



新美齊股份有限公司

一一二年度 年 報

刊印日期：中華民國一一三年四月二十日

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

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、一百一十二年度營業報告書	1
二、一百一十三年度營業計畫概要	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	6
貳、公司簡介	11
一、設立日期	11
二、公司沿革	11
參、公司治理報告	15
一、組織系統	15
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	17
三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	23
四、公司治理運作情形	27
五、會計師公費資訊	69
六、更換會計師資訊	65
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	65
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	66
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	67
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數及綜合持股情形	67
肆、募資情形	68
一、資本及股份	68
(一)股本來源	68
(二)股東結構	70
(三)股權分散情形	70
(四)主要股東名單	71
(五)最近兩年度每股市價、淨值、盈餘及股利相關資料	72
(六)公司股利政策及執行狀況	72
(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	73
(八)員工、董事及監察人酬勞	73
(九)公司買回本公司股份情形	73
二、公司債(含海外公司債)辦理情形	74
三、特別股辦理情形	75
四、海外存託憑證辦理情形	75

五、員工認股權憑證辦理情形	75
六、限制員工權利新股辦理情形	75
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	77
八、資金運用計畫執行情形	77
伍、營運概況	78
一、業務內容	78
二、市場及產銷概況	87
三、從業員工資料	98
四、環保支出資訊	99
五、勞資關係	99
六、資通安全管理	100
七、重要契約	165
陸、財務概況	106
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	106
二、財務分析	110
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	113
四、最近年度財務報告	114
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	114
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日，發生財務週轉困難情事 ..	114
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	115
一、財務狀況分析	115
二、財務績效分析	117
三、現金流量	118
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	118
五、最近年度轉投資事業分析	119
六、風險事項分析與評估	119
七、其他重要事項	121
捌、特別記載事項	246
一、關係企業相關資料	246
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	248
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	248
四、其他必要補充說明事項	248
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項 第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明	249
六、補充揭露資訊	249

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

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

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

我們秉持將「新、美、齊」(誠信、創新、專業、執行力)的經營理念與核心價值，落實至公司各部門細節的標準作業規範中，從土地開發、規劃設計、品質施工、客戶售後服務、物業管理等細節上，利用科技輔助，持續追求創新突破、客戶滿意感受及精工品質，達成以「為客戶創造美好居住生活，打造國際級好建築，為股東創造最大利潤」目標。

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，與價格和客戶滿意度上。

112 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，政府在監管和環保方面的加強也對建設項目的進度和成本造成了一定影響。

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，與對市場需求之掌握。

本公司 112 年交屋並完成入帳上半年度與下半年度分別為「南港區經貿段新美齊心居」以及「士林區天母段新美齊心岳」。此外，新美齊品牌力道持續擴張，112 年「三重區集美段新美齊 The Top」、「板橋區新興段新美齊畫世代」銷售成績均達九成五以上，並同步施工當中，新美齊跨出雙北首案「台中市 14 期重劃區仁平段」，已於 112 年度第 4 季取得建造執照，預計 113 年公開銷售。另外於 111 年購入位於公館的東南亞影城，以及位於高雄市苓雅區中正一路案，此二案目前均進行都市更新中。目前計畫開發中地區亦涵蓋雙北及台中、高雄等地區，建設業務持續穩定成長中。

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、一百一十二年度營業計畫實施成果

(一)一百一十二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 2,360,409 仟元，占 112 年度合併營收比例為 94.32%；租賃及公寓大廈管理收入為 141,407 仟元，占 112 年度合併營收比例為 5.65%；資訊服務收入為 762 仟元，占 112 年度合併營收比例為 0.03%。112 年度合併營業收入淨額為 2,502,578 仟元較去年 547,495 仟元，增加 1,955,083 仟元。

2.營業毛利及費用：

112 年合併營業毛利金額為 675,179 仟元，毛利率 27%與去年同期營業毛利金額為 155,353 仟元，毛利率 28%約當；112 年營業費用為 329,078 仟元，較去年 164,708 仟元，增加 164,370 仟元。

3.獲利能力分析：

112 年合併營業利益為 346,101 仟元，合併稅前淨利益 530,648 仟元，合併稅後利益為 426,866 仟元，純益率為 17%，較 111 年獲利增加。

(二)最近二年度綜合損益表

1.最近二年度合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	111 年度合併損益數 (會計師查核數)	112 年度合併損益數 (會計師查核數)
營業收入	547,495	2,502,578
營業成本	(392,142)	(1,827,399)
營業毛利	155,353	675,179
營業費用	(164,708)	(329,078)
營業外收(支)淨額	183,182	184,547
稅前淨利	173,827	530,648
本期淨利	138,148	426,866

2.最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	111 年度損益數 (會計師查核數)	112 年度損益數 (會計師查核數)
營業收入	442,853	2,369,803
營業成本	(307,665)	(1,723,802)
營業毛利	135,188	646,001
營業費用	(145,814)	(312,574)
營業外收(支)淨額	187,160	212,644
稅前淨利	176,534	546,071
本期淨利	140,855	425,655

(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		111 年度 (查核數)	112 年度 (查核數)
資產報酬率(%)		1.08	2.80
股東權益報酬率(%)		3.17	8.92
佔實收資本比率(%)	營業利益	(0.37)	13.50
	稅前純益	6.86	20.71
純益率(%)		31.75	21.20
每股盈餘(稀釋)		0.55	1.66

2.個體財務收支及獲利能力分析

項 目		111 年度 (查核數)	112 年度 (查核數)
資產報酬率(%)		1.73	4.63
股東權益報酬率(%)		3.69	10.37
佔實收資本比率(%)	營業利益	(0.42)	13.01
	稅前純益	6.97	21.31
純益率(%)		39.86	23.04
每股盈餘 (稀釋)		0.55	1.66

(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、一百一十三年度營業計畫概要

(一)經營方針

願景：成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者，同時為股東爭取最大利潤。

使命：推出改造城市風景的藝術建築為己任。

經營理念：誠信、創新、專業、執行力。

企業文化：共存、共享、共榮。

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

(二)預期銷售數量及其依據

台灣房市近來受到升息影響借款成本上升、通貨膨脹消費者對未來走勢的看法趨於保守，除此之外政府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，並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，也正加速進行中南部地區之房地開發腳步，其中 112 年第 3 季取得建照的「台中市 14 期重劃區仁平段開發案」，以及前述的公館東南亞影城及高雄市苓雅區中正一路案，務求建立未來五至十年可供推案及入帳的土地案源，對內，營建管理及規劃設計方面，則嚴格執行風險控管，控制採購發

包成本，與創造同區域產品建案最高售價，以確保本公司未來經營的穩定獲利及永續企業經營。

(三)產銷政策：

1.主要產品、服務銷售及提供地區

主要產品為投資興建精品住宅、頂級辦公、商業大樓及可創造高收益的商業不動產，開發個案位置以大台北地區之交通便利，生活機能具發展潛力者為主。今年度公司除台北市中正區、台北市天母、新北市板橋區少量餘屋銷售外，台中 14 期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：

112 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》通過，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，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，113 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。

本公司台北市「中正區臨沂段新美齊 PARK259」、「南港區經貿段新美齊心居」、「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」9 案不動產開發進度之說明：

