



新美齊股份有限公司

一一三年度 年 報

刊印日期：中華民國一一四年四月二十日

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：寇惠植會計師、李慈慧會計師
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
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、一百一十三年度營業報告書	2
二、一百一十四年度營業計畫概要	5
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	6
貳、公司治理報告	11
一、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	11
二、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	17
三、公司治理運作情形	21
四、會計師公費資訊	58
五、更換會計師資訊	58
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年 內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	58
七、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	59
八、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	60
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業 對同一轉投資事業之持股數及綜合持股情形	60
參、募資情形	61
一、資本及股份	61
(一)股本來源	61
(二)主要股東名單	63
(三)公司股利政策及執行狀況	63
(四)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	63
(五)員工、董事及監察人酬勞	63
(六)公司買回本公司股份情形	64
二、公司債(含海外公司債)辦理情形	65
三、特別股辦理情形	67
四、海外存託憑證辦理情形	67
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	67
八、資金運用計畫執行情形	68

肆、營運概況	73
一、業務內容	73
二、市場及產銷概況	81
三、從業員工資料	88
四、環保支出資訊	89
五、勞資關係	89
六、資通安全管理	91
七、重要契約	95
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	97
一、財務狀況分析	97
二、財務績效分析	99
三、現金流量	100
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	100
五、最近年度轉投資事業分析	101
六、風險事項分析與評估	102
七、其他重要事項	104
陸、特別記載事項	105
一、關係企業相關資料	105
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	107
三、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	107
四、補充揭露資訊	108

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、客戶服務、售後服務及物業管理等細節上，利用科技輔助，持續追求創新與突破、持續提升客戶滿意度及精工品質，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」的目標。

正因我們持續落實這樣的經營理念，新美齊的品牌力呈現爆發力的成長，並扎實的反應在產品銷售成績與客戶滿意度上。

113 年度台灣房地產市場呈現出一系列的發展趨勢和挑戰。首先，我們看到市場對於品質優良、地段優越的房地產持續有著穩定的需求，這對於建設公司而言是一個良好的機遇，特別是新美齊引以自豪的通過提供高品質的建築項目來滿足市場需求，同時提升公司的市場競爭力。然而，隨著房地產市場的持續升溫，建設業面臨著一些挑戰。其中包括土地供應不足、建材成本上升以及人力成本增加等問題，這些因素都對建設項目的成本和時間管理提出了挑戰。此外，政府在政策與金融的監管及環保等方面的加強，也對建設項目的進度和成本造成了相當程度的影響。

在這樣的市場環境下，新美齊持續致力於優越地段的土地取得，提高項目管理效率，通過技術創新和標準作業制定與流程優化來降低成本，我們更不斷優化分析方法，以確保投報的準確性與可持續性，進而帶來更穩健的回報。值得一提的是 我們也將不斷探索新的商機和合作模式，以擴大市場，例如:我們擁有一條龍式的物業管理優勢，並將此獲獎的優質管理與房地產跟科技數據結合，成功創造了客製化的售服與銷控系統，為客戶提供了更加便捷、高效的服務體驗，並積極拓展至其他建設業與更廣泛的市場，為股東創造更大的價值，實現公司的持續成長與利基發展。

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而努力，已深獲市場青睞，並擁有優質公司品牌，除感謝股東支持外，公司建築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，與對市場需求的精準掌握。

本公司 113 年交屋並完成入帳上半年度與下半年度分別為「士林區天母段新美齊心岳」以及「中正區域中段新美齊硯」。此外，新美齊品牌力道持續擴張，113 年相繼在「新店區寶元段」、「三重區頂崁段」、「台中市北屯區溝背段」、「台中市南屯區惠仁段」等精華地區取得土地，加上原先持有的「台中市北屯區仁平段」、「台北市公館的東南亞影城」、「高雄市苓雅區中正一路案」等，確保本公司在未來的五到十年間，有穩定可期的發展與收益。另目前計畫開發中的地區亦涵蓋雙北及台中、高雄等地區，建設業務持續成長中。

值此總體經濟動盪環境，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、一百一十三年度營業計畫實施成果

(一)一百一十三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 912,669 仟元，占 113 年度合併營收比例為 83.39%；租賃及公寓大廈管理收入為 179,355 仟元，占 113 年度合併營收比例為 16.39%；資訊服務收入為 2,427 仟元，占 113 年度合併營收比例為 0.22%。113 年度合併營業收入淨額為 1,094,451 仟元較 112 年 2,502,578 仟元，減少 1,408,127 仟元。

2.營業毛利及費用：

113 年合併營業毛利金額為 393,403 仟元，毛利率 36%與去年同期營業毛利金額為 675,179 仟元，毛利率 27%，減少 281,776 仟元；113 年營業費用為 166,079 仟元，較 112 年 329,078 仟元，減少 162,999 仟元。

3.獲利能力分析：

113 年合併營業利益為 227,324 仟元，合併稅前淨利益 419,050 仟元，合併稅後利益為 315,175 仟元，純益率為 30%，較 112 年獲利減少。

(二)最近二年度綜合損益表

1.最近二年度合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	112 年度合併損益數 (會計師查核數)	113 年度合併損益數 (會計師查核數)
營業收入	2,502,578	1,094,451
營業成本	(1,827,399)	(701,048)
營業毛利	675,179	393,403
營業費用	(329,078)	(166,079)
營業外收(支)淨額	184,547	191,726
稅前淨利	530,648	419,050
本期淨利	426,866	315,175

2.最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	112 年度損益數 (會計師查核數)	113 年度損益數 (會計師查核數)
營業收入	2,369,803	936,956
營業成本	(1,723,802)	(583,419)
營業毛利	646,001	353,537
營業費用	(312,574)	(196,582)
營業外收(支)淨額	212,644	257,991
稅前淨利	546,071	414,946
本期淨利	425,655	314,953

(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		112 年度 (查核數)	113 年度 (查核數)
資產報酬率(%)		2.80	1.61
股東權益報酬率(%)		8.92	6.00
佔實收資本比率(%)	營業利益	13.50	8.68
	稅前純益	20.71	16.01
純益率(%)		21.20	38.29
每股盈餘(稀釋)		1.62	1.20

2.個體財務收支及獲利能力分析

項 目		112 年度 (查核數)	113 年度 (查核數)
資產報酬率(%)		4.63	2.49
股東權益報酬率(%)		10.37	6.99
佔實收資本比率(%)	營業利益	13.01	5.99
	稅前純益	21.31	15.85
純益率(%)		23.04	44.29
每股盈餘 (稀釋)		1.62	1.20

(四)研究發展狀況

近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，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、一百一十四年度營業計畫概要

(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，發包予甲級營造廠，並於 113 年取得成立耀霖營造，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

台灣房市近來受到一連串的金融管制措施與升準等影響，借款成本大幅上升、貸款成數受限，消費者對未來走勢的看法趨於保守，除此之外政府持續為遏止預售屋炒作亂象，內政部通過《平均地權條例》修正案修法草案，與限制預售屋、新成屋換約或轉售等，這些因素都對客戶購屋意願，造成了一定程度的影響。

儘管如此，我們過去持續創造區域高價之個案大多為剛性需求之客戶，這些客戶對於購屋的需求，較不會因為市場環境的變化而受到影響。我們一直堅信，為客戶提供高品質的住宅與服務是我們的使命。即使面對市場環境的不確定性，我們依然會堅定不移地推動這一使命，同時保持公司的穩健發展。

本公司將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，也持續在中南部等精華地區的房地開發腳步，前述取得的土地開發個案，於 114 年起也將陸續展開銷售，務求建立未來五至十年間可供推案及穩定入帳，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收益的商業不動產，開發個案位置以大台北地區及中南部之交通便利，生活機能具發展潛力者為主。今年度公司除台北市中正區、新北市板橋區店面餘屋銷售外，台中北屯區 2 開發案之銷售與施工，亦為今年度營運重點，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：

面對整體經濟的不確定因素，我們將更加重視公司的穩健發展。在資金靈活度與政府政策支持下，我們在土地取得上會更加強化危老、都更與合建的比例。此外，面對勞動力的老化與短缺，我們還將持續強化對新工法的執行，與管理流程上技術面的深化，和積極擴大頂尖人才的招募，以進一步提高我們的技術門檻與競爭力，通過這些創新的技術與思維，我們相信可以為客戶提供更具吸引力的價值，並保持公司持續發展的動能。

(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：

113 年度政府一連串的打炒房措施，主要包含《平均地權條例》、《囤房稅》，選擇性信用管制與金融管制包含土建融貸款成數限縮與限期 18 個月開工等，諸多的政策，確實讓房地產市場明顯降溫和讓許多同業，面臨開發上的困境。然而，為降低重大災害風險，和克服大環境缺工缺料，政府也同時積極研擬先進工法容積獎勵與下修都更門檻。

新美齊一直以來，皆視危機為轉機，並把握住每次機會。在政府嚴打炒房下，投資置產比例雖大幅下降，但需求仍在，新美齊，對剛需（首購和換屋）族而言，強大的產品規劃、美學的細膩要求、售服的高滿意度、與政府評鑑第一的物業管理，皆可滿足，並為客戶提供最佳的產品服務與生活體驗。

除此，新美齊近年在新工法推動的努力，包含系統模板與預鑄工法，除將視個案具體納入執行外也跑在政府相關獎勵法令之前，當能於第一時間銜接政府獎勵措施，與強化股東獲利。

(四)總體經營環境之影響：

綜觀國內外經濟及政策影響，114 年度房地產市場仍將視個案地點、規劃等有極大差異化，本公司建案地段極佳、產品力強、設計規格高，必定可以有突出市場之表現。

除此之外，因應未來淨零排放目標，企業未來將 ESG 納入不動產策略，未來新大樓在綠色建築標章、碳排放、綠電及再生能源採購等，都是企業考量因素。新美齊事業版圖橫跨重要綠能與光電產業，已拉高同業競爭門檻，並將持續深化此產業優勢。

(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。

茲就本公司台北市「士林區天母段新美齊心岳」、「中正區城中段新美齊硯」，及新北市「板橋區新美齊画世代」、「三重區新美齊 The Top」，及「台中市 14 期重劃區仁平段案」、「台北市公館東南亞影城案」、「高雄市苓雅區中正一路案」、「新北市三重區頂崁段案」、「台中市南屯區惠仁段案」、「台中北屯區溝背段案」、「新北市新店區寶元段案」等 11 案不動產開發進度之說明：

1. 「士林區天母段新美齊心岳」

本案位於「士林區天母段新美齊 AIT」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，已於 113 年完成交屋。

2. 「中正區城中段新美齊硯」

本案位於中正區延平南路與永綏街口，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，附近城中市場，可採買日常所需用品，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，已於 113 年第 4 季取得使照並至 114 年陸續交屋中。

3. 「板橋區新美齊畫世代」

本案位於板橋區南雅商圈內，約 2,449 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 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 月取得建照並進行銷售，於 112 年初全部住宅完銷。

4. 「三重區新美齊 The Top」

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 22-36 坪間，本案基地已於 110 年 2 月新北市都市更新審議通過，111 年 5 月取得建照公開銷售已全部完銷。

5. 「台中市 14 期重劃區仁平段案」

本案位於台中市 14 期重劃區北屯區山西路二段、崇德八路交叉路口，本案北側有馬禮遜美國學校，近十一期成熟商圈，基地西南側有水湳生態公園，10 分鐘內可達台中最大公園水湳中央公園。基地距離北側接 74 號快速道路約 5 分鐘車程，約 10 分鐘可銜接至國 1 交流道，對外交通便利。規劃設計地上 19 層地下 3

