勞動力短缺、供應鏈不穩下，通膨壓力持續上升，烏俄政爭及經濟制裁等。依台經院預測 111 年國內經濟成長可達惟 4.1%，對於國內房市而言，後續通膨及利率的向上調升，預計將持續推升房市呈現價漲量增的局面。

(2)財金面：影響房地產市場最重要的利率因素，儘管疫情肆虐，但因民眾擔憂通膨，台灣房市自 106 年以來轉趨熱絡，根據中央銀行統計，以 110 年 12 月本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率為 1.184%，此外，央行接連調整選擇性信用管制，主要即在於避免金融機構資金放款過度集中不動產，造成助長房市炒作、囤地，但絕不會影響到自住首購族、都更及危老，長期而言打擊炒作部分之成效後續將會慢慢顯現，並有利於房市長遠發展。

(3)政策面：中央及各地方政府優惠政策及明訂各項獎勵值，快速並縮短審議等政策持續執行中，支持民間推動都市更

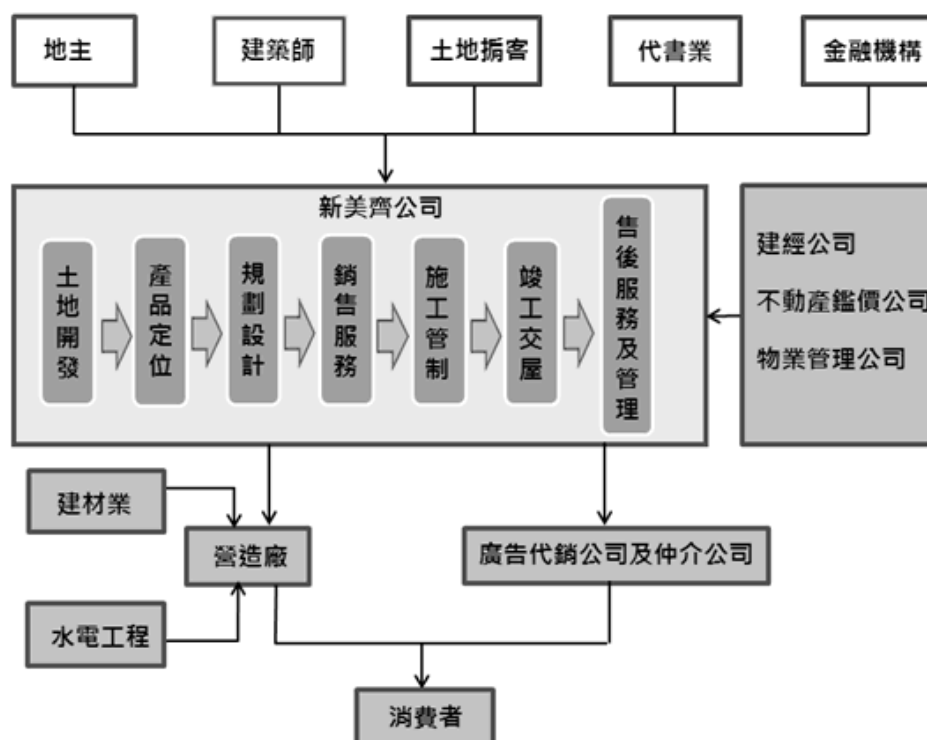
新及危老改建，另一方面，為健全房地產交易市場之健全穩定發展，打擊炒房炒地也是 110 及 111 年度重點項目，修正平均地權條例，希望立法院通過後，能禁止預售屋合約轉售；以及限制私法人購屋、設炒房檢舉獎金制度、非首購無寬限、降低購地貸款成數及限期開發、實價登錄 2.0 版，房地合一稅等，精確的打擊短期炒房確實有其成效。

(4)總 論：預計影響 111 年房市有四大變數主因，包括貨幣緊縮、打炒房政策、市場超額供給、缺工缺料且成本持續上揚。雖然國內經濟穩定復甦，加上市場資金潮挹注、民間資本投資增加，房市基本面看好，但房市四大變數且房價已居高後，預期 111 房市將呈現價量持平穩定，房地合一稅之實施，有利房地產長期穩定發展。

2.產業中上、中、下游之關聯性

在營建業產業中，建設公司居於協調整合及管理的地位，與各產業間具有相輔相成、相互依存的關係。

茲將房地產上、中、下游之產業關聯如下表示：



3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1)產品發展趨勢

目前不動產個案主力方向為換屋及首購市場的產品需求，預計 111 年房市表現仍以地段、產品與地區性的供需三大因素，將決定房地產的價值與完銷的速度，推論未來產品發展趨勢如下：

- A. 由於大台北地區人口密度高，且可以開發的土地稀少，因此都會區的房地產，只要產品設計及營建施工品質控管得當，即便是景氣暫時盤整中，也能保持不錯的房價競爭優勢。
- B. 依照建物各項認證的制度來選擇房屋，如綠建築標章、智能住宅標章、耐震建築標章、建築物防火、環保建材標章等、各項防疫設備等，未來公司仍將積極的參加建物評估認證或評比項目，加強住宅品質，以提升客戶購買意願。
- C. 由於政府對於大坪數豪宅核以高額稅金，市場上當前產品規劃仍以自用住宅為主流，預估未來 2-3 房，房屋坪數 20 至 40 坪間的房屋產品將是短期房地產市場之主流。
- D. 交通條件依舊是影響價格之關鍵因素，開發捷運周邊 500-1,000 公尺內之住宅，將是民眾購屋第一選擇，尤其大台北地區以捷運對房價影響最大，故本公司仍以捷運周邊為開發之主要目標。
- E. 隨著都市更新、危險老舊建物獎勵等法規出台，都會地區老舊房屋之改建合作已成為未來更新都市之發展趨勢，公司將依循政府政策及法規，以現有之品牌及施工嚴謹度，爭取開發此類案件之機會。
- F. 台灣已逐步邁入高齡化社會，加上政府推動之長照政策，銀髮族對醫療設施頗為依賴，離醫院、復健中心等醫療院所近的房屋，未來將會有強烈的需求。

(2)競爭情形：

台灣房地產市場尤其台北市及新北市地區，雖因部分重劃區土地供給陸續推出，但市中心仍普遍存在土地供給少，人口密度高且房屋老舊的狀況，但隨著軌道建設陸續完工向外延伸，近年來房地產也隨之向外擴大，大台北地區之房地產發展始終穩定發展，故此，因雙北地區分佈廣且購屋客戶因所在地

段、地緣性、區位不同而有差異，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，反而是同區域內且規劃坪數相當之建案與建案間的競爭較為明顯，加上公司家數眾多，市場佔有率及其變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推建案銷售情形的影響來得重要。

本公司為因應首購及換屋族群的需求，向來都依個案地段不同，針對其建築立面、產品規劃格局、內部空間討論、建材設備穩定保固性及公共設施使用者需求之強弱等目標，加強該個案的規劃及施工以求建立品牌的延續性，提高銷售率及銷售速度，同時在追求銷售率的同時，也會針對企業的社會責任方面，於建材規劃方面更重視環保、防疫、綠建築、養生、智能及結構施工的安全等功能，以符合國際級水準讓購屋客戶滿意度提高。

(三)技術及研發概況

本公司雖無專責對營建生產技術研究提升部門，但對於建築專業則不斷進行全方面部門提升及精進。

- 1.建築規劃設計：符合環境所在特色及產品需求審慎的評估，配合國際趨勢，採用環保建材，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。
- 2.營建品管：全方面針對各種工法不斷研討，結合物管及客戶維修系統，隨時檢討精進最適合之工法及建材設備。
- 3.結構安全：超越法規更提高地震耐受力，務求地震來時減少對建築結構的破壞及影響，配合專業結構技師經電腦精密計算後施工，務求居住安全。
- 4.經營管理：全面推動 SOP 及標準作業規範，嚴格執行工程預算編列掌握、工程發包、客服維修系統等，並隨時教育訓練及檢討，提昇工作效率。
- 5.大數據資料庫：以土地、建照管理、都市更新、都市設計角度，隨時整理並更新大數據資料庫，全方面快速及精準掌握市場走向及脈動
- 6.品牌經營：以設計規劃、施工品質、售後服務方面，持續提升品牌力以創造附加價值。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫：

本公司已公開銷售個案銷售率均極佳，為防止缺工缺料，延長工期造成成本、利息支出增加，本公司將就在建工程個案之工程品質、成本與進度進行嚴密的控管，對於尚未開工新案之產品定位、建築規劃等也會因應市場變化精益求精。

本公司台北市「信義區祥和段 JADE12」、「中正區臨沂段新美齊 PARK259」、「士林區天母段新美齊心岳案」、「中正區城中段新美齊硯開發案」、「南港區經貿段新美齊心居開發案」，及「捷運中和站聯合開發案」、「捷運中原站聯合開發案」、「板橋區新美齊畫世代開發案」、「三重區集美段開發案」9 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。本案目前已於 110 年度全部出售，預計 111 年度陸續認列收益。

(2)「中正區臨沂段新美齊 PARK259」

「新美齊 PARK 259」位於臺北市信義路二段 259 號，兩分鐘即至東門站，臺北市大安森林公園第一環，為首座超規格酒店式精品寓所。

該案規劃為地上 14 層樓，全棟規劃 149 戶，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，2~3 樓規劃一般事務所，其他樓層作為住宅使用，設計坪數依市場需求約 15 坪至 40 坪間。本案亦為新美齊物業管理所執行之代租代管成功案例，109 及 110 年度出租率均達到九成以上，未來可望持續貢獻營收獲利。

(3)「士林區天母段新美齊心岳案」

本案位於「士林區天母段 AIT 案」對面，生活環境及機能相同。本案已於 109 年 12 月取得建造執照，規劃興建地上 14

層地下 4 層，坪數 45-65 坪之住宅； 110 年第 3 季公開銷售，秉持天母段 A 案之優良口碑，111 年順利銷售完成應可預期，由於本案將採取邊建邊售方式同步進行，預計 112 年取得使用執照並完工交屋。

(4)「中正區城中段新美齊硯案」

本案位於中正區延平南路與永綏街口，未來完工後可俯瞰中山堂及其廣場，臨西門捷運站僅 400 公尺距離，中華路衡陽路有多線公車行駛通過，附近除城中市場外，亦可至遠東百貨採買日常所需用品，穿越中華路後有西門町之商業機能但無其吵雜；城中區附近即為各大銀行總部及總統府、各級機關之所在，基地旁 70 公尺即為台北市政府警察局，可確保住家之居家保全絕無疑慮。

本案屬第四種商業區，規劃興建地上 15 層地下 3 層，部分低樓層為商業使用，樓上部分規劃 11 坪-23 坪之住宅。109 年 5 月取得建照執照開始公開銷售並於 9 月全數銷售一空，109 年第四季已進行開工，預計 112 年取得使用執照並完工交屋。

(5)「南港區經貿段新美齊心居案」

本案位於南港區重陽路及三重路口，距離南港軟體園區站僅 400 公尺，周邊住宅環境整齊且交通便利，規劃地上 12 層地下 3 層，住宅坪數約 15-34 坪，109 年 7 月取得建造執照後開工，109 年順利全部完銷，109 年已開工興建，預計(今)111 年底可完工交屋。

(6)「捷運中和站聯合開發案」

本案為環狀線中和站聯合開發案，於 108 年第四季與台北市政府簽訂投資契約完成，建築設計為地上 14 層地下 4 層，一樓為商鋪使用，樓上均為辦公室使用。

(7)「捷運中原站聯合開發案」

本案為環狀線中原站聯合開發案，與捷運中和站聯合開發同時取得，亦於 108 年第四季與台北市政府簽訂投資契約完成，建築設計為地上 14 層地下 3 層，一樓為商鋪使用，部分樓層作為商業辦公空間，部分高樓層作為住宅使用。

(8)「板橋區新美齊畫世代開發案」

本案位於板橋區南雅商圈內，約 2,448 坪基地，規劃 3 棟地上 24 層地下 5 層之商舖及住宅大樓，住宅部分約 621 戶及 11 戶店舖，生活機能完善且距離捷運府中站僅 700 公尺，住宅坪數設計 20-50 坪間，本案由本公司持股 60%之京捷建設負責開發，本案已於 110 年 6 月取得建照，目前採行邊建邊售方式開發，110 年起預售至今銷售成績優異，預計 114 年可取得使用執照並完工交屋。

(9)「三重區集美段開發案」

本案位於三重區環河南路、中正南路 250 巷、泉州街，近忠孝橋面淡水河，全案近百分之七十有河岸景觀，規劃設計地上 24 層地下 4 層之住宅大樓，規劃坪數 22-38 坪間，本案基地已於 110 年 2 月新北市都市更新審議通過，預計 111 年 5 月取得建照後公開銷售，本案預計 115 年可取得使用執照並完工交屋。

2.長期業務發展計畫：

- (1)因應房地產市場變化及本公司快速成長茁壯，本公司發展重心除原大台北精華地區外，也將擴大延伸至中南部地區，務實嚴謹踏實。
- (2)為因應國際會計準則 (IFRS)，公司除擇優推案外，將選擇持有並經營精華地區之不動產，除長期持有不動產享受增值外，亦藉由新美齊物業管理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，藉此得以長期穩定經營。
- (3)積極提升公司品牌價值，從選地、規劃、營造及售後服務、物業管理等不同方面著手，務求建立品牌行銷模式並達到永續經營目的。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售地區：

- (1)本公司建案位於大台北地區之信義區、中正區、士林區、南港區、板橋區及三重區為主，而上述地區傳統以來即為土地供給極低、都市更新開發困難或人口密度極高的區域，故相對於房市供給及需求比例也符合市場需求，雖供給量上升，但仍有供不應求現象，故房價持續上揚當中。
- (2)近年來房市雖處於上升期當中，價量俱揚，但分析能快速熱銷主力產品的共同點都與交通有關(軌道經濟)，大多集中於臨近捷運、符合區域客戶接受之總價帶，以及位於生活機能較成熟的商圈，顯見交通運輸對房市的影響相對較大。
- (3)今年受惠低利、資金回流，全台房市買氣復甦，110 年全年移轉棟數已達 34.8 萬棟，比起上年度 32.6 萬棟上升幅度極大。
110 年房市雖表現亮麗，但營造業缺工嚴重，營造相關原物料上漲，因此近期房價高漲之原因部分是反映土地價格與營造工料成本雙漲的因素，未來公司建案主力將以邊建邊售、控制成本及工期為主。
- (4)市場占有率逐步提高：依據住展雜誌統計，110 年度北台灣十大推案建商，本公司排名第 8 位

北台灣2021年十大建商統計				
排 名	建設公司	首度公開 建案數量	總推案量 (億元)	指標建案(行政區)
1	寶佳	34	538.2	上河滙(三重)、文華天際(龜山)
2	麗寶	11	428.5	名軒海樂地(淡水)、麗寶微風花園(五股)
3	璞園	11	330.6	敦仰(松山)、璞園樸園(松山)
4	昌益	5	295.5	昌益科技產發園區(竹北)、星都匯(竹東)
5	威均	5	294.0	威均青塘園(中壢)、威均帝璽(大園)
6	亞昕	6	282.0	擎天森林(南港)、亞昕喜來登(中壢)
7	興富發	3	194.0	新橫濱-星野區(基隆中山)、潤隆國家大院(中壢)
8	新美齊	2	180.0	新美齊心岳(士林)、新美齊畫世代(板橋)
9	新潤	7	164.9	擎天森林(南港)、新潤 Double(林口)
10	宏普	3	156.0	宏普 Garden Park(新店)、宏普畫時代-時代苑(中壢)

2.市場未來供需狀況與成長性

(1)供給面

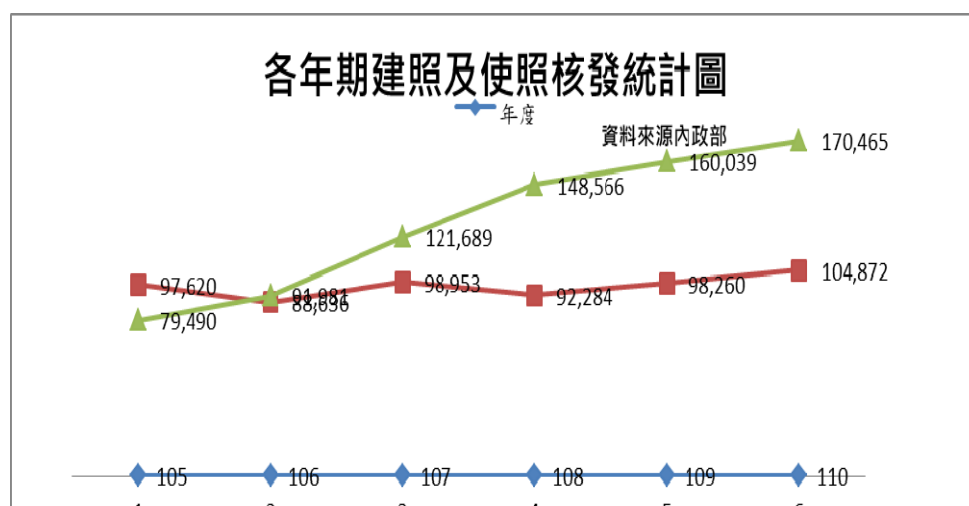
住宅建造執照核發：

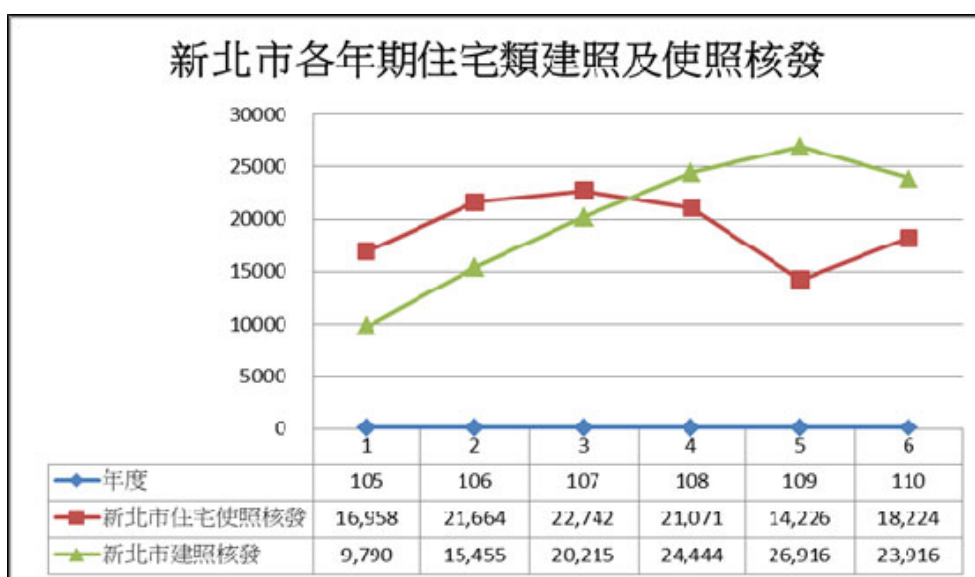
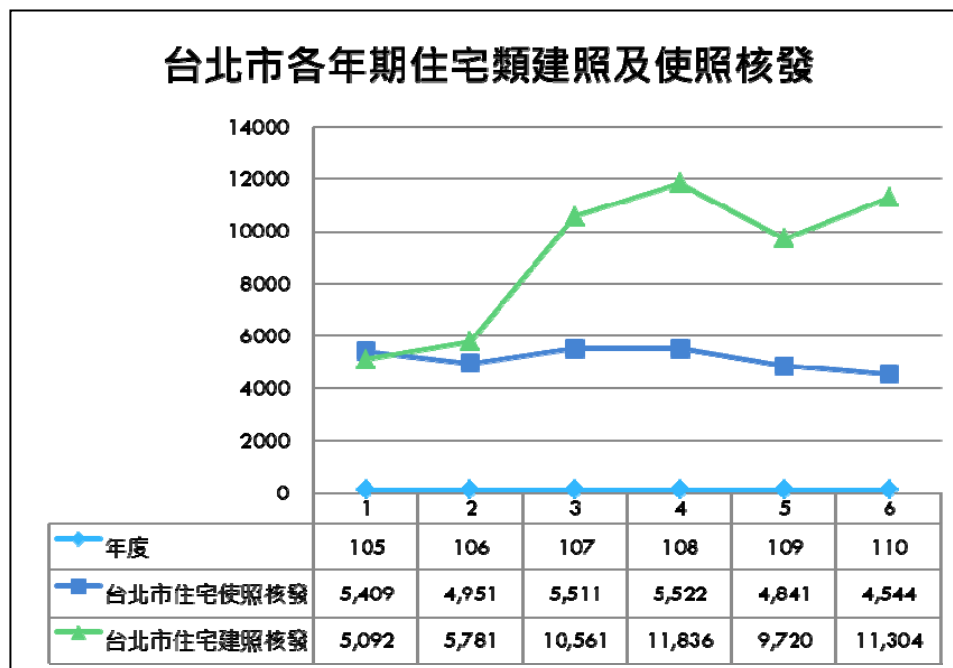
根據內政部統計，近 10 年全國核發建物建照件數及總樓地板面積於 102 年達最高點後連續 3 年遞減，至 106 年開始回升，110 年全國住宅類建造執照核發達 170,465 件，較 109 年之 160,039，增加 1.065 倍；此外，110 年全國住宅類使用執照核發件數為 104,872 件，較 109 年之 98,260 件，增幅約為 1.067 倍，顯示新增供給(使用執照)及預計新增量(建造執照)確實不斷向上升趨向。

值得注意的是，110 年台北市建造執照核發量為 11,304 件，相較 109 年 9,720 件上升 1.163 倍，109 年台北市使用執照核發量 4,544 件，較 109 年 4,841 反而遞減 0.938 倍；

新北市 110 年建照執照核發量為 26,931 件，雖較 109 年 23,916 建遞減 0.888 倍；新北市 110 年使用執照核發件數為 18,224 件，較 109 年 14,226 件，上升 1.281 倍，

分析認為是因為大台北地區主因仍為土地取得困難，雖有各級政府推動都更或危險老舊政策支持，但自 109 年起因工資及原物料的大幅上漲，所以預料以都更合建為主之新增建案供給上反而可能下滑，將造成大台北精華地區房價推升的主力。





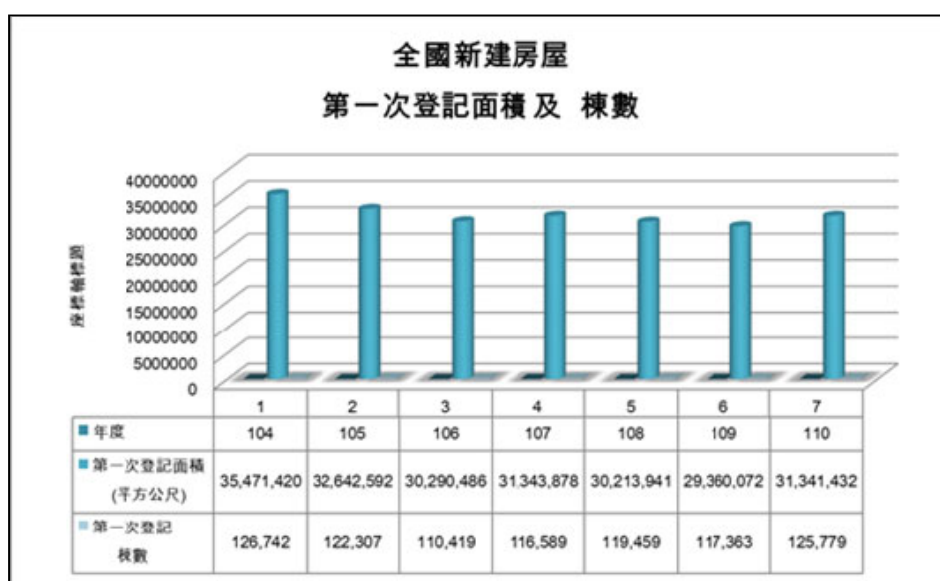
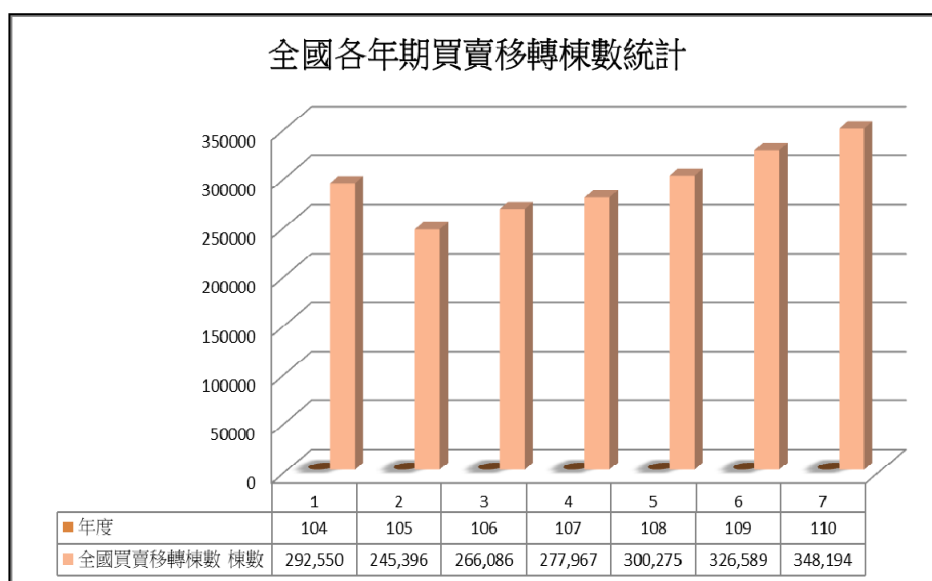
資料來源：內政部

(2) 需求面

防疫有成，資金潮回籠，政府鼓勵民間投資工業興辦，且銀行利率相較 108 年優惠所造成影響，根據行政院統計資料顯示，自 104 年起，全國移轉棟數均不斷向上攀升，107 年全國移轉棟數達到 27 萬 7967 棟，108 年全年移轉棟數達到 30 萬戶，109 年達到 32 萬 6589 戶，110 年創下新高歷史紀錄 34 萬 8194 戶顯示房地產市場交易熱度持續不減。