1. 「中正區臨沂段新美齊 PARK259」

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

該案規劃為地上 14 層樓，全棟規劃 149 戶，部分一樓挑空為公設，臨信義路二段之一樓及二樓做為店舖，2~3 樓規劃一般事務所，其他樓層作為住宅使用，設計坪數依市場需求約 15 坪至 40 坪間。本案亦為新美齊物業管理所執行之代租代管成功案例，109 至 112 年度出租率均達到九成以上，未來可望持續貢獻營收獲利。

2. 「南港區經貿段新美齊心居」

本案位於南港區重陽路及三重路口，距離南港軟體園區站僅 400 公尺，周邊住宅環境整齊且交通便利，規劃地上 12 層地下 3 層，住宅坪數約 15-34 坪，109 年 7 月取得建造執照後開工，109 年順利全部完銷，109 年已開工興建，112 年第 2 季已完工交屋。

3. 「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，秉持天母段 AIT 案之優良口碑，111 年順利展開銷售，由於本案將採取邊建邊售方式同步進行，已於 112 年第 4 季取得使照並至 113 年陸續交屋中。

4. 「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，未來完工後可俯瞰中山堂及其廣場，臨西門捷運站僅 400 公尺距離，中華路衡陽路有多線公車行駛通過，附近城中市場，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 公尺即為台北市政府警察局，可確保住家之居家保全絕無疑慮。

本案屬第四種商業區，規劃興建地上 15 層地下 3 層，部分低樓層為商業使用，樓上部分規劃 11 坪-23 坪之住宅。109 年 5 月取得建照執照開始公開銷售並於 9 月全數銷售一空，109 年第四季已進行開工，預計 113 年取得使用執照並完工交屋。

5. 「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，預計 114 年可取得使用執照並完工交屋。

6. 「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成績優異，本案預計 115 年可取得使用執照並完工交屋。

7. 「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舖，規劃坪數 25-45 坪間，本案於 112 年取得建照，116 年預計可取得使用執照並完工交屋。

8. 「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舖，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，擬併入鄰地進行整合規劃，視開發情況擴大基地範圍。

9. 「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，將視整合情況併入鄰地擴大基地範圍。

董事長：



經理人：



主辦會計：



貳、公司簡介

一、設立日期：

中華民國七十五年一月十一日

二、公司沿革：

七十五年—公司創設成立定名為美齊股份有限公司，設立於台北市信義路，資本額為新台幣伍佰萬元，以外銷業務為主。

七十六年—現金增資壹仟萬元，資本額至新台幣壹仟伍佰萬元。開始於國內試銷家電產品。

七十八年—現金增資貳仟萬元，資本額至新台幣參仟伍佰萬元。購置復興路167號5樓及復興北路167號7樓為台北總公司辦公室，並另於台中市文心路及高雄市建國一路購置辦公處所，成立台中及高雄分公司。

八十一年—現金增資陸仟伍佰萬元，資本額至新台幣壹億元。

八十三年—現金增資貳億柒仟參佰萬元，資本額至新台幣參億柒仟參佰萬元。於七月一日合併白砂電機（股）公司改為高雄分公司；同年九月投資新台幣貳億元設馬來西亞工廠於SHAH ALAM。

八十四年—現金增資貳億玖仟萬元，資本額至新台幣陸億陸仟參佰萬元。於馬來西亞 KAMPAR 投資監視器生產工廠及射出成型廠，佔地八仟餘坪。

八十六年—現金增資伍億參仟柒佰萬元，資本額至新台幣壹拾貳億元。辦理公開發行；十月份並通過 ISO9001 之認證。

八十七年—十一月購辦公室於內湖區瑞光路二號六、七樓。同年十二月透過第三地公司轉投資高創(蘇州)電子有限公司。

八十八年—盈餘轉增資壹億貳仟萬元，資本額至新台幣壹拾參億貳仟萬元。

八十九年—盈餘轉增資壹億參仟貳佰萬元，資本額至新台幣壹拾肆億伍仟貳佰萬元。於十一月掛牌上市，台財證〔一〕72352號。

九十一年—盈餘轉增資柒仟貳佰陸拾萬元，資本額至新台幣壹拾伍億貳仟肆佰陸拾萬元。七月份大陸吳江廠正式量產。

九十一年—發行國內第一次無擔保轉換公司債柒億伍仟萬元；現金增資捌億柒仟伍佰萬元，資本額至新台幣壹拾柒億柒仟肆佰陸拾萬元。馬來西亞工廠停止營運；同年投資前錦科技

(股)公司。

- 九十二年—於四月透過第三地公司轉投資美齊光電(上海)科技有限公司，投資金額美金貳拾萬元，推廣中國境內自有品牌銷售。同年十月林鎮源先生出任本公司董事長。
- 九十三年—四月轉投資子公司前錦科技(股)公司辦理清算作業。六月實施庫藏股作業，買回普通股 1,460 仟股，資本額變更為新台幣拾柒億陸仟萬元。
- 九十四年—現金增資私募普通股 74,000 仟股，資本額至新台幣貳拾伍億元。
- 九十七年—九月現金增資私募普通股 74,000 仟股，補辦公開發行程序並上市買賣。
- 九十七年—十二月辦理減資彌補虧損玖億參仟陸佰萬元，資本額至新臺幣壹拾伍億陸仟肆佰萬元，及辦理現金增資私募普通股 7,000 仟股，資本額至新臺幣壹拾陸億參仟肆佰萬元。
- 九十九年—三月與京東方科技集團(股)公司簽訂出售本公司之子公司 JEFFREY INV.LIMITED 所持有 100%子公司高創(蘇州)電子有限公司全部股權及台灣地區的電腦顯示器及電視機相關業務之買賣契約。與科橋電子(股)公司簽訂買賣契約，購買凱銳光電股份有限公司(原名螢橋光電)96.91%之股權。
- 一〇〇年—八月經董事會決議通過本公司之子公司 JEFFREY INV. LIMITED 減資退回股款美金 9,100 仟元。
- 一〇〇年—十一月經董事會決議通過成立子公司新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司，投資金額為新台幣 9,000 仟元。
- 一〇〇年—十一月子公司凱銳光電股份有限公司正式通過 ISO/TS 16949 標準認證。
- 一〇二年—三月發行國內第二次有擔保可轉換公司債，金額新台幣肆億元。
- 一〇二年—八月子公司凱銳光電股份有限公司 AND-F1010 榮獲 2013 AMPA 展創新產品獎。
- 一〇二年—十二月子公司凱銳光電股份有限公司 GBJO003 專利得到授予，專利 ID 為 8601518。
- 一〇二年—公司債轉換普通股壹仟柒佰壹拾貳萬伍仟元；盈餘轉增資柒仟參佰伍拾參萬元，資本額至新台幣壹拾柒億貳仟肆佰陸拾伍萬伍仟元。同年十二月林傳捷先生出任本公司董事長。
- 一〇三年—新美齊新象山案規劃設計榮獲國家建築金質獎及國家建設卓越獎。