層之住宅大樓另含一戶店鋪，規劃坪數 25-45 坪間，本案於 112 年取得建照。

6. 「台北市公館東南亞影城案」

本案位於臺北市中正區羅斯福路四段 136 巷 3 號，此建築即是東南亞秀泰影城及店鋪，東側臨公館夜市，區內羅斯福路四段一帶被稱為公館商圈，商業繁盛。本案將採都市更新開發，目前擬併入鄰地進行整合規劃中，視開發情況擴大基地範圍。

7. 「高雄市苓雅區中正一路案」

本案位於高雄市苓雅區中正一路 321 號與河北路口，部分地上物目前出租予星巴克，本案毗鄰捷運輕軌凱旋公園站旁，臨近捷運橘線文化中心站及五塊厝站，區位良好有充份生活機能。本案採都市更新開發，已於 113 年申請事業計畫。

8. 「新北市三重區頂崁段案」

本案位於新北市三重區，為廠辦大樓，座落於光復路二段與光復路二段 88 巷交匯處，臨 24 米寬主要幹道。周邊擁有五谷王重劃區、IKEA、家樂福等商業設施，並鄰近 BMW、賓士、Porsche 等高端車廠，展現產業聚集效應。隨著新北第二行政中心進駐及頂崁、化成工業區的整合，新北科技園區正加速成形，為企業提供優質環境，帶動產業升級。

9. 「台中市南屯區惠仁段案」

本案位於台中市正核心七期重劃區，前後臨 40 米文心路一段與 10 米大正街，稀有千坪基地，地上物目前出租予汎德集團 BMW，步行 2 分鐘 180 米至捷運水安宮站，周邊文教機能完善、商圈林立且交通便捷。本案採都市更新開發，持續整併鄰地擴大基地面積創造更高品質的居住氛圍。

10. 「台中北屯區溝背段案」

本案位於台中市北屯機廠重劃區，雙面臨主幹道 25 米敦富路與 8 米敦富八街，步行 3 分鐘 200 米至捷運 G0 北屯總站，並擁有雙公園的無遮蔽綠地視野，區域快速發展生活機能完善，聯外交通便利生活圈再擴大。本案辦理原有建照變更設計及申請容積移轉完成後進行建築開發。

11. 「新北市新店區寶元段案」

本案位於新北市新店區，為原開明高職校地，坐落於捷運大坪林站與七張站之間。由本公司與德杰機構、海悅國際共同投資興建，基地正面臨生態公園，毗鄰新店裕隆城，不僅享有完善的商業與生活設施，更位處新店未來重點發展區域，具備卓越的發展潛力。

董事長：



經理人：



主辦會計：



貳、公司治理報告

一、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 114 年 03 月 24 日;年報刊印日：114 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 / 41 ~ 50	112.05.31	三年	103.06.30	50,058,063 614,582	19.77% 0.24%	67,175,053 819,931	25.66% 0.31%	0 60,000	0% 0.02%	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 齊功建設股份有限公司董事長 齊城建設股份有限公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司 董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂(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 / 41~ 50	112.05.31	三年	93.12.31	18,445,735 55,369	7.28% 0.02%	19,086,457 94,093	7.29% 0.04%	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 JET OPTOELECTRONICS USA INC 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 凱銳能源(股)公司董事長 凱銳汽車(股)公司董事長 凱騰鈴木汽車(股)公司董事長 凱銳綠能(股)公司董事長 凱銳電能(股)公司董事長 富盛凱(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長	董事長	林傳捷	兄弟	-

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	
																International Assets Corp. 董事 京捷建設(股)公司董事 齊功建設股份有限公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司 監察人 新合達科技(股)公司監察人				
董事	中華民國	許智明	男/ 51~ 60	112.05.31	三年	106.05.26	212,916	0.08%	220,311	0.08%	0	0%	0	0%	大同大學機械碩士 宜鋼(股)公司總經理	宜鋼(股)公司總經理 宜捷威科技(股)公司董事長 宜捷威農產(股)公司董事長 智睦國際投資(股)公司董事	無	無	無	-
董事	中華民國	許張義	男/ 61~ 70	112.05.31	三年	106.05.26	623,932	0.25%	500,740	0.19%	0	0%	0	0%	淡江大學 倍優科技(股)公司副總經理	凱銳光電(股)公司董事 高輔投資(股)公司董事長	無	無	無	-
獨立 董事	新加坡	趙 晟	男/ 61 ~ 70	112.05.31	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	-
獨立 董事	中華民國	陳修乾	男/ 61 ~ 70	112.05.31	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	112.05.31	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

114 年 03 月 24 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

114 年 03 月 24 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 11-12 頁)所有董事皆未有公司法第三十條各款情事(註一)	不適用	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	0
林傳凱				0
許智明				0
許張義				0
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				0
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 29 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	41~50	41~50	61~70	51~60	61~70	61~70	41~50
兼任本公司員工	V	-	-	-	-	-	-
二親等以內親屬關係	V	V	-	-	-	-	-
專業知識與才能							
商務	V	V	V	V	V	V	V
科技	V	V	V	-	V	V	-
財務/會計	V	V	V	V	V	V	V
行銷	V	V	V	V	V	V	V
能力與經驗							
領導決策	V	V	V	V	V	V	V
國際市場觀	V	V	V	-	V	V	V
產業知識	V	V	V	V	V	V	V
業務開發	V	V	V	V	V	V	V
風險管理/危機處理	V	V	V	V	V	V	V
環境永續	V	V	V	V	V	-	V
社會參與	V	V	V	V	V	-	V

本公司董事會女性成員比例未達三分之一，主要因產業特性及所需專業背景中，女性高階人才相對稀少。公司重視性別多元，正積極發掘並培育女性領導人才，目標提升女性董事席次至三分之一以上。目前董事會七位成員均為男性，未來將持續努力提升女性參與比例。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

114 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	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	京捷建設(股)公司董事 齊功建設(股)公司監察人	無	無	無	-
策略長	中 華 民 國	林傳捷	男	102.12	819,931	0.31%	60,000	0.02%	0	0.00%	University of California Riverside	京捷建設(股)公司董事長 齊功建設(股)公司董事長 齊城建設(股)公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公 司董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂(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	鮑凱行	男	113.01	127,860	0.05%	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	耀霖(股)公司董事長	無	無	無	-
處長	中 華 民 國	蔡佳航	男	113.01	48,528	0.02%	148	0.00%	0	0.00%	中國科技大學 建築系碩士班 新美齊(股)公司 採購部經理 將捷建設(股)公司 採發副理	無	無	無	無	-
處長	中 華 民 國	葉文勳	男	114.03	25,201	0.01%	0	0.00%	0	0.00%	國立臺灣科技大學 營建工程系 新美齊(股)公司 工務資深經理 富喬實業(股)公司 工務經理	無	無	無	無	-
財務主管、 會計主管、 公司治理主管	中 華 民 國	林美足	女	114.03	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	政治大學 EMBA 國際金融組 遠雄巨蛋事業(股)公司財務資深經 理 大豐有線電視 (股)公司財務副總 資誠聯合會計師事務所審計服務部 協理	無	無	無	無	-
稽核主管	中 華 民 國	張再慶	男	103.08	307,156	0.12%	349,521	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。

二、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			
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	535	535	43	43	578	578	11,910	11,910	0	0	1,950	0	1,950	0	0	0	0	0	0	14,438	14,438	0
		0	0	0	0	267	267	34	34	301	301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301	301	0	
董事	許張義	0	0	0	0	267	267	43	43	310	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	310	0	
董事	許智明	0	0	0	0	267	267	43	43	310	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	310	0	
獨董	陳修乾	1,200	1,200	0	0	267	267	38	38	1,505	1,505	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,505	1,505	0	
獨董	趙晟	0	0	0	0	267	267	43	43	310	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	310	0	
獨董	朱孔晟	0	0	0	0	267	267	43	43	310	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	310	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	林傳捷	林傳捷
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
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	16,543	16,543	212	212	5,651	5,651	2,798	-	2,798	-	25,204	25,204	-	-	0	0	-
總經理	紀榮村																	
副總經理	張文海(註 1)																	
副總經理	鮑凱行(註 2)																	

註1：113年1月8日離職。註2：113年1月23日就任。

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）	鮑凱行	鮑凱行
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	紀榮村、張文海	紀榮村、張文海
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	4 人	4 人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

113 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	紀榮村	男	-	3,209	3,209	
策略長	林傳捷	男				
財務主管兼會計主管	李光世	男				
副總經理	鮑凱行	男				
處長	蔡佳航	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	112 年度酬金總額 佔稅後純益比例		113 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)	4.08%	4.95%	1.15%	1.15%
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)	6.07%	6.07%	8.00%	8.00%

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。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

113 年度董事會開會 9 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	9	0	100%	高美投資有限公司代表人連任；112年5月31日改選
董 事	林傳凱	7	2	78%	高輔投資(股)公司代表人連任；112年5月31日改選
董 事	許智明	9	0	100%	連任112年5月31日改選
董 事	許張義	9	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立董事	陳修乾	8	1	89%	連任112年5月31日改選
獨立董事	趙 晟	9	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立董事	朱孔晟	9	0	100%	連任112年5月31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第十六屆第四次董事會，討論「內部經理人 112 年度年終獎金發放案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親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第十六屆第六次董事會，討論「員工及董事酬勞分派案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親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第十六屆第六次董事會，討論「擬發行限制員工權利新股予員工案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親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第十六屆第六次董事會，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、董事林傳凱為二親等血親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。

⑤第十六屆第九次董事會，討論「擬分配 112 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親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第十六屆第九次董事會，討論「擬發行限制員工權利新股之相關事宜」，董事長

林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親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	113年1月1日至 113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113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(包括審計委員會、薪酬委員會、)		各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：

113 年度審計委員會開會 9 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	8	1	89%	112 年 5 月 31 日新任
獨立董事	趙 晟	9	0	100%	112 年 5 月 31 日新任
獨立董事	朱孔晟	9	0	100%	112 年 5 月 31 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 51~57 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	出席人員	溝通內容	溝通情形
113/02/27 審計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟、 稽核主管:張再慶	112 年稽核計畫執行情形。 112 年內部控制制度聲明書。	內部稽核並未發現有影響內部控制制度之設計及執行有效性之重大情事。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。
113/05/14 審計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟 稽核主管:張再慶	至 113 年 4 月稽核計畫執行情形。	
113/08/13 審 計委員會	獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟 稽核主管:張再慶	至 113 年 7 月稽核計畫執行情形。	

日期	出席人員	溝通內容	溝通情形
113/11/14 審計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟 稽核主管:張再慶	至 113 年 10 月稽核計畫執行情形。 114 年稽核計畫。	

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	出席人員	項目	溝通內容	公司回應及溝通結果
113.02.27 審計委員會	獨立董事:朱孔晟、 獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 會計師:寇惠植、 李慧慈	112 年度財報	112 年度合併財務報告查核結果。	知悉瞭解 112 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	112 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
		關鍵查核事項	關鍵查核事項說明	公司配合項目內容討論及溝通
113.08.13 審計委員會	獨立董事:朱孔晟、 獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 會計師:寇惠植、 李慧慈	113 年第 2 季財報	113 年第 2 季合併財務報核閱結果。	知悉瞭解 113 年第 2 季核閱調整項目，並針對部分會計政策適用問題進行討論及溝通
		核閱發現	各項目均無發現異常。	公司配合項目內容討論及溝通