另外值得注意的是，依據行政院的統計，全國新建的房屋無論是第一次登記的面積或是新增的棟數，自 104 年起統計至

110 年止。並無大幅增減，表示新建房屋之供給及需求皆屬持續穩定，對照全國買賣移轉棟數不斷上升，推測是中古屋的交易市場影響所致。



資料來源：行政院主計處資料 單位：棟數及平方公尺

(3)市場未來成長性

展望 110 年國內經濟穩定成長的狀況下，市場資金潮挹注、利率維持低利，民間預期通貨膨脹、紛紛投資不動產，所幸政府及央行斷然出手祭出相關政策後，已達到抑制投機炒作行為，讓自住或換屋族群回歸市場主流，預期 111 年房價將呈「平穩上揚價格緩漲」格局。

綜觀國內外經濟及政策影響，預估 110 年度房地產市場仍

將視個案地點、規劃等有極大差異化，以本公司建案新美齊硯及新美齊心居為例，甫推出就取得順利完銷的好成績，111 年將持續公開銷售板橋画世代及三重集美案，銷售成績優異應可期待。

此外，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購地、合建、危老申請及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價值，以確保本公司未來經營的穩定獲利及永續企業經營。

3.競爭利基及發展遠景之有利因素、不利因素與因應對策

(1)競爭利基

公司一向秉持誠信穩健、永續經營、宏觀造境、精進品質、專業服務、感恩回饋的經營理念，在各個事業單位中，為客戶生產最好品質之產品，並同時為股東創造最大的利潤、善盡最大社會責任。建設開發部門也將秉持同樣的理念，發揮敏銳的土地開發能力，充分掌握市場走向及發揮已有的優勢。回顧以往建案，公司新美齊新象山案的規劃設計得到國家建築卓越獎及國家建築金質獎雙料全國冠軍，完工後之施工品質也擊敗其他參獎對手，獲得當年度全國最佳施工品質類第一名之榮譽；107 年公司新美齊天母案之嚴格品管要求及施工設計等，也獲得美國在台協會認同及青睞；板橋画世代及三重區集美案 109 年均獲新北市都市更新 106 快速專案之第一名及第二名，再再表現出公司的專業用心及嚴謹，已獲得最好的品牌口碑。

A.良好的企業形象

公司自 1986 年成立以來，業績及生產規模不斷成長茁壯，自 1996 年起即連續多年獲得天下雜誌 1 千大製造業評比達前 100 名之列，2002 年推出自有品牌"JEAN"以拓展中國大陸市場，2007 年榮獲中國第一誠信企業，2009 年成為台灣前三大，世界前五大顯示器生產廠商。

秉承"來自全球、服務全球"的企業宗旨，發揚"走平實、實用、高性價比"的一貫工作作風，不求嘩眾取寵，但求實

奉獻，將高科技，高品質的產品奉獻給每一位客戶，公司專業信賴的形象已獲得社會大眾的高度肯定。建設開發部門之營運方面將針對台北地區優質地段，以產品精緻推案的方式進行開發興建，不同於傳統建設公司的「換厝」的做法，對每一塊土地我們都務求創造最高的附加價值。

B.卓越的領導加上專業靈活經營團隊

公司的經營團隊皆具有專業之學養以及豐富之實務經驗，秉持永續經營之理念，歷經多次經濟景氣衰退及市場競爭激烈而屹立不搖。而建設開發部同仁具有超過 20 年以上建築個案之成功經驗及能力，擅長解決各種開發問題，突破各種規劃限制，開發模式靈活，產品定位具有創意並符合市場性。將比小型建設公司更獲得消費者的信賴，在產品的規劃設計與土地開發上，又比同業大型公司更靈活更有彈性。

C.財務穩健、債信良好

公司屬於股票上市公司，在財務報表上之透明度優於其他傳統建設公司，自有資金比例及負債比例也優於其他上市上櫃營建公司。對購屋客戶而言，由於財務穩健，更能增加客戶購買信心，未來公司將嚴格執行建設開發處各處之績效及進行資金風險的管控，以確保永續經營理念。

D.從消費者角度出發，更能貼近市場需求

本公司本身、接觸的客戶、上下游供應廠商及相關協力廠商等人員，均為高科技產業的其中一環，也是台灣近年來經濟成長主要產業從業人員，相對為房地產購買力最高的族群之一，所以公司更能從消費者的角度掌握市場的需求，並規劃設計推出更貼近消費者需求的產品，以降低市場的風險性。

(2)有利因素

A.以「正、誠、勤、儉」為出發點的專業經營團隊

公司秉持誠信、務實的理念，整個專業的團隊對於每一個個案，自擇地開發、市場分析、規劃設計、產品定位、包裝銷售、施工標準、營建品質到交屋後的保固責任、物業管理，再加上資金調度、穩健運作等，都精益求精，務求為公司、為股東、為消費者創造三贏。

B.公司財務操作謹慎

由於本公司對利率波動及匯率之敏感度極高，善於掌握利率及國內外資金動向之趨勢，適時借款及還款，減少利息負擔。未來亦將維持適當之自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率之變化，取得穩定且低利之資金。

C.精華區房地產具有保值及增值之功效

因應原物料不斷上升造成通貨膨脹導致貨幣貶值，故民眾將房地產視為保值之財產，甚至看準其增值性，視之為投資標的，進而造就房地產之活絡，在房地產市場需求面的方面應不至降低，本公司所推出個案皆屬最精華之地點，未來也將利用地域性，加強開發深耕大台北都會區。

D.置產保值與利率仍低，刺激消費者購置不動產的意願

由於放款利率仍屬低檔，雖有微幅升息的疑慮，但預估放款利率短期內大幅上揚並無機會，購屋者借款利息負擔不大，故民間資金為提高保值效益，無論民眾或是金融機構都會繼續保有優質不動產，故房價有其一定的支撐力。

(3)不利因素

A.土地取得及整合不易

土地為房屋興建最重要之要素，土地具有稀少、不可移動及不可替代等特性，故土地成本始終均高不下或增加合作興建之困難度，再加上政府都市更新政策修訂無法完全落實，皆增加了本公司土地原料取得之困難度。

因應對策：

本公司未來將配合政府危險老舊建物改建之法令推動合作興建，以大台北地區為推案重心，除積極慎選購買優質地段土地外，並以市場合理價位、生產最符合市場需求的規劃設計及最高施工品質要求的產品，提高並吸引購屋者及地主合建的意願，才能確保公司未來得以順利取得土地。

B.建築成本不斷提高

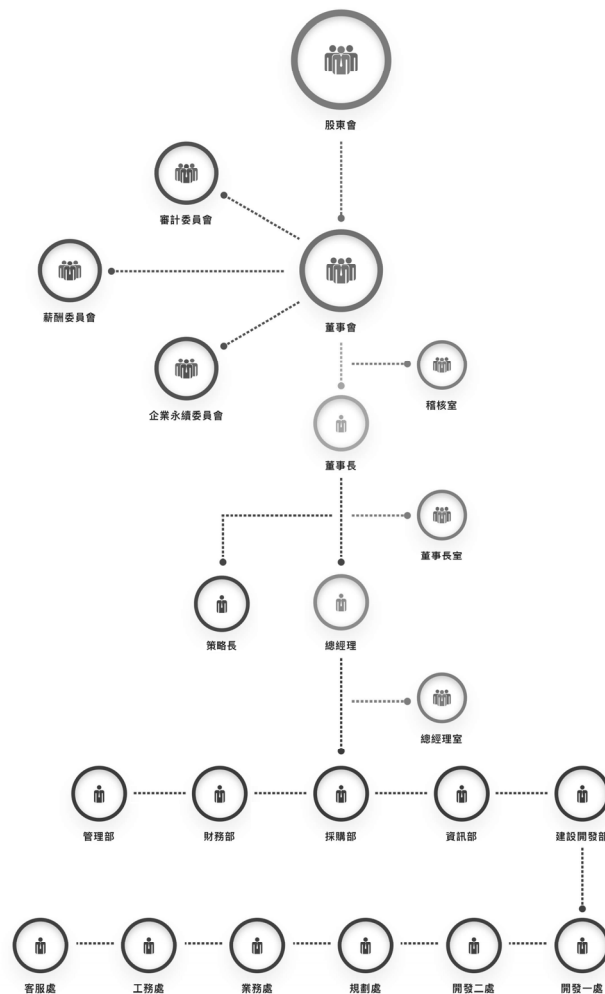
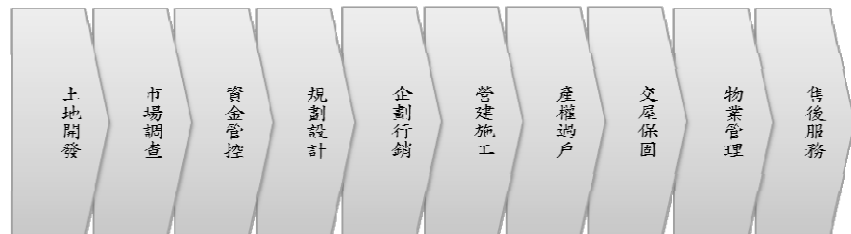
自 109 年以來，除了能源成本的上漲，也因為疫情造成原物料運輸成本及時間攀升，限制勞動人力輸入本國，無論是鋼筋或水泥，乃至於人工，該成本的上漲都會提高公司的營運成本。

因應對策：

謹慎評選財務穩健及專業施工的甲級營造廠商，建立雙方穩固合作之積極關係，除要求該合作之營造公司加強其施工之品質，並共同努力做到「避險發包」、「責任發包」等能有效控制成本之措施。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

公司產品以興建商業大樓、住宅為主力，地點以大台北都會地區為主，由開發處進行土地開發後，經由業務處嚴密的市場調查後，委託知名建築師依照法規進行規劃設計，取得建造執照後對外企劃銷售，再發包甲級營造廠按圖施工，完工後對購屋客戶點交房屋實現承諾並於日後進行售後服務及建案的物業管理工作等。



(三)主要原料之供應狀況：

1.土地：

本公司設有土地開發部門，除開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介、房地產代理商等介紹合適土地；建案開發方式以購地自建、合建分屋、都市更新、危險老舊、合作開發等多元方式進行。本公司除已推案完成之(1)信義區新美齊 JADE12 (2)中正區新美齊 PARK259 案 (3)三重區新美齊匯案 (4)士林區新美齊 AIT 案；尚有(5)中正區新美齊硯 (6)士林區新美齊心岳(7)南港區新美齊心居案(8)三重區集美段 900 餘坪都更自建案(9)捷運環狀線中和站聯合開發案(10)捷運環狀線中原站聯合開發案(11)板橋區新美齊画世代合作開發案等，皆屬於興建中及預計推案之土地，足以供給未來 109 年至 115 年六年業績入帳，故營建用地之供給情形穩定。

2.營建工程：

為維持工程品質最優良，工程營造皆委託甲級營造廠商，依公司所定之施工標準及營建建材進行發包作業，除可控制工程進度及要求優良的品質外，也依不同產品、地點、各營造廠財務及管理口碑進行選擇，依內政部統計，目前國內甲級營造廠即超過 2500 家以上，所以營建工程施工部分並無疑慮。

(四)最近二年度主要進、銷貨客戶之名稱及其進、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

年度 項目	109年度				110年度				111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	國際富豪	2,038,232	58.65	無	信創營造	181,152	32.04	無	大陸工程	55,471	33.94	無
2	其他(註1)	1,437,286	41.35	無	大陸工程	98,434	17.42	無	信創營造	38,605	23.62	無
3	-	-	-	-	豐興營造	65,034	11.51	無	豐興營造	18,328	11.22	無
4	-	-	-	-	其他(註1)	220,598	39.03	無	其他(註1)	51,014	31.22	無
-	進貨淨額	3,475,518	100.00	-	進貨淨額	565,218	100.00	-	進貨淨額	163,418	100.00	-

註1：其他單一廠商之進貨金額未達10%以上。

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

2.最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新台幣仟元

年度 項目	109年				110年				111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	1000016	942,983	17.77	無	000002	505,755	33.10	無	其他(註1)	30,903	100.00	無
2	其他(註1)	4,363,373	82.23	無	A05	360,771	23.61	無	-	-	-	-
3	-	-	-	-	其他(註1)	661,784	43.29	無	-	-	-	-
-	銷貨淨額	5,306,356	100.00	-	銷貨淨額	1,528,310	100.00	-	銷貨淨額	30,903	100.00	-

註1：其他單一客戶之銷貨金額未達10%以上。

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

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品	109年度			110年度		
	產能 (註1)	產量 (註2)	產值 (註2)	產能 (註1)	產量 (註2)	產值 (註2)
車用電子影音系統及週邊配件	0	381,455	1,129,619	0	0	0
合計	0	381,455	1,129,619	0	0	0

註1:本公司因未直接從事生產製造，故產能之揭示部分不適用。

註2:本公司產品主係委外製造，故僅揭露屬自行組裝產品之產值表。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要產品	年度		109年度				110年度			
			內銷		外銷		內銷		外銷	
			量	值	量	值	量	值	量	值
車用電子影音系統及週邊配件			17,406	38,962	489,375	1,494,096	0	0	0	0
汽車經銷(註1)			0	2,645,656	0	0	0	0	0	0
其他(註2)			0	62,861	0	0	0	0	0	0
不動產買賣及租賃收入			0	1,064,961	0	0	0	1,528,310	0	0
合計			17,406	3,812,440	489,378	1,494,096	0	1,528,310	0	0

註1：109年度汽車經銷係含汽車銷售、配件服務銷售及保固服務銷售等。

註2：109年度主要產品別係將車用產品零件及PCBA及能源銷售…等列其他項目。

三、從業員工資料

(一)從業員工資料

單位：人/年

年 度		109年 (註)	110年 (註)	當年度截至 111年4月20日 (註)
員工 人數	間接員工	334	67	79
	直接員工	327	68	71
	合 計	661	135	150
平均年歲		38.52	42.07	41.77
平均服務年資		3.36	2.31	2.19
學歷 分布 比率	博 士	0	1	1
	碩 士	77	20	21
	大 專	342	84	92
	高 中	155	26	32
	高中以下	87	4	4

註：員工人數含國內子公司。

(二)教育訓練

本公司為提升員工專業技能，舉辦各式內訓、外訓課程，員工學習發藍圖分為「新人訓練」、「專業別訓練」、「階層別管理訓練」及「自我發展」四大類，說明如下：

- 1.新人訓練：新進員工報到後，由管理部安排新進員工教育訓練，以利新進員工熟悉公司環境及規章制度。
- 2.專業別訓練：依不同職務，安排各項專業技能課程。
- 3.階層別管理訓練：依階層別區分為高階、中階、基層主管及一般管理之管理訓練。
- 4.自我發展：鼓勵員工終身學習和提升自我能力，營造主動學習氣氛，提升人員素質。
- 5.本公司一一〇年度教育訓練實施情形：總受訓 351 人次，訓練費用總支出 86.5 仟元。

(三)員工行為與倫理守則

- 1.員工應恪遵法令、公司規章及通知，竭誠盡職、團結一致、和衷共濟，不得有擾亂秩序、妨害公益情事，以共圖公司業務之推展。
- 2.員工不得任意翻閱不屬自己職守之帳表、卡、文件、函、電文等，非經主管核准不得將本公司章則、帳表、文件攜出辦公室外或提供他人閱覽，違者嚴懲。
- 3.員工不得直接或間接向本公司之往來廠商、行號、顧客借用款項、調用支票、或收受任何形式之饋贈賄賂，違者以革職論處。
- 4.員工於公務外，不得利用本公司之名義從事各項活動。
- 5.員工非經公司之許可，不得經營與本公司類似或有關事業或兼任其他廠商之職務，違者以革職論處。

四、環保支出資訊

本公司非屬高污染性行業，故無重大環保問題之虞，然而基於地球生命共同體之理念，仍為善盡環保責任而努力。

五、勞資關係

(一)福利措施

本公司注重和諧勞資關係，透過充實與安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練，與員工建立起互信、互賴之良好關係，更成立「職工福利委員會」專職員工福利的辦理。

1.福利措施

- (1)員工酬勞：為使全體員工皆能同心協力，共創將來，公司年度有獲利時，將提撥 1%~5%為員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- (2)教育訓練：本公司對於人才培養不遺餘力，由管理部負責新人訓練、專業人才及管理階層的訓練，以期能培養出具有專業素養及正確工作價值觀之優秀人才。
- (3)溝通管道：本公司透過每週/月定期會議、跨部門會議、經營管理大會、各項說明會等方式，強化溝通平台。
- (4)職工福利委員會：福委會不定期舉辦國/內外旅遊、尾牙、春酒、聚餐等大型活動，並提供婚、喪、生育補助、年節獎金及子女獎助學金等，使員工身心均能獲得保障。

- 2.退休制度：本公司依法提繳 6%之退休金，並儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，退休金申請程序、條件及規定辦法係完全依據「勞工退休金條例」訂定於公司人事規章，若有違反或未依規定致員工受損害者，員工得依此辦法向公司請求損害賠償。

本公司在維護員工權益方面，除了有完善的各項福利措施，於員工之恤養有退職金、資遣費、撫恤金等等，其辦法均明訂於公司管理程序及辦法中。

- 3.勞資間協議情形：無。

- 4.工作環境與員工人身安全保護措施：

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。

相關措施如下：

- (1)依職業安全衛生法第三十四條規定，制定本公司安全衛生守則，以防止職業傷害，保障員工安全健康。
- (2)強化辦公大樓消防與防災意識，不定期舉辦相關議題講座並實施演習。日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制定管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。
- (3)設置空氣濾清器，定期辦公室環境清潔及消毒。
- (4)每年員工健康檢查，關心及妥善管理員工健康。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失：無。

六、資通安全管理之資訊揭露

資通安全管理策略與架構：

(一)資通安全風險管理架構

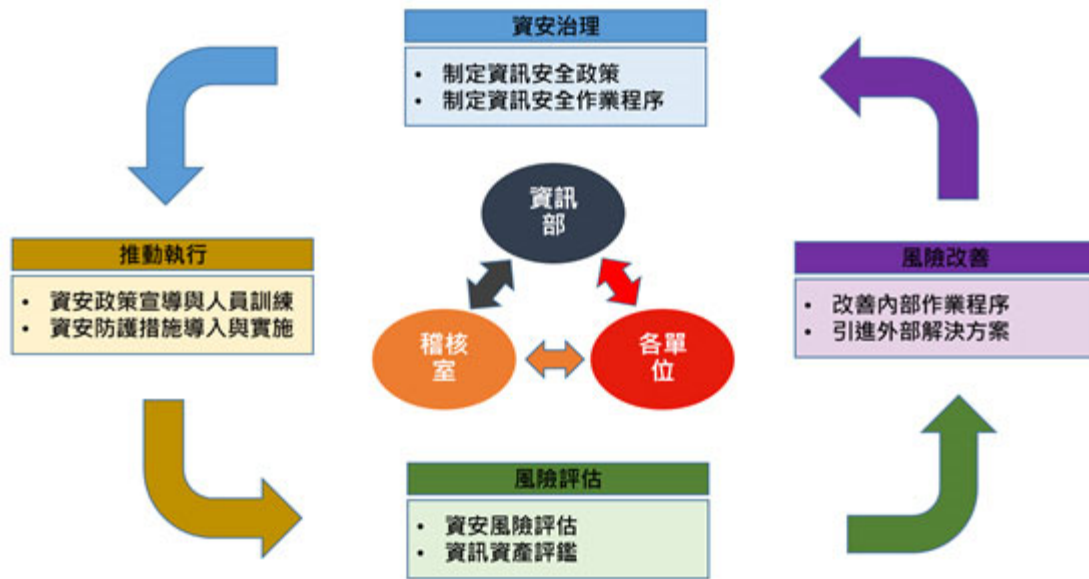
- 1.本公司資通安全之權責單位為資訊部，該部設置資訊主管，與專業資訊人員，負責訂定企業內部資通安全政策、規劃暨執行資通安全防護與資安政策推動與落實，並定期公佈公司資安治理概況。
- 2.本公司稽核室為資通安全監理之督導單位，該室設置稽核主管，與專職稽核人員，負責督導內部資安執行狀況，若有查核發現缺失，旋即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。
- 3.組織運作模式採定期稽核與循環式管理，確保可靠度目標之達成且持續改善。

(二)資通安全政策

- 1.本公司各項資通安全管理規定必須遵守政府相關法規（如：資通安全管理法、刑法、國家機密保護法、專利法、商標法、著作權法、個人資料保護法等）之規定。

- 2.成立資通安全管理專職單位，負責資通安全制度之建立及推動事宜。
- 3.定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及相關實施規定。
- 4.建立主機及網路使用之管理機制，以統籌分配、運用資源。
- 5.新系統及設備建置上線前，須將風險、安全因素納入考量，防範危害資通安全之情況發生。
- 6.建立資訊機房實體及環境安全防護措施，並定期施以相關維護及保養。
- 7.明確規範網路系統之使用權限，防止未經授權之存取動作。
- 8.訂定資通安全管理制度內部稽核計畫，定期檢視資通安全管理制度範圍內所有人員及設備使用情形，依稽核報告擬訂及執行矯正預防措施。
- 9.訂定營運持續管理備援/備份還原之演練，確保公司業務持續運作。
- 10.本公司所有人員負有維持資通安全之責任，且應遵守公司相關之資通安全管理規範。
- 11.委外廠商在執行本公司委外業務時若有複委託之需求，應評估複委託業務相關之資安風險。並要求委外廠商依資通安全相關規定對複委託廠商進行適當之監督與管理。
- 12.對內部及外部專案管理的過程中，應明訂及陳述與專案相關之各項資通安全要求，確保內部及外部專案資訊之機密性、完整性及可用性，降低機敏資訊(含個人資料)外洩及違反法令之風險。
- 13.資安政策之評估與審查應至少每年評估及審查一次，以反映管理政策、政府法令、新科技技術及公司業務等之最新發展現況，確保資通安全管理制度的可行性及有效性，以維持營運和提供適當服務的能力。

(三)企業資通安全風險管理與持續改善架構



(四)具體管理方案

本公司資通安全管理機制，包含以下三個面向：

- 1.制度規範：訂定公司資通安全管理制度，規範人員作業行為。
 - (1)內部評鑑，不定期主動針對資通安全組織，網路資安風險進行檢討改善。
 - (2)針對內部主要系統定期做漏洞防護攻擊演練，規定要定期更新漏洞及修復機制。
 - (3)不定期針對資安相關議題做出警示及說明如何防範。
- 2.系統防護：建置資通安全管理系統，落實資安防護管理措施。
 - (1)定時定期強制電腦病毒掃描。
 - (2)導入 ISP 端防護過濾機制，可降低網路惡意相關攻擊。
 - (3)強化多層次企業防火牆，主機防火牆以及使用者端電腦防火牆。
- 3.人員訓練：進行資通安全教育訓練，提昇全體同仁資安意識。
 - (1)新進員工強化資通安全教育訓練。
 - (2)不定期對員工郵件社交工程演練，加強員工警覺性。
 - (3)透過雲端機制執行釣魚有鍵防禦偵測。

本公司實施之資通安全管理措施，包含以下四個面向：

- 1.權限管理：人員帳號，權限管理，系統操作（人員帳號權限管理

與審核，人員帳號權限定期盤點)。

- 2.存取管制：人員存取內外部系統，資料傳輸管道安全措施(內/外部存取管控，資料外洩管控，操作行為軌跡紀錄)。
- 3.外部威脅：內部系統潛在弱點，防毒防駭的保護措施(主機電腦弱點檢測與更新措施防毒防駭，垃圾與惡意程式偵測)。
- 4.系統可用：系統可用狀態與服務中斷時的處置措施(系統/網路可用狀態監控及通報機制，服務中斷之應變措施，資料備份與系統備援機制，定期災害還原演練)。

(五)投入資通安全管理之資源(資通安全措施推動執行成果)

- 1.年度新進員工資通安全教育訓練 100%。
- 2.今年度電子郵件社交工程演練 2 次。
- 3.年度不定期資安宣導與說明如何防範 10 次。
- 4.員工不遵守資通安全而遭受人事處分比例 0%。

(六)資通安全風險與因應措施：

本公司已建立全面的網路與電腦相關資安防護措施，但無法保證其控管或維持公司營運及會計等重要企業功能之電腦系統能完全避免來自任何第三方癱瘓系統的網路攻擊。這些網路攻擊以非法方式入侵公司的內部網路系統，進行破壞公司之營運及損及公司商譽等活動。在遭受嚴重網路攻擊的情況下，公司的系統可能會失去公司重要的資料，公司營運也可能因此停擺。透過持續檢視和評估其資通安全規章及程序，以確保其適當性和有效性，但不能保證公司在瞬息萬變的資通安全威脅中不受推陳出新的風險和攻擊所影響。面對未來科技的新技術，唯有持續不斷更新與改進，才能在萬一發生資安事件的同時降低風險。

(七)重大資通安全事件：

公司近期無重大資通安全相關事件而遭受損失。

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
投資開發契約	中國石油化學工業開發股份有限公司(中石化)、峯典科技開發股份有限公司	108.08.12	與中石化共同投資設立合資公司，後續由合資公司執行「新北市板橋區南雅東路土地開發案」	無
取得土地契約	新北市板橋區新興段1136等20筆地號及新興段116建號土地地主	108.08.16起至雙方權利義務終止	取得新北市板橋區新興段1136等20筆地號及新興段116建號	無
投資契約書	台北市政府	108.12.24	與台北市政府簽訂「捷運系統環狀線中和站(Y11)用地土地開發案」及「捷運系統環狀線中原站(Y13)用地土地開發案」投資契約書	無
處分不動產契約	高美投資有限公司	109.03.26起至雙方權利義務終止	銷售本公司台北市信義區「新美齊Jade12」房地與車位	無
取得土地契約	新北市三重區集美段691地號等土地地主	109.03.04起至雙方權利義務終止	取得新北市三重區集美段691地號等18筆土地	無
合建補充協議書	台北市士林區天母段459地號等土地地主	109.12.17起至雙方權利義務終止	台北市士林區天母段459地號土地合建分屋	無
處分不動產契約	非本公司關係人之自然人	110.03.03起至雙方權利義務終止	銷售本公司台北市信義區「新美齊Jade12」房地與車位	無
合建解除契約	新北市三重區五谷王段237地號等土地地主	110.03.26	雙方協議解除合作興建契約	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表及綜合損益表