- 一〇三年— 盈餘轉增資柒仟捌佰貳拾捌萬柒仟肆佰元。公司債轉換參仟壹佰壹拾參萬伍仟捌佰參拾元。累計資本額新台幣壹拾捌億參仟肆佰零柒萬捌仟貳佰參拾元。
- 一〇四年— 六月子公司 JEAN(Malaysia)SDN.BHD 辦理清算作業。十月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得 Simon Trading Co., Ltd.控制力。十一月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得台灣阿波羅數位有限公司控制力。
- 一〇四年— 公司債轉換普通股捌仟貳佰貳拾貳萬肆仟玖佰陸拾元；盈餘轉增資肆仟伍佰捌拾伍萬壹仟玖佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億陸仟貳佰壹拾伍萬伍仟壹佰伍拾元。
- 一〇五年— 一月發行限制員工權利新股貳仟捌佰參拾萬元，累計資本額新台幣壹拾玖億玖仟零肆拾伍萬伍仟壹佰伍拾元。(於106年2月核准上市)
- 一〇五年— 一月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司取得蘇州健鉍電子有限公司控制力。
- 一〇五年— 四月台灣阿波羅數位有限公司與凱銳光電(股)公司合併，凱銳光電(股)公司為存續公司，台灣阿波羅數位有限公司為消滅公司。
- 一〇五年— 盈餘轉增資伍佰玖拾柒萬壹仟參佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億玖仟陸佰肆拾貳萬陸仟伍佰壹拾元。
- 一〇六年— 公司債轉換普通股肆億貳佰捌萬貳仟貳佰伍拾元，註銷限制員工權利新股伍佰柒拾萬元及盈餘轉增資陸佰貳壹萬玖仟陸佰壹拾元。累計資本額新台幣貳拾參億玖仟玖佰貳萬捌仟參佰柒拾元。子公司 JEAN(Malaysia)SDN.BHD 清算完成。
- 一〇六年— 十二月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司全數處分持有蘇州健鉍電子有限公司股權。
- 一〇七年— 三月 JEFFREY INV. LIMITED 辦理清算中。JERRY INV. LIMITED 清算完成。
- 一〇七年— 十月子公司凱銳光電(股)公司現金增資發行新股貳仟萬股，資本額至新台幣肆億壹仟柒佰伍拾貳萬元整。子公司凱銳光電(股)公司購買凱銳汽車(股)公司(原名:華禕公司)80%股權，取得 VOLVO 經銷權。
- 一〇七年— 十一月子公司凱銳光電(香港)股份有限公司出售 NEXTBASE 商標權。
- 一〇七年— 十一月子公司凱銳光電股份有限公司移轉子公司(GOLDEN KNIGHT LTD.)股權與凱銳光電(香港)股份有限公司。

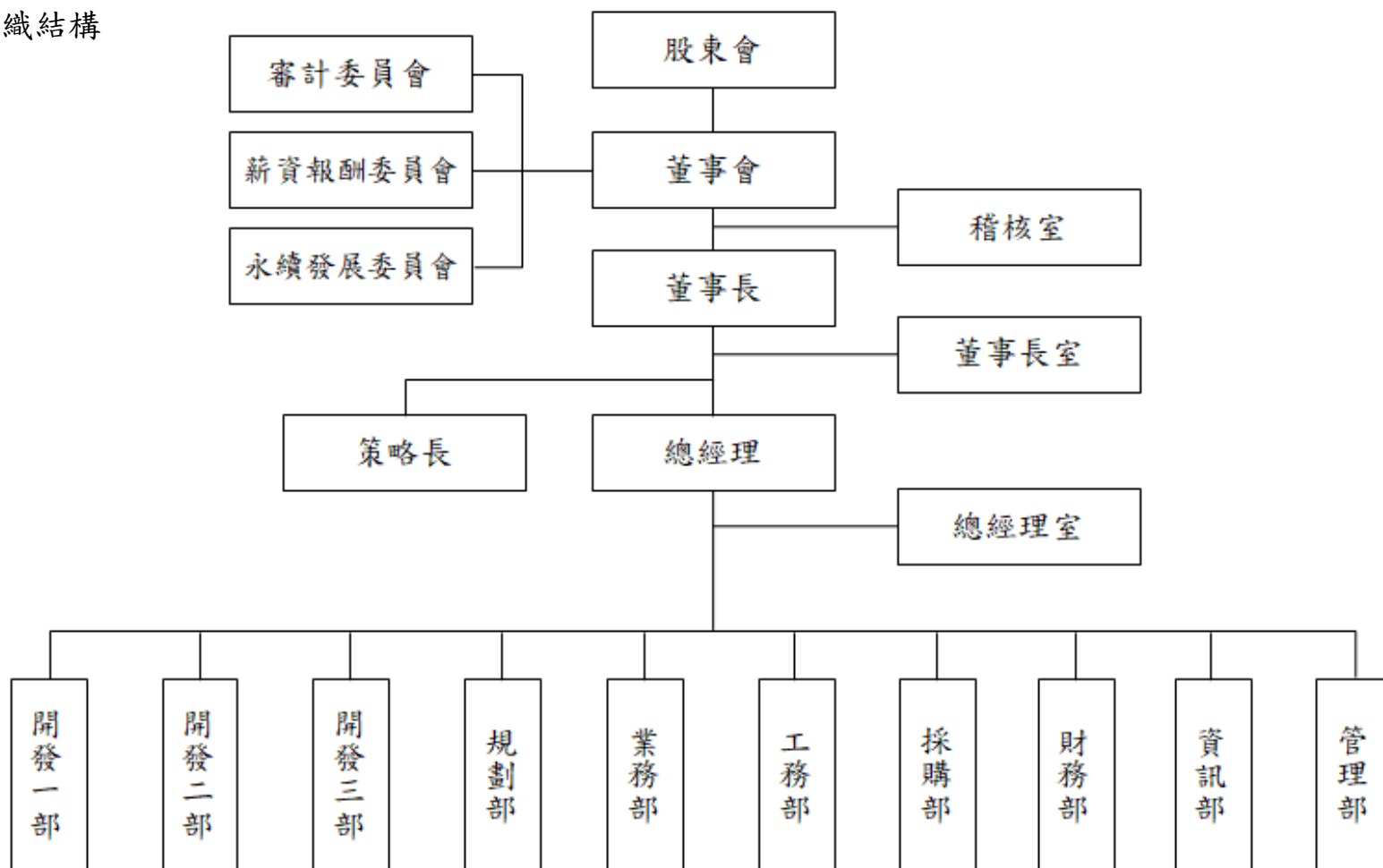
- 一〇七年—十二月子公司凱銳光電(股)公司為落實專業分工，進行組織重組以提高競爭力及經營績效，透過股權轉換方式成立新設公司「凱銳控股」，凱銳光電則成為凱銳控股百分之百持股之子公司，另凱銳光電並分割太陽能電廠業務給新設公司凱銳能源，凱銳能源則以發行新股方式為代價取得前述業務。
- 一〇八年—一月轉投資子公司凱銳光電(香港)股份有限公司董事會，為簡化組織架構清算 GOLDEN KNIGHT LTD，並於一〇八年十一月清算完成。
- 一〇八年—三月子公司凱銳光電(股)公司調整資本結構及提升股東權益報酬率，辦理現金減資退還股東股款，減資後實收資本額新台幣貳億捌仟萬元整。
- 一〇八年—三月子公司凱銳光電(股)公司為配合組織重整將凱銳光電(香港)股份有限公司、凱銳能源(股)公司、凱銳汽車(股)公司股權移轉與凱銳控股(股)公司。並將凱銳能源股份有限公司股權移轉與凱銳能源(股)公司，並於一〇八年已完成股權移轉登記。
- 一〇八年—五月子公司凱銳光電(股)公司為吸引專業人才，並激勵員工，發行一〇八年限制員工權利新股總額壹佰肆拾萬股可分次發行。並於一〇八年第一次發行限制員工權利新股壹佰萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖仟萬元整。
- 一〇八年—五月子公司凱銳控股(股)公司為調整資本架構，以提升股東權益及配合子公司凱銳光電(股)公司分散股權之計劃，以凱銳光電(股)公司普通股辦理減資退還股款，本次減資後實收資本額新台幣伍億陸仟叁百零肆萬元整。
- 一〇八年—盈餘轉增資貳億叁仟玖佰柒拾肆萬叁佰伍拾元，註銷第一次員工權利新股捌拾萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億叁仟陸佰叁拾肆萬叁仟柒佰貳拾元。
- 一〇九年—一月第二次發行限制員工權利新股叁仟陸佰萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒仟貳佰叁拾肆萬叁仟柒佰貳拾元。
- 一〇九年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾肆萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒仟貳佰壹拾萬叁仟柒佰貳拾元。
- 一〇九年—四月子公司凱銳光電(股)公司，一〇八年第二次發行限制員工權利新股肆拾萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖仟肆佰萬元整。
- 一〇九年—五月股東會決議通過處分重要子公司凱銳光電(股)公司及凱銳控股(股)公司持股案及現金減資案。