四、本公司審計委員會 113 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)	條件 姓名	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17-18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
獨立董事	朱孔晟			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：112年05月31日至115年05月30日，113年度薪資報酬委員會開會3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	趙晟	3	0	100%	112.05.31 就任
委員	陳修乾	3	0	100%	112.05.31 就任
委員	朱孔晟	3	0	100%	112.11.14 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
第四屆 第十二次 112.01.10	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111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111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.本公司會計主管李光世升任財務長乙案	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
	4.本公司資訊長聘任案	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
第四屆 第十三次 112.03.14	1.111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
第五屆 第一次 112.05.31	1.推選本公司第五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	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第五屆 第二次 112.08.08	1.分配111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
	2.本屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席異動案	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
第五屆 第三次 112.11.14	1.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案	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

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
第五屆 第四次 113.01.23	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 112 年度董事會績效評估	全體出席委員無異議照案通過	
	2.內部經理人 113 年度薪資調整案	全體出席委員無異議照案通過	
	3.內部經理人 113 年度薪資調整案	全體出席委員無異議照案通過	
	4.本公司建設開發部規劃處-鮑凱行處長升任工務部副總經理乙案	全體出席委員無異議照案通過	
	5.本公司採購部-蔡佳航經理升任處長乙案	全體出席委員無異議照案通過	
第五屆 第五次 113.03.12	1.112 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	
	2.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	
	3.發行限制員工權利新股予員工案	全體出席委員無異議照案通過	
第五屆 第六次 113.08.13	1.擬分配 112 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	
	2.本公司內部經理人 113 年度限制員工權利新股分配案	全體出席委員無異議照案通過	
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		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。 https://www.jean.com.tw/tw/invest-stackholder-contact	(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。 以規範本公司董事、經理人及所有員工迴避與其職務有關之利益衝突、以及基於職業或控制關係而知悉未公開資訊洩露他人，以防止可能涉及內線交易之行為。為落實股東資訊對等，本公司董事會修訂「公司治理實務守則」增訂本公司內部人不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票之相關規範，以更進一步避免公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之情況。	(四)符合

評估項目	運作情形		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	
		113 年度執行情形如下： 針對董事進行教育宣導，並對全公司員工(包含經理人)發出「誠信經營、防範內線交易暨內部重大資訊」教育宣導信函，內容包含誠信經營之重要性、涉及內線交易範圍與構成要件、違反之法律責任、內部重大資訊之規範及實例說明等，並將簡報檔案寄送給經理人及全體員工。 113 年度之「誠信經營暨防範內線交易」推動情形，於 114 年 1 月 20 日報告董事會。 113 年對董事、經理人及受僱人共計 205 人次，累計 340 小時教育宣導。課程內包括：防範內線交易之重要性、內線交易構成要件、法令更新、違反之法律責任等。 本公司於每年宣導禁止內線交易之課程中提醒董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前五日之封閉期間交易其股票。	
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。 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。	(一)符合
(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	(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永續發展委員會。	(二)符合

評估項目	運作情形		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	
(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(包括審計委員會、薪酬委員會)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。 (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 114 年 1 月完成董事會及功能性委員會之自評績效評估，並已提報於 114 年 1 月 20 日召開之董事會討論無異議通過，個別委員會之評估結果如下： 董事會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，	(三)符合

評估項目	運作情形		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	無重大之改善項目。 審計委員會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。 薪資報酬委員會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。 (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。 本公司針對簽證會計師之審計品質指標（AQI）評估如下表一。	(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、永續發展委員會以及公司各部門最高階主管，並由董事會指派公司治理主管，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 本公司於112年02月20日經董事會決議通過，指定公司治理主管由財務長李光世兼任。 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。 (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。	符合

評估項目	運作情形		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																									
		三、113 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、113年公司治理主管進修時數 <table border="1"> <thead> <tr> <th>受訓機構</th><th>課程名稱</th><th>時間</th><th>時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>台灣專案管理學會</td><td>SDGs與ESG永續管理</td><td>113/03/15</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華公司治理協會</td><td>以AI協助智財合規管理新思維</td><td>113/11/15</td><td>3</td></tr> <tr> <td>台灣投資人關係學會</td><td>漫談資安治理的盲點與對策</td><td>113/11/19</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華公司治理協會</td><td>公司治理人員制度介紹及法務人員在公司治理的角色</td><td>113/12/13</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華會計研究發展基金會</td><td>「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析</td><td>113/12/18</td><td>6</td></tr> </tbody> </table>	受訓機構	課程名稱	時間	時數	台灣專案管理學會	SDGs與ESG永續管理	113/03/15	3	中華公司治理協會	以AI協助智財合規管理新思維	113/11/15	3	台灣投資人關係學會	漫談資安治理的盲點與對策	113/11/19	3	中華公司治理協會	公司治理人員制度介紹及法務人員在公司治理的角色	113/12/13	3	中華會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	113/12/18	6	
受訓機構	課程名稱	時間	時數																								
台灣專案管理學會	SDGs與ESG永續管理	113/03/15	3																								
中華公司治理協會	以AI協助智財合規管理新思維	113/11/15	3																								
台灣投資人關係學會	漫談資安治理的盲點與對策	113/11/19	3																								
中華公司治理協會	公司治理人員制度介紹及法務人員在公司治理的角色	113/12/13	3																								
中華會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	113/12/18	6																								

評估項目	運作情形						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				
			受訓機構	課程名稱	時間	時數	
			中華會計師公會全國聯合會	企業財務報表解密3小時與舞弊診斷實務	113/12/27	3	
			中華會計研究發展基金會	財報審閱常見缺失及取得/處分資產常見問題	113/12/28	3	
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永續發展議題？	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永續發展等相關議題。 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，輔以英文版本揭露產品、財務及公司治理資訊，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 113 年 3 月、9 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 113 年度財務報告即提前於會計年度終了後兩個月內公告並申報，另 113 年度皆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)符合
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	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				符合

評估項目	運作情形		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	
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)？		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。113 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推動永續發展，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。	

評估項目	運作情形		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	
		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-「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：如辦理鄰里公園認養、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. 公司依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI準則編制永續報告書。 優先加強事項與措施：優化以下事項： 1. 制定環境管理制度及能源管理計畫。 2. 提升員工職涯能力之員工培訓發展計畫 3. 制定個人資料保護政策。 4. 針對產品與服務之顧客健康與安全、行銷或標示等議題，制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序。			

表一、會計師之獨立性評估表

評 估 項 目		是	否	備註
專業性				
1-1.查核經驗	個案層級之查核經驗是否優於事務所層級	v	-	-
1-2.訓練時數	事務所層級之訓練時數是否優於同業平均	v	-	-
1-3.流動率	事務所層級之流動率是否優於同業平均	v	-	-
1-4.專業支援	事務所層級之專業支援是否優於同業平均	v	-	-
品質控管				
2-1.會計師負荷	個案層級之可用工時之投入占比是否在負荷程度以內	v	-	-
2-2.查核投入	個案層級於規劃階段之投入占比是否優於過往	v	-	-
2-3.案件品質管制複核(EQCR)複核情形	個案層級之 EQCR 會計師複核時數是否與過往約當	v	-	-
2-4.品管支援能力	事務所層級之品質控管人員支援審計部門占比是否優於過往	v	-	-
獨立性				
2-1.非審計服務	個案之非審計公費占比相較往年是否無重大差異	v	-	-
2-2.客戶熟悉度	個案是否非為新承接案件	v	-	-
監督				
4-1外部檢查缺失及處分	個案層級之外部檢查缺失數是否與過往約當	v	-	-
4-2主管機關發函改善	個案層級之主管機關發函改善數是否為零	v	-	-
創新				
5-1創新規畫或倡議	事務所近年是否有採行或規劃與提升審計品質相關之計畫	v	-	-

(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			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	
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「永續發展委員會」，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，負責永續發展、社會責任與誠信經營相關策略及制度之規劃與檢討，下設環境永續、社會參與及經營治理三個工作推行小組負責執行與精進，至少每年召開二次，但有緊急情事者，不在此限。並定期每年第1季向董事會報告。 永續發展委員會分別於113年3、8月召開2次會議，永續發展工作推行小組分別於113年4、7、12月召開3次會議，並於114年1月20日向董事會報告執行成果。 董事會督導永續發展委員會推動永續發展之辦理情形，包括公司評估及檢討永續發展指標、相關風險政策及因應策略，氣候相關財務揭露(TCFD)架構中的四大核心要素之風險與機會，並揭露於永續報告書，及公司治理評鑑執行計劃與改善事項、公司核心競爭力問題分析與對策檢討、企業永續經營策略地圖及目標管制表達成情形、誠信經營教育訓練、宣導、承諾等相關事宜。	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？	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

評估項目	運作情形			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	
(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，並主張規畫及營造之建築需具備永續、低碳、智慧及健康等四大性能。	(三)符合
(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： 111年共減少約3,280.02公噸CO ₂ 的碳排量，112年共減少約3,522.93公噸CO ₂ 的碳排量，113年共減少約3,954.77公噸CO ₂ 的碳排量。 以樓地板面積計算溫室氣體減量措施強度，111年為0.11公噸/m ² ，達成預期目標0.1公噸/m ² ，112年為0.11公噸/m ² ，達成預期目標0.1公噸/m ² ，113年為0.13公噸/m ² ，達成預期目標0.1公噸/m ² ，114年溫室氣	(四)符合

評估項目	運作情形			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	
			體減量強度目標為0.1公噸/m²。 B.辦公區域溫室氣體排放量:(範疇二) 本公司主要營收來自建設開發、不動產買賣，新建工程的建築物均委外由營造廠負責興建，公司無自有之施工機具、堆高機、運輸車或公務交通車等，故無範疇一所指公司所擁有或控制來自製程或廠房設施，以及交通工具的直接排放源。 主要耗能來自總公司租用台北辦公區域的外購電力，均為範疇二所指公司自用的外購電力、熱或蒸氣等能源利用的間接排放源。統計資訊如下： 111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111年總用電量為125,422度，相當排放80.27公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 112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112年總用電量為125,609度，相當排放80.39公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 113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113年總用電量為128,139度，相當排放82.01公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 114年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下。 C.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量統計： 111年新建工程用電量為364,798度，112年新建工程用電量為682,240度，113年新建工程用電量為917,680度。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位用電量為12.32度/m²，112年新建工程單位用電量為22.18度/m²，113年新建工程單位用電量為30.79度/m²。 111年新建工程用水量為7,062 m³，112年新建工程用水量為11,585 m³，113年新建工程用水量為14,023 m³。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位用水量為0.24m³/m²，112年新建工程單位用	

評估項目	運作情形			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	
			水量為0.38m³/m²，113年新建工程單位用水量為0.47m³/m²。 111年新建工程廢棄物總量為2,791 m³，112年新建工程廢棄物總量為5,377 m³，113年新建工程廢棄物總量為10,824m³。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位廢棄物總量為0.09 m³/m²，112年新建工程單位廢棄物總量為0.17 m³/m²，113年新建工程單位廢棄物總量為0.36m³/m²。新建工程單位用電、用水量及廢棄物量113年較112年增加，主要為新增新美齊台中14期仁平段新建工程案進行地工階段施工及新美齊The Top新建工程與新美齊画世代建案進行結構體施工階段所致。	
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。 本公司持續推動性騷擾防治教育訓練，使員工瞭解如何防治及因應職場性騷擾，並納入人權及勞動權益相關議題宣導，提升人員對上開議題的認知及關注，113年共計55人參加課程，訓練時數合計55小時。	(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)【整體薪酬政策】本公司「年終獎金」考量員工年度績效考核情形後分配於全體同仁。「員工酬勞」依章程規定於本公司當年度獲利不低於1%計算之。 【限制員工權利新股】104年起發行限制員工權利新股，適用對象為本公司及關係企業同仁，其得認股數量將參酌年資、職級、工作績效、整體貢獻、特殊功績或其他管理上須參考之條件等因素分配之，不僅達到留才目的，更協助同仁累積財富，規劃退休生活。	(二)符合