(1)簡明資產負債表-合併

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 111年3月 31日(註1)
		106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產		6,157,256	6,213,035	11,187,959	10,235,508	10,535,310	11,545,045
不動產、廠房及設備(註3)		122,891	549,648	738,489	58,577	60,340	59,910
無形資產		39,947	136,565	125,297	6,147	4,802	4,126
其他資產(註3)		279,510	546,177	462,355	375,290	466,554	465,473
資產總額		7,253,453	8,147,259	13,771,998	11,586,578	12,066,424	13,073,632
流動負債	分配前	4,071,673	2,708,429	7,281,026	6,397,693	6,908,377	7,897,815
	分配後	4,071,673	2,708,429	7,281,026	6,397,693	註2	註2
非流動負債		609,828	1,510,181	1,842,916	1,230,975	771,622	766,166
負債總額	分配前	4,681,501	4,218,610	9,123,942	7,628,668	7,679,999	8,663,981
	分配後	4,681,501	4,218,610	9,123,942	7,628,668	註2	註2
歸屬於母公司業主之權益		2,525,093	3,357,745	3,419,030	3,334,089	3,760,558	3,785,044
股本		2,399,028	2,397,403	2,636,343	2,400,593	2,446,356	2,413,476
資本公積		286	(3,933)	(1,166)	(8,285)	(4,974)	(4,577)
保留盈餘	分配前	135,730	974,737	799,785	956,224	1,355,955	1,372,028
	分配後	135,730	615,127	799,785	884,206	註2	註2
其他權益		(9,951)	(10,462)	(15,932)	(14,443)	3,131	4,117
庫藏股票		0	0	0	0	(39,910)	0
非控制權益		46,859	570,904	1,229,026	623,821	625,867	624,607
權益總額	分配前	2,571,952	3,928,649	4,648,056	3,957,910	4,386,425	4,409,651
	分配後	2,571,952	3,807,439	4,648,056	3,885,892	註2	註2

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。111年3月31日財務資料未經會計師核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

註3：最近五年度均未曾辦理資產重估。

(2)簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 111 年 3 月 31 日 (註 1)
	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	
營 業 收 入	1,921,525	6,127,933	4,936,941	5,306,536	1,528,310	30,903
營 業 毛 利	300,423	1,504,499	770,542	825,949	557,512	11,717
營 業 (損) 益	(131,212)	850,975	7,225	48,663	335,018	(31,371)
營業外收入及支出	51,125	(6,465)	397,559	68,433	155,304	59,557
稅 前 淨 利	(80,087)	844,510	404,784	117,096	490,322	28,186
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(83,129)	874,419	358,792	122,004	478,035	23,053
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0	0
本 期 淨 利 (損)	(83,129)	874,419	358,792	122,004	478,035	23,053
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	14,101	(13,341)	(1,295)	2,107	9,006	(707)
本期綜合損益總額	(69,028)	861,078	357,497	124,111	487,041	22,346
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(85,123)	823,834	186,012	153,801	479,968	24,313
淨利歸屬於非控制 權 益	1,994	50,585	172,780	(31,797)	(1,933)	(1,260)
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	(70,702)	820,761	185,613	154,524	488,974	23,606
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	1,674	40,317	171,884	(30,413)	(1,933)	(1,260)
每 股 盈 餘	(0.36)	3.14	0.71	0.60	1.99	0.10

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。111年3月31日財務資料未經會計師核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

註3：最近五年度均未曾辦理資產重估。

2.簡明資產負債表及綜合損益表-個體

(1)簡明資產負債表-個體

單位：新台幣仟元

年 度 目 項		最近五年度財務資料				
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
流動資產		5,212,016	4,312,333	4,810,274	5,484,049	5,385,527
不動產、廠房及設備 (註 2)		59,521	59,240	59,542	58,547	58,964
無形資產		641	1,365	1,939	5,726	4,138
其他資產 (註 2)		183,348	394,019	374,947	374,890	465,021
資產總額		6,744,261	5,982,191	7,272,621	7,800,099	7,796,985
流動負債	分配前	3,671,030	1,295,552	2,635,505	3,243,708	3,314,059
	分配後	3,671,030	1,295,552	2,635,505	3,243,708	註 1
非流動負債		548,138	1,328,894	1,218,086	1,222,302	722,368
負債總額	分配前	4,219,168	2,624,446	3,853,591	4,466,010	4,036,427
	分配後	4,219,168	2,624,446	3,853,591	4,466,010	註 1
歸屬於母公司業主之 權益		2,525,093	3,357,745	3,419,030	3,334,089	3,760,558
股 本		2,399,028	2,397,403	2,636,343	2,400,593	2,446,356
資本公積		286	(3,933)	(1,116)	(8,285)	(4,974)
保留 盈餘	分配前	135,730	974,737	799,785	956,224	1,355,955
	分配後	135,730	615,127	799,785	884,206	註 1
其他權益		(9,951)	(10,462)	(15,932)	(14,443)	3,131
庫藏股票		0	0	0	0	(39,910)
非控制權益		0	0	0	0	0
權益 總額	分配前	2,525,093	3,357,745	3,419,030	3,334,089	3,760,558
	分配後	2,525,093	3,237,875	3,419,030	3,262,071	註 1

註1：尚未召集股東會決議分配。

註2：最近五年度均未曾辦理資產重估。

註3：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

(2)綜合損益表-個體

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
營業收入	2,992	3,224,923	677,334	981,824	1,443,377
營業毛利	2,247	1,090,239	202,950	338,908	542,037
營業(損)益	(139,747)	772,728	31,698	167,747	332,370
營業外收入及支出	57,733	13,036	193,256	(3,724)	159,885
稅前淨利(損)	(82,014)	785,764	224,954	164,023	492,255
繼續營業單位 本期淨利(損)	(85,123)	823,834	186,012	153,801	479,968
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(85,123)	823,834	186,012	153,801	479,968
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	14,421	(3,073)	(399)	723	9,006
本期綜合損益總額	(70,702)	820,761	185,613	154,524	488,974
淨利(損)歸屬於 母 公 司 業 主	(85,123)	823,834	186,012	153,801	479,968
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	(70,702)	820,761	185,613	154,524	488,974
綜合損益總額歸屬於非 控 制 權 益	0	0	0	0	0
每 股 盈 餘	(0.36)	3.14	0.71	0.60	1.99

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

(二)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見資訊：

年度	簽證會計師姓名	查核意見內容
106	陳秀蘭、陳蓓琪	無保留意見
107	陳秀蘭、陳蓓琪	無保留結論/意見(強調事項或其他事項)-強調事項 —重大會計政策或估計之變動
108	郭欣頤、寇惠植	無保留結論/意見(強調事項或其他事項)-強調事項 —重大會計政策或估計之變動
109	郭欣頤、寇惠植	無保留意見
110	郭欣頤、寇惠植	無保留意見

二、財務分析

(一)最近五年度財務分析

1.最近五年度財務分析-合併

年 度 (註 1) 分析項目 (註 3)		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 111 年 3 月 31 日 (註 1)
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	
財務 結構 %	負債占資產比率	64.54	51.78	66.25	65.84	63.65	66.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	2,589.11	989.51	878.95	8,858.23	8,548.37	8,639.28
償債 能力	流動比率 (%)	151.22	229.40	153.66	159.99	152.50	146.18
	速動比率 (%)	48.56	127.12	57.25	37.17	41.59	47.02
	利息保障倍數	(8.16)	29.57	9.35	4.44	75.57	13.70
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	14.29	44.10	25.13	45.00	236.98	16.36
	平均收現日數	26	8	15	8	2	22
	存貨週轉率 (次)	0.45	1.43	0.88	0.61	0.13	0.01
	應付款項週轉率 (次)	3.74	9.11	6.56	8.69	4.05	0.47
	平均銷貨日數	811	255	415	598	2,808	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	16.24	18.22	7.67	13.32	25.70	2.06
	總資產週轉率 (次)	0.30	0.80	0.45	0.42	0.13	0.01
獲利 能力	資產報酬率 (%)	-1.18	11.66	3.63	1.18	4.09	0.79
	權益報酬率 (%)	-3.38	26.90	8.37	2.84	11.46	2.21
	稅前純益占實收資本比率 (%)	-3.34	35.23	15.35	4.88	20.04	1.17
	純益率 (%)	-4.33	14.27	7.27	2.30	31.28	78.68
	每股盈餘 (元)	-0.36	3.14	0.71	0.60	1.99	0.10
現金 流量	現金流量比率 (%)	註 2	93.14	註 2	註 2	0.44	註 2
	現金流量允當比率 (%)	註 2	121.07	註 2	註 2	註 2	註 2
	現金再投資比率 (%)	註 2	50.06	註 2	註 2	0.68	註 2
槓桿 度	營運槓桿度	(2.29)	1.77	106.65	16.97	1.66	(0.37)
	財務槓桿度	0.94	1.04	(0.18)	3.32	1.02	0.98
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.利息保障倍數：稅前純益增加所致。							
2.應收款項週轉率及應收帳款收現日數：應收款項減少所致。							
3.存貨周轉率及平均銷貨日數：銷貨成本減少所致。							
4.應付款項週轉率：應付款項減少所致。							
5.不動產、廠房及設備周轉率：不動產、廠房及設備減少所致							
6.總資產周轉率：營收減少所致。							
7.資產報酬率(%)及權益報酬率(%)：稅後淨利增加所致。							
8. 稅前純益占實收資本比率及純益率：稅前淨利增加所致。							
9.純益率及每股盈餘：稅後淨利增加所致。							
10.營運槓桿度及財務槓桿度：營業淨利增加所致。							

2.最近五年度財務分析-個體

年 度 (註 1) 分析項目(註 3)		最 近 五 年 度 財 務 分 析				
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
財務結構 %	負債占資產比率	62.56	43.87	52.99	57.26	51.77
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,163.27	7,911.27	7,787.97	7,782.45	7,602.82
償債能力	流動比率(%)	141.98	332.86	182.52	169.07	162.51
	速動比率(%)	35.98	160.21	79.53	59.88	69.03
	利息保障倍數	(16.15)	34.38	8.98	15.30	92.28
經營能力	應收款項週轉率(次)	52.49	886.21	189.09	註 8	25,321.7
	平均收現日數	7	1	2	註 8	1
	存貨週轉率(次)	0.0002	0.72	0.19	0.21	0.27
	應付款項週轉率(次)	0	11.41	3.93	6.66	9.15
	平均銷貨日數	1,825,000	510	1,867	1,756	1,332
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.05	54.31	11.40	16.61	24.56
	總資產週轉率(次)	0.001	0.51	0.10	0.13	0.185
獲利能力	資產報酬率(%)	(1.36)	13.24	3.15	2.16	6.21
	權益報酬率(%)	(3.52)	28.01	5.49	4.55	13.53
	稅前純益占實收資本比率(%)	(3.42)	32.78	8.53	6.83	20.12
	純益率(%)	(2,845.02)	25.55	27.46	15.68	33.25
	每股盈餘(元)	(0.36)	3.46	0.71	0.60	1.99
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	1.92	註 2	註 2	0.13
	現金流量允當比率(%)	註 2	131.34	54.85	29.86	67.78
	現金再投資比率(%)	註 2	61.11	註 2	註 2	10.30
槓桿度	營運槓桿度	(0.02)	1.41	6.40	2.02	1.63
	財務槓桿度	0.97	1.03	8.99	1.07	1.02

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)

近二年度變動比率超過 20%說明：

- 1.利息保障倍數：稅前純益增加所致。
- 2.存貨周轉率及平均銷貨日數：存貨增加所致。
- 3.應付款項週轉率：銷貨成本增加所致。
- 4.不動產、廠房及設備週轉率：營業收入增加所致。
- 5.總資產周轉率：營業收入增加所致。
- 6.資產報酬率(%)、權益報酬率(%)、純益率(%)及每股盈餘：稅後淨利增加所致。
- 7.稅前純益占實收資本比率(%)：稅前淨利增加所致。
- 8.現金流量允當比率：營業活動現金流量增加所致。

註 1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之現金流量為流出數，未符合現金流量分析之定義，故該比率不適用。

註3：分析項目計算公式列示如下：

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)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益總額。

(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。

註8：因期末無應收款項，故不適用。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

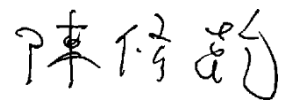
新美齊股份有限公司 審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國110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餘分配表，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111年股東會

審計委員會召集人：陳修乾



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 三 十 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 112 至第 184 頁

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

請參閱第 185 至第 245 頁

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日，發生財務週轉困難情事：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析

(一)財務狀況之檢討與分析-合併

單位：新台幣仟元

	109 年	110 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	10,235,508	10,535,310	299,802	2.93
不動產、廠房及設備	58,577	60,340	1,763	3.01
投資性不動產淨額	672,477	673,525	1,048	0.16
無形資產	6,147	4,802	(1,345)	(21.88)
其他資產	375,290	466,554	91,264	24.32
資產總額	11,586,578	12,066,424	479,846	4.14
流動負債	6,397,693	6,908,377	510,684	7.98
其他負債	1,230,975	771,622	(459,353)	(37.32)
負債總額	7,628,668	7,679,999	51,331	0.67
股本	2,400,593	2,446,356	45,763	1.91
資本公積	(8,285)	(4,974)	3,311	(39.96)
保留盈餘	956,224	1,355,955	399,731	41.80
其他權益	(14,443)	3,131	17,574	(121.68)
庫藏股	-	(39,910)	(39,910)	-
非控制權益	623,821	625,867	2,046	0.33
股東權益總額	3,957,910	4,386,425	428,515	10.83

財務狀況之檢討與分析-個體

單位：新台幣仟元

	109 年	110 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	5,484,049	5,385,527	(98,522)	(1.80)
採用權益法之投資	1,191,116	1,198,480	7,364	0.62
不動產、廠房及設備	58,547	58,964	417	0.71
投資性不動產淨額	672,477	673,525	1,048	0.16
無形資產	5,726	4,138	(1,588)	(27.73)
其他資產	374,890	465,021	90,131	24.04
資產總額	7,800,099	7,796,985	(3,114)	(0.04)
流動負債	3,243,708	3,314,059	70,351	2.17
其他負債	1,222,302	722,368	(499,934)	(40.90)
負債總額	4,466,010	4,036,427	(429,583)	(9.62)
股本	2,400,593	2,446,356	45,763	1.91
資本公積	(8,285)	(4,974)	3,311	(39.96)
保留盈餘	956,224	1,355,955	399,731	41.80
其他權益	(14,443)	3,131	17,574	(121.68)
庫藏股	-	(39,910)	(39,910)	-
股東權益總額	3,334,089	3,760,558	426,469	12.79

(一)最近二年度資產、負債發生重大變動之主要原因(變動達 20%以上且變動金額達 10,000 仟元)：

- 1.合併及個體其他資產：其他非流動資產增加。
- 2.合併及個體其他負債：應付公司債減少。
- 3.保留盈餘：稅後淨利增加。
- 4.其他權益：員工未賺得酬勞減少。
- 5.庫藏股：實施庫藏股。

(二)最近二年度資產、負債、股東權益並無重大影響。

(三)未來因應計畫：不適用。

二、財務績效分析

比較分析表-合併

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109 年度		110 年度		增減金額	變動比例 %
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	5,312,228		1,567,739		(3,744,489)	(70.49)
減：銷貨退回及折讓	<u>(5,692)</u>		<u>(39,429)</u>		(33,737)	592.71
營業收入淨額		5,306,536		1,528,310	(3,778,226)	(71.20)
營業成本		<u>(4,480,587)</u>		<u>(970,798)</u>	3,509,789	(78.33)
營業毛利		825,949		557,512	(268,437)	(32.50)
營業費用		<u>(777,286)</u>		<u>(222,494)</u>	554,792	(71.38)
營業淨利		48,663		335,018	286,355	588.45
營業外收入		102,454		174,594	72,140	70.41
營業外支出		<u>(34,021)</u>		<u>(19,290)</u>	14,731	(43.30)
繼續營業單位稅前淨利		117,096		490,322	373,226	318.74
減：所得稅利益(費用)		<u>(4,908)</u>		<u>(12,287)</u>	(7,379)	150.35
本期稅後淨利		<u>122,004</u>		<u>478,035</u>	356,031	291.82

比較分析表-個體

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109 年度		110 年度		增減金額	變動比例 %
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	981,824		1,482,766		500,942	51.02
減：銷貨退回及折讓	<u>-</u>		<u>(39,429)</u>		(30,429)	-
營業收入淨額		981,824		1,443,337	461,513	47.01
營業成本		<u>(642,916)</u>		<u>(901,300)</u>	(258,384)	40.19
營業毛利		338,908		542,037	203,129	59.94
營業費用		<u>(171,161)</u>		<u>(209,667)</u>	38,506	22.50
營業淨利		167,747		332,370	164,623	98.14
營業外收入		7,748		176,641	168,893	2,179.83
營業外支出		<u>(11,472)</u>		<u>(16,756)</u>	(5,284)	46.06
繼續營業單位稅前淨利		164,023		492,255	328,232	200.11
減：所得稅利益(費用)		<u>(10,222)</u>		<u>(12,287)</u>	(2,065)	20.20
本期稅後淨利		<u>153,801</u>		<u>479,968</u>	326,167	212.07

(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因
(變動達 20%以上且變動金額達 10,000 仟元)。

1.合併及個體營業收入：營收增加。

- 2.合併及個體營業純益：營業毛利增加及營業費用減少。
 - 3.合併及個體稅前純益：營業外收入增加。
- (二)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益並無重大影響。
- (三)未來因應計畫：不適用。

三、現金流量

(一)110 年合併現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

期初 現金餘額(1)	全年來自營業活 動淨現金流入(2)	全年因投資及 融資活動淨現 金流入(3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
1,315,127	30,637	(710,795)	634,969	—	—

(二)現金不足額之補救措施及流動性分析：

- 1.現金不足額之補救措施：本年度無現金不足額情形。
- 2.流動性分析：
 - 營業活動：主因存貨增加使營業活動淨現金流出。
 - 投資活動：主因處分子公司使投資活動淨現金流出。
 - 籌資活動：主因現金減資使融資活動淨現金流出。

(三)未來一年現金流量性分析

單位：新台幣仟元

期初 現金餘額(1)	預計全年來自營 業活動淨現金流 出(2)	全年因投資及 融資活動淨現 金流入(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)-(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
634,969	(1,003,164)	597,720	229,525	—	—

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資事業分析

單位：新台幣仟元

說明 項目	110年度 認列投資 (損)益金額	政策	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來其他 投資計畫
凱銳控股 (股)公司	16,940	配合組織調整透過該公司轉投資綠能事業、volvo 經銷及車用電子產品生產製造、銷售。	認列轉投資收入。	-	無
新美齊公寓 大廈管理 (股)公司	5,045	透過該公司從事資產租賃、維護、管理服务	經營初期業務尚未開拓；設備、人力成本逐漸增加。	積極開發物業、資產租賃及管理服務業務。	無
京捷建設 (股)公司	(1,912)	不動產建設開發、都市更新整建	經營初期業務尚未開拓	積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。	無
新合達(股) 公司	(523)	資訊技術服務業	經營初期業務尚未開拓	透過人工智慧，精準鎖定潛在客戶。	無

六、風險事項分析與評估

(一)風險管理政策及組織架構：

本公司之風險管理乃針對各單位潛在風險之認知、辨識、分析、衡量，進而選擇適當處理方法加以控制、處理，監督並改進風險管理計畫，並依風險的特性與影響層級，予以集中管理與分層執行，使所有風險均能隨時有效掌控。

本公司主要風險管理組織及各項風險管理執行與負責單位如下：

- 1.財務風險、流動性風險、信用風險、法律風險：由財務會計及總經理室訂定各項策略並執行，並依據法令、政策及市場之變化分析評估採取各項因應措施，且由稽核室透過風險評估，不斷對以上之風險項目進行管控及查核。
- 2.市場風險：本公司平時除由各主要部門依所營業務權責，訂定各

項策略並執行，並依據法令、政策及市場之變化分析評估採取各項因應措施。且由總經理室，針對可能發生之市場風險危機進行管控及處理。

3.策略及營運風險：由總經理室事前的風險評估，並於事後作營運的績效追蹤，使企業的策略能符合願景及達成公司之營運目標。

4.稽核室：依風險評估查核，協助公司內部各單位及關係企業檢視其影響目標達成之風險項目，並針對這些風險項目-瞭解其內控制度之充分性及有效性，提供制度規劃及流程設計等諮詢服務，並改善營運及管理風險以增加其組織價值。

(二)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：

本公司因業務採用外幣交易故而美元升值對本公司損益有不利影響，因此進、銷貨時儘量採用相同幣別，使可相互沖抵以降低淨外匯部位；同時亦隨時蒐集匯市資訊，充分掌握匯率走勢，在適當時機從事遠期外匯交易以規避匯兌風險。

(三)從事高風險、高槓桿投資、資金資與他人、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：

本公司並未從事高風險、高槓桿投資之商品，各項投資均經審慎評估後執行。資金資與他人、背書保證，及衍生性商品交易皆依據本公司所訂之『取得或處分資產處理程序』、『資金資與他人作業程序』及『背書保證作業程序』之規範執行辦理衍生性商品 110 年損失超限 20%之公告，至年報刊印日止之損失情形：無

(四)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司及子公司均從事投資興建住宅等相關業務範圍，因此並未設置研發部門，亦無提列研發費用。

(五)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：無。

(六)科技改變（包括資通安全風險）及產業改變對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(七)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(八)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

- (十)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。
- (十一)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、風險及因應措施：無。
- (十二)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十三)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之大股東，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。
- (十四)資安風險評估分析說明：本公司已建置資通安全風險管理架構、組織及制度，主要政策及具體作為包括，依職能分工設定存取權限、系統發展及維護安全管理及監督、機房環控及設備安全系統建置、防火牆及上網使用安全原則建立、網路流量監控、防毒軟體自動掃描偵測及病毒碼更新、系統資料定期備份、電腦安裝軟體符合法規檢查、資訊資產盤點及永續運作確保、資通安全教育訓練及宣導、個人資料尊重與保護等具體安全管理措施。
- (十五)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無

聲 明 書

本公司民國一一〇年度(自民國一一〇年一月一日至民國一一〇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：民國一一一年三月三十日



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	home.kpmg/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)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與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，對新美齊集團民國一一〇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：

存貨及投資性不動產評價

有關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)(十)、五(二)及六(四)(十一)。

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之主觀判斷，故對存貨及投資性不動產評價均將產生重大影響，因此存貨及投資性不動產評價列為本會計師執行新美齊集團合併財務報告重要的評估事項之一。

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集團委請外部不動產估價師出具鑑價報告，針對估價假設進行合理性評估，並檢查該鑑價師之資格及獨立性，以評估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一一〇年度及一〇九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，決定對新美齊集團民國一一〇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：

郭欣頤



寇惠桓



證券主管機關：金管證審字第1040003949號
核准簽證文號：台財證六字第0930106739號



新美豐股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇九〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31			110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%		
資產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 634,969	5	1,315,127	11	2100 短期借款(附註六(十四)(三十)及八)	\$ 4,538,426	38	4,400,035	38
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	1,095,964	9	436,236	4	2111 應付短期票券(附註六(十五)(三十)及八)	639,112	5	761,756	7
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三)(廿四))	9,965	-	2,933	-	2130 合約負債－流動(含關係人)(附註六(廿四)及七)	914,884	8	693,033	6
1200 其他應收款	5,654	-	18,532	-	2170 應付票據及帳款	178,891	2	300,949	3
1210 其他應收款－關係人(附註七)	-	-	22,530	-	2200 其他應付款(含關係人)(附註七)	90,713	1	130,405	1
130X 存貨(附註六(四)、七及八)	7,605,006	63	7,827,240	68	2280 租賃負債－流動(附註六(十七)(三十)及七)	29,351	-	4,306	-
1410 預付款項(附註七)	57,390	-	30,032	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十六)及八)	499,896	4	-	-
1479 其他流動資產(附註六(十三)及八)	871,779	7	504,211	4	2399 其他流動負債(附註七)	17,104	-	107,209	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十三))	254,583	2	78,667	1	流動負債合計	6,908,377	58	6,397,693	56
流動資產合計	10,535,310	86	10,235,508	88	非流動負債：				
非流動資產：					應付公司債(附註六(十六)及八)	698,714	6	1,197,794	10
1550 採用權益法之長期投資(附註六(六))	244,573	2	222,972	2	負債準備－非流動	758	-	745	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	60,340	1	58,577	1	2570 遞延所得稅負債(附註六(廿))	12,462	-	11,185	-
1755 使用權資產(附註六(十)及七)	81,320	1	15,607	-	2580 租賃負債－非流動(附註六(十七)(三十)及七)	51,591	-	9,444	-
1760 投資性不動產(附註六(十一)及八)	673,525	6	672,477	6	其他非流動負債	8,097	-	11,807	-
1780 無形資產(附註六(十二))	4,802	-	6,147	-	非流動負債合計	771,622	6	1,230,975	10
1840 遞延所得稅資產(附註六(廿))	8,242	-	5,856	-	負債總計	7,679,999	64	7,628,668	66
1900 其他非流動資產(附註六(十三)及八)	458,312	4	369,434	3	歸屬母公司業主之權益(附註六(七)(廿一))：				
非流動資產合計	1,531,114	14	1,351,070	12	普通股股本	2,446,356	20	2,400,593	21
					資本公積	(4,974)	-	(8,285)	-
					保留盈餘	1,355,955	11	956,224	8
					其他權益	3,131	-	(14,443)	-
					庫藏股票	(39,910)	-	-	-
					歸屬於母公司業主權益總計	3,760,558	31	3,334,089	29
					非控制權益	625,867	5	623,821	5
資產總計	\$ 12,066,424	100	11,586,578	100	權益總計	4,386,425	36	3,957,910	34
					負債及權益總計	\$ 12,066,424	100	11,586,578	100