- 一〇九年—九月註銷一〇九年第一次員工權利新股肆拾參萬股及辦理現金減資貳仟陸佰柒拾貳萬壹仟零參拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億零伍拾玖萬參仟參佰伍拾元。
- 一〇九年—十二月凱銳控股(股)公司董監事全面改選，本公司未取得過半數席次，故對凱銳控股(股)公司及其子公司凱銳光電股份有限公司、凱銳光電(香港)(股)公司喪失控制力。
- 一一〇年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股捌萬玖仟玖佰捌拾肆股，累計資本額新台幣貳拾參億玖仟玖佰陸拾玖萬參仟伍佰壹拾元。
- 一一〇年—十月盈餘轉增資肆仟捌佰零壹萬壹仟捌佰陸拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股壹拾參萬肆仟玖佰柒拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億肆仟陸佰參拾伍萬伍仟陸佰元。
- 一一一年—住展雜誌統計，北台灣十大建設業 2021 年排名第 8 名。
- 一一一年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股壹萬柒仟玖佰玖拾柒股，及註銷第二次買回庫藏股參佰貳拾柒萬股，累計資本額新台幣貳拾肆億壹仟參佰肆拾柒萬伍仟陸佰參拾元。
- 一一一年—九月子公司新美齊公寓大廈管理維護(股)公司受委任經營管理社區，參加「111 年台北市優良公寓大廈評選活動」，以「鉑金苑社區」獲得小型住宅社區組第一名。
- 一一一年—十月盈餘轉增資壹億貳仟貳佰參拾壹萬柒仟柒佰捌拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾陸萬柒仟貳佰肆拾玖股，累計資本額新台幣貳拾伍億參仟參佰壹拾貳萬玖佰貳拾元。
- 一一二年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股陸萬貳仟玖佰捌拾玖股，累計資本額新台幣貳拾伍億參仟貳佰肆拾玖萬壹仟零參拾元。
- 一一二年—九月子公司新美齊公寓大廈管理維護(股)公司受委任經營管理社區，參加「112 年台北市優良公寓大廈評選活動」，以「大同明日世界社區」獲得小型住宅社區組第二名。
- 一一二年—十月盈餘轉增資參仟零參拾玖萬柒仟肆佰伍拾元，累計資本額新台幣貳拾伍億陸仟貳佰捌拾捌萬捌仟肆佰捌拾元。
- 一一三年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾壹萬伍佰陸拾壹股，累計資本額新台幣貳拾伍億陸仟零柒拾捌萬貳仟捌佰柒拾元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人

1.基本資料

基準日 113 年 03 月 31 日;年報刊印日：113 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%	50,661,116 801,953	19.77% 0.31%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	University of California Riverside 新美齊(股)公司董事長	京捷建設(股)公司董事長 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 東南亞育樂股份有限公司董事長 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%	18,667,951 92,030	7.28% 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 凱銳光電香港(股)公司董事長 凱揚光電(蘇州)有限公司董事長 凱益能源(股)公司董事長 凱勤能源(股)公司董事長 凱銳汽車(股)公司董事長 凱銳能源(股)公司董事長 凱銳綠能(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長 京捷建設(股)公司董事 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	董事長	林傳捷	兄弟	-
董事	中華民國	許智明	男/ 51~ 60	112.05.31	三年	106.05.26	212,916	0.08%	215,481	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 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司 董事	無	無	無	-

職稱 (註 1)	國籍 或註冊地	姓 名	性別 / 年齡 (註 2)	選(就)任 日期	任期	初次選 任 日期 (註 3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、代表 人、未成年 子女現在持 有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經 (學) 歷 (註 4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	許張義	男/ 61~ 70	112.05.31	三年	106.05.26	623,932	0.25%	489,761	0.19%	0	0%	0	0%	淡江大學 信優科技(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 閔暉實業(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

113 年 03 月 31 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

113 年 03 月 31 日

法人名稱(註 1)	法人之主要股東(註 2)
UNION REASEARCH INC.	INTERNATIONAL ASSETS CORP. (100%)
April Dew Co., Ltd.	Sun Finance International Inc. (100%)

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

(1)董事所具專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
林傳捷	董事專業資格與經驗請參閱本年報董事基本資料(第 16-17 頁)所有董事皆未有公司法第三十條各款情事(註一)	不適用	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 35 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

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113 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 齊城建設股份有限公司董事 齊功建設股份有限公司監察人	無	無	無	-
策略長	中 華 民 國	林傳捷	男	102.12	801,953	0.31%	0	0.00%	0	0.00%	University of California Riverside	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 東南亞育樂股份有限公司董事長 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	125,057	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	無	無	無	無	-
處長	中 華 民 國	蔡佳航	男	113.01	46,486	0.02%	145	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	-
財務主管 兼任會計主管 兼任 公司治理主管	中 華 民 國	李光世	男	111.03	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立台灣大學會計學研究所 尼克森微電子(股)公司 總管理處副 總 陞泰科技(股)公司 財務長	無	無	無	無	-
稽核主管	中 華 民 國	張再慶	男	103.08	300,422	0.12%	341,858	0.13%	0	0.00%	淡江大學會計系 安侯建業聯合會計師事務所 電審 經理 榮美開發科技(股)公司 稽核室經理 益華(股)公司 稽核室組長	無	無	無	無	-

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

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：本公司 109 年 3 月 20 日新聘紀榮村先生擔任總經理，109 年 8 月 12 日董事會通過調任案後，最高職級經理人為總經理紀榮村。未有公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者之情形。