評估項目	運作情形			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	
(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		【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113年舉辦之活動，包括：尾牙、家庭日、國外旅遊、主題活動聚餐、運動大會、慶生會、三節禮金、生日禮金、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。 (三)為提供員工安全與健康之工作環境，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。 本公司113年度火災之件數為0件、死傷人數為0人，死傷人數占員工總人數比率為0%，因應對火災之相關改善措施，包括加強現場安全管理、培訓員工關於火災預防和應對技能、安裝先進的火災報警和滅火系統，以及定期檢查和維護相關設備等。	(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

評估項目	運作情形			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	
(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，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(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，以共同致力推動永續發展。 113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10筆「廠商考核表」。	(六)符合

評估項目	運作情形			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	
			3.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		本公司永續報告書於每年八月底前經董事會討論決議通過發行，旨在揭露環境、社會與治理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
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。 ■ 113年永續發展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：113年為0.13公噸/m²，達成預期目標0.1公噸/m²。 2.辦公區域溫室氣體排放量：113年目標為80公噸以下，實際82.01公噸CO₂的碳排放量，與預期目標差距甚微。 3.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量：113年新建工程單位用電量為30.79度/m²，新建工程單位用水量為0.47m³/m²，新建工程單位廢棄物總量為0.36 m³/m²。 ■ 社會責任： 113年				

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
協助「財團法人臺北市傳德慈善基金會」公益募款，共邀請52家廠商，共62位貴賓參與活動，共募得\$1,347,572。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113年女性員工佔比員工總人數達29.03%，而女性擔任管理階層比例也佔15.79%。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：			
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，主張規畫及營造之建築需具備永續、低碳、智慧及健康等四大性能。 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、公司永續報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。			

上市上櫃公司氣候相關資訊：

1.氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	1.本公司由隸屬董事會之永續發展委員會監督氣候相關風險事項，下設環境永續推行小組負責推行、管理氣候相關風險，由總經理及規劃部主管領導，及遴選業務相關及專案之主管組成。推行結果每年定期回報永續發展委員會及董事會，確保策略和執行結果與永續發展目標一致，強化企業的環境責任與競爭力。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	2.因應氣候風險與機會的影響，公司的業務及財務策略，短期內，在於整合公司內部環境保護相關措施，以因應成本可能的上升。中期，持續投資創新技術與工法及推動綠色建築，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符合市場趨勢。長期，持續創新與技術領先增強競爭力，開拓新業務領域機會，降低環境破壞及影響人類健康的風險，從而達到永續發展目標。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	3.極端氣候事件對公司可能帶來直接或間接財務損失與保險成本增加，轉型行動包括投資於綠色建築和技術創新，雖增加成本但長期創造市場機會與競爭優勢。對公司財務影響呈現即期挑戰與長期機會共存的局勢。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	4.本公司透過環境趨勢分析，辨識可能因氣候變化導致的極端天氣事件。評估其對建案的潛在影響，包括依不同施工點的地理特性、使用的建材和技術的耐候性等所可能的成本增加、工期延誤等損失。加強基礎設施抗災管理能力，包括改善施工技術、選擇更耐候的材料、透過員工培訓及溝通策略，增強組織對氣候變化的認知與應對能力，並將相關風險管理措施納入公司治理等機制。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	5.本公司尚無使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	6.本公司因應管理氣候相關風險之轉型計畫，其指標與目標之具體結果說明，請詳上述章節(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之三、環境議題(四)中之說明。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	7.本公司尚無使用內部碳定價作為規劃工具。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	8.本公司設定部分氣候相關目標，其所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊，請詳上述章節(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之三、環境議題(四)中之具體結果說明。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	9.本公司溫室氣體盤查及確信作業，係依據金融監督管理委員會適用之時程規劃，目前尚處於遴選產業顧問輔導、外部驗證單位，設定盤查邊界、鑑別排放源及辨識揭露範疇等階段，尚無執行盤查及確信之情形。

(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		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			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？	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。	(一)符合
(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？	V		(二)以永續發展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。已於114年1月20日向董事會報告113年度舉辦誠信經營之教育訓練、宣導及承諾相關事宜，及其遵循及辦理情形。	(二)符合
(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？	V		(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。	(三)符合
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為	V		(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	(四)符合

評估項目	運作情形			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	
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	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。113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61人次，合計268.5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？ (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？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	V	(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。 (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。	(一) 符合 (二) 符合 (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」、「永續發展」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。本公司指定專人負責公司資訊之蒐集。	符合

評 估 項 目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」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)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。

(八)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：114 年 03 月 03 日

本公司民國 113 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113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114年03月03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。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.股東會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要	決議結果	執行情形
113.05.29 股東常會	1.承認一一二年度營業報告書及財務報表承認案。	本案經表決通過	-
	2.承認一一二年度盈餘分配案。	本案經表決通過	訂定 113 年 9 月 8 日為分配基準日，已依股東會決議於 113 年 10 月 4 日全數發放完畢。(每股分配現金股利 0.11 元。)
	3.討論盈餘轉增資發行新股案	本案經表決通過	訂定 113 年 9 月 8 日為分配基準日，已依股東會決議於 113 年 10 月 4 日全數發放完畢。(每股分配股票股利 0.11 元。)
	4.討論發行限制員工權利新股案	本案經表決通過	尚未辦理。

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
113.01.23 第十六屆 第四次	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 112 年度董事會績效評估。	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.內部經理人 113 年度薪資調整案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	3.內部經理人 112 年度年終獎金發放案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	4.修訂本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」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
	5.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
	6.本公司因購買東南亞育樂股份有限公司創辦人及繼承人	-	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
	所持 99.81%股份，擬向彰化商業銀行申請不動產中期擔保融資額度。					
	7.本公司擬向彰化商業銀行申請額度新臺幣貳仟貳佰柒拾萬元整。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	8.本公司擬向上海商業儲蓄銀行股份有限公司申請額度新臺幣肆仟伍佰萬元整。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	9.本公司建設開發部規劃處鮑凱行處長升任工務部副總經理乙案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	10.本公司採購部蔡佳航經理升任處長乙案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
113.02.27 第十六屆 第五次	1.本公司民國 112 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.民國 112 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
113.03.12 第十六屆 第六次	1.本公司民國 112 年度營業報告書。	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	已依決議執行
	2.本公司民國 113 年度營業計畫。	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	已依決議執行
	3.員工及董事酬勞分派案。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	4.擬發行限制員工權利新股予員工案。	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
	5.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	6.本公司民國 112 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	已依決議執行
	7.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	已依決議執行
	8.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

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
	9.修訂本公司「審計委員會組織規程」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	已依決議執行
	10.修訂本公司「董事會議事規範」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
	11.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
	12.本公司民國 113 年度會計師之獨立性及適任性評估報告。	-	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
113.05.14 第十六屆 第七次	1.本公司民國 113 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.本公司擬與大陸工程股份有限公司簽訂之工程承攬合約，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
	3.公司治理 112 年第 10 屆成績報告及 113 年第 11 屆執行計劃，提請討論。	-	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
113.07.08 第十六屆 第八次	1.本公司擬開發新北市三重區頂崁段基地面積約 967.16 坪，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
113.08.13 第十六屆 第九次	1.本公司民國 113 年度第二季合併財務報表，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
	2.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，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
	3.本公司擬發行一一三年度第一次有擔保普通公司債案，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.修訂本公司「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」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
	5.擬分配 112 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人，提請討論。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	6.擬發行限制員工權	V	無異議通過	全體出席董事	全體出席董事	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
	利新股之相關事宜，提請討論。			無異議通過	無異議通過	
	7.修訂本公司「誠信經營守則」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
	8.修訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」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
	9.修訂本公司「永續發展實務守則」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
	10.修訂本公司「道德行為準則」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
	11.2023 新美齊永續報告書，提請討論。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	12.本公司擬由彰化商業銀行擔任發行一一三年度第一次有擔保普通公司債之保證銀行，提請討論。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
113.10.01 第十六屆 第十次	1.擬發行一一三年度國內第三次與第四次無擔保轉換公司債案，謹提請討論。	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
	2.擬發行一一三年度現金增資發行新股案，謹提請討論。	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
113.11.14 第十六屆 第十一次	1.本公司民國 113 年度第三季合併財務報表，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
	2.擬訂本公司民國 114 年『年度稽核計畫』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
	3.本公司因新北市三重區頂崁段開發案擬向永豐銀行申請融資貸款額度案，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	4.本公司因台中市南屯區惠仁段開發案擬向永豐銀行申請融資貸款額度案，提請討論。	-	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
	5. 本公司因新北市新店區寶元段開發案擬向台北富邦銀行申請融資貸款額度案，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	6. 本公司擬向兆豐國際商業銀行申請額度新臺幣參億元伍仟萬元整，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	7. 本公司擬向萬通票券金融股份有限公司申請額度新臺幣陸仟捌佰萬元整，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	8. 本公司擬向萬通票券金融股份有限公司申請額度新臺幣壹億壹仟萬元整，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
113.12.20 第十六屆 第十二次	1. 本公司處分不動產予關係人案，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
114.01.20 第十六屆 第十三次	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 113 年度董事會績效評估。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
	2. 內部經理人 113 年度年終獎金發放案。提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	3. 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，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. 本公司擬向彰化銀行申請擔保貸款合計額度新台幣貳億陸仟陸佰萬元整，其授信科目如下，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	5. 本公司擬向上海商業儲蓄銀行股份有限公司申請額度新臺幣肆仟伍佰萬元整，提請討論。	-	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
	6.本公司因台中市北屯區溝背段50地號等2筆基地購地及興建案向王道商業銀行申請聯合授信額度擬簽訂合約，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	7.本公司因三重區集美段開發案擬向永豐銀行展延土地、容移及建築融資額度，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
114.03.03 第十六屆 第十四次	1.本公司民國113年度營業報告書，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
	2.本公司民國114年度營業計畫，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
	3.員工及董事酬勞分派案，提請討論。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	4.本公司民國113年度個別財務報表及合併財務報表，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
	5.本公司民國113年度盈餘分配案，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
	6.本公司擬以盈餘轉增資發行新股案，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
	7.民國113年度內部控制制度聲明書，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
	8.修訂本公司「公司章程」案，提請討論。	-	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.修訂本公司「內部控制制度」及「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
	10.擬發行限制員工權利新股予員工案，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
	11.股東常會日期及相關事項，提請討論。	-	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.本公司擬開發新北市新店區寶元段	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事	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
	902、912 地號等 4 筆基地，提請 討論。				無異議通過	
	13.本公司擬開發台中市北屯區溝背段 50、51 地號等 2 筆基地，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
	14.本公司擬與耀霖股份有限公司簽訂工程統包合約，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
	15.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，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
	16.本公司擬發行一一四年度第一次有擔保普通公司債案，提請 討論。	-	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
	17.本公司更換簽證會計師，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
	18.本公司民國 114 年度會計師之獨立性及適任性評估報告，提請討論。	-	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
	19.擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則，提請 討論。	-	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
	20.本公司工務部葉文勳資深經理升任處長乙案，提請 討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行

(十)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。.