資產總計

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



主辦會計：廖育嫻

新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十八)(廿四)及七)	\$ 1,528,310	100	5,306,536	100
5000	營業成本(附註六(四)(九)(十)(十一)(十八)(十九))	(970,798)	(64)	(4,480,587)	(84)
	營業毛利	557,512	36	825,949	16
	營業費用(附註六(三)(九)(十)(十一)(十三)(十七)(十九)(廿一)(廿五)及七)：				
6100	推銷費用	(44,195)	(3)	(228,518)	(4)
6200	管理費用	(178,299)	(11)	(390,540)	(8)
6300	研究發展費用	-	-	(157,570)	(3)
6450	預期信用減損損失	-	-	658	-
	營業費用合計	(222,494)	(14)	(777,286)	(15)
	營業淨利	335,018	22	48,663	1
	營業外收入及支出(附註六(五)(六)(七)(十)(十七)(廿六))：				
7100	利息收入	64,041	4	50,650	1
7010	其他收入	93,613	6	45,045	1
7020	其他利益及損失	(12,714)	(1)	6,759	-
7050	財務成本	(6,576)	-	(34,021)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業利益之份額	16,940	1	-	-
	營業外收入及支出合計	155,304	10	68,433	1
	稅前淨利	490,322	32	117,096	2
7951	減：所得稅費用(附註六(廿十))	(12,287)	(1)	4,908	-
	本期淨利	478,035	31	122,004	2
8300	其他綜合損益(附註六(廿十)(廿一))：				
8310	不重分類至損益之項目				
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	-	-	8,132	-
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	10,820	1	-	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	(66)	-
	不重分類至損益之項目合計	10,820	1	8,066	-
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	-	-	(6,696)	-
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	-	-	737	-
8370	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	(1,814)	-	-	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(1,814)	-	(5,959)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	9,006	1	2,107	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 487,041	32	\$ 124,111	2
	本期淨利(損)歸屬於(附註六(七))：				
8610	母公司業主	\$ 479,968	31	153,801	3
8620	非控制權益	(1,933)	-	(31,797)	(1)
	綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：	\$ 478,035	31	\$ 122,004	2
8710	母公司業主	\$ 488,974	32	154,524	3
8720	非控制權益	(1,933)	-	(30,413)	(1)
	每股盈餘(元)(附註六(廿三))	\$ 487,041	32	\$ 124,111	2
9750	基本每股盈餘	\$ 1.99		0.60	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.95		0.59	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



主辦會計：廖育嫻



新美齊股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益													其他權益項目				非控制 權 益	權 益 總 額
	普 通 股			保 留 盈 餘			國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額			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			歸屬於母 公司業主 權 益 總 計		庫 藏 股 票	合 計			
	股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	差 額	未實現(損)益	員 工 未 賺 得 酬 勞	合 計	權 益 總 計								
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 2,636,343	(1,166)	186,579	81,157	532,049	799,785	(10,845)	1,073	(6,160)	(15,932)	-	3,419,030	1,229,026	4,648,056					
本期淨利	-	-	-	-	153,801	153,801	-	3,730	-	-	-	153,801	(31,797)	122,004					
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(3,007)	-	-	723	-	723	1,384	2,107					
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	153,801	(3,007)	3,730	-	723	-	154,524	(30,413)	124,111					
盈餘指撥：																			
提列法定盈餘公積	-	-	18,466	-	(18,466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
提列特別盈餘公積	-	-	-	10,399	(10,399)	-	-	-	-	-	-	(267,210)	-	-					
現金減資	(267,210)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
對子公司所有權權益變動	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	19	4					
處分子公司	-	-	-	-	4,118	4,118	13,852	(3,723)	3,306	13,435	-	17,553	(726,848)	(709,295)					
限制型員工全額新股認購	(4,540)	1,215	-	-	(2,560)	(2,560)	-	-	3,164	3,164	-	(161)	-	(161)					
限制型員工權利新股認購既得條件滿足與給予日股價差額	-	2,560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	36,000	(10,883)	-	-	-	-	-	-	(14,753)	(14,753)	-	10,364	8,381	18,745					
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	1,080	1,080	-	(1,080)	-	(1,080)	-	-	-	-					
逾時效未領取之股利返還	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4					
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,656	143,656					
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 2,400,593	(8,285)	205,045	91,556	659,623	956,224	(2,016)	11,022	(14,443)	(14,443)	-	3,334,089	623,821	3,957,910					
本期淨利	-	-	-	-	479,968	479,968	-	-	-	-	-	479,968	(1,933)	478,035					
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(2,016)	-	-	9,006	-	9,006	-	9,006					
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	479,968	(2,016)	11,022	-	9,006	-	488,974	(1,933)	487,041					
盈餘指撥及分配：																			
提列法定盈餘公積	-	-	15,644	-	(15,644)	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
提列特別盈餘公積	-	-	-	891	(891)	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
普通股現金股利	-	-	-	-	(24,006)	(24,006)	-	-	-	-	-	(24,006)	-	(24,006)					
普通股股票股利	48,012	-	-	-	(48,012)	(48,012)	-	-	-	-	-	-	-	-					
對子公司所有權權益變動	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	(21)	-					
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	1,424	-	-	(6,079)	(6,079)	91	(505)	724	310	-	(4,345)	-	(4,345)					
處分採用權益法認列之投資	-	226	-	-	1,035	1,035	211	(1,411)	(103)	(1,303)	-	(42)	-	(42)					
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000					
庫藏股票買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,910)	-	(39,910)					
限制型員工權利新股認購	(2,249)	1,640	-	-	(3,175)	(3,175)	-	-	3,784	3,784	-	-	-	-					
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	5,777	5,777	-	5,777	-	5,777					
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 2,446,356	(4,974)	220,689	92,447	1,042,819	1,355,955	(1,714)	9,106	(4,261)	3,131	(39,910)	3,760,558	625,867	4,386,425					

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

主辦會計：廖育嫻



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 490,322	117,096
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	32,321	232,399
攤銷費用	2,968	2,291
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	16,998	(28,874)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之債務工具損失	-	1,171
利息費用	6,576	34,021
利息收入	(64,041)	(50,650)
股利收入	(216)	(69)
股份基礎給付酬勞成本	5,777	18,745
預期信用減損損失數	-	658
採用權益法認列之關聯企業利益之份額	(16,940)	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	429
處分待出售非流動資產利益	-	(13,888)
處分關聯企業之投資利益	(42)	-
處分子公司之投資利益	-	(1,576)
非金融資產減損損失	-	571
未實現外幣兌換利益	(1,514)	(486)
投資性不動產公允價值調整利益	(1,048)	(891)
其他項目	-	(161)
收益費損項目合計	(19,161)	193,690
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(173,782)	173,022
應收票據及帳款	-	(17,171)
其他應收款(含關係人)	35,731	67,135
存貨(含關係人)	307,410	(1,281,210)
預付款項(含關係人)	(27,358)	3,001
其他流動資產	13,657	(53,517)
其他金融資產	(352,800)	(5,138)
合約之增額成本	(97,125)	(43,104)
合約負債(含關係人)	214,809	268,806
應付票據及帳款(含關係人)	(200,849)	28,940
其他應付款	(25,384)	43,215
負債準備	-	(1,815)
其他流動負債	(90,105)	152,043
淨確定福利負債	-	(573)
調整項目合計	(414,957)	(472,676)

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



主辦會計：



新美齊股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營運產生之現金流入(出)	\$ 75,365	(355,580)
收取之利息	63,422	50,042
收取之股利	216	69
支付之利息	(90,254)	(125,074)
支付之所得稅	(18,112)	(6,139)
營業活動之淨現金流入(出)	30,637	(436,682)
投資活動之現金流量:		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(14,935)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	43,248
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(1,004,350)	(271,484)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	501,406	1,001,592
處分待出售非流動資產價款	-	75,139
取得不動產、廠房及設備	(3,031)	(457,178)
處分不動產、廠房及設備	-	103,074
存出保證金(減少)增加	507	(3,737)
購置無形資產	(1,623)	(3,399)
處分子公司	-	(611,407)
其他金融資產增加	(117,925)	(43,091)
其他非流動資產減少	115	77
預付設備款增加	-	(28,681)
投資活動之淨現金流出	(624,901)	(210,782)
籌資活動之現金流量:		
短期借款增加	3,323,959	3,838,626
短期借款減少	(3,185,428)	(3,295,691)
應付短期票券減少	(132,649)	(411,352)
舉借長期借款	-	574,953
償還長期借款	-	(276,852)
存入保證金(減少)增加	(3,710)	14,540
租賃本金償還	(29,574)	(127,664)
發放現金股利	(24,006)	(11,348)
現金增資	4,000	-
現金減資	-	(267,210)
庫藏股票買回成本	(39,910)	-
逾時效未領取之股利返還	-	4
非控制權益變動	-	152,000
籌資活動之淨現金流(出)入	(87,318)	190,006
匯率變動對現金及約當現金之影響	1,424	(8,950)
本期現金及約當現金減少數	(680,158)	(466,408)
期初現金及約當現金餘額	1,315,127	1,781,535
期末現金及約當現金餘額	\$ 634,969	1,315,127

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長:



經理人:



主辦會計:



新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一〇年度及一〇九年度
(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

新美齊股份有限公司（以下簡稱本公司），原名稱為美齊科技股份有限公司，於民國七十五年一月十一日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區陽光街300號7樓。本公司致力於建立品牌形象及生產、開發產品之技術，於民國八十六年獲准公開發行，奉准於民國八十九年十一月二十二日掛牌上市。配合公司運作情形，民國九十九年五月二十八日經股東會決議變更公司名稱為新美齊股份有限公司。本公司及子公司(以下併稱「合併公司」)不動產買賣、租賃、營建開發、公寓大廈管理及資訊技術服務等營運項目。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一一年三月三十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

合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一一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。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	國際會計準則第1號之主要修正包括： - 規定企業揭露其重大會計政策而非其重要會計政策； - 闡明與不重大之交易、其他事項或情況有關之會計政策資訊係屬不重大，且不需揭露該等資訊；及 - 闡明並非與重大之交易、其他事項或情況有關之所有會計政策資訊對公司之財務報表均屬重大。	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	2023年1月1日
國際會計準則第12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」	修正條文限縮認列豁免之範圍，當交易之原始認列產生等額應課稅及可減除暫時性差異時，不再適用該認列豁免。	2023年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下簡稱「編製準則」）及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」）編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之投資性不動產。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均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力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制力之日為止。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。

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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司 名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比		說明
			110.12.31	109.12.31	
本公司	新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	公寓大廈管理	99.375 %	99.375 %	
本公司	京捷建設股份有限公司	不動產建設開發、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	
本公司	新合達股份有限公司	資訊技術服務業	42.857 %	60.00 %	註

(註)新合達股份有限公司於民國一一〇年十一月辦理現金增資，惟本公司放棄認購，致本公司持股比例由60%降為42.857%。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

1. 外幣交易

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。

2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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.預期於其正常營業週期中實現該資產，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.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 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。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金、支票存款及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

應收帳款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或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(3)經營模式評估

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

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

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

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)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。

若合約款項逾期超過一百八十天，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三百六十五天或超過按約定之支付條件，合併公司視為該金融資產發生違約。

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。

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)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若合約款項逾期超過按約定之支付案件，合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過三百六十五天或按約定之支付條件；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。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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融負債

(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)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

(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。

3.衍生金融工具

合併公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。衍生工具原始認列時係按公允價值衡量。後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)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的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

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所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.在建土地及營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至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。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。

合併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，合併公司將所有權益變動按持股比例認列為資本公積。

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。

關聯企業發行新股時，若合併公司未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資；若此項調整係沖減資本公積，但由採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額則借記保留盈餘。惟若屬合併公司未按持股比例認購，致使其對關聯企業之所有權權益減少者，先前於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額係按減少比例重分類，其會計處理之基礎與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

(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，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目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收入。

(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減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之公允價值重分類為投資性不動產，用途改變日之帳面金額與其公允價值間之差額。

3.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予以資本化。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

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)房屋及建築：55年
- (2)機器設備：1～10年
- (3)辦公及其他設備：2～3年
- (4)租賃改良：2～3年

合併公司至少於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)租 賃

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、租賃負債及除役負債，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。

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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

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) 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；
- (3) 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以及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。

針對部分承租辦公處所、房屋及建築物、辦公設備、軟體、公務車及停車位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。

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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)無形資產

1.認列及衡量

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

2.後續支出

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

3.攤銷

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 1~4年

合併公司於每一報導日檢視無形資產之殘值、耐用年限及攤銷方法，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、遞延所得稅資產、以公允價值衡量之投資性不動產外）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。

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出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益，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)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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 廠址復原

廠址復原準備係使用目前可得之市場價格反映相關成本要素改變之不同假設所估列之總復原成本。

(十六) 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) 房地銷售

合併公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。本公司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，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。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，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，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若預售不動產，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。

(2) 不動產租賃服務

合併公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

若情況改變，將修正對收入、成本之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。支付款超過已提供之勞務，認列合約負債。

合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3) 洗衣儲值點數

係消費者儲值洗衣點數，於點數兌換於洗衣時認列收入。消費者尚未實際儲值兌換點數時，列於合約負債。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

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。

(十七) 股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用，並同時調整其他權益（員工未賺得酬勞）。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用，合併公司限制員工權利股票之給與日為主管機關核准日。

合併公司發行限制員工權利股票時，係於給與日認列其他權益（員工未賺得酬勞），並同時調整資本公積—限制員工權利股票。

合併公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權及限制員工權利股票估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積—限制員工權利股票。

(十八) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1) 同一納稅主體；或

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失遞轉後期，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。

(十九)每股盈餘

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

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用（包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用）之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

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

(一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，惟本公司截至報告日為凱銳控股股份有限公司董事會三席董事席次中之一席董事，並參與凱銳控股股份有限公司公司財務及營運政策之決定，而對凱銳控股股份有限公司具有重大影響。

(二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評估報導日是否存有減損之虞。於評估過程中，合併公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，使用任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(四)(十一)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
現金	\$ 108	53
支票及活期存款	152,341	972,354
約當現金—定期存款	482,520	342,720
	<u>\$ 634,969</u>	<u>1,315,127</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿七)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	110.12.31	109.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
國外私募股權基金	\$ 58,941	-
國外不動產信託基金	98,529	-
國外股票	55,508	-
國外債券	309,293	350,270
小計	<u>522,271</u>	<u>350,270</u>
非避險之衍生工具		
股權連結商品	549,365	60,493
債券信用連結組合式商品	24,328	25,473
小計	<u>573,693</u>	<u>85,966</u>
合 計	<u>\$ 1,095,964</u>	<u>436,236</u>

合併公司從事衍生金融工具交易因未適用避險會計列報為強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，其交易說明如下：

	110.12.31		109.12.31	
	名目本金 (千元)	契約期間	名目本金 (千元)	契約期間
股權連結商品	USD <u>2,100</u>	<u>110.06~111.11</u>	USD <u>2,000</u>	<u>109.3~110.3</u>
	GBP <u>330</u>	<u>110.2~111.2</u>		
	EUR <u>1,679</u>	<u>110.10~111.10</u>		
債券信用連結 組合式商品	USD <u>1,000</u>	<u>106.7~111.6</u>	USD <u>1,000</u>	<u>106.7~111.6</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿六)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)應收票據及帳款與催收款

	110.12.31	109.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 5,390	-
應收帳款—按攤銷後成本衡量	4,575	2,933
催收款	23,709	23,709
減：備抵損失	(23,709)	(23,709)
	<u>\$ 9,965</u>	<u>2,933</u>

合併公司針對所有應收票據及帳款與催收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，包括總體經濟及相關產業資訊。

合併公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

	110.12.31		
	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	<u>\$ 9,965</u>	-	<u>-</u>
	109.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 2,928	-	-
逾期61~90天	5	-	-
	<u>\$ 2,933</u>		<u>-</u>

合併公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日催收款之預期信用損失分析如下：

	110.12.31		
	催收款 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
逾期365天以上	<u>\$ 23,709</u>	100%	<u>23,709</u>
	109.12.31		
	催收款 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
逾期365天以上	<u>\$ 23,709</u>	100%	<u>23,709</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

	110年度	109年度
期初餘額	\$ 23,709	37,506
認列之減損損失	-	658
外幣換算損益	-	(24)
其他	-	(14,431)
期末餘額	<u>\$ 23,709</u>	<u>23,709</u>

(四)存 貨

	110.12.31	109.12.31
建設業		
待售房地	\$ 550,793	1,144,522
在建房地	5,896,633	1,147,588
營建用地	1,155,912	5,380,039
預付容積款	1,668	155,091
	<u>\$ 7,605,006</u>	<u>7,827,240</u>

1.待售房地明細如下：

建案代碼	興建模式	110.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1021	自地自建	\$ 284,473	20,443	304,916
1022	自地自建、合建分屋	231,857	14,020	245,877
		<u>\$ 516,330</u>	<u>34,463</u>	<u>550,793</u>
建案代碼	興建模式	109.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1021	自地自建	\$ 738,507	51,421	789,928
1022	自地自建、合建分屋	332,447	22,147	354,594
		<u>\$ 1,070,954</u>	<u>73,568</u>	<u>1,144,522</u>

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工 年 度	110.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1081	自地自建	110	\$ 4,229,072	310,127	4,539,199
1084	自地自建	111	499,757	156,799	656,556
1072	合建分屋	112	318,076	147,765	465,841
1031	自地自建、合建分屋	112	134,727	100,310	235,037
			<u>\$ 5,181,632</u>	<u>715,001</u>	<u>5,896,633</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

建案代碼	興建模式	預計完工 年 度	109.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1061	合建分屋	110	9,072	268,767	277,839
1084	合建分屋	111	499,323	28,323	527,646
1031	自地自建、合建分 屋	112	134,687	29,362	164,049
1072	合建分屋	112	157,935	20,119	178,054
			<u>\$ 801,017</u>	<u>346,571</u>	<u>1,147,588</u>

3.營建用地明細如下：

建案代碼	110.12.31	109.12.31
J3210	\$ 16,600	-
1071	1,103,815	1,028,905
1083	-	9,159
1085	22,799	18,706
1086	12,698	9,377
1081	-	4,313,892
合 計	<u>\$ 1,155,912</u>	<u>5,380,039</u>

4.預付容積款明細如下：

建案代碼	110.12.31	109.12.31
1072	\$ -	155,091
1071	1,668	-
合 計	<u>\$ 1,668</u>	<u>155,091</u>

5.民國一一〇年度及一〇九年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為898,330千元及4,331,276千元。

6.民國一一〇年度及一〇九年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失為0元及33,868千元。

7.建造期間之利息資本化

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 85,176	89,633
利息資本化利率	0.81~2.07%	0.98~2.09%

8.合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)待出售非流動資產

本公司之孫公司凱銳能源股份有限公司於民國一〇八年十月與非關係人簽訂太陽能發電設備出售合同，並已於民國一〇九年三月完成出售相關事宜，該不動產、廠房及設備出售價款淨額為32,986千元，帳面價值為23,723千元，故認列處分待出售資產利益9,263千元。

本公司之孫公司凱銳汽車股份有限公司於民國一〇八年十一月二十一日經董事會決議通過處分採用權益法投資之關聯企業－華陽汽車股份有限公司，該投資於民國一〇八年十二月三十一日轉列待出售非流動資產，帳面價值為37,528千元，並已於民國一〇九年一月完成出售相關事宜，出售價款淨額為42,153千元，故認列處分待出售資產利益4,625千元。

(六)採用權益法之投資

1.合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	110.12.31	109.12.31
關聯企業	\$ 244,573	222,972

2.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	與本公司間 關係之性質	主要營業場所/ 公司註冊之國家	所有權權益及 表決權之比例	
			110.12.31	109.12.31
凱銳控股股份有限公司	主要業務為投資控股	台灣	19.7579 %	23.00 %

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下：

(1)凱銳控股股份有限公司之彙總性財務資訊：

	110.12.31	109.12.31
流動資產	\$ 305,138	70,831
非流動資產	1,268,821	955,954
流動負債	(45,342)	(57,342)
非流動負債	(290,770)	-
淨資產	\$ 1,237,847	969,443
歸屬於非控制權益之淨資產	\$ -	746,741
歸屬於被投資公司業主之淨資產	\$ 244,573	222,972

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	110年度	109年度
營業收入	\$ -	-
本期淨利(損)	\$ 74,569	(27,141)
其他綜合損益	39,512	(3,345)
綜合損益總額	\$ 114,081	(30,486)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ -	-
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ -	-

	110年度	109年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 222,972	-
本期取得歸屬於合併公司對關聯企業淨資產所享份額	21,601	222,972
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	244,573	222,972
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ 244,573	222,972

(七)喪失對子公司之控制

合併公司因分別處分凱銳控股股份有限公司(以下簡稱凱銳控股公司)22.0191%股權及凱銳光電股份有限公司(以下簡稱凱銳光電公司)24.51985%股權，致凱銳控股公司於民國一〇九年十二月三十一日經股東臨時會決議通過改選董監事，改選後董事會席次由五席變更為三席，合併公司無法取得過半之董事席次亦未取得股東會出席股東過半之表決權，且凱銳光電公司董事會五席席次均由凱銳控股公司指派代表人，故致合併公司自民國一〇九年十二月三十一日起均喪失對其之控制。

上述交易扣除交易成本之處分價款淨額分別為218,904千元及89,553千元，總處分價款淨額為308,457千元，其處分(損失)利益分別為(10,099)千元及11,675千元，總處分淨利益為1,576千元包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。

其中合併公司對凱銳控股公司23%之剩餘股權按民國一〇九年十二月三十一日公允價值衡量為222,972千元，並自該日起對其之關係由子公司變更為關聯企業。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年十二月三十一日凱銳控股公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 56,138
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	14,058
其他應收款	208
預付款項(含關係人)	353
其他流動資產	74
採用權益法之長期投資	953,329
存出保證金	2,625
其他應付款(含關係人)	(57,342)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ 969,443</u>

民國一〇九年十二月三十一日凱銳光電公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 591,048
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43,282
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動及非流動	38,824
應收帳款及其他應收款(含關係人)	393,350
存貨	24,377
預付款項(含關係人)	55,184
其他流動資產	1,188
採用權益法之長期投資	17,288
不動產、廠房及設備	85,872
使用權資產	36,103
遞延所得稅資產	29,525
其他非流動資產	10,855
長短期借款	(345,496)
應付帳款及其他應付款(含關係人)	(516,080)
租賃負債-流動及非流動	(34,731)
合約負債-流動	(8,850)
其他流動及非流動負債	(120,985)
負債準備-非流動	(2,247)
遞延所得稅負債	(1,088)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ 297,419</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年十二月三十一日凱銳控股公司及其子公司資產與負債之帳面金額
明細如下：

	109年度
現金及約當現金	\$ 919,864
透過損益按公允價值衡量之金融資產流動	26,264
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	58,534
— 流動及非流動	
應收帳款及其他應收款	277,104
存貨	445,632
預付款項	77,604
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動及非流動	57,824
其他流動資產	86,252
不動產、廠房及設備	965,969
使用權資產	494,039
無形資產	122,258
遞延所得稅資產	40,496
其他非流動資產	61,312
長短期借款	(1,002,034)
應付帳款及其他應付款(含關係人)	(628,781)
租賃負債-流動及非流動	(479,928)
合約負債-流動(含關係人)	(43,687)
其他流動及非流動負債	(230,107)
負債準備-非流動	(11,143)
遞延所得稅負債	(1,266)
先前凱銳控股公司及其子公司淨資產之帳面金額	\$ <u>1,236,206</u>
歸屬於母公司業主權益總計	\$ 969,442
非控制權益	<u>266,764</u>
	<u>\$ 1,236,206</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)具重大非控制權益之子公司

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		110.12.31 註	109.12.31 註
凱銳控股股份有限公司	台灣	註	註
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	台灣	0.625 %	0.625 %
京捷建設股份有限公司	台灣	40 %	40 %
新合達股份有限公司	台灣	57.143 %	40 %

註：該等被投資公司與本公司之關係原為子孫公司，自民國一〇九年十二月三十一日起合併公司對其均喪失控制並停止將其併入合併財務報告，故不予揭露當期非控制權益之所有權權益、表決權比例及下列彙總性財務資訊。

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

1.凱銳控股股份有限公司之彙總性財務資訊：

	109.12.31
流動資產	註
非流動資產	註
流動負債	註
淨資產	註
非控制權益期末帳面金額	註
	109年度
營業收入	\$ -
本期淨損	\$ (27,141)
其他綜合損益	(3,345)
綜合損益總額	\$ (30,486)
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ (14,922)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ (18,920)
	109年度
營業活動現金流量	\$ (915)
投資活動現金流量	(1,396)
籌資活動現金流量	56,960
現金及約當現金增加數	\$ 54,649

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 凱銳光電股份有限公司之彙總性財務資訊：

	109.12.31
流動資產	註
非流動資產	註
流動負債	註
非流動負債	註
淨資產	註
非控制權益期末帳面金額	註
	109年度
營業收入	\$ 1,523,342
本期淨損	\$ (72,668)
其他綜合損益	9,115
綜合損益總額	\$ (63,553)
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ (24,926)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ (19,597)
營業活動現金流量	\$ 40,049
投資活動現金流量	(69,588)
籌資活動現金流量	92,690
現金及約當現金增加數	\$ 63,151

3. 京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	110.12.31	109.12.31
流動資產	\$ 5,098,920	4,694,653
非流動資產	5,201	-
流動負債	(3,556,906)	(3,144,537)
非流動負債	(1,525)	(1,240)
淨資產	\$ 1,545,690	1,548,876
非控制權益期末帳面金額	\$ 618,276	619,550
	110年度	109年度
營業收入	\$ 2,627	6,465
本期淨損暨綜合損益總額	\$ (3,187)	(1,010)
歸屬於非控制權益之本期淨損暨綜合損益總額	\$ (1,275)	(404)
	110年度	109年度
營業活動現金流量	\$ (419,867)	(393,877)
投資活動現金流量	(3,345)	-
籌資活動現金流量	115,126	350,290
現金及約當現金減少數	\$ (308,086)	(43,587)

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.凱銳汽車之彙總性財務資訊：

	109.12.31
流動資產	註
非流動資產	註
流動負債	註
非流動負債	註
淨資產	註
非控制權益期末帳面金額	註
	109年度
營業收入	\$ <u>2,615,825</u>
本期淨利暨綜合損益總額	\$ <u>28,882</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>5,723</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利暨綜合損益總額	\$ <u>5,776</u>
	109年度
營業活動現金流量	\$ 179,601
投資活現金流量	(245,172)
籌資活動現金流量	<u>75,194</u>
現金及約當現金增加數	\$ <u>9,623</u>