三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；仟股

職 稱	姓 名	董事酬金								A、B、C及D等 四項總額及占稅 後純益之比例		兼任員工領取相關酬金														A、B、C、D、E、 F及G等七項總額 占稅後純益之比 例		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C)		業務執行 費用(D)				薪資、獎金 及特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)				員工認股權憑 證得認購股數 (H)		取得限制員工權 利新股股數 (I)						
		本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司					本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	股票	現金	股票	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	703.7	703.7	33.6	33.6	737.3 0.17%	737.3 0.17%	10,165.1	13,851.2	0	0	0	0	3,017.9	0	3,017.9	0	0	0	179.9	179.99	13,920.3 3.26%	17,606.4 4.12%	0
董事	高輔投資(股) 公司代表人： 林傳凱	0	0	0	0	351.9	351.9	28.8	28.8	380.7 0.09%	380.7 0.09%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380.7 0.09%	380.7 0.09%	0
董事	許張義	0	0	0	0	351.9	351.9	33.6	33.6	385.5 0.09%	385.5 0.09%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385.5 0.09%	385.5 0.09%	0
董事	許智明	0	0	0	0	351.9	351.9	28.8	28.8	380.7 0.09%	380.7 0.09%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380.7 0.09%	380.7 0.09%	0
獨董	陳修乾	1,200	1,200	0	0	351.9	351.9	28.8	28.8	1,585.5 0.37%	1,585.5 0.37%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,585.5 0.37%	1,585.5 0.37%	0
獨董	趙晟	0	0	0	0	351.9	351.9	33.6	33.6	385.5 0.09%	385.5 0.09%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385.5 0.09%	385.5 0.09%	0
獨董	朱孔晟	0	0	0	0	351.9	351.9	33.6	33.6	385.5 0.09%	385.5 0.09%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385.5 0.09%	385.5 0.09%	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
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	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無		林傳捷
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總 計	7 人	7 人	7 人	7 人

2.監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）：不適用。

3.總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

單位：新台幣仟元：仟股

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		酬勞(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
								現金	股票	現金	股票							
董事長兼策略長	林傳捷	12,931.2	12,931.2	216	216	9,356.9	9,356.9	3,614.7	-	3,614.7	-	25,902.8 6.07%	25,902.8 6.07%	-	-	179.9	179.9	-
總經理	紀榮村																	
副總經理	張文海(註)																	

註：113年1月8日離職。

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）	張文海	張文海
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	紀榮村	紀榮村
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	林傳捷	林傳捷
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	3 人	3 人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

112 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	-	5,400.8	5,400.8	1.27%
策略長	林傳捷	男				
副總經理(註)	張文海	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				

註：113 年 1 月 8 日離職。

(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	111 年度酬金總額 佔稅後純益比例		112 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)	16.11%	16.11%	4.08%	4.95%
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)	20.58%	20.58%	6.07%	6.07%

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

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

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

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

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

(2)訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司董事(含獨立董事)、功能性委員及經理人薪酬結構參酌同業市場水準，並考量個人表現、公司經營績效及未來風險進行評估，以符合市場平均水準為原則。依本公司「董事(含獨立董事)、功能性委員及經理人薪資報酬支領辦法」，經理人薪資報酬評估項目包含績效目標達成情形、公司當年度營運獲利狀況等斟酌決定。績效評估連結包含企業永續工作推行進度、成本管理、專案規劃等重要項目。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

112 年度董事會開會 7 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	7	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	0	100%	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	7	0	100%	連任112年5月31日改選
董 事	許張義	7	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立董事	陳修乾	6	1	86%	連任112年5月31日改選
獨立董事	趙 晟	7	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立董事	朱孔晟	6	1	86%	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第十五屆第二十次董事會，討論「內部經理人 111 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第十五屆第二十二次董事會，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第十五屆第二十三次董事會，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。

④第十六屆第二次董事會，討論「擬分配 111 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。

⑤第十六屆第三次董事會，討論「新美齊畫世代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。

⑥第十六屆第三次董事會，討論「台中 14 期案內部經理人土地開發獎金分配案」，

董事長林傳捷因兼任策略長、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	112年1月1日至 112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112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：

111 年度審計委員會開會 7 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	6	1	86%	112 年 5 月 31 日新任
獨立董事	趙 晟	7	0	100%	112 年 5 月 31 日新任
獨立董事	朱孔晟	7	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 57~62 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
112/02/20 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	111 年稽核計畫執行情形。 111 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。
112/05/09 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 112 年 4 月稽核計畫執行情形。	
112/08/08 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 112 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
112/11/14 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 112 年 10 月稽核計畫執行情形。 113 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
112.02.20 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:郭欣頤	111 年度財報	111 年度合併財務報告查核結果。	知悉瞭解 111 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	111 年度合併財務報告查核調整項目。	公司配合項目內容討論及溝通
		重大交易	111 年度個別項目重大交易合併財務報告之影響。	公司配合項目內容討論及溝通
		重大關係人交易	111 年度個別項目重大交易對合併財務報告之影響。	公司配合項目內容討論及溝通
112.08.08 審計委員會	獨立董事:朱孔晟、 獨立董事:趙晟、 會計師:寇惠植	112 年第 2 季財報	112 年第 2 季合併財務報核閱結果。	知悉瞭解 112 年第 2 季核閱調整項目。
		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
		重要法規更新	國際永續揭露準則之介紹。	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

四、本公司審計委員會 112 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，112 年度薪資報酬委員會開會 4 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	4	0	100%	112.05.31 就任
委員	陳修乾	3	1	75%	112.05.31 就任
委員	朱孔晟	1	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 年度年終獎金發放款案	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

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	
		112 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。 112 年度之「誠信經營暨防範內線交易」推動情形，於 113 年 1 月 23 日報告董事會。 112 年對董事、經理人及受僱人共計 160 人次，累計 80 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十五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 113 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 113 年 1 月 23 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，並由董事會指派總經理兼任公司治理主管，負責推動公司治理相關事務。 前項公司治理相關事務之職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形如下列內容： 一、公司治理主管設置 本公司於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、112 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、112年公司治理主管進修時數 <table border="1"> <tr> <td>中華會計研究發展基金會</td><td>「租稅犯罪」之法律責任及案例解析</td><td>112/06/02</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華公司治理協會</td><td>企業財務報表舞弊與案例探討</td><td>112/08/25</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華公司治理協會</td><td>揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務</td><td>112/11/24</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華公司治理協會</td><td>董事會議怎麼議?上市櫃董事會議事運作常見缺失實務分享</td><td>112/12/09</td><td>3</td></tr> <tr> <td>台灣專案管理學會</td><td>企業永續發展與精實生產</td><td>112/10/06</td><td>3</td></tr> <tr> <td>台灣專案管理學會</td><td>洗錢防制及打擊資恐</td><td>112/11/17</td><td>3</td></tr> </table>	中華會計研究發展基金會	「租稅犯罪」之法律責任及案例解析	112/06/02	3	中華公司治理協會	企業財務報表舞弊與案例探討	112/08/25	3	中華公司治理協會	揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務	112/11/24	3	中華公司治理協會	董事會議怎麼議?上市櫃董事會議事運作常見缺失實務分享	112/12/09	3	台灣專案管理學會	企業永續發展與精實生產	112/10/06	3	台灣專案管理學會	洗錢防制及打擊資恐	112/11/17	3	
中華會計研究發展基金會	「租稅犯罪」之法律責任及案例解析	112/06/02	3																								
中華公司治理協會	企業財務報表舞弊與案例探討	112/08/25	3																								
中華公司治理協會	揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務	112/11/24	3																								
中華公司治理協會	董事會議怎麼議?上市櫃董事會議事運作常見缺失實務分享	112/12/09	3																								
台灣專案管理學會	企業永續發展與精實生產	112/10/06	3																								
台灣專案管理學會	洗錢防制及打擊資恐	112/11/17	3																								