四、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	寇惠植	113/01/01~ 113/12/31	1,900	600	2,500	-
	李慈慧					

註：本公司 113 年度支付非審計公費共 600 仟元，係公司債複核、發行限制型員工新股複核、信託專戶資金交付複核及盈轉增複核。

(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。

五、更換會計師資訊：無

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、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	一一三年度		當年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
百分之十以上股東 董事長兼任策略長	高美投資有限公司 代表人：林傳捷	16,513,937 197,946	18,910,000 0,	0 0	0 0
百分之十以上股東 董事	高輔投資(股)公司 代表人：林傳凱	418,506 38,057	0 0	0 0	0 0
董事	許智明	4,830	0	0	0
董事	許張義	10,979	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(註 1)	張文海	0	0	0	0
副總經理(註 2)	鮑凱行	38,796	0	0	0
處長(註 3)	蔡佳航	38,035	0	0	0
處長(註 4)	葉文勳	0	0	0	0
財務部門主管兼 會計部門主管兼 公司治理主管 (註 5)	李光世	0	0	0	0
財務部門主管兼 會計部門主管兼 公司治理主管 (註 6)	林美足	0	0	0	0
稽核主管	張再慶	42,727	0		0

註1：解任日期：113/1/8。

註2：就任日期：113/1/8。

註3：就任日期：113/1/23。

註4：就任日期：114/3/3。

註5：解任日期：114/3/31。

註6：就任日期：114/3/31。

(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。

八、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	67,175,053	25.66%	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	19,086,457	7.29%	0	0	0	0	-	-	-
奕原股份有限公司 負責人:康信昌	11,669,982	4.46%	0	0	0	0	-	-	-
陞譽股份有限公司 負責人:余立元	6,204,998	2.37%	0	0	0	0	-	-	-
盧致維	5,295,808	2.02%	0	0	0	0	-	-	-
盛凱開發股份有限公司 負責人:蔡旻紋	4,772,149	1.82%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
林傳德	3,837,414	1.47%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
陳惠敏	3,233,078	1.23%	0	0	0	0	-	-	-
史勝彰	2,056,224	0.79%	0	0	0	0	-	-	-
陳雙鈞	2,000,000	0.76%	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。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數及綜合持股情形

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%
齊功建設股份有限公司	19,200,000	60%	0	0.00%	19,200,000	60%
東南亞育樂股份有限公司	832,000	100%	0	0.00%	832,000	100%
齊城建設股份有限公司	10,000	100%	0	0.00%	10,000	100%
新美齊保全股份有限公司	0	0.00%	4,000,000	100%	4,000,000	100%
耀霖股份有限公司	4,518,000	100%	0	0.00%	4,518,000	100%

註：係公司採用權益法之投資

參、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
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

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
104.08	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
111.10	10	350,000	3,500,000	253,312	2,533,121	盈餘轉增資 118,260 註銷限制 員工權利新股 2,670	無	經授商字第 11101204520 號
112.03	10	350,000	3,500,000	253,249	2,532,491	註銷限制 員工權利新股 630	無	經授商字第 11230058920 號
112.10	10	350,000	3,500,000	256,289	2,562,888	盈餘轉增資 30,397	無	經授商字第 11230202210 號
113.04	10	350,000	3,500,000	256,078	2,560,783	註銷限制 員工權利新股 211	無	經授商字第 11330054530 號
113.10	10	350,000	3,500,000	261,819	2,618,192	盈餘轉增資 57,409	無	經授商字第 11330175520 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	253,177	88,181	8,642	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。

註 1：截至年報刊印日止。

(二)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

114 年 03 月 24 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	67,175,053	25.66%
高輔投資股份有限公司	19,086,457	7.29%
奕原股份有限公司	11,669,982	4.46%
陞譽股份有限公司	6,204,998	2.37%
盧致維	5,295,808	2.02%
盛凱開發股份有限公司	4,772,149	1.82%
林傳德	3,837,414	1.47%
陳惠敏	3,233,078	1.23%
史勝彰	2,056,224	0.79%
陳雙鈞	2,000,000	0.76%

(三)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。

112 年 5 月 31 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 10%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 10%。

2.股利分配情形：

112 年度財報稅後淨利為 425,655 仟元，於 113 年 3 月 12 日經董事會通過擬分配股票股利 57,409 仟元、現金股利 28,192 仟元。

113 年度財報稅後淨利為 314,953 仟元，於 114 年 3 月 3 日經董事會通過擬分配股票股利 41,891 仟元、現金股利 20,946 仟元。

(四)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。

(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。

本公司民國一一二年度員工酬勞估列金額為 14,074 仟元，董事酬勞為 2,815 仟元，實際配發情形並無差異。本公司民國一一三年度員工酬勞估列金額為 10,694 仟元，董事酬勞為 2,139 仟元。擬分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

(六)公司買回本公司股份情形(已執行完畢者)：無

二、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)公司債辦理情形

114 年 3 月 31 日

公 司 債 種 類	111年度第一次有擔保普通公司債	112年度第一次有擔保普通公司債	113年度第一次有擔保普通公司債	113年度國內第三次無擔保可轉換公司債	113年度第四次無擔保可轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期	111年9月1日	112年11月28日	113年10月28日	113年11月29日	113年12月25日
面 額	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元
發 行 及 交 易 地 點	台灣	台灣	台灣	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	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	450,000,000元	700,000,000元	350,000,000元	1,000,000,000元	600,000,000元
利 率	固定年利率1.95%	固定年利率1.75%	固定年利率2.06%	0%	0%
期 限	5年期 到期日：116年9月1日	5年期 到期日：117年11月28日	5年期 到期日：118年10月28日	3年期 到期日：116年11月29日	3年期 到期日：116年12月25日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	兆豐國際商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	無	無
受 託 人	台北富邦商業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	彰化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	兆豐證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	台新綜合證券股份有限公司	台新綜合證券股份有限公司
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	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	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 郭欣頤、寇惠植會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿第三年償還發行總額之百分之十五，屆滿第四年償還發行總額之百分之十五，屆滿第五年償還發行總額之百分之七十。	若本公司未依本辦法執行提前買回權，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	若本公司未依本辦法執行提前買回權，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依發行辦法第十九條行使賣回權，或本公司依發行辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依發行辦法第十九條行使賣回權，或本公司依發行辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處

公 司 債 種 類		111年度第一次有擔保普通公司債	112年度第一次有擔保普通公司債	113年度第一次有擔保普通公司債	113年度國內第三次無擔保可轉換公司債	113年度第四次無擔保可轉換公司債
					銷者外，本公司於債券到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持之本債券以現金一次償還。	所買回註銷者外，本公司於債券到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持之本債券以現金一次償還。
未償還本金		450,000,000元	700,000,000元	350,000,000元	1,000,000,000元	600,000,000元
贖回或提前清償之條款		無	無	無	詳本公司債發行及轉換辦法	詳本公司債發行及轉換辦法
限制條款		無	無	無	詳本公司債發行及轉換辦法	詳本公司債發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無	無	無	無
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	不適用	無	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用	請參閱公開資訊觀測站債信專區之債券發行資料	請參閱公開資訊觀測站債信專區之債券發行資料
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		由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形	依目前轉換價格26.1元計算，本次對原股東最大稀釋效果為12.77%。	依目前轉換價格26.4元計算，本次對原股東最大稀釋效果為7.99%。
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

(二)轉換公司債資料：

114 年 3 月 31 日

公 司 債 種 類		第三次有擔保轉換公司債		第四次無擔保轉換公司債	
度 項 目	年	113年	當年度截至 114年3月31日	113年	當年度截至 114年3月31日
轉換公司債 市價	最 高	101.10	108.00	99.95	107.50
	最 低	94.55.00	98.65	97.70	98.50
	平 均	124.72	101.79	99.50	101.50
轉 換 價 格		26.10	26.10	26.40	26.40
發行（辦理）日期及發行 時轉換價格		發行日期：113年11月29日 轉換價格26.10		發行日期：113年12月25日 轉換價格26.40	
履行轉換義務方式		發行新股		發行新股	

(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：無。

(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：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

(一)113 年國內第三次有擔保轉換公司債及第四次無擔保轉換公司債

1.計畫內容

(1)目的事業主管機關核准日期及文號：113 年 11 月 12 日金管證發字第 1130361145 號函及 11303611451 號函申報生效。

(2)本計畫所需資金總額：2,020,000 千元

(3)資金來源：發行國內第三次有擔保轉換公司債暨第四次無擔保轉換公司債，每張公司債依面額 10 萬元發行，發行價格分別依面額之 100.5%及 100%發行，分別募集金額新台幣 1,005,000 千元及新台幣 600,698 千元，總計募集金額 1,605,698 千元。

(4)變更計畫內容：無

(5)計畫項目及預計運用進度

	預定完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度				
			113 年	114 年			
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	113 年第四季	300,000	300,000	-	-	-	-
充實營運資金	營建工程	952,500	70,042	223,390	198,434	124,660	150,630
	日常營運		-	185,344	-	-	-
償還 111 年度第一次國內有擔保普通公司債本金	114 年第三季	67,500	-	-	-	67,500	-
償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債本金	114 年第四季	700,000	-	-	-	-	700,000
合 計		2,020,000	370,042	408,734	198,434	192,160	850,630

本公司發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案已於 113 年 11 月 12 日經金融監督管理委員會以金管證發字第 1130361145 號函及金管證發字第 11303611451 號函核准在案，並分別於 113 年 11 月 27 日及 113 年 12 月 23 日完成資金募集，截至 114 年第一季為止，除充實營運資金計劃因部分建築工期延後導致資金運用進度略為落後，預計於未來依工程進度陸續投入，以及日常營運支出部分將依未來營運所需陸續支用，其餘計劃尚依原定進度執行，經檢視相關時程表，並未發現重大異常情事。

2.執行情形

單位：新臺幣仟元

計劃項目	執行情形		113 年 第四季	114 年 第一季	進度超前或落後之原因 及改進計劃
償還銀行借款	本季支用金額	預 定	300,000	-	依資金運用計劃進行，已於 113 年第四季全數償還銀行借款完畢。
		實 際	300,000	-	
	本季執行進度	預 定	100.00%	-	
		實 際	100.00%	-	
充實營運資金	本季支用金額	預 定	70,042	408,734	主係因部分建案工期延後，致資金運用進度略為落後，預計於未來依工程進度陸續投入。
		實 際	51,898	225,188	
	本季執行進度	預 定	7.35%	50.26%	
		實 際	5.45%	29.09%	
償還 111 年度 第一次國內有 擔保普通公司 債本金	本季支用金額	預 定	-	-	預定資金運用時間為 114 年第三季，截至 113 年第四季尚無實際執行進度。
		實 際	-	-	
	本季執行進度	預 定	-	-	
		實 際	-	-	
償還 112 年度 第一次國內有 擔保普通公司 債本金	本季支用金額	預 定	-	-	預定資金運用時間為 114 年第四季，截至 113 年第四季尚無實際執行進度。
		實 際	-	-	
	本季執行進度	預 定	-	-	
		實 際	-	-	
合 計	累積支用金額	預 定	778,776		
		實 際	577,086		
	累積執行進度	預 定	38.55%		
		實 際	28.57%		

3.預定效益與實際達成情形

(一)償還銀行借款

1.預定效益

單位：新臺幣仟元；%

貸款機構	利率 (%)	契約期間 (註 1、註 2)	首次動撥 時點(註 3)	原貸款用途	原貸款 金額	償還 金額	減少利息支出	
							113 年度 (註 4)	往後 年度
兆豐銀行	2.943	113.09.30~ 114.03.28	112.10.23	營運週轉金	350,000	300,000	1,104	8,829

註 1：該等金融機構均已往來多年，本次擬償還之銀行借款均係自首次動撥後於每次借款契約期間到期時與銀行重新議定利率並展期續借，故列示目前有效契約期間。

註 2：各筆借款於到期還款後，在信用額度內均可再動撥額度，故預估資金募集完成日仍有表列之借款金額。

註 3：追溯至首筆動撥日。

註 4：依預計償還借款時間為 113 年 11 月中，以 1.5 個月估算 113 年度可節省利息支出。

本公司本次募資計劃預計於 113 年第四季完成資金募集作業後，旋即用於償還金融機構 300,000 仟元之借款，經參酌預計償還之金融機構借款利率 2.943%及還款時點，預期 113 年度及往後每年度約分別可節省利息支出 1,104 仟元及 8,829 仟元，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益應屬合理。