(九)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋及 建 築</u>	<u>機器 設備</u>	<u>辦公及 其他設備</u>	<u>租賃 改良</u>	<u>出租 資產</u>	<u>總 計</u>
成本：							
民國110年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	-	41,952	40,919	-	143,053
增 添	-	-	-	1,769	1,262	-	3,031
民國110年12月31日餘額	\$ <u>52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>-</u>	<u>43,721</u>	<u>42,181</u>	<u>-</u>	<u>146,084</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 69,480	132,697	68,707	587,704	132,217	132,572	1,123,377
增 添	-	245,192	11,062	142,203	7,578	49,611	455,646
處 分	-	-	-	(19,810)	(4,478)	(139,391)	(163,679)
重 分 類	-	4,410	317	38,157	-	-	42,884
處分子公司	(16,765)	(374,832)	(80,483)	(707,450)	(94,398)	(42,792)	(1,316,720)
匯率變動之影響	-	-	397	1,148	-	-	1,545
民國109年12月31日餘額	\$ <u>52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>-</u>	<u>41,952</u>	<u>40,919</u>	<u>-</u>	<u>143,053</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及 建 築	機器 設備	辦公及 其他設備	租賃 改良	出租 資產	總 計
累計折舊及減損：							
民國110年1月1日餘額	\$ -	2,599	-	40,959	40,918	-	84,476
本年度折舊	-	133	-	1,030	105	-	1,268
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,732</u>	<u>-</u>	<u>41,989</u>	<u>41,023</u>	<u>-</u>	<u>85,744</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	40,651	33,578	184,521	93,202	32,936	384,888
提列折舊	-	7,394	6,741	57,734	22,718	14,975	109,562
提列減損損失	-	-	-	571	-	-	571
處 分	-	-	-	(16,197)	(4,478)	(39,501)	(60,176)
重分類	-	-	-	(355)	-	-	(355)
處分子公司	-	(45,446)	(40,374)	(185,997)	(70,524)	(8,410)	(350,751)
匯率變動之影響	-	-	55	682	-	-	737
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,599</u>	<u>-</u>	<u>40,959</u>	<u>40,918</u>	<u>-</u>	<u>84,476</u>
帳面價值：							
民國110年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,735</u>	<u>-</u>	<u>1,732</u>	<u>1,158</u>	<u>-</u>	<u>60,340</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,868</u>	<u>-</u>	<u>993</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>58,577</u>

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

(十)使用權資產

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ -	114,947	5,564	158	120,669
增 添	-	94,872	2,804	-	97,676
減 少	-	(101,559)	(5,564)	-	(107,123)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>108,260</u>	<u>2,804</u>	<u>158</u>	<u>111,222</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 464,335	214,796	15,221	-	694,352
增 添	1,969	75,309	10,433	158	87,869
減 少	(39,085)	(35,512)	-	-	(74,597)
處分子公司	(427,219)	(140,098)	(20,125)	-	(587,442)
匯率變動之影響	-	452	35	-	487
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>114,947</u>	<u>5,564</u>	<u>158</u>	<u>120,669</u>
累計折舊：					
民國110年1月1日餘額	\$ -	100,739	4,307	16	105,062
提列折舊	-	29,142	1,879	32	31,053
減 少	-	(100,649)	(5,564)	-	(106,213)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>29,232</u>	<u>622</u>	<u>48</u>	<u>29,902</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ 26,961	76,005	5,939	-	108,905
提列折舊	34,819	79,417	8,585	16	122,837
減 少	(13,595)	(19,851)	-	-	(33,446)
處分子公司	(48,185)	(34,988)	(10,230)	-	(93,403)
匯率變動之影響	-	156	13	-	169
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>100,739</u>	<u>4,307</u>	<u>16</u>	<u>105,062</u>
帳面價值：					
民國110年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>79,028</u>	<u>2,182</u>	<u>110</u>	<u>81,320</u>
民國109年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>14,208</u>	<u>1,257</u>	<u>142</u>	<u>15,607</u>

(十一)投資性不動產

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產，並以營業租賃方式出租，出租之投資性不動產其原始不可取消期間為二至四年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權，已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國110年1月1日餘額	\$ 579,129	93,348	672,477
因公允價值調整產生之淨(損)益	(8,912)	9,960	1,048
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 570,217</u>	<u>103,308</u>	<u>673,525</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 566,050	105,536	671,586
因公允價值調整產生之淨益(損)	13,079	(12,188)	891
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 579,129</u>	<u>93,348</u>	<u>672,477</u>
帳面金額：			
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 570,217</u>	<u>103,308</u>	<u>673,525</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 579,129</u>	<u>93,348</u>	<u>672,477</u>

- 1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價層級第三等級之情形。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一一〇年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路 2號6樓等8戶及地下 一~二層共20個坡面 平面式停車位	台北市中山區中山北路三段 25之3號	新北市板橋區縣 民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓 及文德路68號門牌 房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元 (含稅) 2.租期： 107/1/17~111/8/31 3.押金：1,700千元	1.租金：每月175千元 (含稅) 2.租期： 108/2/11~111/3/10 3.押金：350千元	1.租金：每月100千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~110/3/31 3.押金：200千元	1.租金：每月90千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~111/7/31 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元 (含稅) 2.租期： 107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金 行情	1,334元/坪~1,450元/坪	4,000元/坪~4,082元/坪	1,853元/坪~1,905元/坪	1,074元/坪~1,219元/坪	1,435元/坪~1,491元/坪
比較標的建坪行情	410千元/坪~417千元/坪	2,826千元/坪~3,150千元/坪	794千元/坪~809千元/坪	834千元/坪~928千元/坪	720千元/坪~776千元/坪
比較標的停車位行情	1,414千元~1,500千元/個	-	-	2,500千元~3,000千元/個	1,500千元~3,100千元/個
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$326,136	\$112,634	\$77,284	\$77,737	\$79,734

2.民國一〇九年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路 2號6樓等8戶及地下 一~二層共20個坡面 平面式停車位	台北市中山區中山北路三段 25之3號	新北市板橋區縣 民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓 及文德路68號門牌 房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元 (含稅) 2.租期： 107/1/17~111/8/31 3.押金：1,700千元	1.租金：每月175千元 (含稅) 2.租期： 108/2/11~111/3/10 3.押金：350千元	1.租金：每月100千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~110/7/31 3.押金：200千元	1.租金：每月90千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~110/7/31 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元 (含稅) 2.租期： 107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金 行情	1,423元/坪~1,468元/坪	3,834元/坪~4,411元/坪	1,743元/坪~1,853元/坪	1,013元/坪~1,089元/坪	1,291元/坪~1,301元/坪
比較標的建坪行情	400千元/坪~420千元/坪	3,147千元/坪~3,699千元/坪	792千元/坪~824千元/坪	882千元/坪~894千元/坪	850千元/坪~860千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~1,600千元/個	-	3,000千元/個	2,125千元/個 ~2,300千元/個	2,500千元/個
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$325,833	\$111,940	\$77,374	\$77,815	\$79,515

- 未來現金流入： 係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。
- 租金收入： 係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。
- 押金利息收入： 中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期1.04%推估。
- 閒置租金損失： 係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。
- 期末處分價值： 未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取
- 未來現金流出： 係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估
- 收益年限： 10年
- 折現率： 以不得低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼進行推估

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日。

1.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十八)。

2.合併公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

(十二)無形資產

成 本：	<u>商 譽</u>	<u>專 利 權</u>	<u>電 腦 軟 體</u>	<u>其 他 無 形 資 產</u>	<u>總 計</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	-	11,090	-	11,090
單獨取得	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,623</u>	<u>-</u>	<u>1,623</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>12,713</u>	<u>-</u>	<u>12,713</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 122,258	10,500	5,691	311	138,760
單獨取得	-	-	5,399	-	5,399
處 分	-	(2,500)	-	-	(2,500)
處分子公司	<u>(122,258)</u>	<u>(8,000)</u>	<u>-</u>	<u>(311)</u>	<u>(130,569)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>11,090</u>	<u>-</u>	<u>11,090</u>
攤銷及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	\$ -	-	4,943	-	4,943
本期攤銷	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,968</u>	<u>-</u>	<u>2,968</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>7,911</u>	<u>-</u>	<u>7,911</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	10,325	2,827	311	13,463
本期攤銷	-	175	2,116	-	2,291
處 分	-	(2,500)	-	-	(2,500)
處分子公司	<u>-</u>	<u>(8,000)</u>	<u>-</u>	<u>(311)</u>	<u>(8,311)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>4,943</u>	<u>-</u>	<u>4,943</u>
帳面價值：					
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>4,802</u>	<u>-</u>	<u>4,802</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>6,147</u>	<u>-</u>	<u>6,147</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)其他流動及非流動資產

	110.12.31	109.12.31
受限制銀行存款	\$ 484,688	366,763
信託專戶銀行存款	725,745	357,338
合建保證金	39,650	58,672
履約保證金	63,162	51,974
取得合約之增額成本	254,583	78,667
代付款	2,654	16,508
其 他	14,192	22,390
	<u>\$ 1,584,674</u>	<u>952,312</u>
流 動	\$ 871,779	504,211
取得合約之增額成本-流動	254,583	78,667
非流動	<u>458,312</u>	<u>369,434</u>
	<u>\$ 1,584,674</u>	<u>952,312</u>

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷，民國一一〇年度及一〇九年度分別認列27,158千元及0千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「銷售費用」項下。

(十四)短期借款

	110.12.31	109.12.31
無擔保金融機構借款	\$ 36,483	-
擔保金融機構借款	<u>4,501,943</u>	<u>4,400,035</u>
	<u>\$ 4,538,426</u>	<u>4,400,035</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,019,427</u>	<u>1,053,910</u>
利率區間	<u>0.99%~1.95%</u>	<u>1.59%~1.90%</u>

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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)應付短期票券

110.12.31		
	保證或承兌機構	金 額
應付商業本票	上海銀行	\$ 244,000
	中華票券	355,200
	兆豐票券	40,000
		639,200
減：應付短期票券折價		(88)
合 計		\$ 639,112
尚未使用額度		\$ 98,600

109.12.31		
	保證或承兌機構	金 額
應付商業本票	上海銀行、兆豐票券	\$ 342,000
	中華票券	380,000
	兆豐票券	40,000
		762,000
減：應付短期票券折價		(244)
合 計		\$ 761,756
尚未使用額度		\$ -

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十六)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	110.12.31	109.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,198,610	1,197,794
減：一年內到期部份	(499,896)	-
合 計	\$ 698,714	1,197,794

項目	國內第一次有擔保普通公司債	國內第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	\$500,000千元	\$700,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	106.9.6~111.9.6	107.11.30~112.11.30
4.債券期限	5年	5年
5.票面利率	1.02%	0.95%
6.還本方式	自發行日起屆滿五年到期日還本	自發行日起屆滿五年到期日還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)租賃負債

	110.12.31	109.12.31
流 動	\$ <u>29,351</u>	<u>4,306</u>
非流動	\$ <u>51,591</u>	<u>9,444</u>

到期分析請詳附註六(廿六)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>1,394</u>	<u>12,085</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>45,598</u>	<u>49,565</u>
短期租賃之費用	\$ <u>2,641</u>	<u>32,640</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	110年度	109年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>33,609</u>	<u>172,389</u>

1.房屋及建築之租賃

合併公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間皆為二至五年，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或租賃終止之選擇權。部分土地租賃為低價值標的租賃，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。

2.其他租賃

合併公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日承租公務車、辦公設備、軟體、機器設備及運輸設備之租賃期間分別為一至五年及三年間。

另，合併公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日承租部分辦公設備、軟體及運輸設備為短期租賃，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。

(十八)營業租賃

合併公司短期出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產、部分使用權資產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款及使用權資產資訊，請分別詳附註六(十)使用權資產及六(十一)投資性不動產。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	110.12.31	109.12.31
低於一年	\$ 21,426	23,053
一年至二年	2,722	13,159
二年至三年	1,167	5,283
三年至四年	-	3,213
未折現租賃給付總額	<u>\$ 25,315</u>	<u>44,708</u>

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入分別為21,328千元及15,157千元。投資性不動產產生租金收入者所發生之直接營運費用(列報於「營業成本項下」)分別為1,769千元及1,529千元。

(十九)員工福利

	110年度	109年度
營業成本	\$ 2,094	2,083
推銷費用	246	4,802
管理費用	2,264	7,045
研究發展費用	-	5,382
	<u>\$ 4,604</u>	<u>19,312</u>

合併公司屬台灣公司採確定提撥計畫，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。在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。

合併公司屬國外公司係採確定提撥計畫，依當地法律規定提撥適當金額之退休金至當地政府指定專戶。合併公司就確定提撥計畫提撥適當金額至政府指定專戶後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

(二十)所得稅

1.合併公司之所得稅(費用)利益明細如下：

	110年度	109年度
當期所得稅費用	\$ (13,395)	(31,708)
遞延所得稅利益	1,108	36,616
所得稅(費用)利益	<u>\$ (12,287)</u>	<u>4,908</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅費用明細如下：

	110年度	109年度
不重分類至損益之項目：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
投資之評價損益	\$ -	(66)
合併公司之所得稅(費用)利益與稅前淨利之關係調節如下：		
	110年度	109年度
稅前淨利	\$ 490,322	117,096
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (98,064)	(23,419)
永久性差異	(125)	45
土地增值稅	(1,225)	-
免稅所得	41,808	43,415
投資抵減	-	(2,933)
所得稅基本稅額	-	(7,274)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失變動	304	(13,912)
使用未認列前期遞延所得稅資產之課稅損失	47,930	-
未認列暫時性差異之變動	(3,125)	14,549
前期高估	3,604	2,152
未分配盈餘加徵稅額	(3,394)	(7,790)
其他	-	75
合計	\$ (12,287)	4,908

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

	110.12.31	109.12.31
可減除暫時性差異	\$ 760	1,163
課稅損失	20,087	68,005
	\$ 20,847	69,168

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。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一一〇年十二月三十一日止，合併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
民國一〇七年度(核定數)	\$ 991	民國一一七年度
民國一〇八年度(核定數)	51,328	民國一一八年度
民國一〇九年度(核定/申報數)	43,713	民國一一九年度
民國一一〇年度(預計數)	4,404	民國一二〇年度
	<u>\$ 100,436</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

	未實現 銷貨毛利	虧損扣抵	未實現金融 評價損益	呆帳超限數	存貨跌價損失	其 他	合 計
遞延所得稅資產：							
民國110年1月1日	\$ -	-	799	4,694	-	363	5,856
貸記(借記)損益表	-	-	2,588	-	-	(202)	2,386
民國110年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>3,387</u>	<u>4,694</u>	<u>-</u>	<u>161</u>	<u>8,242</u>
民國109年1月1日	\$ -	-	799	6,482	2,276	4,087	13,644
貸記損益表	8,731	16,391	-	146	2,486	4,954	32,708
處分子公司	(8,731)	(16,391)	-	(1,934)	(4,762)	(8,678)	(40,496)
民國109年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>799</u>	<u>4,694</u>	<u>-</u>	<u>363</u>	<u>5,856</u>

	未實現金融商 品評價損益	土地增值稅	投資性不動產 公允價值調整	未實現外幣 兌換損益	其 他	合 計
遞延所得稅負債：						
民國110年1月1日	\$ -	3,202	7,983	-	-	11,185
(貸記)借記損益表	-	(20)	1,269	-	28	1,277
民國110年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>3,182</u>	<u>9,252</u>	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>12,462</u>
民國109年1月1日	\$ 113	3,264	12,917	-	-	16,294
(貸記)借記損益表	-	(62)	(4,934)	1,088	-	(3,908)
借記其他綜合損益表	66	-	-	-	-	66
處分子公司	(179)	-	-	(1,088)	-	(1,267)
民國109年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>3,202</u>	<u>7,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,185</u>

4.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報核定情形如下：

公司名稱	核定年度
本公司	109年度
新美齊公寓公司	108年度
京捷建設公司	108年度
新合達公司	109年度

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,446,356千元及2,400,593千元，分別為244,635千股及240,059千股，所有已發行股份均已收取。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度流通在外股數調節如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	110年度	109年度
1月1日期初餘額	240,059	263,634
發行限制員工權利新股	-	3,600
限制員工權利新股註銷	(225)	(454)
股票股利	4,801	-
減 資	-	(26,721)
12月31日期末餘額	<u>244,635</u>	<u>240,059</u>

1. 普通股之發行

本公司於民國一一〇年十月十九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股135千股，總金額為1,350千元，並以民國一一〇年十一月十三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議，以未分配盈餘48,012千元增資發行新股4,801千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一〇年十一月十四日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一〇年二月二十三日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股90千股，總金額為899千元，並以民國一一〇年三月十二日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一〇九年二月二十六日及八月十二日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股24千股及430千股，總金額為4,540千元，並分別以民國一〇九年三月十二日及九月一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一〇九年五月二十八日經股東常會決議通過辦理現金減資，減資金額為267,210千元，銷除股份計26,721千股，減資比率10%，該案已於民國一〇九年八月七日經金融監督管理委員會證券期貨局核准申報生效，並以民國一〇九年九月六日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一〇九年一月十五日經董事會決議辦理發行限制員工權利新股3,600千股，無償以面額發行，該增資案業經主管機關核准，並以民國一〇九年一月十六日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 資本公積

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
逾五年未發放股利	\$ 157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	(7,943)	(9,583)
認列對子公司所有權益變動數	958	937
採權益法認列關聯企業權益變動數	1,650	-
	<u>\$ (4,974)</u>	<u>(8,285)</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。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，每年度決算如有盈餘，除依法提繳稅款外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達資本總額時，不在此限；另必要時得提供特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積並得於保留盈餘後，加計以往年度未分配餘額由董事會擬議且盈餘分配案並提請股東會決議後分派之。

本公司股利分配政策，須視目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會。股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。

(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。

新美齊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

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘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。

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議就民國一〇九年度投資性不動產採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數提列特別盈餘公積891千元。

本公司於民國一〇九年五月二十八日經股東常會決議就民國一〇八年度投資性不動產採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數10,001千元及帳列其他股東權益減項淨額之差額398千元均提列同額之特別盈餘公積。

(3)盈餘分配

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議通過民國一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

		109年度	
		配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：			
現金	\$	0.10	24,006
股票		0.20	48,012
			<u>\$ 72,018</u>

本公司於民國一〇九年五月二十八日經股東常會決議通過不擬分配截至民國一〇八年十二月三十一日止之累積盈餘。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

	買回原因					
	轉讓予員工		維護公司信用及股東權益		合 計	
	千股	金額	千股	金額	千股	金額
民國110年1月1日餘額	-	-	-	\$ -	-	-
本期買回	-	-	3,270	39,910	3,270	39,910
民國110年12月31日餘額	-	-	3,270	39,910	3,270	39,910

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。以民國一一〇年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為23,997千股，收買股份金額最高上限為1,151,584千元，本公司截至該日止尚無買回本公司股份之情事。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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	其他權益 —員工未 賺得酬勞	非控制 權 益	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ -	-	(14,443)	-	(14,443)
採用權益法之關聯企業之 換算差額之份額	(2,016)	-	-	-	(2,016)
採用權益法之關聯企業之透 過其他綜合損益按公允價 值衡量金融資產未實現損 益之份額	-	11,022	-	-	11,022
採用權益法之關聯企業之處 分透過其他綜合損益按公 允價值衡量之權益工具	-	(505)	-	-	(505)
採用權益法之關聯企業之 股份基礎給付交易	-	-	621	-	621
股份基礎給付交易	-	-	9,561	-	9,561
採用權益法之關聯企業之權 益變動	91	-	-	-	91
處分採用權益法認列之投資	211	(1,411)	-	-	(1,200)
民國110年12月31日餘額	\$ (1,714)	9,106	(4,261)	-	3,131

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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	其他權益 —員工未 賺得酬勞	非控制 權 益	合 計
民國109年1月1日餘額	\$ (10,845)	1,073	(6,160)	(20,474)	(36,406)
換算國外機構淨資產所產生 出兌換差額	(3,007)	-	-	(3,689)	(6,696)
透過其他綜合損益按公允價 值衡量金融資產未實現損 益之份額	-	-	-	-	-
權益工具	-	2,302	-	5,764	8,066
債務工具	-	1,428	-	(691)	737
股份基礎給付交易	-	-	(11,589)	3,611	(7,978)
處分透過其他綜合損益按公 允價值衡量之權益工具	-	(1,080)	-	(1,438)	(2,518)
處分子公司	13,852	(3,723)	3,306	16,917	30,352
民國109年12月31日餘額	\$ -	-	(14,443)	-	(14,443)

(廿二)股份基礎給付

1.本公司

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

(1)本公司全體員工

- 自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- 自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- 自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

(2)本公司控制或從屬公司員工

- 自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- 自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- 自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

本公司於民國一〇四年五月十三日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,900千股，授與對象以本公司符合特定條件之全職員工為限，業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，並於民國一〇四年十一月二十七日經董事會決議首次發行普通股2,830千股(長期激勵全體員工發行2,430千股及土地開發員工400千股)，並訂定民國一〇四年十二月二十九日為增資基準日，給與日公允價值為6.71元。

截至民國一〇九年十二月三十一日止，該限制型員工權利新股達既得條件之員工已全數解除信託既得股份，未達既得條件之員工已全數收回註銷股份，既得條件如下：

1. 長期激勵供全體員工使用

- (1) 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得5%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得25%股份。
- (2) 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得5%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得25%股份。
- (3) 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得10%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得30%股份。

2. 土地開發員工使用

員工自限制員工權利新股發行日起仍在職，未曾有違反本公司勞動契約、工作規則之情事，且達成本公司以下所訂3個目標績效指標，可分別達成既得條件之股份比例如下，若於發行日起5年內未達成目標績效指標所述事件，視為未符合既得條件，本公司將無償收回其股份並辦理註銷。

指標1. 開發條件確認、簽認書面契約並土地點交完成，得分批既得30%股份。

指標2. 土地點交完成且建造執照取得，得分批既得50%股份。

指標3. 交屋完成、保證金收回完成，得分批既得20%股份(本項並參酌財務部實際結算建案之淨利潤，若低於預估，則依比率經總經理核定調降之)。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.限制員工權益新股相關資訊如下：

母公司：

	110年度	109年度
1月1日流通在外數量	2,852	802
本期發行	-	3,600
本期既得	-	(778)
本期喪失	(225)	(454)
本期減資	-	(318)
12月31日流通在外數量	<u>2,627</u>	<u>2,852</u>

3.員工費用：

	110年度	109年度
因限制員工權利新股所產生之費用	<u>\$ 5,777</u>	<u>18,745</u>

(廿三)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	<u>\$ 479,968</u>	<u>153,801</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>241,567</u>	<u>258,256</u>
	<u>\$ 1.99</u>	<u>0.60</u>

稀釋每股盈餘(元)

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本暨稀釋)	<u>\$ 479,968</u>	<u>153,801</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	241,567	258,256
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	1,832	809
未既得之限制員工權利新股	<u>2,222</u>	<u>1,718</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>245,621</u>	<u>260,783</u>
	<u>\$ 1.95</u>	<u>0.59</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)客戶合約之收入

1.收入之細分

		110 年度					
		車用電子 產品事業部	綠 能 事業部	汽車經銷 事業部	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：							
台 灣	\$	-	-	-	106,301	1,422,009	1,528,310
主要產品/服務線：							
租賃	\$	-	-	-	68,447	-	68,447
公寓大廈管理		-	-	-	37,854	-	37,854
不動產買賣		-	-	-	-	1,422,009	1,422,009
	\$	-	-	-	106,301	1,422,009	1,528,310
		109 年度					
		車用電子 產品事業部	綠 能 事業部	汽車經銷 事業部	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：							
美 國	\$	170,176	-	-	-	-	170,176
德 國		103,967	-	-	-	-	103,967
英 國		54,601	-	-	-	-	54,601
日 本		996,709	-	-	-	-	996,709
中 國		55,446	-	-	-	-	55,446
台 灣		126,365	60,766	2,645,656	102,497	962,464	3,897,748
其他國家		27,889	-	-	-	-	27,889
	\$	1,535,153	60,766	2,645,656	102,497	962,464	5,306,536
主要產品/服務線：							
車用電子產品	\$	1,533,058	-	-	-	-	1,533,058
再生能源		2,095	60,766	-	-	-	62,861
汽車經銷		-	-	2,645,656	-	-	2,645,656
租賃		-	-	-	74,721	-	74,721
公寓大廈管理		-	-	-	27,776	-	27,776
不動產買賣		-	-	-	-	962,464	962,464
	\$	1,535,153	60,766	2,645,656	102,497	962,464	5,306,536

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據	\$ 5,390	-	1,995
應收帳款	4,575	2,933	230,931
減：備抵損失	-	-	(39)
	<u>\$ 9,965</u>	<u>2,933</u>	<u>232,887</u>

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
合約負債－租賃服務	\$ 3,402	3,541	2,605
合約負債－不動產銷售	911,480	689,489	413,082
合約負債－商品貨款	-	-	31,949
合約負債－車輛訂金	-	-	19,297
合約負債－紅利點數	-	-	942
合約負債－洗衣儲值點數	2	3	11
	<u>\$ 914,884</u>	<u>693,033</u>	<u>467,886</u>

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為522,688千元及21,018千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(廿五) 員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，董事酬勞依董事會訂定相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為23,317千元及8,000千元，董事酬勞提列金額分別為2,591千元1,500千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工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，並列報民國一一〇年度及一〇九年度該段期間之營業費用。

前述民國一一〇年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一〇九年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一〇九年度合併財務報告估列金額並無差異。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿六)營業外收入及支出

1.利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 1,362	7,746
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	62,562	41,772
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	-	846
其他	117	286
	<u>\$ 64,041</u>	<u>50,650</u>

2.其他收入

	110年度	109年度
管理費收入	\$ 57,695	10,476
政府補助收入	-	10,107
租金收入	-	5,317
違約金收入	33,589	-
股利收入	216	-
其他	2,113	19,145
	<u>\$ 93,613</u>	<u>45,045</u>

3.其他利益及損失

	110年度	109年度
處分投資利益	\$ 42	1,576
租賃修改利益	3	-
處分待出售非流動資產利益	-	13,888
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(16,998)	28,874
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之債務工具損失	-	(1,171)
外幣兌換利益(損失)	3,536	(36,550)
投資性不動產公允價值調整利益	1,048	891
非金融資產減損損失	-	(571)
其他	(345)	(178)
	<u>\$ (12,714)</u>	<u>6,759</u>