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	
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 112 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 112 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 112 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量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V	1. 員工權益：本公司秉持誠信經營方針，關注員工福利，依據勞基法保障員工合法權益。除提供勞保、健保並提供團保以提升員工權益等。 2. 僱員關懷：本公司透過各項福利制度，提供員工教育訓練、提撥退休金、安排員工健康檢查、辦理員工文康娛樂活動，與員工建立互信互賴的良好關係。本公司退休金之提撥無舊制員工，皆為新制員工，依法每月依員工工資提繳 6%之退休金，並儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，退休金申請程序、條件及規定辦法係完全依據「勞工退休金條例」訂定於公司人事規章，若有違反或未依規定	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	
		致員工受損害者，員工得依此辦法向公司請求損害賠償。112 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。 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	

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	
		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： - 訂定與關係人相互間之財務業務相關作業之書面規範，內容應包含進銷貨、取得或處分資產等交易之管理程序，及相關重大交易應提董事會決議通過，並提股東會同意或報告。 - 於股東常會議事錄記載股東提問及公司回覆之重要內容。 - 股東會採線上直播或於股東會後上傳全程不間斷錄音錄影。 - 董事會定期(至少一年一次)參考審計品質指標(AQIs)評估簽證會計師獨立性及適任性，並於年報詳實揭露評估程序。 優先加強事項與措施：永續報告書提報董事會通過。			

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				

評估項目		是	否	備註
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為零	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112年3、8月召開2次會議，永續發展工作推行小組分別於112年4、7、12月召開3次會議，並於113年1月23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	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	
			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。	
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)本公司在環境安衛方面，皆符合相關法規及政策並依法設置勞工安全衛生人員。	(一)符合
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)本公司推廣回收紙張再利用並宣傳垃圾分類資源回收再利用並執行無紙化作業。	(二)符合
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)公司對於評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，已建立氣候變遷與環境風險管理程序，包括參考世界經濟論壇全球風險報告之結果進行環境風險辨識及評估，及依據聯合國所訂定的永續發展目標，辨識出公司所屬營建產業有關的永續發展指標，採取氣候相關議題之因應措施，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：	(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	
			A.新建工程溫室氣體減量強度績效: 110年共減少約732.83公噸CO₂的碳排量，111年共減少約3,280.02公噸CO₂的碳排量，112年共減少約3,522.93公噸CO₂的碳排量。 以樓地板面積計算溫室氣體減量措施強度，110年為0.1公噸/m²，達成預期目標0.1公噸/m²，111年為0.11公噸/m²，達成預期目標0.1公噸/m²，112年為0.11公噸/m²，達成預期目標0.1公噸/m²，113年溫室氣體減量強度目標為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: 110年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際110年總用電量為120,798度，相當排放77.31公噸CO₂的碳排量，符合預期目標。 111年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，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。 C.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量統計: 110年新建工程用電量為137,349度，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。以樓地板面積計算	

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	
			單位用量，110年新建工程單位用電量為18.67度/m²，111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。 110年新建工程用水量為2,584 m³，111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。以樓地板面積計算單位用量，110年新建工程單位用水量為0.35m³/m²，111年新建工程單位用水量為0.24m³/m²，112年新建工程單位用水量為0.38m³/m²。 110年新建工程廢棄物總量為268 m³，111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。以樓地板面積計算單位用量，110年新建工程單位廢棄物總量為0.04 m³/m²，111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。新建工程單位用電、用水量及廢棄物量112年較111年增加，主要為新增新美齊The Top新建工程，及樓地板面積較大之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，112年共計57人參加課程，訓練時數合計57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。	(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		【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。 【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112年舉辦之活動，包括：尾牙慈善公益募款、電影欣賞、國外旅遊、秋季美食祭、保齡球大賽、慶生會、三節禮金、生日禮金及禮券發放、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。 (三)為提供員工安全 and 健康之工作環境，本公司已訂定「安全衛生工作守則」，包含權責、機械設備或器具之維護及檢查、工作安全及衛生標準、教育及訓練、健康指導及管理措施、急救及搶救、防護設施之準備維護及使用、事故通報及報告等要點，並送職業安全衛生署核備。辦公室及工務所內全面禁煙，要求維護工作場所的清潔衛生，工作場所設門禁安全管制及保全監視系統，且要求人員在營造工地時均應依規定著安全配備。公司每年安排員工身體健康檢查及定期實施消防演練，並持續進行員工訓練、宣導、溝通、諮詢，督促全員參與改善、關懷環境設施，藉由自主性安全衛生管理系統運作，建立一個健康活力的企業。 於人事規章中訂定「性別工作平等法」、「工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒」，以重視員工權益、尊重兩性平等，設有員工申訴、檢舉及性騷擾防治、懲戒措施等保護員工機制。 本公司112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	(三)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	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		系統，以及定期檢查和維護相關設備等。	(四)符合
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		(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。 (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。 112年實施情形:	(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	
			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19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2筆「廠商考核表」。 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		本公司每年6月編製發行之永續報告書，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。 ■ 112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：112年為0.11公噸/m ² ，達成預期目標0.1公噸/m ² 。 2.辦公區域溫室氣體排放量：112年目標為80公噸以下，實際80.39公噸CO ₂ 的碳排量，與預期目標差距甚微。				

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	
3.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量：112年新建工程單位用電量為22.18度/m ² ，新建工程單位用水量為0.38m ³ /m ² ，新建工程單位廢棄物總量為0.17 m ³ /m ² 。			
■ 社會責任： 112年 協助「財團法人臺北市傳德慈善基金會」公益募款，共邀請41家廠商，共49位貴賓參與活動，共募得\$1,384,700。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112年女性員工佔比員工總人數達26.46%，而女性擔任管理階層比例也佔19.05%。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。

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
	議題	風險評估項目	風險管理政策或策略			
	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。 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)。 3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 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。 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。 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。 7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 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。 9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	1.本公司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.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.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.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

項目	執行情形
	抗災管理能力，包括改善施工技術、選擇更耐候的材料、透過員工培訓和溝通策略，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.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.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.本公司尚無使用內部碳定價作為規劃工具。 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.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，目前尚處於研究、培訓階段，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？ (二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，	V	V	(一)本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，例如，對供應商及地主之商業契約中，明訂雙方簽署「特約誠信條款」，明確表達本公司立場。 (二)以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113年1月23日向董事會報告112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。 (三)本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 (四)本公司為合理確保營運之效果及效率、財務報導之可靠、及時、透明及相關法令規章遵循等目標之達成，建立有效的會計制度、內部控制制度	(一)符合 (二)符合 (三)符合 (四)符合