2.實際效益

單位：新臺幣仟元；%

貸款機構	利率 (%)	契約期間 (註 1)	首次動撥 時點(註 2)	原貸款用途	原貸款 金額	償還 金額	減少利息支出	
							113 年度 (註 3)	往後 年度
兆豐銀行	2.943	113.09.30~ 114.03.28	112.10.23	營運週轉金	350,000	300,000	266	8,829

註 1：該等金融機構均已往來多年，本次擬償還之銀行借款均係自首次動撥後於每次借款契約期間到期時與銀行重新議定利率並展期續借，故列示目前有效契約期間。

註 2：追溯至首筆動撥日。

註 3：還款日為 113/12/20，以 11 天計算 113 年度節省利息。

本公司本次募資於 113 年第四季完成資金募集作業後，旋即用於償還金融機構 300,000 仟元之借款，經參酌償還之金融機構借款利率 2.943%及還款時點，將使本公司 113 年度及往後每年度約分別節省利息支出 266 仟元及 8,829 仟元，資金成本節省效益亦與預期效益相當，尚無重大異常情事。

(二)充實營運資金

1.預定效益

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，募資計劃中之 952,500 仟元擬用於充實營運資金，預計 113 年第三季資金到位後，於 114 年第一季充實營運資金 185,344 仟元以支應日常營運所需，及於 113 年第四季~114 年第四季分別投入「新美齊硯」、「The Top」及「台中 14 期」70,042 仟元、223,390 仟元、198,434 仟元、124,660 仟元及 150,630 仟元，共 767,156 仟元，用以支應該等建案之工程款及其他費用，應可降低公司對金融機構借款之依存度，另以募得之資金取代金融機構融資，若以本公司目前銀行之平均借款利率的 2.75% 設算，預計 113 年度及往後每年均可節省利息支出分別為 241 仟元及 26,194 仟元；近年來隨著土地價格、建材原料及人工成本逐年攀升，加之通膨及升息之影響，使營造成本居高不下，本公司藉由本次募資計劃取得低成本之中長期資金，以滿足未來營運發展所需，故本次充實營運資金之計劃實對企業之經營及健全財務結構具有正面之助益。

2.實際效益

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，募資計劃中之 952,500 仟元係用以充實營運資金，截止 114 年第一季實際支用金額為 277,086 仟元，累計實際執行計劃進度為 29.09%，其資金運用計劃進度略為落後，主係因部分建案工期略有延後，以及日常營運支出部分係依照公司日常營運實際發生金額陸續支用所致，剩餘資金預計於未來依工程進度持續投入，以及依公司實際營運所需陸續支用。

截至 114 年第一季，本公司資金運用進度相較原定計劃略為落後，主係因工程進度較原先預計略有延後，以及日常營運支出係依照公司日常營運實際發生金額陸續支用，除可適當減輕公司財務負擔，避免利息支出侵蝕獲利外，並可強化財務結構，進而增加其長期競爭力，其預計與實際達成效益情形尚無重大異常。

(三)償還 111 年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次募資計劃中 67,500 仟元係用以償還 111 年度第一次國內有擔保普通公司債本金，其資金運用將依原定計劃於 114 年第三季執行完畢，故截至 113 年第三季止尚未動用，尚無重大異常情事。

(四)償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次募資計劃中 700,000 仟元係用以償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債本金，其資金運用將依原定計劃於 114 年第四季執行完畢，故截至 113 年第三季止尚未動用，尚無重大異常情事。

肆、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 113 年度合併營業比重，主要為不動產買賣、租賃、公寓大廈管理及資訊服務，113 年度營業額分別為 912,669 仟元、79,804 仟元、99,551 仟元及 2,427 仟元，分別占 113 年度營收比例為 84%、7%、9%及-%。

單位:新台幣仟元

主要產品	一一三年度	
	銷售額	銷售比例
不動產買賣	912,669	84%
租賃	79,804	7%
公寓大廈管理	99,551	9%
資訊服務	2,427	-%
合計	1,094,451	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 113 年底僅持有凱銳控股 19.758%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：

川普於1月20就任美國總統，原訴求的高關稅政策將對全球貿易帶來衝擊，其對地緣政治的態度也將牽動全球局勢。

地緣政治與經濟的緊張加劇全球分歧，增加經濟下行風險。

113年，臺灣除外貿受惠AI等需求強勁，表現亮麗之外，內需也因股市維持高檔，企業投資意願回升，推升經濟成長。114年，在全球經濟走勢持平，地緣政治風險猶存情形下，預估成長率約為3.03%，較113年走緩。此外，為因應全球氣候變遷等議題，實現2050年淨零碳排目標，我國於114年度開徵碳費，未來營建成本仍無下修的空間，同時也將轉嫁於房價上。

(2)財金面：

央行於113年3月升息半碼後，至第四季維持利率不變。

113年，央行接連兩季祭出選擇性信用管制，導致買氣急速萎縮，房價也開始進入盤整階段，但不動產貸款占總放款比率仍(37.4%)。全體國銀行庫10月底不動產放款比率26.7%，顯示房貸錢荒仍未緩，估計至2026年Q2才有機會趨緩。

(3)政策面：

目前我國房價與房價所得比仍處於相對高點，因此中央與地方政府仍為順應民意持續實施一連串打擊房地產炒作措施，包括

112 年 6 月央行選擇性信用管制，限制特定地區、特定人士購屋貸款成數；112 年 7 月內政部修正施行平均地權條例，重罰炒作行為，並對於私法人購屋進行管制等；113 年 2 月財政部下修豪宅認定標準；部分地方政府調整非自住房屋稅率等措施，113 年 9 月祭出第 7 波史上最嚴的用管制措施，皆為目前政府打擊短期房地產市場投機炒作行為，穩健整體房地產交易市場。

(4)總 論：

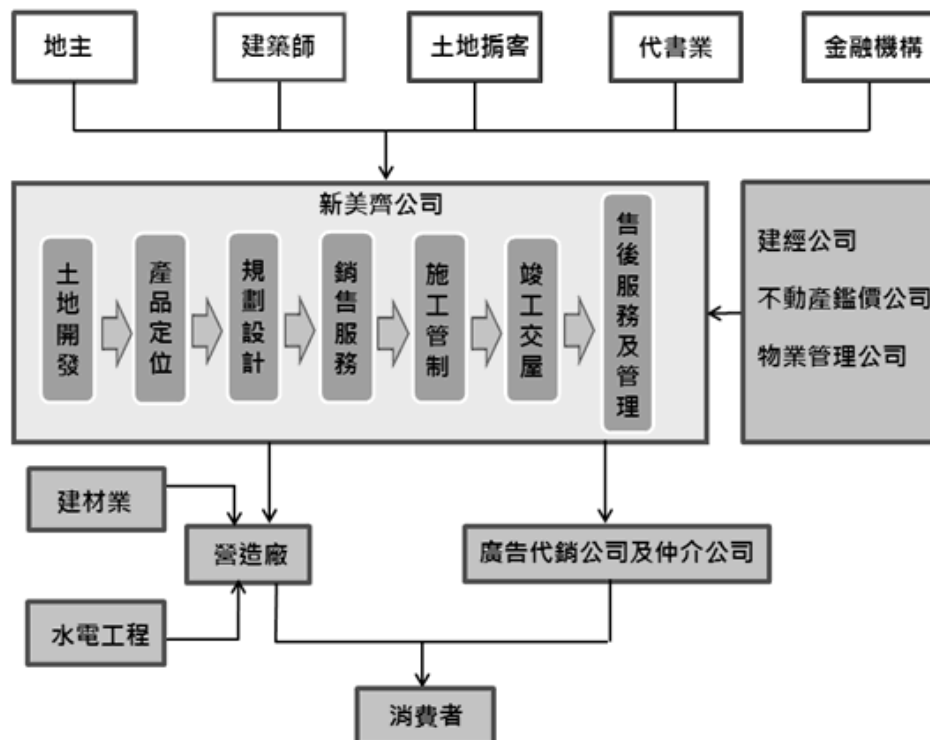
113 年，上半年房市景氣暢旺，6 月預售揭露量達 1.6 萬件，10 月與 6 月景氣熱絡時相比，量縮約 7 成。

央行棒打投機客，雖然預售屋短期間不受貸款限制，但仍讓購屋民眾預期房價會回歸理性，而走入觀望情境。。

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仍為換屋及首購市場的產品需求，放眼 114 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、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，未來持續以 2-3 房，房屋坪數 20 至 40 坪間的房屋產品為市場之主流。
- 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. 隨著政府積極推動都市更新、危險老舊建物重建之政策，都會地區老舊房屋之合作改建已成為未來都市更新建設之發展趨勢，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。

本公司為因應首購及換屋族群的需求，向來均依個案地段不同，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。

茲就本公司台北市「士林區天母段新美齊心岳」、「中正區城中段新美齊硯」，及新北市「板橋區新美齊画世代」、「三重區新美齊 The Top」，及「台中市 14 期重劃區仁平段案」、「台北市公館東南亞影城案」、「高雄市苓雅區中正一路案」、「新北市三重區頂崁段案」、「台中市南屯區惠仁段案」、「台中北屯區溝背段案」、「新北市新店區寶元段案」等 11 案不動產開發進度之說明：

(1)「士林區天母段新美齊心岳」

本案位於「士林區天母段新美齊 AIT」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，已於 113 年完成交屋。

(2)「中正區城中段新美齊硯」

本案位於中正區延平南路與永綏街口，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，附近城中市場，可採買日常所需用品，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，已於 113 年第 4 季取得使照並至 114 年陸續交屋中。

(3)「板橋區新美齊画世代」

本案位於板橋區南雅商圈內，約 2,449 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 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 月取得建照並進行銷售，於 112 年初全部住宅完銷。

(4) 「三重區新美齊 The Top」

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 22-36 坪間，本案基地已於 110 年 2 月新北市都市更新審議通過，111 年 5 月取得建照公開銷售已全部完銷。

(5) 「台中市 14 期重劃區仁平段案」

本案位於台中市 14 期重劃區北屯區山西路二段、崇德八路交叉口，本案北側有馬禮遜美國學校，近十一期成熟商圈，基地西南側有水湳生態公園，10 分鐘內可達台中最大公園水湳中央公園。基地距離北側接 74 號快速道路約 5 分鐘車程，約 10 分鐘可銜接至國 1 交流道，對外交通便利。規劃設計地上 19 層地下 3 層之住宅大樓另含一戶店鋪，規劃坪數 25-45 坪間，本案於 112 年取得建照。

(6) 「台北市公館東南亞影城案」

本案位於臺北市中正區羅斯福路四段 136 巷 3 號，此建築即是東南亞秀泰影城及店鋪，東側臨公館夜市，區內羅斯福路四段一帶被稱為公館商圈，商業繁盛。本案將採都市更新開發，目前擬併入鄰地進行整合規劃中，視開發情況擴大基地範圍。

(7) 「高雄市苓雅區中正一路案」

本案基地面積約 446 坪，位於高雄市苓雅區中正一路與河北街口，正面凱旋公園與輕軌凱旋公園站，區位卓越生活機能佳。本案採都市更新開發，已於 113 年申請事業計畫。

(8) 「新北市三重區頂崁段案」

本案位於新北市三重區，為廠辦大樓，座落於光復路二段與光復路二段 88 巷交匯處，臨 24 米寬主要幹道。周邊擁有五谷王重劃區、IKEA、家樂福等商業設施，並鄰近 BMW、賓士、Porsche 等高端車廠，展現產業聚集效應。隨著新北第二行政中心進駐及頂崁、化成工業區的整合，新北科技園區正加速成形，為企業提供優質環境，帶動產業升級。