4.財務成本

	110年度	109年度
銀行借款	\$ (4,211)	(20,895)
除役及租賃負債利息攤銷	(1,407)	(12,261)
國內公司債利息攤銷	(816)	(806)
其他	(142)	(59)
	<u>\$ (6,576)</u>	<u>(34,021)</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿七)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度無單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無險著集中之虞。

2.應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。

按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。

合併公司持有之其他應收款(含關係人)、定期存款及存出保證金，交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，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。

合併公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日上開金融資產無因十二個月預期信用損失而需提列備抵損失之情形。

3.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	12個月以內	1-2年	2-5年	超過5年
110年12月31日						
無附息負債(含關係人)	\$ 269,604	269,604	269,604	-	-	-
無擔保銀行借款	36,483	36,595	36,595	-	-	-
擔保金融機構借款	4,501,943	4,836,146	1,454,118	980,656	2,279,618	121,754
應付短期票券	639,112	639,200	639,200	-	-	-
租賃負債(含一年到期者)	80,942	82,797	30,368	29,952	22,477	-
普通公司債(含一年到期者)	<u>1,198,610</u>	<u>1,216,200</u>	<u>503,465</u>	<u>712,735</u>	-	-
	<u>\$ 6,726,694</u>	<u>7,080,542</u>	<u>2,933,350</u>	<u>1,723,343</u>	<u>2,302,095</u>	<u>121,754</u>
109年12月31日						
無附息負債(含關係人)	\$ 431,354	431,354	431,354	-	-	-
擔保金融機構借款	4,400,035	4,547,890	3,737,766	211,154	455,118	143,852
應付短期票券	761,756	762,000	762,000	-	-	-
租賃負債(含一年到期者)	13,750	14,219	4,511	3,062	6,646	-
普通公司債	<u>1,197,794</u>	<u>1,230,213</u>	-	<u>510,265</u>	<u>719,948</u>	-
	<u>\$ 6,804,689</u>	<u>6,985,676</u>	<u>4,935,631</u>	<u>724,481</u>	<u>1,181,712</u>	<u>143,852</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

4.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

		110.12.31			109.12.31		
		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	\$	1,979	27.68	54,779	19,492	28.48	555,132
歐 元		30	31.32	940	-	-	-
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
歐 元		1,165	31.32	36,488	-	-	-

(1)敏感性分析

合併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、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一〇年度及一〇九年度分別當美金及歐元對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一〇年度及一〇九年度年之稅前淨利將分別增加或減少192千元或5,551千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一〇年度及一〇九年度外幣兌換利益(損失)(含已實現及未實現)分別為3,536千元及(36,550)千元。

5.利率風險

下列敏感度分析係依衍生及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1%，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1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之稅前淨利將減少或增加41,119千元及41,000千元，主係因合併公司之變動利率借款。

6.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	110年度	109年度
	稅後損益	稅後損益
上漲10%	\$ 17,038	-
下跌10%	\$ (17,038)	-

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

7.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：

		110.12.31				
		公允價值				
		帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之						
金融資產						
國外股票	\$	55,508	-	55,508	-	55,508
國外私募股權基金		58,941	-	58,941	-	58,941
國外不動產信託基金		98,529	-	98,529	-	98,529
國外債券		309,293	-	309,293	-	309,293
股權連結商品		549,365	-	549,365	-	549,365
債券信用連結組合式商品		24,328	-	24,328	-	24,328
小 計		1,095,964	-	1,095,964	-	1,095,964
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金		634,969	-	-	-	-
應收帳款及票據		9,965	-	-	-	-
其他應收款		5,654	-	-	-	-
其他金融資產		1,313,245	-	-	-	-
小 計		1,963,833	-	-	-	-
合 計	\$	3,059,797	-	1,095,964	-	1,095,964
按攤銷後成本衡量之金融負債						
金融機構借款	\$	4,538,426	-	-	-	-
應付短期票券		639,112	-	-	-	-
應付票據及帳款		178,891	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)		90,713	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期者)		80,942	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期者)		1,198,610	-	-	-	-
合 計	\$	6,726,694	-	-	-	-

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外債券	\$ 350,270	-	350,270	-	350,270
股權連結商品	60,493	-	60,493	-	60,493
債券信用連結組合式商品	25,473	-	25,473	-	25,473
小 計	436,236	-	436,236	-	436,236
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,315,127	-	-	-	-
應收票據	2,933	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	41,062	-	-	-	-
其他金融資產	834,747	-	-	-	-
小 計	2,193,869	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,630,105</u>	<u>-</u>	<u>436,236</u>	<u>-</u>	<u>436,236</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
金融機構借款	\$ 4,400,035	-	-	-	-
應付短期票券	761,756	-	-	-	-
應付票據及帳款	300,949	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	130,405	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期者)	13,750	-	-	-	-
應付公司債	1,197,794	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 6,804,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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負債

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)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。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述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，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(2.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

(4) 民國一一〇年度及一〇九年度金融資產之公允價值層級並無任何移轉之情事。

(廿八) 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及證券投資。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)應收票據及帳款暨其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

管理當局已建立授信政策，依該政策合併公司在給予標準之付款及運送條件及條款前，須針對每一新客戶個別分析其信用評等。合併公司之覆核包含，若可得時，外部之評等，及在某些情況下，銀行之照會。客戶信用評等經定期覆核。未符合集團基準信用評等之客戶僅得以預收基礎與合併公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收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合併公司歷史資料決定。

(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予完全擁有之子公司。

民國一一〇年度及一〇九年度，合併公司均無提供任何背書保證予其他第三方。

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。

合併公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助合併公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，合併公司確保有足夠之現金以支應可預期之營運支出需求，包括金融義務之履行。另外，合併公司於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日未使用之借款額度共計3,118,027千元及1,053,910千元。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，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。

合併公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

(1)匯率風險

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有新台幣、美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

(2)利率風險

合併公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。合併公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

(3)其他市價風險

合併公司因非上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。合併公司並未積極交易該等投資，合併公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

(廿九)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘、其他權益及非控制權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。而合併公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之資本報酬率如下：

	110年度	109年度
稅後淨利	\$ 478,035	122,004
資本總額	\$ 11,431,455	10,271,451
資本報酬率	4.18 %	1.19 %

截至民國一一〇年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三十)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(十)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>110.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>減少</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 4,400,035	138,531	-	-	(140)	-	4,538,426
應付短期票券	761,756	(132,649)	-	-	-	10,005	639,112
存入保證金	11,807	(3,710)	-	-	-	-	8,097
租賃負債	13,750	(29,574)	97,676	(910)	-	-	80,942
	<u>\$ 5,187,348</u>	<u>(27,402)</u>	<u>97,676</u>	<u>(910)</u>	<u>(140)</u>	<u>10,005</u>	<u>5,266,577</u>

	<u>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>109.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>減少</u>	<u>匯率變動</u>	<u>處分子公司</u> <u>其他</u>	
短期借款	\$ 4,419,209	542,935	-	-	-	(562,109)	4,400,035
應付短期票券	1,159,277	(411,352)	-	-	-	-	761,756
存入保證金	29,913	14,540	-	-	-	(32,646)	11,807
租賃負債	583,815	(127,664)	78,502	(41,306)	331	(479,928)	13,750
	<u>\$ 6,192,214</u>	<u>18,459</u>	<u>78,502</u>	<u>(41,306)</u>	<u>331</u>	<u>(1,074,683)</u>	<u>5,187,348</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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人
高美投資有限公司	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
凱銳汽車股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
凱銳光電股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
中國石油化學工業開發股份有限公司	本公司之其他關係人
新達科技股份有限公司	本公司之其他關係人
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
張○○	本公司之主要管理人員

註：該公司與本公司之關係原為子孫公司，自民國一〇九年十二月三十一日起對其喪失控制並成為本公司之其他關係人。

新美齊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.銷貨

	合約負債－流動	
	110.12.31	109.12.31
其他關係人－高美投資有限公司	\$ 18,926	9,463

合併公司對其他關係人之銷售房地價格係參考不動產鑑價報告且依照合約約定條件收款，上述不動產買賣交易係於民國一〇九年三月發生，該不動產買賣合約價款為420,000千元，截至民國一一〇年十二月三十一日止，該等不動產所有權均尚未移轉過戶且交付房地，本公司將於不動產所有權移轉過戶且交付房地時認列銷貨收入。

2.租賃

	營業收入	
	110年度	109年度
其他關係人	\$ 180	144
主要管理人員	-	283
	\$ 180	427

	管理費用	
	110年度	109年度
其他關係人	\$ 38	1,860

	合約負債－流動	
	110.12.31	109.12.31
主要管理人員	\$ -	2

	預付款項	
	110.12.31	109.12.31
其他關係人	\$ 23	23

	其他應付款－關係人	
	110.12.31	109.12.31
其他關係人	\$ -	36

向上述關係人承租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月支付租金。

合併公司民國一〇九年一月向其他關係人－高美投資有限公司承租不動產並參考鄰近地區租金行情簽訂一年期租賃合約，合約總價值均為1,500千元。合併公司於民國一〇九年度新增取得使用權資產1,485千元。於民國一〇九年度認列利息支出15千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止，該租約均屆滿到期尚無未清償之租賃負債餘額。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 勞務收受

		存貨	
		110.12.31	109.12.31
其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司	\$	22,857	11,429
		其他應付款－關係人	
		110.12.31	109.12.31
		110.12.31	109.12.31
		110.12.31	109.12.31
其他關係人－新達科技股份 有限公司	\$	1,100	-
		1,155	-
		其他應收款－關係人	
		110.12.31	109.12.31
其他關係人－凱銳汽車股份 有限公司	\$	-	5,775

4. 財產交易

(1) 處分金融資產

		109年度			
關係人類別	帳列項目	交易股數 (千股)	交易標的	處分價款	處分損益
		642	凱銳光電股 份公司股權	\$ 7,981	1,041
其他關係人－高輔投資股份有限公司	採用權益法投資	9,920	凱銳控股股 份公司股權	175,158	(8,081)
其他關係人－高輔投資股份有限公司	採用權益法投資	1,177	凱銳光電股 份公司股權	14,639	1,908
其他關係人－高美投資有限公司	採用權益法投資	100	凱銳控股股 份公司股權	1,766	(81)
其他關係人－高美投資有限公司	採用權益法投資			\$ 199,544	(5,213)

5. 其他

		代收款	
		其他應收款－關係人	(表列其他流動負債項下)
		110.12.31	109.12.31
		110.12.31	109.12.31
其他關係人：			
凱銳汽車股份有限公司	\$	-	16,755
高美投資有限公司		-	-
		-	335
	\$	-	16,755
		-	335

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 25,267	42,134
退職後福利	162	642
股份基礎給付	1,790	3,170
	<u>\$ 27,219</u>	<u>45,946</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(廿二)。

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	110.12.31	109.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 5,937,456	6,412,733
不動產、廠房及設備	銀行借款、商業本票融資	57,450	57,582
投資性不動產	銀行借款、應付公司債	673,525	672,477
其他流動資產	價金信託、建案支出專款 及商業本票融資	755,947	359,115
其他非流動資產	應付公司債	454,486	364,986
		<u>\$ 7,878,864</u>	<u>7,866,893</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：

	110.12.31	109.12.31
取得存貨	\$ 4,425,723	291,958
因銀行融資合約開立本票	7,676,338	7,956,338
因建案履約、合建或保固義務開立本票	30,832	481,457
向票券承兌機構借款額度開立本票	950,000	950,000
	<u>\$ 13,082,893</u>	<u>9,679,753</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 7,503,520	2,671,148
已收取金額	<u>\$ 911,480</u>	<u>689,489</u>

十、重大之災害損失：無。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議通過，為維護本公司信用及股東權益，辦理註銷已買回之庫藏股計3,270千股，減少普通股股本總金額為32,700千元，並訂定民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記正在辦理中。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	110年度			109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	40,564	58,727	99,291	101,395	350,542	451,937
勞健保費用	5,083	5,203	10,286	5,011	29,427	34,438
退休金費用	2,094	2,510	4,604	2,083	17,229	19,312
其他員工福利費用	6,195	40,858	47,053	22,189	35,156	57,345
折舊費用	25,995	6,326	32,321	108,226	124,173	232,399
攤銷費用	127	2,841	2,968	-	2,291	2,291

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再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/千股/千單位

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 或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票-HSBA.L	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產- 流動	233	39,018	-	39,018	-	無
本公司	股票-DBK.DE	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產- 流動	48	16,490	-	16,490	-	無
		-		-	55,508	-	-	-	無
本公司	債券-ING GROUP NV	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產- 流動	-	73,052	-	73,052	-	無
本公司	債券-BARCLAYS PLC	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產- 流動	-	28,061	-	28,061	-	無
本公司	債券-STD CHARTERED	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產- 流動	-	28,958	-	28,958	-	無

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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				期中最高持股或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	債券-CENTURY LINK NOTES	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,929	-	29,929	-	無
本公司	債券-THE BANK OF EAST ASIA,LTD NOTE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	28,032	-	28,032	-	無
本公司	債券-HSBC HOLDING BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,977	-	29,977	-	無
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	31,877	-	31,877	-	無
本公司	債券-CREDIT SUISSE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,276	-	29,276	-	無
本公司	債券-DEUTSCHE BANK BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	30,131	-	30,131	-	無
		-		-	309,293	-	-	-	無
本公司	私募基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	58,941	-	58,941	-	無
本公司	不動產信託基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	98,529	-	98,529	-	無

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者：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者：

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	三重集美段土地	107.11.28	939,000	907,171	蔡君等九人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	南港經貿段土地	108.05.08	401,110	401,110	周君等八人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
京捷建設	板橋區新興段房地	108.08.12	3,794,494	3,609,179	奈典科技開發股份有限公司等八人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	信義區房地及車位	109.3.11	106.8.10	出售存貨，故不適用	420,000	18,926	出售存貨，故不適用	高美投資有限公司	關係人	營運拓展業務	鑑價報告	無
本公司	信義區房地及車位	110.3.3	106.8.10	出售存貨，故不適用	406,000	360,772	出售存貨，故不適用	何君	非關係人	營運拓展業務	鑑價報告	無
本公司	士林區房地及車位	110.4.28	110.3.25	出售存貨，故不適用	503,900	503,900	出售存貨，故不適用	美國在臺協會	非關係人	營運拓展業務	鑑價報告	無

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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者：無。

9.從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)。

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	新美齊	京捷	1	其他收入	17,143	-	1.12 %
1	新美齊公寓	新美齊	2	銷貨收入	5,302	-	0.35 %

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。

註三、母子公司間交易往來情形僅揭露銷貨及應收款項等資料，相對之進貨及應付款項不再贅述。

註四：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

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			期中最高持股或出賣情形	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	比率	帳面金額				
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	893,128	60.00 %	(3,187)	(1,912)	註1
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	55,347	99.375 %	5,078	5,045	註1
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	5,432	60.00 %	(1,215)	(523)	註1
本公司	凱銳控股	台灣	投資控股	222,972	222,972	19,758	19.7579 %	244,573	23.00 %	74,569	16,940	註2

註1：該項交易於編制合併財務報告時業已沖銷。

註2：係採用權益法之投資。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。

2.轉投資大陸地區限額：無。

3.重大交易事項：無。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
高美投資有限公司	47,624,796	19.46 %
陞譽股份有限公司	18,118,634	7.40 %
高輔投資股份有限公司	17,549,109	7.17 %
奕原股份有限公司	13,029,716	5.32 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門：不動產事業部門、金融商品及投資部門與建設開發部門，不動產事業部門主要係從事不動產租賃及公寓大廈管理；金融商品及投資部門主要從事投資金融資產之買賣；建設開發部門主要從事不動產買賣及土地之建設開發。

合併公司之應報導部門係公司規劃之策略性事業單位，各策略性事業單位分別提供不同產品及服務。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。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)至應報導部門。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	車用電子產品事業部	綠能事業部	汽車經銷事業部	不動產事業部	金融商品及投資部	建設開發部	資訊服務部	調整及銷除	合計
110年度									
收入：									
來自外部客戶收入	\$ -	-	-	106,301	-	1,422,009	-	-	1,528,310
部門間收入	-	-	-	6,408	-	-	-	(6,408)	-
收入總計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,709</u>	<u>-</u>	<u>1,422,009</u>	<u>-</u>	<u>(6,408)</u>	<u>1,528,310</u>
應報導部門損益	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,498</u>	<u>50,175</u>	<u>421,828</u>	<u>(1,179)</u>	<u>-</u>	<u>490,322</u>
109年度									
收入：									
來自外部客戶收入	\$ 1,533,058	62,861	2,645,656	102,497	-	962,464	-	-	5,306,536
部門間收入	1,120,230	140,158	72,648	6,782	-	-	-	(1,339,818)	-
收入總計	<u>\$ 2,653,288</u>	<u>203,019</u>	<u>2,718,304</u>	<u>109,279</u>	<u>-</u>	<u>962,464</u>	<u>-</u>	<u>(1,339,818)</u>	<u>5,306,536</u>
應報導部門損益	<u>\$ (143,790)</u>	<u>32,711</u>	<u>34,574</u>	<u>(26,342)</u>	<u>25,515</u>	<u>194,502</u>	<u>(74)</u>	<u>-</u>	<u>117,096</u>

註：合併公司與車用電子產品部、綠能事業部及汽車經銷事業部所屬公司原為子孫公司，自民國一〇九年十二月三十一日起合併公司對該等公司均喪失控制並停止將其併入合併財務報告，故不予揭露當期部門別資訊

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	110年度	109年度
車用電子產品	\$ -	1,533,058
再生能源電能	-	62,861
租賃	68,447	74,721
不動產買賣	1,422,009	962,464
汽車經銷	-	2,645,656
公寓大廈管理	37,854	27,776
合計	<u>\$ 1,528,310</u>	<u>5,306,536</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)地區資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

地 區 別	110年度	109年度
來自外部客戶收入：		
美 國	\$ -	170,176
德 國	-	103,967
英 國	-	54,601
日 本	-	996,709
中 國	-	55,446
臺 灣	1,528,310	3,897,748
其他國家	-	27,889
	<u>\$ 1,528,310</u>	<u>5,306,536</u>
地 區 別	110.12.31	109.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 823,812	757,255
其他國家	-	-
	<u>\$ 823,812</u>	<u>757,255</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、使用權資產、無形資產及其他非流動資產，惟不包含金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產。

(五)主要客戶資訊

	110年度	109年度
1000016	\$ -	942,983
1061	503,900	-
合 計	<u>\$ 503,900</u>	<u>942,983</u>



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	home.kpmg/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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇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：

存貨及投資性不動產評價

有關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)(十)、五(二)及六(四)(九)。

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之主觀判斷，對存貨及投資性不動產評價均將產生重大影響，因此存貨及投資性不動產評價列為本會計師執行新美齊股份有限公司個體財務報告重要的評估事項之一。

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，針對估價假設進行合理性評估，並檢查該鑑價師之資格及獨立性，以評估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，管理階層之責任亦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，決定對新美齊股份有限公司民國一一〇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：

鄭永頤

寇惠柏



證券主管機關：金管證審字第1040003949號
核准簽證文號：台財證六字第0930106739號



新美華股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31			110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資產：					負債及權益：				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 509,939	7	892,039	11	2100 短期借款(附註六(十一)及八)	\$ 1,462,590	20	1,440,985	19
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	1,095,964	14	436,236	6	2110 應付短期票承(附註六(十二)及八)	639,112	8	761,756	10
1170 應收帳款(附註六(三)(廿一))	114	-	-	-	2130 合約負債－流動(附註六(廿一)及七))	533,820	7	690,203	9
1200 其他應收款	5,525	-	18,187	-	2170 應付票據及帳款	82,101	1	114,951	1
1210 其他應收款－關係人(附註七)	30	-	22,603	-	其他應付款	82,239	1	124,640	2
130X 存貨(附註六(四)及八)	3,065,807	40	3,513,348	46	2220 其他應付款項－關係人(附註七)	143	-	173	-
1410 預付款項	31,958	-	28,260	-	租賃負債－流動(附註六(十四)(廿七))	3,822	-	4,123	-
1470 其他流動資產(附註六(十)及八)	500,398	6	494,709	6	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三)及八)	499,896	6	-	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十))	175,792	2	78,667	1	2399 其他流動負債(附註七)	10,336	-	106,877	1
流動資產合計	5,385,527	69	5,484,049	70	流動負債合計	3,314,059	43	3,243,708	42
非流動資產：					非流動負債：				
1550 採用權益法之長期投資(附註六(五)(六)及七)	1,198,480	15	1,191,116	15	2530 應付公司債(附註六(十三)及八)	698,714	9	1,197,794	15
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	58,964	1	58,547	1	負債準備－非流動	758	-	745	-
1755 使用權資產(附註六(八)及七)	11,330	-	13,294	-	2570 遞延所得稅負債(附註六(十七))	12,462	-	11,185	-
1760 投資性不動產(附註六(九)及八)	673,525	9	672,477	9	2580 租賃負債－非流動(附註六(十四)(廿七))	7,704	-	9,332	-
1780 無形資產	4,138	-	5,726	-	存入保證金	2,730	-	3,246	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	8,242	-	5,856	-	非流動負債合計	722,368	9	1,222,302	15
1900 其他非流動資產(附註六(三)(十)及八)	456,779	6	369,034	5	負債總計	4,036,427	52	4,466,010	57
非流動資產合計	2,411,458	31	2,316,050	30	權益(附註六(十八))：				
					3110 普通股股本	2,446,356	31	2,400,593	31
					資本公積	(4,974)	-	(8,285)	-
					3300 保留盈餘	1,355,955	17	956,224	12
					3400 其他權益	3,131	-	(14,443)	-
					3500 庫藏股票	(39,910)	-	-	-
					權益總計	3,760,558	48	3,334,089	43
資產總計	\$ 7,796,985	100	7,800,099	100	負債及權益總計	\$ 7,796,985	100	7,800,099	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



主辦會計：廖育嫻

新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十五)(廿一)及七)	\$ 1,443,337	100	981,824	100
5000	營業成本(附註六(四)(十五)(十六)及七)	(901,300)	(62)	(642,916)	(65)
	營業毛利	542,037	38	338,908	35
	營業費用(附註六(七)(十)(十四)(十六)(十九)(廿二)及七)：				
6100	推銷費用	(46,161)	(4)	(33,654)	(4)
6200	管理費用	(163,506)	(11)	(137,507)	(14)
	營業費用合計	(209,667)	(15)	(171,161)	(18)
	營業淨利	332,370	23	167,747	17
	營業外收入及支出(附註六(六)(廿三)及七)：				
7100	利息收入	63,753	5	43,917	5
7010	其他收入	93,338	6	12,732	1
7020	其他利益及損失	(11,363)	(1)	23,938	2
7050	財務成本	(5,393)	-	(11,472)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	19,550	1	(72,839)	(7)
	營業外收入及支出合計	159,885	11	(3,724)	-
	稅前淨利	492,255	34	164,023	17
7950	所得稅(費用)利益(附註六(十七))	(12,287)	1	(10,222)	1
	本期淨利	479,968	33	153,801	16
8300	其他綜合損益(附註六(十七)(十八))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	採用權益法認列子公司之透過其他綜合損益之份額	-	-	3,729	-
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	10,820	1	-	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		10,820	1	3,729	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8367	採用權益法認列之子公司之其他綜合損益之份額	-	-	(3,006)	-
8370	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	(1,814)	-	-	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(1,814)	-	(3,006)	-
8300	本期其他綜合損益	9,006	1	723	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 488,974	34	154,524	16
	每股盈餘(元)(附註六(廿))				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.99		0.60	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.95		0.59	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



主辦會計：





新美登股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘				其他權益項目			
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	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	
							員工未賺 得酬勞	庫藏股票
本期淨利	2,636,343	(1,166)	186,579	81,157	532,049	-	1,073	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	153,801	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(3,007)	3,730	-
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	153,801	(3,007)	3,730	-
提列法定盈餘公積	-	-	18,466	-	(18,466)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	10,399	(10,399)	-	-	-
現金減資	(267,210)	-	-	-	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	(15)	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(4,540)	1,215	-	-	-	-	3,164	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	2,560	-	-	(2,560)	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	36,000	(10,883)	-	-	-	-	(14,753)	-
逾時效未領取之股利	-	4	-	-	-	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	1,080	-	(1,080)	-
處分採用權益法之子公司	-	-	-	-	4,118	13,852	(3,723)	-
民國一〇九年十二月三十一日餘額	2,400,593	(8,285)	205,045	91,556	659,623	-	3,306	-
本期淨利	-	-	-	-	479,968	-	(14,443)	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(2,016)	11,022	-
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	479,968	(2,016)	11,022	-
提列法定盈餘公積	-	-	15,644	-	(15,644)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	891	(891)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(24,006)	-	-	-
普通股股票股利	48,012	-	-	-	(48,012)	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	21	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	1,424	-	-	(6,079)	91	(505)	-
處分採用權益法認列之投資	-	226	-	-	1,035	211	(1,411)	-
限制型員工權利新股註銷	(2,249)	1,640	-	-	(3,175)	-	3,784	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	5,777	-
庫藏股票買回	-	-	-	-	-	-	-	(39,910)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	2,446,356	(4,974)	220,689	92,447	1,042,819	(1,714)	9,106	3,131

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



主辦會計：廖育嫻

新美齊股份有限公司

現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 492,255	164,023
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	5,792	7,747
攤銷費用	2,467	1,612
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	16,998	(28,349)
利息費用	5,393	11,472
利息收入	(63,753)	(43,917)
股利收入	(216)	-
股份基礎給付酬勞成本	5,502	6,972
採用權益法認列之子公司(利益)損失之份額	(19,550)	72,839
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(2)
處分子公司之投資利益	-	(1,576)
處分關聯企業之投資利益	(42)	-
未實現銷貨利益	17,143	17,143
未實現外幣兌換(利益)損失	(141)	1,010
投資性不動產公允價值調整利益	(1,048)	(891)
其他項目	-	(161)
收益費損項目合計	(31,455)	43,899
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(173,782)	(27,593)
其他應收款(含關係人)	35,774	(34,128)
存貨(含關係人)	480,955	(819,466)
預付款項(含關係人)	(3,698)	19,313
其他流動資產	13,943	(5,005)
其他金融資產	8,668	(5,138)
取得合約之增額成本	(86,173)	(43,104)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	275,687	(915,121)
合約負債(含關係人)	(156,497)	276,476
應付票據及帳款(含關係人)	(43,802)	37,049
其他應付款(含關係人)	(27,827)	43,721
其他流動負債	(96,541)	103,083
調整項目合計	(80,435)	(410,893)