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		V	為事務運作參考準則，制度並設計自我監督之機制，缺失一經辨認，相關部門即採取更正行動。 稽核室將前述事項納入查核，並定期向董事會報告缺失改善情形，以確保公司日常運作符合誠信經營原則。 (五)公司已定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。112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70人次，合計256小時。	(五)符合
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司人員若發現有違反誠信經營之情事，需立即向內部稽核主管進行檢舉。 本公司將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以懲處。本公司於公司網站建立並公告檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。	(一)符合
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)(三)本公司人員發現有違反誠信經營守則之情事時，需主動向內部稽核主管舉報，本公司對於檢舉人及檢舉內容確實保密，並依「誠信經營作業程序及行為指南」之調查標準程序處理，同時承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	(二)符合
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V			(三)符合
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一)本公司於年報「落實誠信經營情形」專章、公開資訊觀測站及網站之「公司治理」、「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	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
			專人負責公司資訊之蒐集。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司現階段針對誠信經營守則之規範與管理措施配套會進行定期盤點與維護，確保相關做法足以涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」所規範的範圍，並不違反該守則之精神。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司秉持最高治理標準，積極推動營運透明化，以維護利害關係人（股東、客戶、供應商、員工、政府、非營利組織、社區、媒體）權益為原則。其中針對合作夥伴與關係企業的部份，本公司已建立關於誠信經營之常態宣導，共同維護企業商譽，追求永續經營。			

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

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

(九)內部控制制度執行狀況：

1.內部控制聲明書

新美齊股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113 年 02 月 27 日

本公司民國 112 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112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括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113年02月27日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷



簽章

總經理：紀榮村



簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度之會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.股東會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要	決議結果	執行情形
112.05.31 股東常會	1.承認一一一年度營業報告書及財務報表承認案。	本案經表決通過	-
	2.承認一一一年度盈餘分配案。	本案經表決通過	訂定 112 年 9 月 3 日為分配基準日，已依股東會決議於 112 年 10 月 2 日全數發放完畢。(每股分配現金股利 0.05 元。)
	3.討論修訂「公司章程」案。	本案經表決通過。	112 年 6 月 7 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
	4. 討論修訂「董事選任程序」案	本案經表決通過	已於 112 年 5 月 31 日通過，並依決議執行。
	5.討論修訂「股東會議事規則」案	本案經表決通過	已於 112 年 5 月 31 日通過，並依決議執行。
	6.討論盈餘轉增資發行新股案	本案經表決通過	訂定 112 年 9 月 3 日為分配基準日，已依股東會決議於 112 年 10 月 2 日全數發放完畢。(每股分配股票股利 0.12 元。)
	7.全面改選本公司董事 7 人（含獨立董事 3 人）案	已完成改選	任期 112.05.31~115.05.30 於 112.07.03 獲經濟部准予登記。
	8.解除新任董事競業禁止案	本案經表決通過	已於 112 年 5 月 31 日通過，並依決議執行。

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
112.01.10 第十五屆 第二十次	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111年度董事會績效評估。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.內部經理人 111 年度年終獎金發放案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.修訂本公司「公司章程」案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	4.修訂本公司「董事選任程序」案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	5.修訂本公司「董事進修推行要點」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。
	6.修訂本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	7.本公司擬開發台中市 14 期仁平段 172、177 地號等 2 筆基地。	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.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。
	9.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整。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	10.本公司會計主管李光世升任財務長乙案。	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.本公司資訊長聘任案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
112.02.20 第十五屆 第二十一次	1.本公司民國 111 年度個體財務報表及合併財務報表。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	2.民國 111 年度內部控制制度聲明書。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	3.修訂新美齊永續發展路徑圖溫室氣體盤查及查證內容。	-	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「公司治理守則」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.修訂本公司「內部重大資訊處理及防範	-	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
	內線交易作業程序」案。					
	6.本公司公司治理主管異動。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	7.本公司更換簽證會計師。	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。
112.03.14 第十五屆 第二十二次	1.本公司民國 111 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	已依決議提報股東會。
	2.本公司民國 112 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	已依決議提報股東會。
	3.員工及董事酬勞分配案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	4.本公司民國 111 年度盈餘分配案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	5.本公司擬以盈餘轉增資發行新股案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	6.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。
	7.受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間、應選名額及受理處所。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	8.擬提請通過董事會提名之董事(含獨立董事)候選人名單。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	9.解除新任董事競業禁止案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	10.修訂本公司「董事會議事規範」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行。
	11.修訂本公司「股東會議事規則」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	12.股東常會日期及相關事項。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議提報股東會。
	13.本公司民國 112 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。
	14.擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。	-	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.本公司向彰化銀行申請額度新臺幣貳億陸仟陸佰萬元。	-	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
112.05.09 第十五屆第二十三次	1.本公司民國 112 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.修訂本公司「關係企業相互間財務業務相關規範」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	3.公司治理 111 年第 9 屆成績報告及 112 年第 10 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
	4.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之額度變更。	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.本公司擬向中華票券金融股份有限公司申請額度新臺幣貳億柒仟伍佰陸拾萬元整。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	7.本公司因購買東南亞育樂股份有限公司創辦人之繼承人所持 99.81%股份，向台新國際商業銀行申請土地融資額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
112.05.31 第十六屆第一次	1.選任本公司董事長。	V	無異議通過		全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
112.08.08 第十六屆第二次	1.本公司民國 112 年度第二季合併財務報表。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	2.訂定本公司餘盈轉增資發行新股及現金股利基準日等相關事宜。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	3.本公司擬發行 112 年度第一次有擔保普通公司債案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	4.授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之額度變更。	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 111 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人。	V	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.本公司因中正區域中段開發案擬向合作金庫銀行展延土地及建築融資額度。	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
112.11.14 第十六屆第三次	1.擬增補薪資報酬委員。	-	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 112 年度第三季合併財務報表。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	3.擬訂本公司民國 113 年『年度稽核計畫』案。	V	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	4.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
	5.本公司新美齊畫世代內部經理人業務獎金分配案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	6.本公司台中 14 期案內部經理人土地開發獎金分配案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	7.本公司之轉投資公司「齊功建設股份有限公司」辦理現金增資發行新股，本公司認購案。	V	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	8.本公司擬由兆豐國際商業銀行擔任發行一一二年度第一次有擔保普通公司債之保證銀行。	-	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.本公司擬向兆豐國際商業銀行申請額度新臺幣參億元。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	10.本公司擬向彰化銀行申請額度新臺幣貳億陸仟陸佰萬元，新增授信項目。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	11.本公司向華南銀行申請額度新臺幣肆仟貳佰陸拾陸萬元。	-	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
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之繼承人所持 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。	-	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。	-	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

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
113.03.12 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。	-	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
	9.修訂本公司「審計委員會組織規程」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	10.修訂本公司「董事會議事規範」案。	-	無異議通過	全體出席董事 無異議通過	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	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

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

(十三)公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等有關人士辭職解任情形：張文海副總經理於 113 年 1 月 8 日離職。

五、會計師公費資訊

(一)簽證會計師公費資訊：

單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植	112/01/01~ 112/12/31	1,900	180	2,080	-
	李慈慧					

註：本公司 112 年度支付非審計公費共 180 仟元，係非公司債複核、主管職人員薪資申報檢查表及盈轉增複核。

(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。

六、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更換日期	經民國112年2月20日審計委員會及董事會通過。 自民國112年第一季財務報表起開始適用。		
更換原因及說明	為配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員職務調整，本公司簽證會計師由原郭欣頤、寇惠植會計師，變更為寇惠植、李慈慧會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	主動終止委任	不適用	不適用
	不再接受(繼續)委任	不適用	不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無此情形。		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	V	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	寇惠植、李慈慧
委任之日期	民國 112 年第一季財務報表起開始適用。
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	會計師事務所內部人員職務調整，故不適用。
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	會計師事務所內部人員職務調整，故不適用。