(9)「台中市南屯區惠仁段案」

本案位於台中市正核心七期重劃區，前後臨 40 米文心路一段與 10 米大正街，稀有千坪基地，地上物目前出租予汎德集團 BMW，步行 2 分鐘 180 米至捷運水安宮站，周邊文教機能完善、商圈林立且交通便捷。本案採都市更新開發，持續整併鄰地擴大基地面積創造更高品質的居住氛圍。

(10)「台中北屯區溝背段案」

本案位於台中市北屯機廠重劃區，雙面臨主幹道 25 米敦富路與 8 米敦富八街，步行 3 分鐘 200 米至捷運 G0 北屯總站，並擁有雙公園的無遮蔽綠地視野，區域快速發展生活機能完善，聯外交通便利生活圈再擴大。本案辦理原有建照變更設計及申請容積移轉完成後進行建築開發。

(11)「新北市新店區寶元段案」

本案位於新北市新店區，為原開明高職校地，坐落於捷運大坪林站與七張站之間。由本公司與德杰機構、海悅國際共同投資興建，基地正面臨生態公園，毗鄰新店裕隆城，不僅享有完善的商業與生活設施，更位處新店未來重點發展區域，具備卓越的發展潛力。

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。
- (2) 分析近年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)114 年房市趨於保守，營造業仍缺工，營造相關原物料上漲，因此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)新美齊從產品規劃到終端產品的美學呈現已成為我們銷售的基礎並忠實反映在畫世代年輕族群與自住需求上加上新美齊接續的優質物業管理 (2022 優良大廈評選第一名)已明顯做出市場區隔。

2.未來市場概況分析

(1)目前房市狀況

根據最新市場數據，2025 年初台灣房地產市場顯示出一定的下行壓力。依據住展風向球指標，預售市場和中古市場的需求均有所回落，1 月的風向球分數僅為 39.8 分，呈現「一升、二平、三降」的情況，顯示市場在供需兩端都面臨挑戰。儘管如此，市場仍未完全陷入衰退，部分區域的需求仍顯示回暖跡象。

(2)房價走勢分析

2024 年，台灣房市受到升息政策及政府政策調整等多重因素的影響，需求端信心有所下降，然而房價並未如預期大幅回落，反而顯示出一定的調整跡象。預售市場的推案量大幅下降，顯示建商在面對市場需求不足的情況下，也開始調整策略，縮減推案量，並且傾向於推出價格較為穩定的產品來應對當前市場。

從數據上看，預售屋推案量的減少顯示出建商對未來市場的謹慎態度。2024 年 1 月的數據顯示，預售推案量達 400 億元，相較於 2023 年 12 月的 800 億元下降了 50%，新成屋的戶數也大幅縮減，從 300 戶減少至 100 戶，下降幅度達 66.7%。來客組數的減少也顯示出市場活躍度下降，1 月來客組數僅有 14 組，相較 12 月的 20 組減少了 30%。然而，成交組數卻出現小幅增長，從 0.8 組提升至 1.3 組，增幅達 62.5%，顯示出雖然市場需求疲弱，但仍有部分區域出現需求回升的現象。

指標	2024年1月	2023年12月	變化
預售推案量	400億元	800億元	-50%
新成屋戶數	100戶	300戶	-66.7%
來客組數	14組	20組	-30%
成交組數	1.3組	0.8組	+62.5%

綜合以上數據，可以看出台灣房市在2025年初呈現出一定的冷卻跡象，需求端的回落與供應端的調整表明，未來幾個月內市場可能仍會面臨更多不確定性。

市場未來成長性

綜觀國內外經濟及政策影響，114 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画世代及新美齊 The Top 為例，即便遭遇 111 下半年度的房市逆風，我們仍深獲消費者的肯定，從而達到画世代 621 戶與 The Top 182 戶幾近完銷的銷售佳績。

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，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、善盡最大的社會責任。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，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 75 年成立以來，業績及生產規模不斷成長茁壯，自 85 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，91 年推出自有品牌"JEAN"以拓展中國大陸市場，96 年榮獲中國第一誠信企業，98 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。建設開發之營運方向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，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。比一般中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，均為房地產業的其中一環，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値之財產，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，並接續往中南部發展。

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

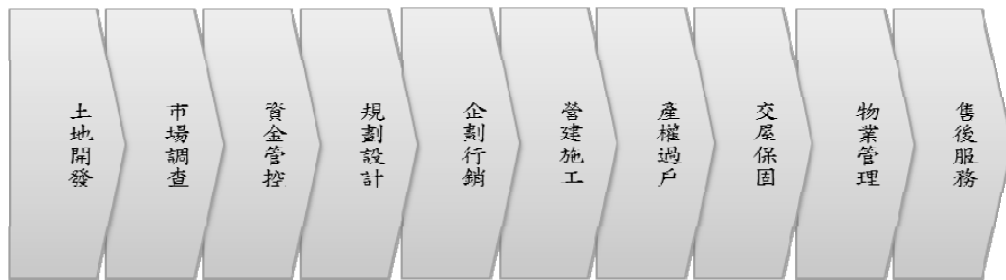
自 109 年以來，除了能源成本的上漲，也因為疫情造成原物料運輸成本及時間攀升，限制勞動人力輸入本國，無論是鋼筋或水泥，乃至於人工，該成本的上漲都會提高公司的營運成本。

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：

公司產品以興建住宅及商業大樓為主力，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、危險老舊房屋重建、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 (5)南港區新美齊心居案(6)中正區新美齊硯 (7)士林區新美齊心岳；尚有(8)三重區集美段 900 餘坪都更自建案(9)板橋區新美齊画世代合作開發案 (10)台中 14 期重劃區案(11)台中機捷溝背段案(12)三重區頂崁段案(13)高雄苓雅區中正一路合作開發案 (14)新店區寶元段合作開發案 (15)台中七期惠仁段案等，皆屬於興建中及預計推案之土地，足以供給未來 114 年至 122 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	112年度				113年度				114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	大陸工程	1,086,747	49.52	無	海悅國際開發	1,671,612	21.93	無	B地主等3人	437,054	46.73	無
2	翊豐營造	314,962	14.35	無	A地主等10人	1,380,024	18.10	無	大陸工程	253,771	27.13	無
3	信創營造	255,185	11.63	無	大陸工程	1,291,085	16.94	無	-	-	-	-
4	其他(註1)	537,663	24.50	無	泉和鑄造	829,674	10.89	無	-	-	-	-
5	-	-	-	-	其他(註1)	2,450,021	32.14	無	其他(註1)	244,496	24.14	無
-	進貨淨額	2,194,557	100.00	-	進貨淨額	7,622,416	100.00	-	進貨淨額	935,321	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	112年				113年				114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	其他(註1)	2,502,578	100.00	無	其他(註1)	1,094,451	100.00	無	10720402	57,668	12.75	無
2	-	-	-	-	-	-	-	-	其他(註1)	394,453	87.25	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	銷貨淨額	2,502,578	100.00	-	銷貨淨額	1,094,451	100.00	-	銷貨淨額	452,121	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。

三、從業員工資料

(一)從業員工資料

單位：人/年

年 度		112年 (註)	113年 (註)	當年度截至 114年4月20日 (註)
員 工 人 數	間 接 員 工	82	88	90
	直 接 員 工	107	129	119
	合 計	189	217	209
平均年歲		43.11	42.42	42.62
平均服務年資		2.75	1.95	2.19
學 歷 分 布 比 率	博 士	1	0	0
	碩 士	19	12	12
	大 專	118	105	100
	高 中	50	94	91
	高中以下	1	6	6

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.本公司一一三年度教育訓練實施情形：總受訓 826 人次，訓練費用總支出 187.5 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，並於章程訂明提撥一定比率之員工酬勞予基層員工。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)依職業安全衛生法第六條第二項規定，制定本公司執行職務遭受不法侵害預防計畫，以達預防及處置職場暴力措施。

(3)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。

(4)設置空氣濾清器，定期辦公室環境清潔及消毒。

(5)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

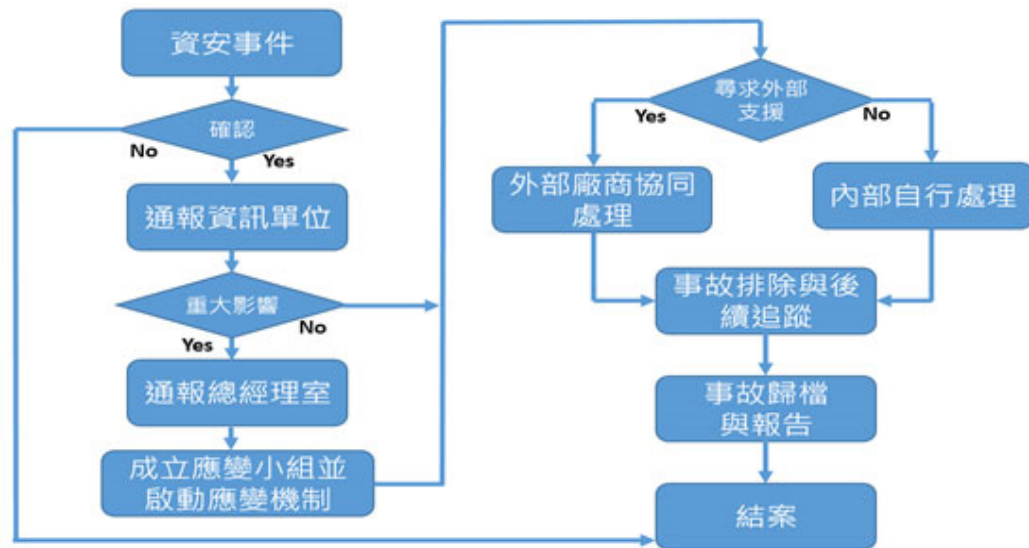
- 1.本公司各項資通安全管理規定必須遵守政府相關法規（如：資通安全管理法、刑法、國家機密保護法、專利法、商標法、著作權法、個人資料保護法等）之規定。
- 2.成立資通安全管理專職單位，負責資通安全制度之建立及推動事宜。
- 3.定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及相關實施規定。
- 4.建立主機及網路使用之管理機制，以統籌分配、運用資源。
- 5.新系統及設備建置上線前，須將風險、安全因素納入考量，防範危害資通安全之情況發生。
- 6.建立資訊機房實體及環境安全防護措施，並定期施以相關維護及保養。
- 7.明確規範網路系統之使用權限，防止未經授權之存取動作。
- 8.訂定資通安全管理制度內部稽核計畫，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)資通安全通報程序如下，資安事故通報處理，皆遵守該程序之規範進行。



(五)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）。

(六)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 2 次。
4. 員工不遵守資通安全而遭受人事處分比例 0%。
5. 本年度預算執行有關資通安全之範圍包含，硬體環境維護及升級防護，雲端防護服務租賃，以及端點防護軟件維護，共計 117 餘萬元。

(七)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。

(八)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
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
工程承攬契約	大陸工程股份有限公司	110.07.20起至雙方權利義務終止	新美齊畫世代店鋪、集合住宅新建工程承攬	無
取得土地契約	非本公司關係人之自然人	111.6.24	取得台中市北屯仁平段集美段172地號等2筆土地	無
股權預定買賣契約書	東南亞育樂股份有限公司繼承人	111.11.09	購買南亞育樂股份有限公司99.81%股權。	無
取得土地契約	高雄市苓雅區福河段2地號等土地地主	112.11.14起至雙方權利義務終止	取得高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地	無
取得土地契約	非本公司關係人之自然人	113.7.8	台中市南屯區惠仁段96、97、109地號土地	無
取得房屋及土地契約	泉和鑄造廠股份有限公司	113.7.23	新北市三重區頂崁段1183、1184、1185、1186、1187、1188地號及新北市三重區頂崁段690、691、692建號及其所有地上物	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
取得土地契約	非本公司關係人之自然人	113.7.22	台中市北屯區溝背段50、51地號土地	無
取得房屋及土地契約	海悅國際開發股份有限公司、濟盟建設股份有限公司	113.7.26	取得新北市新店區寶元段902、912地號及新北市新店區寶元段1773、1774、1775、1776建號及其所有地上物持分範圍為40%	無

伍、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

	112 年	113 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	14,230,928	23,194,008	8,963,080	62.98
不動產、廠房及設備	62,034	60,164	(1,870)	-3.01
投資性不動產淨額	1,401,134	1,321,959	(79,175)	-5.65
無形資產	2,425	1,475	(950)	-39.18
其他資產	596,940	745,477	148,537	24.88
資產總額	16,707,600	25,652,555	8,944,955	53.54
流動負債	10,427,724	17,261,679	6,833,955	65.54
其他負債	1,203,321	2,960,134	1,756,813	146.00
負債總額	11,631,045	20,221,813	8,590,768	73.86
股本	2,562,888	2,618,192	55,304	2.16
資本公積	(2,282)	116,892	119,174	-5222.35
保留盈餘	1,697,881	1,924,448	226,567	13.34
其他權益	79,697	18,588	(61,109)	-76.68
庫藏股	0	0	0	0.00
非控制權益	738,371	752,622	14,251	1.93
股東權益總額	5,076,555	5,430,742	354,187	6.98

財務狀況之檢討與分析-個體

單位：新台幣仟元

	112 年	113 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	6,414,755	13,760,638	7,345,883	114.52
採用權益法之投資	2,000,615	2,061,364	60,749	3.04
不動產、廠房及設備	57,978	57,460	(518)	(0.89)
投資性不動產淨額	520,631	440,762	(79,869)	(15.34)
無形資產	2,070	1,327	(743)	(35.89)
其他資產	595,787	727,543	131,756	22.11
資產總額	9,939,169	17,333,521	7,394,352	74.40
流動負債	4,425,113	9,722,228	5,297,115	119.71
其他負債	1,175,872	2,933,173	1,757,301	149.45
負債總額	5,600,985	12,655,401	7,054,416	125.95
股本	2,562,888	2,618,192	55,304	2.16
資本公積	(2,282)	116,892	119,174	(5,222.35)
保留盈餘	1,697,881	1,924,448	226,567	13.34
其他權益	79,697	18,588	(61,109)	(76.68)
庫藏股	0	0	0	0.00
股東權益總額	4,338,184	4,678,120	339,936	7.84

(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.合併及個體流動資產:存貨增加。
- 2.合併及個體其他資產:其他非流動資產增加。
- 3.合併及個體流動負債:短期借款增加。
- 4.合併及個體其他負債:應付公司債增加。
- 5.合併及個體資本公積:因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者增加。
- 6.合併及個體其他權益:透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現評價損益減少。

(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	112 年度		113 年度		增減金額	變動比例 %
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	2,512,288		1,098,595		(1,413,693)	(56.27)
減：銷貨退回及折讓	<u>9,710</u>		<u>4,144</u>		(5,566)	(57.32)
營業收入淨額		2,502,578		1,094,451	(1,408,127)	(56.27)
營業成本		<u>(1,827,399)</u>		<u>(701,048)</u>	1,126,351	(61.64)
營業毛利		675,179		393,403	(281,776)	(41.73)
營業費用		<u>(329,078)</u>		<u>(166,079)</u>	162,999	(49.53)
營業淨利(損)		346,101		227,324	(118,777)	(34.32)
營業外收入		211,845		234,003	22,158	10.46
營業外支出		<u>(27,298)</u>		<u>(42,277)</u>	(14,979)	54.87
繼續營業單位稅前淨利		530,648		419,050	(111,598)	(21.03)
減：所得稅利益(費用)		<u>(103,782)</u>		<u>(103,875)</u>	(93)	0.09
本期稅後淨利		<u>426,866</u>		<u>315,175</u>	(111,691)	(26.17)

比較分析表-個體

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年度		113 年度		增減金額	變動比例 %
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	2,379,513		941,100		(1,438,413)	(60.45)
減：銷貨退回及折讓	<u>9,710</u>		<u>4,144</u>		(5,566)	(57.32)
營業收入淨額		2,369,803		936,956	(1,432,847)	(60.46)
營業成本		<u>(1,723,802)</u>		<u>(583,419)</u>	1,140,383	(66.16)
營業毛利		646,001		353,537	(292,464)	(45.27)
營業費用		<u>(312,574)</u>		<u>(196,582)</u>	115,992	(37.11)
營業淨利(損)		333,427		156,955	(176,472)	(52.93)
營業外收入		233,873		302,112	68,239	29.18
營業外支出		<u>(21,229)</u>		<u>(44,121)</u>	(22,892)	107.83
繼續營業單位稅前淨利		546,071		414,946	(131,125)	(24.01)
減：所得稅利益(費用)		<u>(120,416)</u>		<u>(99,993)</u>	20,423	(16.96)
本期稅後淨利		<u>425,655</u>		<u>314,953</u>	(110,702)	(26.01)

(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：營收減少。

- 2.合併及個體營業純益：營業毛利及營業費用減少。
 - 3.合併及個體稅前純益：營業外收入及營業外支出增加。
- (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)113 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
1,036,439	(5,354,759)	5,895,828	1,577,508	—	—

(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：主因其他非流動金融資產活動淨現金流出。
 - 籌資活動：主因短期借款增加使籌資活動淨現金流入。

(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
1,577,508	(300,477)	147,555	1,694,586	—	—

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	113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
京捷建設 (股)公司	(1,680)	不動產建設開發、都 市更新整建	尚未完工交屋	無	無
新美齊公寓 大廈管理 (股)公司	12,328	透過該公司從事資 產租賃、維護、管理 服務	公寓大廈管理服 務穩定成長	積極開發物業、資產租賃 及管理服務 業務。	無
新合達(股) 公司	73	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
齊功建設 (股)公司	186	不動產買賣租賃、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
東南亞育樂 (股)公司	12,820	不動產租賃	租賃業務穩定成 長	積極開發資 產租賃業務。	無
齊城建設 (股)公司	50	不動產買賣租賃、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
新美齊保全 (股)公司	(5,277)	公寓保全業務	經營初期業務尚 未開拓	積極開發公 寓保全業務。	無
耀霖(股)公 司	(581)	土木建築工程	經營初期業務尚 未開拓	積極開發土 木建築工程。	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 113 年損失超限 20%之公告，至年報刊印日止之損失情形：無

衍生性商品 113 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。

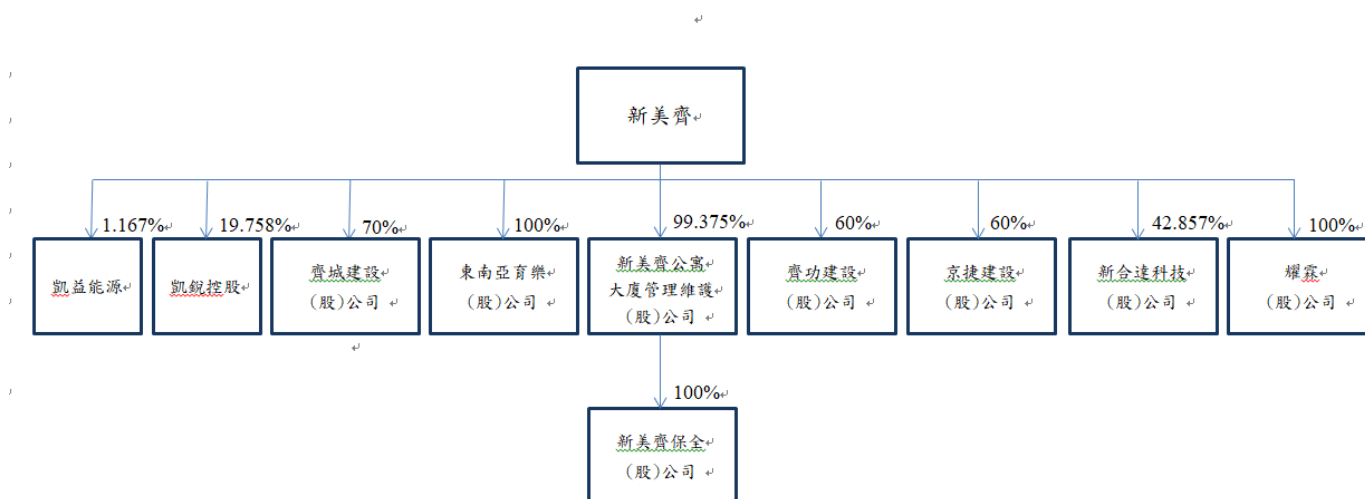
七、其他重要事項：無

陸、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(113.12.31)



2.各關係企業基本資料

114 年 03 月 31 日;單位：仟元

企 業 名 稱	設 立 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	臺北市中正區信義路二段261號	新台幣1,550,000	不動產買賣業
新合達科技(股)公司	109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
凱益能源(股)公司	106年	臺北市內湖區陽光街300號7樓	新台幣18,000	投資
凱銳控股(股)公司	108年	臺北市內湖區陽光街300號7樓	新台幣1,100,900	投資
齊功建設(股)公司	111年	臺北市中正區信義路二段261號	新台幣320,000	不動產買賣租賃、都市更新整建

企 業 名 稱	設 立 期 日	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
齊城建設(股)公司	112年	臺北市中正區信義路二段261號	新台幣 100	不動產買賣租賃、 都市更新整建
東南亞育樂(股)公司	054年	臺北市中正區羅斯福四段136巷3號	新台幣 83,200	不動產租賃
新美齊保全(股)公司	112年	臺北市信義區信義路五段150巷2號9樓	新台幣 40,000	保全業務
耀霖(股)公司	80年	臺北市中正區信義路二段261號	新台幣 45,180	土木建築工程

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%
凱益能源(股)公司	董事長	凱銳能源(股)公司代表人：林傳凱	21,000	1.167%
凱銳控股(股)公司	董事	林傳捷	21,751,492	19.758%
齊功建設(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	19,200,000	60%
齊城建設(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	10,000	100%
東南亞育樂(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	832,000	100%
新美齊保全(股)公司	董事長	新美齊公寓大廈管理維護(股)公司代表人：林傳捷	4,000,000	100%
耀霖(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：鮑凱行	4,518,000	100%

(二)關係企業合併財務報告：

本公司 112 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。

(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：

關係人名稱	本年累計進貨金額	占本年合併報表累計進貨金額百分比
本公司之董事長	1,104	0.16
本公司之其他關係人	2,151	0.31
合 計	3,255	0.47

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：

編號 註1	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係註2										
1	東南亞育樂股份有限公司	新美齊股份有限公司	3	762,822	590,000	590,000	590,000	590,000	77.34	762,822	N	Y	N

註1：編號欄之填寫方法如下：

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2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

1.有業務往來之公司。

2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：東南亞育樂股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證之額度：以不超過該公司最近期財務報表淨值百分之一百為限。與同一母公司集團企業間之背書保證金額得不受最近期財務報表淨值百分之一百的限制，惟其金額不得超過母公司淨值百分之十。但與直接或間接持有百分之百表決權股份母公司之背書保證，不在此限。

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，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。

四、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。

(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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)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。

(4)經營模式評估

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

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

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

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。

(5)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)。

(6)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。

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。

(7)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(包括可直接歸屬成本)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。

(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。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷