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



主辦會計：



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營運產生之現金流入(出)	\$ 411,820	(246,870)
收取之利息	63,126	42,771
收取之股利	216	-
支付之利息	(37,615)	(41,508)
支付之所得稅	(18,320)	(258)
營業活動之淨現金流入(出)	419,227	(245,865)
投資活動之現金流量:		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(1,004,350)	(268,898)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	501,406	1,001,592
取得子公司	-	(216,000)
處分子公司	-	308,457
取得不動產、廠房及設備	(1,441)	(109)
處分不動產、廠房及設備	-	2
購置無形資產	(879)	(3,399)
存出保證金減少(增加)	1,640	(223)
其他金融資產增加	(117,800)	-
其他非流動資產減少	115	77
投資活動之淨現金流(出)入	(621,309)	821,499
籌資活動之現金流量:		
短期借款增加	248,123	777,673
短期借款減少	(226,378)	(244,704)
應付短期票據減少	(132,649)	(411,352)
存入保證金(減少)增加	(516)	406
租賃本金償還	(4,733)	(6,470)
發放現金股利	(24,006)	-
現金減資	-	(267,210)
庫藏股票買回成本	(39,910)	-
逾時效未領取之股利返還	-	4
籌資活動之淨現金流出	(180,069)	(151,653)
匯率變動對現金及約當現金之影響	51	(954)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(382,100)	423,027
期初現金及約當現金餘額	892,039	469,012
期末現金及約當現金餘額	\$ 509,939	892,039

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長:



經理人:



主辦會計:



新美齊股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一〇年度及一〇九年度
(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

新美齊股份有限公司（以下簡稱本公司），原名稱為美齊科技股份有限公司，於民國七十五年一月十一日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區陽光街300號7樓。主要業務為經營高附加價值電腦、電視顯示器之設計、製造、銷售及各種電子零件之進出口買賣業務。本公司致力於建立品牌形象及生產、開發產品之技術，於民國八十六年獲准公開發行，奉准於民國八十九年十一月二十二日掛牌上市。配合公司運作情形，民國九十九年五月二十八日經股東會決議變更公司名稱為新美齊股份有限公司，並增加不動產買賣、租賃及營建開發等營運項目。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一一年三月三十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

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一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。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	國際會計準則第1號之主要修正包括： - 規定企業揭露其重大會計政策而非其重要會計政策； - 闡明與不重大之交易、其他事項或情況有關之會計政策資訊係屬不重大，且不需揭露該等資訊；及 - 闡明並非與重大之交易、其他事項或情況有關之所有會計政策資訊對公司之財務報表均屬重大。	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	2023年1月1日
國際會計準則第12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」	修正條文限縮認列豁免之範圍，當交易之原始認列產生等額應課稅及可減除暫時性差異時，不再適用該認列豁免。	2023年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期下列其他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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

除依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(包括衍生金融工具)及依公允價值衡量之投資性不動產外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司均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(以下簡稱報導日)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。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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. 預期於其正常營業週期中實現該資產，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. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金及銀行存款，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. 預期將於正常營業週期中清償該負債。
2. 主要為交易目的而持有該負債；

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未見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、支票存款及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

應收帳款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。

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損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)經營模式評估

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

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(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)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收帳款、其他應收款(含關係人)、存出保證金及其他金融資產等)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
- 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。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過按約定之支付條件；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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。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時，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。

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)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價（包括可直歸屬成本）認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘（若資本公積不足沖抵）。

(3)金融負債

金融負債係分類按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間之差額認列為損益。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

3.衍生金融工具

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

(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的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

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所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.在建土地及營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至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。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

關聯企業發行新股時，若本公司未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資；若此項調整係沖減資本公積，但由採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額則借記保留盈餘。惟若屬本公司未按持股比例認購，致使其對關聯企業之所有權權益減少者，先前於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額係按減少比例重分類，其會計處理之基礎與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

(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係採權益法評價。在權益法下，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。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

當本公司喪失對子公司之控制，個體財務報告中將前子公司之資產及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與本公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

(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，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目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收入。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之公允價值作為重分類後之帳面值。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。
不動產、廠房及設備之處分損益。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之公允價值重分類為投資性不動產，用途改變日之帳面金額與其公允價值間之差額。

3.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給予資本化。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

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)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

本公司於每一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、租賃負債及除役負債，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加計為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本。

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實質固定給付；

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)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；
- (2)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、軟體及公務車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、租賃負債及除役負債，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。

民國一一〇年一月一日開始，因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，本公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

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。

(十三)無形資產

1.認列與衡量

本公司取得之無形資產-電腦軟體係以成本減除累計攤銷後之金額作為帳面價值。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.攤銷

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。電腦軟體當期及比較期間之估計耐用年限均為3年。

本公司至少於每一報導日檢視無形資產之殘值、耐用年限及攤銷方法，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、遞延所得稅資產、以公允價值衡量之投資性不動產外）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。

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。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益，且係就該單位內各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

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)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。

廠址復原準備係使用目前可得之市場價格反映相關成本要素改變之不同假設所估列之總復原成本。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

客戶合約之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)房地銷售

本公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。本公司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，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。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，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若銷售成屋，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，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若預售不動產，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。

(2)不動產租賃服務

本公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

若情況改變，將修正對收入、成本之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。支付款超過已提供之勞務，認列合約負債。

本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

2.客戶合約之成本

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。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.短期員工福利

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

(十八)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用，並同時調整其他權益(員工賺得酬勞)。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。本公司限制員工權利股票之給與日為主管機關核准日。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司發行限制員工權利股票時，係於給與日認列其他權益(員工未賺得酬勞)，並同時調整資本公積-限制員工權利股票。

本公司於每一資產負債日修正預期既得之限制員工權利股票估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積-限制員工權利股票。

(十九)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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的調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。

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。

對於未使用之課稅損失遞轉後期，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。

(二十)每股盈餘

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

(廿一)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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

(一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，惟本公司截至報告日為凱銳控股股份有限公司董事會三席董事席次中之一席董事，並參與凱銳控股股份有限公司公司財務及營運政策之決定，而對凱銳控股股份有限公司具有重大影響。

(二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評估報導日是否存有減損之虞。於評估過程中，本公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(四)(九)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
週轉金	\$ 10	22
支票及活期存款	75,829	592,017
約當現金-定期存款	434,100	300,000
	<u>\$ 509,939</u>	<u>892,039</u>

本公司金融資產之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	110.12.31	109.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產：		
國外私募股權基金	\$ 58,941	-
國外不動產信託基金	98,529	-
國外股票	55,508	-
國外債券	309,293	350,270
小計	<u>522,271</u>	<u>350,270</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	110.12.31	109.12.31
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	\$ 549,365	60,493
債券信用連結組合式商品	24,328	25,473
小計	573,693	85,966
合 計	<u>\$ 1,095,964</u>	<u>436,236</u>

本公司從事衍生金融工具交易因未適用避險會計列報強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，其交易說明如下：

	110.12.31		109.12.31	
	名目本金(千元)	契約期間	名目本金(千元)	契約期間
股權連結商品	USD 21,000	110.6~111.11	USD 2,000	109.3~110.3
	GBP 330	110.2~111.2		
	EUR 1,679	110.10~111.10		
債券信用連結組合式商品	USD 1,000	106.7~111.6	USD 1,000	106.7~111.6

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿三)。

(三)應收帳款與催收款

	110.12.31	109.12.31
應收帳款-按攤銷後成本衡量	<u>\$ 114</u>	<u>-</u>
催收款	\$ 23,709	23,709
減：備抵損失	(23,709)	(23,709)
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司民國一一〇年十二月三十一日針對所有應收帳款與催收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，包括總體經濟及相關產業資訊。

本公司民國一一〇年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

	110.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 114</u>	-	<u>-</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日催收款之預期信用損失分析如下：

	110.12.31		
	催收款 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
逾期365天以上	\$ <u>23,709</u>	100%	<u>23,709</u>

	109.12.31		
	催收款 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
逾期365天以上	\$ <u>23,709</u>	100%	<u>23,709</u>

本公司催收款之備抵損失變動如下：

	110年度	109年度
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>23,709</u>	<u>23,709</u>

其餘信用風險請詳附註六(廿四)。

(四)存 貨

	110.12.31	109.12.31
待售房地	\$ 550,793	1,144,522
在建房地	1,357,434	1,147,588
營建用地	1,155,912	1,066,147
預付容積款	1,668	155,091
	<u>\$ 3,065,807</u>	<u>3,513,348</u>

1.待售房地明細如下：

建案代碼	興建模式	110.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1021	自地自建	\$ 284,473	20,443	304,916
1022	自地自建、合建分屋	231,857	14,020	245,877
		<u>\$ 516,330</u>	<u>34,463</u>	<u>550,793</u>

建案代碼	興建模式	109.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1021	自地自建	\$ 738,507	51,421	789,928
1022	自地自建、合建分屋	332,447	22,147	354,594
		<u>\$ 1,070,954</u>	<u>73,568</u>	<u>1,144,522</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工年度	110.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1084	自地自建	111	499,757	156,799	656,556
1072	合建分屋	112	318,076	147,765	465,841
1031	自地自建、合建分屋	112	134,727	100,310	235,037
			<u>\$ 952,560</u>	<u>404,874</u>	<u>1,357,434</u>

建案代碼	興建模式	預計完工年度	109.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1061	合建分屋	110	9,072	268,767	277,839
1084	委託興建	111	499,323	28,323	527,646
1072	合建分屋	112	157,935	20,119	178,054
1031	自地自建、合建分屋	112	134,687	29,362	164,049
			<u>\$ 801,017</u>	<u>346,571</u>	<u>1,147,588</u>

3.營建用地明細如下：

建案代碼	110.12.31	109.12.31
1071	\$ 1,103,815	1,028,905
1083	-	9,159
1085	22,799	18,706
1086	12,698	9,377
J3210	16,600	-
合 計	<u>\$ 1,155,912</u>	<u>1,066,147</u>

4.預付容積款明細如下：

建案代碼	110.12.31	109.12.31
1071	\$ 1,668	-
1072	-	155,091
合 計	<u>\$ 1,668</u>	<u>155,091</u>

5.民國一一〇年度及一〇九年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為898,330千元及640,027千元。民國一一〇年度及一〇九年度均無跡象顯示存貨沖減至淨變現價值或存貨沖減至淨變現價值因素改善，故未認列存貨跌價損失或回升利益。

6.建造期間之利息資本化

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 33,414	32,478
利息資本化利率	0.81%~2.07%	0.98%~2.09%

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
子公司	\$ 953,907	968,144
關聯企業	244,573	222,972
合 計	<u>\$ 1,198,480</u>	<u>1,191,116</u>

2.子公司

請參閱民國一一〇年度合併財務報告。

3.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/ 公司註冊之國家	所有權權益及 表決權之比例	
			<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
凱銳控股股份有限公司	主要業務為投資控股	台灣	19.7579 %	23.00 %

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下：

(1)凱銳控股股份有限公司之彙總性財務資訊：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
流動資產	\$ 305,138	70,831
非流動資產	1,268,821	955,954
流動負債	(45,342)	(57,342)
非流動負債	(290,770)	-
淨資產	<u>\$ 1,237,847</u>	<u>969,443</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>746,471</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 244,573</u>	<u>222,972</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨利(損)	\$ 74,569	(27,141)
其他綜合損益	39,512	(3,345)
綜合損益總額	<u>\$ 114,081</u>	<u>(30,486)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	110年度	109年度
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 222,972	-
本期取得歸屬於本公司對關聯企業淨資產所享份額	21,601	222,972
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	244,573	222,972
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ 244,573	222,972

(六)喪失對子公司之控制

本公司因分別處分凱銳控股股份有限公司(以下簡稱凱銳控股公司)22.0191%股權及凱銳光電股份有限公司(以下簡稱凱銳光電公司)24.51985%股權，致凱銳控股公司於民國一〇九年十二月三十一日經股東臨時會決議通過改選董監事，改選後董事會席次由五席變更為三席，本公司無法取得過半之董事席次亦未取得股東會出席股東過半之表決權，且凱銳光電公司董事會五席席次均由凱銳控股公司指派代表人，故致本公司自民國一〇九年十二月三十一日起均喪失對其之控制。

上述交易扣除交易成本之處分價款淨額分別為218,904千元及89,553千元，總處分價款淨額為308,457千元，其處分(損失)利益分別為(10,099)千元及11,675千元，總處分淨利益為1,576千元包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。

其中本公司對凱銳控股公司23%之剩餘股權按民國一〇九年十二月三十一日公允價值衡量為222,972千元，並自該日起對其之關係由子公司變更為關聯企業。

民國一〇九年十二月三十一日凱銳控股公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 56,138
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	14,058
其他應收款	208
預付款項(含關係人)	353
其他流動資產	74
採用權益法之長期投資	953,329
存出保證金	2,625
其他應付款(含關係人)	(57,342)
先前子公司淨資產之帳面金額	\$ 969,443

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年十二月三十一日凱銳光電公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$	591,048
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		43,282
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動及非流動		38,824
應收帳款及其他應收款(含關係人)		393,350
存貨		24,377
預付款項(含關係人)		55,184
其他流動資產		1,188
採用權益法之長期投資		17,288
不動產、廠房及設備		85,872
使用權資產		36,103
遞延所得稅資產		29,525
其他非流動資產		10,855
長短期借款		(345,496)
應付帳款及其他應付款(含關係人)		(516,080)
租賃負債-流動及非流動		(34,731)
合約負債-流動		(8,850)
其他流動及非流動負債		(120,985)
負債準備-非流動		(2,247)
遞延所得稅負債		(1,088)
先前子公司淨資產之帳面金額	\$	<u><u>297,419</u></u>

(七)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及 建 築	辦公 設備	其他 設備	租賃 改良	總 計
成本：						
民國110年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	9,645	4,198	94,917
增 添	-	-	-	179	1,262	1,441
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>20,892</u>	<u>9,824</u>	<u>5,460</u>	<u>96,358</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	21,044	9,556	4,198	94,980
增 添	-	-	-	109	-	109
處 分	-	-	(152)	(20)	-	(172)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>20,892</u>	<u>9,645</u>	<u>4,198</u>	<u>94,917</u>
累計折舊及減損：						
民國110年1月1日餘額	\$ -	2,599	20,829	8,745	4,197	36,370
本年度折舊	-	133	56	730	105	1,024
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,732</u>	<u>20,885</u>	<u>9,475</u>	<u>4,302</u>	<u>37,394</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及 建 築	辦公 設備	其他 設備	租賃 改良	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ -	2,466	20,949	7,826	4,197	35,438
本年度折舊	-	133	32	939	-	1,104
處 分	-	-	(152)	(20)	-	(172)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,599</u>	<u>20,829</u>	<u>8,745</u>	<u>4,197</u>	<u>36,370</u>
帳面價值：						
民國110年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,735</u>	<u>7</u>	<u>349</u>	<u>1,158</u>	<u>58,964</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,868</u>	<u>63</u>	<u>900</u>	<u>1</u>	<u>58,547</u>

截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)使用權資產

	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
成本：			
民國110年1月1日餘額	\$ 14,446	5,564	20,010
增 添	-	2,804	2,804
減 少	-	(5,564)	(5,564)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 14,446</u>	<u>2,804</u>	<u>17,250</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 4,177	5,564	9,741
增 添	15,995	-	15,995
減 少	(5,726)	-	(5,726)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 14,446</u>	<u>5,564</u>	<u>20,010</u>
累計折舊：			
民國110年1月1日餘額	\$ 2,408	4,308	6,716
提列折舊	2,889	1,879	4,768
減 少	-	(5,564)	(5,564)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 5,297</u>	<u>623</u>	<u>5,920</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 3,580	2,154	5,734
提列折舊	4,489	2,154	6,643
減 少	(5,661)	-	(5,661)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,408</u>	<u>4,308</u>	<u>6,716</u>
帳面價值：			
民國110年12月31日	<u>\$ 9,149</u>	<u>2,181</u>	<u>11,330</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 12,038</u>	<u>1,256</u>	<u>13,294</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

投資性不動產為本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至三年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

	自有資產		總計
	土地	房屋及建築	
民國110年1月1日餘額	\$ 579,129	93,348	672,477
因公允價值調整產生之淨(損)益	(8,912)	9,960	1,048
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 570,217</u>	<u>103,308</u>	<u>673,525</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 566,050	105,536	671,586
因公允價值調整產生之淨(損)益	13,079	(12,188)	891
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 579,129</u>	<u>93,348</u>	<u>672,477</u>
帳面金額：			
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 570,217</u>	<u>103,308</u>	<u>673,525</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 579,129</u>	<u>93,348</u>	<u>672,477</u>

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一一〇年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路 2號6樓等8戶及地下 一~二層共20個坡面 平面式停車位	台北市中山區中山北路 三段25之3號	新北市板橋區縣 民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓 及文德路68號門牌 房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元 (含稅) 2.租期： 107/1/17~111/8/31 3.押金：1,700千元	1.租金：每月175千元 (含稅) 2.租期： 108/2/11~111/03/10 3.押金：350千元	1.租金：每月100千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~110/03/31 3.押金：200千元	1.租金：每月90千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~111/7/31 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元 (含稅) 2.租期： 107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金 行情	1,334元/坪~1,450元/坪	4,000元/坪~4,082元/坪	1,853元/坪~1,905元/坪	1,074元/坪~1,219元/坪	1,435元/坪~1,491元/坪
比較標的建坪行情	410千元/坪~417千元/坪	2,826千元/坪~3,150千元/坪	794千元/坪~809千元/坪	834千元/坪~928千元/坪	720千元/坪~776千元/坪
比較標的停車位行情	1,414千元~1,500千元/個	-	-	2,500千元~3,000千元/個	1,500千元~3,100千元/個
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$326,136	\$112,634	\$77,284	\$77,737	\$79,734

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.民國一〇九年十二月三十一日：

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號	新北市板橋區縣民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓及文德路68號門牌房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元(含稅) 2.租期：107/1/17~108/8/31 3.押金：1,700千元	1.租金：每月175千元(含稅) 2.租期：108/2/11~111/03/10 3.押金：350千元	1.租金：每月100千元(含稅) 2.租期：109/8/1~110/7/31 3.押金：200千元	1.租金：每月90千元(含稅) 2.租期：109/8/1~110/7/31 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元(含稅) 2.租期：107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金行情	1,423元/坪~1,468元/坪	3,834元/坪~4,411元/坪	1,743元/坪~1,853元/坪	1,013元/坪~1,089元/坪	1,291元/坪~1,301元/坪
比較標的建坪行情	400千元/坪~420千元/坪	3,174千元/坪~3,699千元/坪	794千元/坪~824千元/坪	882千元/坪~894千元/坪	850千元/坪~860千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~1,600千元/個	-	~3,000千元/個	2,125千元/個 ~2,300千元/個	2,500千元/個
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$325,833	\$111,940	\$77,374	\$77,815	\$79,515

未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。

租金收入：係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。

押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期1.04%推估。

閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。

期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取

未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估

收益年限：10年

折現率：以不得低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼進行推估

本公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日。

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十五)。

截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)其他流動及非流動資產

	110.12.31	109.12.31
受限制銀行存款	\$ 484,563	366,763
信託專戶銀行存款	364,277	357,338
取得合約之增額成本	175,792	78,667
合建保證金	39,650	58,672
履約保證金	63,162	51,974
其 他	5,525	28,996
合 計	<u>\$ 1,132,969</u>	<u>942,410</u>
其他流動資產	\$ 500,398	494,709
取得合約之增額成本－流動	175,792	78,667
其他非流動資產	456,779	369,034
合 計	<u>\$ 1,132,969</u>	<u>942,410</u>

取得合約之增額成本係本公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷，民國一一〇年度及一〇九年度分別認列27,158千元及0千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「銷售費用」項下。

(十一)短期借款

	110.12.31	109.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,426,107	1,440,985
無擔保銀行借款	36,483	-
	<u>\$ 1,462,590</u>	<u>1,440,985</u>
尚未使用額度	\$ 2,279,427	1,053,910
利率區間	<u>0.99%~1.95%</u>	<u>1.59%~1.80%</u>

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。

(十二)應付短期票券

	110.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	上海銀行	0.38%	\$ 244,000
	兆豐票券	1.232%	40,000
	中華票券	0.26%	355,200
減：應付短期票券折價			(88)
合 計			<u>\$ 639,112</u>
尚未使用額度			<u>\$ 98,600</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

109.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	上海銀行、兆豐票券	0.452%	\$ 342,000
	兆豐票券	1.3%	40,000
	中華票券	0.38%	380,000
減：應付短期票券折價			(244)
合 計			\$ 761,756
尚未使用額度			\$ -

本公司以資產設定應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付公司債

	110.12.31	109.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,198,610	1,197,794
減：一年內到期部份	(499,896)	-
合 計	\$ 698,714	1,197,794

項目	國內第一次有擔保普通公司債	國內第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	\$500,000千元	700,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	106.9.6~111.9.6	107.11.30~112.11.30
4.債券期限	5年	5年
5.票面利率	1.02%	0.95%
6.還本方式	自發行日起屆滿五年到期日還本	自發行日起屆滿五年到期日還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

本公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十四)租賃負債

	110.12.31	109.12.31
流 動	\$ 3,822	4,123
非流動	\$ 7,704	9,332

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ 221	251
短期或低價值租賃資產之費用	\$ 926	1,240

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	110年度	109年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,880</u>	<u>7,961</u>

1. 房屋及建築之租賃

本公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間分別為五年及一至三年，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或租賃終止之選擇權，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。

2. 其他租賃

本公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日承租公務車之租賃期間分別為三至五年及三年。另，本公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日承租部分辦公設備、軟體及公務車之租賃期間為一至六年，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) 營業租賃

1. 出租人租賃

本公司短期出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產及轉租短期租賃之公務車，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	110.12.31	109.12.31
低於一年	\$ 9,754	19,367
一至二年	1,854	12,583
二至三年	927	5,283
三至四年	-	3,213
未折現租賃給付總額	\$ <u>12,535</u>	<u>40,446</u>

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入分別為21,328千元及15,157千元。投資性不動產產生租金收入者所發生直接營運費用(列報於「營業成本項下」)分別為1,769千元及1,529千元。

(十六) 員工福利

本公司係採確定提撥計畫，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。在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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,123千元及2,804千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅(費用)利益明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅費用	\$ (13,395)	(15,015)
遞延所得稅利益	1,108	4,793
所得稅費用	<u>\$ (12,287)</u>	<u>(10,222)</u>

本公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	\$ <u>492,255</u>	<u>164,023</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (98,451)	(32,805)
免稅所得	41,808	41,394
永久性差異	410	(15,768)
使用未認列遞延所得稅資產之課稅損失	47,930	7,633
所得基本稅額	-	(7,274)
土地增值稅	(1,225)	-
未認列暫時性差異之變動	(2,969)	799
未分配盈餘加徵稅額	(3,394)	(7,790)
前期高估	3,604	3,589
所得稅費用	<u>\$ (12,287)</u>	<u>(10,222)</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 486	1,044
課稅損失	-	47,615
	<u>\$ 486</u>	<u>48,659</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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

	備抵呆帳超限	未實現金融 商品評價損益	其 他	合 計
遞延所得稅資產：				
民國110年1月1日	\$ 4,694	799	363	5,856
貸記(借記)損益表	-	2,588	(202)	2,386
民國110年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>3,387</u>	<u>161</u>	<u>8,242</u>
民國109年1月1日	\$ 4,694	800	565	6,059
借記損益表	-	(1)	(202)	(203)
民國109年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>799</u>	<u>363</u>	<u>5,856</u>
		投資性不動 產公允價值 評價調整		
遞延所得稅負債：		土地增值稅	其 他	合 計
民國110年1月1日	\$ 7,983	3,202	-	11,185
借記(貸記)損益表	1,269	(20)	28	1,277
民國110年12月31日	<u>\$ 9,252</u>	<u>3,182</u>	<u>28</u>	<u>12,462</u>
民國109年1月1日	\$ 12,917	3,264	-	16,181
貸記損益表	(4,934)	(62)	-	(4,996)
民國109年12月31日	<u>\$ 7,983</u>	<u>3,202</u>	<u>-</u>	<u>11,185</u>

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇九年度。

(十八)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,446,356千元及2,400,593千元，分別為244,635千股及240,059千股，所有已發行股份均已收取。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度流通在外股數調節如下：

	普 通 股	
(以千股表達)	110年度	109年度
1月1日期初餘額	240,059	263,634
發行限制員工權利新股	-	3,600
限制員工權利新股註銷	(225)	(454)
股票股利	4,801	-
減 資	-	(26,721)
12月31日期末餘額	<u>244,635</u>	<u>240,059</u>

單位：千股

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 普通股

本公司於民國一一〇年十月十九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股135千股，總金額為1,350千元，並以民國一一〇年十一月十三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議，以未分配盈餘48,012千元增資發行新股4,801千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一〇年十一月十四日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一〇年二月二十三日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股90千股，總金額為899千元，並以民國一一〇年三月十二日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一〇九年二月二十六日及八月十二日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股24千股及430千股，總金額為4,540千元，並分別以民國一〇九年三月十二日及九月一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一〇九年五月二十八日經股東常會決議通過辦理現金減資，減資金額為267,210千元，銷除股份計26,721千股，減資比率為10%，該案已於民國一〇九年八月七日經金融監督管理委員會證券期貨局核准申報生效，並以民國一〇九年九月六日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一〇九年一月十五日經董事會決議辦理發行限制員工權利新股3,600千股，無償以面額發行，該增資案業經主管機關核准，並以民國一〇九年一月十六日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2. 資本公積

	110.12.31	109.12.31
逾五年未發放股利	\$ 157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	(7,943)	(9,583)
認列對子公司所有權益變動	958	937
採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數	1,650	-
	<u>\$ (4,974)</u>	<u>(8,285)</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳稅款外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達資本總額時，不在此限，另必要時得提供特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積並得酌予保留部分盈餘後，加計以往年度未分配餘額由董事會擬具盈餘分配案並提請股東會決議後分派之。

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。

(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

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

B.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘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。

本公司分別於民國一一〇年八月三十一日及一〇九年五月二十八日經股東常會決議就民國一〇九年度及一〇八年度投資性不動產採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數分別提列特別盈餘公積891千元及10,001千元，就民國一〇八年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額分別提列特別盈餘公積398千元。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司於民國一一〇年八月三十一日經股東常會決議通過民國一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	109年度	
	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：		
現 金	\$ 0.10	24,006
股 票	0.20	48,012
合 計		<u>\$ 72,018</u>

本公司於民國一〇九年五月二十八日經股東常會決議通過不擬分配截至民國一〇八年十二月三十一日止之累積盈餘。

4. 庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

	買回原因					
	轉讓予員工		維護公司信用 及股東權益		合 計	
	千股	金額	千股	金額	千股	金額
民國110年1月1日餘額	-	-	-	-	-	-
本期買回	-	-	3,270	39,910	3,270	39,910
民國110年12月31日餘額	-	-	3,270	39,910	3,270	39,910

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。以民國一一〇年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為23,997千股，收買股份金額最高上限為1,151,584千元，本公司截至該日止尚無買回本公司股份之情事。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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	其他權益 —員工未 賺得酬勞	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ -	-	(14,443)	(14,443)
採用權益法之關聯企業之換 算差額之份額	(2,016)	-	-	(2,016)
採用權益法之關聯企業之透 過其他綜合損益按公允價 值衡量金融資產未實現損 益之份額	-	11,022	-	11,022
採用權益法之關聯企業之股 份基礎給付交易	-	-	621	621
股份基礎給付交易	-	-	9,561	9,561
採用權益法之關聯企業處分 透過其他綜合損益按公允 價值衡量之權益工具	-	(505)	-	(505)
採用權益法之關聯企業之權 益變動	91	-	-	91
處分採用權益法認列之投資	211	(1,411)	-	(1,200)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ (1,714)</u>	<u>9,106</u>	<u>(4,261)</u>	<u>3,131</u>
民國109年1月1日餘額	\$ (10,845)	1,073	(6,160)	(15,932)
採用權益法之子公司之換算 差額之份額	(3,007)	-	-	(3,007)
採用權益法之子公司透過其 他綜合損益按公允價值衡 量金融資產未實現損益之 份額	-	3,730	-	3,730
採用權益法之子公司之股份 基礎給付交易	-	-	2,854	2,854
股份基礎給付交易	-	-	(14,443)	(14,443)
採用權益法之子公司處分透 過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	(1,080)	-	(1,080)
處分子公司	13,852	(3,723)	3,306	13,435
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>(14,443)</u>	<u>(14,443)</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

1.本公司全體員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

2.本公司控制或從屬公司員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

截至民國一〇九一一〇年十二月三十一日止，該限制型員工權利新股達既得條件之員工已全數解除信託既得股份，未達既得條件之員工已全數收回註銷股份，既得條件如下：

本公司於民國一〇四年五月十三日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,900千股，授與對象以本公司符合特定條件之全職員工為限，業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，並於民國一〇四年十一月二十七日經董事會決議首次發行普通股2,830千股(長期激勵全體員工發行2,430千股及土地開發員工400千股)，並訂定民國一〇四年十二月二十九日為增資基準日，給與日公允價值為6.71元。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 長期激勵供全體員工使用

- (1) 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得5%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得25%股份。
- (2) 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得5%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得25%股份。
- (3) 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得10%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得30%股份。

2. 土地開發員工使用

員工自限制員工權利新股發行日起仍在職，未曾有違反本公司勞動契約、工作規則之情事，且達成本公司以下所訂3個目標績效指標，可分別達成既得條件之股份比例如下，若於發行日起5年內未達成目標績效指標所述事件，視為未符合既得條件，本公司將無償收回其股份並辦理註銷。

指標1. 開發條件確認、簽認書面契約並土地點交完成，得分批既得30%股份。

指標2. 土地點交完成且建造執照取得，得分批既得50%股份。

指標3. 交屋完成、保證金收回完成，得分批既得20%股份(本項並參酌財務部實際結算建案之淨利潤，若低於預估，則依比率經總經理核定調降之)。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

(1) 本公司限制員工權利新股相關資訊如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日流通在外數量	2,852	802
本期發行	-	3,600
本期喪失	(225)	(454)
本期既得	-	(778)
本期減資	-	(318)
12月31日流通在外數量	<u>2,627</u>	<u>2,852</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)員工費用：

	110年度	109年度
因限制員工權利新股所產生之費用	\$ <u>5,502</u>	<u>6,972</u>

(二十)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>479,968</u>	<u>153,801</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>241,567</u>	<u>258,256</u>
	\$ <u>1.99</u>	<u>0.60</u>

稀釋每股盈餘(元)

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本暨稀釋)	\$ <u>479,968</u>	<u>153,801</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	241,567	258,256
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞	1,832	809
未既得之限制員工權利新股	<u>2,222</u>	<u>1,718</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>245,621</u>	<u>260,783</u>
	\$ <u>1.95</u>	<u>0.59</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110年度		
	不動產 事業部	建設 開發部	合計
主要地區市場：			
台灣	\$ <u>21,328</u>	<u>1,422,009</u>	<u>1,443,337</u>
主要產品/服務線：			
租賃	\$ 21,328	-	21,328
不動產買賣	-	<u>1,422,009</u>	<u>1,422,009</u>
合計	\$ <u>21,328</u>	<u>1,422,009</u>	<u>1,443,337</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	109年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ 19,723	962,101	981,824
主要產品/服務線：			
租賃	\$ 19,723	-	19,723
不動產買賣	-	962,101	962,101
合 計	\$ 19,723	962,101	981,824
2.合約餘額			
	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收帳款	\$ 114	-	-
	110.12.31	109.12.31	109.1.1
合約負債－租賃服務	\$ 750	714	645
合約負債－不動產銷售	533,070	689,489	413,082
合 計	\$ 533,820	690,203	413,727

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為519,910千元及747千元。

本公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(廿二)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。員工及董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞估列金額分別為23,317千元及8,000千元，董事酬勞估列金額分別為2,591千元及1,500千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一〇年度及一〇九年度之營業費用。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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

前述民國一一〇年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一〇九年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一〇九年度個體財務報告估列金額並無差異。

(廿三)營業外收入及支出

1.利息收入

	110年度	109年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	\$ 62,562	41,220
銀行存款利息	1,074	2,662
其他	117	35
	<u>\$ 63,753</u>	<u>43,917</u>

2.其他收入

	110年度	109年度
管理服務收入	\$ 57,695	10,476
股利收入	216	-
違約金收入	33,589	-
其他	1,838	2,256
	<u>\$ 93,338</u>	<u>12,732</u>

3.其他利益及損失

	110年度	109年度
透過損益按公允價值量之金融資產淨(損失)利益	\$ (16,998)	28,349
外幣兌換利益(損失)	4,894	(6,724)
處分子公司利益	-	1,576
投資性不動產公允價值調整利益	1,048	891
其 他	(307)	(154)
	<u>\$ (11,363)</u>	<u>23,938</u>

4.財務成本

	110年度	109年度
金融機構借款	\$ (4,211)	(10,372)
除役及租賃負債利息攤銷	(234)	(263)
國內公司債利息攤銷	(816)	(806)
其 他	(132)	(31)
	<u>\$ (5,393)</u>	<u>(11,472)</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿四)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收帳款及催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。

按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。

本公司持有之其他應收款(含關係人)、定期存款及存出保證金，交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

本公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失或存續期間預期信用損失而須提列備抵損失之情形。

2.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	12個月 以 內	1-2年	2-5年	超過5年
110年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 1,426,107	1,481,828	747,640	274,178	338,256	121,754
無擔保銀行借款	36,483	36,595	36,595	-	-	-
應付短期票據	639,112	639,200	639,200	-	-	-
租賃負債(含一年內 到期)	11,526	11,831	3,989	3,989	3,853	-
無附息負債	164,483	164,483	164,483	-	-	-
普通公司債(含一年 內到期)	1,198,610	1,216,200	503,465	712,735	-	-
	<u>\$ 3,476,321</u>	<u>3,550,137</u>	<u>2,095,372</u>	<u>990,902</u>	<u>342,109</u>	<u>121,754</u>

新美齊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	12個月 以 內	1-2年	2-5年	超過5年
109年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 1,440,985	1,532,618	722,494	211,154	455,118	143,852
應付短期票據	761,756	762,000	762,000	-	-	-
租賃負債(含一年內 到期)	13,455	13,908	4,316	3,029	6,563	-
無附息負債	239,764	239,764	239,764	-	-	-
普通公司債	1,197,794	1,230,213	-	510,265	719,948	-
	<u>\$ 3,653,754</u>	<u>3,778,503</u>	<u>1,728,574</u>	<u>724,448</u>	<u>1,181,629</u>	<u>143,852</u>

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) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	110.12.31			109.12.31		
	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	\$ 478	27.68	13,231	17,679	28.48	503,498
歐元	30	31.32	940	-	-	-
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
歐元	1,165	31.32	36,488	-	-	-

(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現金及約當現金與其他應收款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日當新台幣相對美金及歐元升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一〇年度及一〇九年度之稅前淨利將分別增加或減少223千元及5,035千元。兩期分析係採用相同基礎。

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙總方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一〇年度及一〇九年度外幣兌換利益及損失(含已實現及未實現)分別為4,894千元及(6,724)千元。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.利率分析

本公司之金融資產及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衍生及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人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一〇年度及一一〇九年度之稅前淨利將增加或減少10,361千元及11,410千元。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過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：

	110.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 55,508	-	55,508	-	55,508
國外債券	309,293	-	309,293	-	309,293
國外私募股權基金	58,941	-	58,941	-	58,941
國外不動產信託基金	98,529	-	98,529	-	98,529
股權連結商品	549,365	-	549,365	-	549,365
債券信用連結組合式商品	24,328	-	24,328	-	24,328
小 計	1,095,964	-	1,095,964	-	1,095,964
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	509,939	-	-	-	-
應收帳款	114	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	5,555	-	-	-	-
其他金融資產	1,127,444	-	-	-	-
小 計	1,643,052	-	-	-	-
合 計	\$ 2,739,016	-	1,095,964	-	1,095,964

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		110.12.31			
		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負債					
金融機構借款	\$ 1,462,590	-	-	-	-
應付短期票券	639,112	-	-	-	-
應付票據及帳款	82,101	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	82,382	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	11,526	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,198,610	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 3,476,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

		109.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外債券	\$ 350,270	-	350,270	-	350,270
股權連結商品	60,493	-	60,493	-	60,493
債券信用連結組合式商品	25,473	-	25,473	-	25,473
小 計	<u>436,236</u>	<u>-</u>	<u>436,236</u>	<u>-</u>	<u>436,236</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	892,039	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	40,790	-	-	-	-
其他金融資產	834,747	-	-	-	-
小 計	<u>1,767,576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 2,203,812</u>	<u>-</u>	<u>436,236</u>	<u>-</u>	<u>436,236</u>

按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,440,985	-	-	-	-
應付短期票券	761,756	-	-	-	-
應付票據及帳款	114,951	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	124,813	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	13,455	-	-	-	-
應付公司債	1,197,794	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 3,653,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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負債

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述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，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

(4)民國一一〇年度及一〇九年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

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及證券投資。

(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。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

本公司已建立授信政策，針對每一客戶個別分析其信用評等，根據信用評等結果決定其交易及付款條件。交易額度依個別客戶建立，未符合本公司信用評等之客戶僅得以預付貨款或質押擔保品方式與本公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款與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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資證券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

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，均無提供任何背書保證予子公司或其他第三方。

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本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日未使用之借款額度共計2,378,027千元及1,053,910千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，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。

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

(1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

(2)利率風險

本公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。本公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿六)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金。而本公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。本公司民國一一〇年度及一一〇九年度之資本報酬率如下：

	110年度	109年度
稅後淨利	\$ 479,968	153,801
資本總額	\$ 7,287,046	6,908,060
資本報酬率	6.59 %	2.23 %

截至民國一一〇年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

(廿七)非現金交易之投資及籌資活動

1. 以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。
2. 來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.1.1	現金流量	非現金之變動			110.12.31
			增加	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 1,440,985	21,745	-	(140)	-	1,462,590
應付短期票券	761,756	(132,649)	-	-	10,005	639,112
存入保證金	3,246	(516)	-	-	-	2,730
租賃負債	13,455	(4,733)	2,804	-	-	11,526
來自籌資活動之負債總額	\$ 2,219,442	(116,153)	2,804	(140)	10,005	2,115,958

	109.1.1	現金流量	非現金之變動			109.12.31
			增加	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 908,016	532,969	-	-	-	1,440,985
應付短期票券	1,159,277	(411,352)	-	-	13,831	761,756
存入保證金	2,840	406	-	-	-	3,246
租賃負債	3,930	(6,470)	15,995	-	-	13,455
來自籌資活動之負債總額	\$ 2,074,063	115,553	15,995	-	13,831	2,219,442

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與本公司之子公司及其他本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
新合達股份有限公司	本公司之子公司
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	本公司之子公司
京捷建設股份有限公司	本公司之子公司

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
凱銳光電股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
凱銳汽車股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
凱益能源股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人(註)
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人
高美投資有限公司	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
張○○	本公司之主要管理人員

註：該公司與本公司之關係原為子孫公司，自民國一〇九年十二月三十一日起本公司對其喪失控制並成為本公司之其他關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	預收房地款 (表列合約負債流動項下)	
	110.12.31	109.12.31
其他關係人－高美投資有限公司	\$ 18,926	9,463

本公司對其他關係人之銷售房地價格係參考不動產鑑價報告且依照合約約定條件收款，上述不動產買賣交易係於民國一〇九年三月發生，該不動產買賣合約價款為420,000千元，截至民國一一〇年十二月三十一日止，該等不動產所有權均尚未移轉過戶且交付房地，本公司將於不動產所有權移轉過戶且交付房地時認列銷貨收入。

2.租賃

	營業收入		管理費用	
	110年度	109年度	110年度	109年度
子公司	\$ 1,106	638	-	-
其他關係人	180	144	2	-
孫公司：				
凱銳汽車股份有限 公司	-	-	-	283
博燦小客車租賃股份 有限公司	-	30	-	367
主要管理人員－張○○	-	283	-	-
	\$ 1,286	1,095	2	650

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	其他應收款－關係人		預付款項		合約負債－流動	
	110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31
子公司	\$ -	45	-	-	-	44
其他關係人	-	-	-	2	-	-
主要管理人員－張○○	-	-	-	-	-	2
	<u>\$ -</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>46</u>

向上述關係人租賃之價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月支付租金。

本公司民國一〇九年一月均向其他關係人－高美投資有限公司承租不動產並參考鄰近地區租金行情簽訂一年期租賃合約，合約總價值為1,500千元。本公司於民國一〇九年度新增取得使用權資產1,485千元。於民國一〇九年度認列利息支出15千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止，該租約均屆滿到期，尚無未清償之租賃負債餘額。

3. 勞務收受

	其他收入		未實現銷貨利益		其他應收款－關係人	
	110年度	109年度	110年度	109年度	110.12.31	109.12.31
子公司－京捷建設股份						
有限公司	\$ -	-	34,286	17,143	-	-
孫公司－凱銳汽車股份						
有限公司	-	10,476	-	-	-	-
其他關係人－凱銳汽車						
股份有限公司	-	-	-	-	-	5,775
	<u>\$ -</u>	<u>10,476</u>	<u>34,286</u>	<u>17,143</u>	<u>-</u>	<u>5,775</u>

	銷貨成本		銷售費用		管理費用		其他應付款－關係人	
	110年度	109年度	110年度	109年度	110年度	109年度	110.12.31	109.12.31
子公司－新美齊公寓								
大廈管理維護股份								
有限公司	\$ 1,769	1,756	2,828	838	705	3,586	143	173

4. 財產交易

(1) 取得金融資產

關係人類別	帳列項目	109年度	
		交易股數 (千股)	取得價款
子公司－新合達科技股份有限公司	採用權益法投資	600 新合達科技股份有限公司股權	\$ 6,000
子公司－京捷建設股份有限公司	採用權益法投資	21,000 京捷建設股份有限公司股權	210,000
			<u>\$ 216,000</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)處分金融資產

關係人類別	帳列項目	109年度			
		交易股數 (千股)	交易標的	處分價款	處分損益
其他關係人-高輔投資股份有限公司	採用權益法投資	642	凱銳光電股份公 司股權	\$ 7,981	1,041
其他關係人-高輔投資股份有限公司	採用權益法投資	9,920	凱銳控股股份公 司股權	175,158	(8,081)
其他關係人-高美投資有限公司	採用權益法投資	1,177	凱銳光電股份公 司股權	14,639	1,908
其他關係人-高美投資有限公司	採用權益法投資	100	凱銳控股股份公 司股權	1,766	(81)
				<u>\$ 199,544</u>	<u>(5,213)</u>

5.其他

	其他應收款—關係人		代收款 (表列其他流動負債項下)		其他收入	
	110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31	110年度	109年度
子公司—新美齊公寓大廈						
管理維護股份有限公司 \$	30	28	-	-	41	-
其他關係人：						
凱銳汽車股份有限公司	-	16,755	-	-	-	-
高美投資有限公司	-	-	-	335	-	-
\$	<u>30</u>	<u>16,783</u>	<u>-</u>	<u>335</u>	<u>41</u>	<u>-</u>

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 25,267	18,828
退職後福利	162	192
股份基礎給付	1,790	2,058
合計	<u>\$ 27,219</u>	<u>21,078</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(十九)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.12.31	109.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 2,187,865	2,707,160
不動產、廠房及設備	銀行借款、商業本票融資	57,450	57,582
投資性不動產	銀行借款、應付公司債	673,525	672,477
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	394,354	359,115
其他非流動資產	應付公司債	454,486	364,986
		<u>\$ 3,767,680</u>	<u>4,161,320</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

	110.12.31	109.12.31
取得存貨	\$ 987,457	145,777
因銀行融資合約開立保證本票	4,716,338	4,996,338
向票券承兌機構借款額度開立本票	950,000	950,000
因建案履約合建或保固義務開立保證本票	30,832	481,457
	<u>\$ 6,684,627</u>	<u>6,573,572</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>3,607,020</u>	<u>2,671,148</u>
已收取金額	\$ <u>533,070</u>	<u>689,489</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議通過，為維護本公司信用及股東權益，辦理註銷已買回之庫藏股3,270千股，減少普通股股本總金額為32,700千元，並訂定民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記正在辦理中。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	110年度			109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	14,008	50,724	64,732	12,361	48,663	61,024
勞健保費用	2,299	4,728	7,027	1,495	3,680	5,175
退休金費用	863	2,260	3,123	772	2,032	2,804
董事酬金	-	4,160	4,160	-	2,978	2,978
其他員工福利費用	2,815	39,748	42,563	2,707	18,883	21,590
折舊費用	133	5,659	5,792	133	7,614	7,747
攤銷費用	46	2,421	2,467	-	1,612	1,612

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	110年度	109年度
員工人數	67	64
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	\$ 1,925	1,562
平均員工薪資費用	\$ 1,061	1,052
平均員工薪資費用調整情形	0.86 %	14.72 %
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：

本公司提供具市場競爭力的薪資水準，並依據營運績效與獲利狀況，提撥員工酬勞、各式績效獎金，達到利潤共享，本公司薪酬政策透明，努力將企業營運績效反饋給每一位員工，並且盡力保持薪酬水平在同業的中位數，確保本公司提供之薪酬符合業界競爭水準，讓員工職能發揮最大效益。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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/千單位

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	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票DBK.DE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	48	16,490	-	16,490	無
本公司	股票HSBA.L	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	233	39,018	-	39,018	無
				-	55,508	-	-	無
本公司	債券-CREDIT SUISSE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,276	-	29,276	無
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	31,877	-	31,877	無
本公司	債券-HSBC HOLDING BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,977	-	29,977	無
本公司	債券-STD CHARTERED	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	28,958	-	28,958	無
本公司	債券-CENTURY LINK NOTES	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,929	-	29,929	無
本公司	債券-ING GROUP NV	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	73,052	-	73,052	無
本公司	債券-BARCLAYS PLC	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	28,061	-	28,061	無
本公司	債券-THE BANK OF EAST ASIA,LTD NOTE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	28,032	-	28,032	無
本公司	債券-DEUTSCHE BANK BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	30,131	-	30,131	無
				-	309,293	-	309,293	無
本公司	私募基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	58,941	-	58,941	無
本公司	不動產信託基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	98,529	-	98,529	無

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者：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者：

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	三重集美段土地	107.11.28	939,000	907,171	蔡君等九人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	南港經貿段土地	108.05.08	401,110	401,110	周君等八人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
京捷建設	板橋區新興段土地	108.08.12	3,794,494	3,609,179	奎典科技開發股份有限公司等八人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	信義區房地及車位	109.3.11	106.8.10	出售存貨，故不適用	420,000	18,926	出售存貨，故不適用	高美投資有限公司	關係人	營運拓展業務	鑑價報告	無
本公司	信義區房地及車位	110.3.3	106.8.10	出售存貨，故不適用	406,000	306,772	出售存貨，故不適用	何君	非關係人	營運拓展業務	鑑價報告	無

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

處分不動產	財產名稱	事實	原取得	帳面	交易	價款收	處分	交易	關係	處分	價格決定之參	其他約定
之公司		發生日	日期	價值	金額	取情形	損益	對象		目的	考依據	事項
本公司	士林區房地及車位	110.4.28	110.3.25	出售存貨，故不適用	503,900	503,900	出售存貨，故不適用	美國在臺協會	非關係人	營運拓展業務	鑑價報告	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者：無。

9.從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇年度本公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元／千股

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	比率	帳面金額			
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	893,128	(3,187)	(1,912)	子公司
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	5,432	(1,215)	(523)	子公司
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	55,347	5,078	5,045	子公司
本公司	凱銳控股	台灣	投資控股	222,972	222,972	19,758	19.7579 %	244,573	74,569	16,940	關聯企業
				-		-	-	-			

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
高美投資有限公司		47,624,796	19.46 %
陞譽股份有限公司		18,118,634	7.40 %
高輔投資股份有限公司		17,549,109	7.17 %
奕原股份有限公司		13,029,716	5.32 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

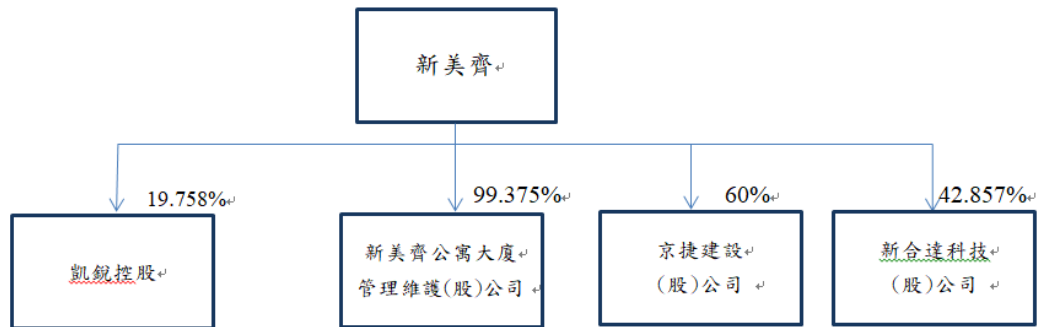
請詳民國一一〇年度合併財務報告。

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(111.03.31)



2.各關係企業基本資料

111 年 03 月 31 日;單位：仟元

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
新美齊公寓大廈管理維護(股)公司	101年	台北市內湖區內湖路1段737巷108號	新台幣160,000	公寓大廈管理
京捷建設(股)公司	108年	臺北市內湖區陽光街300號7樓之2	新台幣1,550,000	不動產買賣業
新合達科技(股)公司	108年	臺北市內湖區內湖路1段737巷106號	新台幣14,000	其他顧問服務及資訊軟體服務業
凱銳控股(股)公司	108年	臺北市內湖區陽光街300號7樓之2	新台幣1,000,000	投資

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	綜合持有股份	
			股數	持股比例
新美齊公寓大廈管理維護(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	15,900,000	99.375%
京捷建設(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	93,000,000	60%
新合達科技(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	600,000	42.857%
凱銳控股(股)公司	董事	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	19,757,919	19.758%

(二)關係企業合併財務報告：

本公司 110 年度依「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，及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，不再另行編製關係企業合併財務報表。請見第 112 頁至第 184 頁

(三)關係報告書

- 1.從屬公司與控制公司間之關係概況：本公司非為他公司之從屬公司。
- 2.進、銷貨交易情形：無。
- 3.財產交易情形：無。
- 4.資金融通情形：無。
- 5.資產租賃情形：無。
- 6.背書保證情形：無。

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：無。

四、其他必要補充說明事項

(一)與財務資訊透明有關人員取得相關證照情形

- 1.中華民國內部稽核師：稽核室 1 人。
- 2.國際內部稽核師：稽核室 1 人。

(二)補充揭露資訊

- 1.資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎：請參閱第 245 頁。
- 2.本公司之關鍵績效指標：請參閱第 249 頁。
- 3.內部重大資訊處理作業程序：請參閱第 249 頁。
- 4.信用評等機構出具之評等報告：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明：無。

六、補充揭露資訊

一、資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎：

(一)應收帳款備抵呆帳提列政策

本公司針對所有應收票據及帳款與催收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，包括總體經濟及相關產業資訊。

(二)存貨及備抵存貨跌價

本公司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的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

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所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.在建土地及營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至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。

(三)金融工具

應收帳款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。

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損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

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

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，

則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及帳款、其他應收款(含關係人)、存出保證金及其他金融資產等)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
- 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。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過按約定之支付條件；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。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時，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。

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) 金融負債

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

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

(3) 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認

列為損益。

(4)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。

3.衍生金融工具

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

二、本公司之關鍵績效指標：

本公司關鍵績效指標為毛利率。惟建設業務行業特殊性採用全部完工法入帳，再加上投資期間長的特性，入帳時點不穩定，盈餘與銷貨收入容易呈現起伏波動之情形。故需視個案開發進度綜合考量。

三、內部重大資訊處理作業程序：

本公司已訂定「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」，並公告於企業網站。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷