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

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)股權變動情形：

職 稱	姓 名	一 一 二 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	603,053 142,379	0	0 179,968	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	222,216 27,662	0 0	0 35,994	0 0
董事	許智明	2,565	0	0	0
董事	許張義	(134,171)	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(註 1)	紀榮村	0	0	0	0
副總經理(註 2)	張文海	(22,512)	0	0	0
副總經理	鮑凱行	28,055	0	35,993	0
處長(註 3)	蔡佳航	0	0	35,993	0
財務部門主管兼 會計部門主管兼 公司治理主管 (註 4)	李光世	0	0	0	0
稽核主管	張再慶	30,142	0	35,993	0

註1：原兼任財務主管及公司治理主管，解除兼任財務主管：112/1/10、解除兼任公司治理主管日期：112/2/20。

註2：解任日期：113/1/8。

註3：就任日期：113/1/23。

註4：財務主管就任日期：112/1/10、公司治理主管就任日期：112/2/20。

(二)股權移轉資訊：無此情形

(三)股權質押資訊：無股權質押之情形。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

單位：股；%

姓 名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	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	50,661,116	19.77%	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	18,667,951	7.28%	0	0	0	0	-	-	-
陞譽股份有限公司 負責人:余立元	17,897,288	6.98%	0	0	0	0	-	-	-
奕原股份有限公司 負責人:康信昌	11,453,219	4.47%	0	0	0	0	-	-	-
盧致維	4,918,000	1.92%	0	0	0	0	-	-	-
盛凱開發股份有限公司 負責人:蔡旻紋	4,667,511	1.82%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
林傳德	3,568,595	1.41%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
陳雙鈞	3,356,802	1.31%	0	0	0	0	-	-	-
陳惠敏	3,071,000	1.20%	0	0	0	0	-	-	-
花旗託管瑞銀歐洲 S E 投資專戶	3,034,082	1.18%	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例。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

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

單位：股；%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合持股	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新美齊公寓大廈管理維護(股)公司	15,900,000	99.375%	0	0.00%	15,900,000	99.375%
京捷建設(股)公司	93,000,000	60%	0	0.00%	93,000,000	60%
新合達科技(股)公司	600,000	42.857%	0	0.00%	600,000	42.857%
齊功建設股份有限公司	162,000,000	60%	0	0.00%	162,000,000	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	1,400,000	70%	0	0.00%	1,400,000	70%
新美齊保全股份有限公司	0	0.00%	4,000,000	100%	4,000,000	100%

註：係公司採用權益法之投資

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：仟股；仟元

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

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

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	256,289	85,258	8,453	350,000	本公司登記資本總額為台幣參拾伍億元整，分為普通股參億伍仟萬股，每股面額為新台幣壹拾元整。其中保留新台幣貳億伍仟萬元整，計貳仟伍佰萬股供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份授權董事會分次發行。 員工權利新股3,600,000股於109年02月26日發行。

註1：截至年報刊印日止。

(二)股東結構

113年03月31日單位：股

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及 外國人	個人	庫藏股	合計
人數	0	0	146	75	27,920	0	28,141
持有股數	0	0	109,191,922	15,691,841	131,405,085	0	256,288,848
持有比率%	0.00%	0.00%	42.61%	6.12%	51.27%	0.00%	100.00%

(三)股權分散情形

113年03月31日單位：股

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例%
1-999	19,561	1,446,080	0.56%
1,000-5,000	5,627	11,838,254	4.62%
5,001-10,000	1,184	8,517,670	3.32%
10,001-15,000	550	6,563,628	2.56%
15,001-20,000	264	4,651,204	1.81%
20,001-30,000	282	6,868,229	2.68%
30,001-40,000	154	5,368,111	2.09%
40,001-50,000	97	4,425,620	1.73%
50,001-100,000	203	14,178,861	5.53%
100,001-200,000	106	14,470,982	5.65%
200,001-400,000	58	16,380,359	6.39%
400,001-600,000	15	7,176,600	2.80%
600,001-800,000	7	5,129,604	2.00%
800,001-1,000,000	8	7,019,478	2.74%
1,000,001 股以上	25	142,254,168	55.52%
合計	28,141	256,288,848	100.00%

(四)主要股東名單

持有股份達總額百分之五以上或股權比例占前十名股東

113 年 03 月 31 日單位：股

主要股東名稱\股份	持有股數	持有比例
高美投資有限公司 負責人:溫靜如	50,661,116	19.77%
高輔投資股份有限公司 負責人:許張義	18,667,951	7.28%
陞譽股份有限公司 負責人：余立元	17,897,288	6.98%
奕原股份有限公司 負責人:康信昌	11,453,219	4.47%
盧致維	4,918,000	1.92%
盛凱開發股份有限公司 負責人:蔡旻紋	4,667,511	1.82%
林傳德	3,753,272	1.46%
陳雙鈞	3,356,802	1.31%
陳惠敏	3,071,000	1.20%
花旗託管瑞銀歐洲 S E 投資專戶	3,034,082	1.18%

(五)最近兩年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

項 目 \ 年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 4 月 20 日	
每股市價	最 高	14	25.20	29.20	
	最 低	10.85	12.70	23.55	
	平 均	12.78	17.85	26.27	
每股淨值	分 配 前	15.27	16.93	—	
	分 配 後	15.27	註 4	—	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	254,607	255,249	—	
	每 股 盈 餘	0.55	1.67	—	
每股股利	現 金 股 利		0.05	註 4	—
	無償 配股	盈餘配股	0.12	註 4	—
		資本公積配股	0	註 4	—
	累積未付股利		0	註 4	—
投資報酬分析	本益比（註1）		23.24	10.69	—
	本利比（註2）		255.6	註 4	—
	現金股利殖利率(註3)		0.39	註 4	—

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1.本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 2.本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 3.現金股利殖利率：每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 4.112 年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

(六)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策：

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

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：

111 年度財報稅後淨利為 140,855 仟元，於 112 年 3 月 14 日經股東會通過擬分配股票股利 30,397 仟元、現金股利 12,666 仟元。

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。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(八)員工及董事酬勞

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

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

本公司民國一一一年度員工酬勞估列金額為 4,550 仟元，董事酬勞為 910 仟元，實際配發情形並無差異。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。擬分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

(九)公司買回本公司股份情形(已執行完畢者)：無

二、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)公司債辦理情形

公 司 債 種 類		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
發 行 (辦 理) 日 期		111 年 9 月 1 日	112 年 11 月 28 日
面 額		1,000,000 元	1,000,000 元
發 行 及 交 易 地 點		台灣	台灣
發 行 價 格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額		450,000,000 元	700,000,000 元
利 率		固定年利率 1.95%	固定年利率 1.75%
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
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
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
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
簽 證 律 師		遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師		安侯建業聯合會計師事務所 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
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。	到期一次還本。
未 償 還 本 金		450,000,000 元	700,000,000 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		無	無
限 制 條 款		無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無
附 其 他 利 權	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		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
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用

(二)轉換公司債資料：無

(三)交換公司債資料：無。

(四)總括申報發行公司債情形：無。

(五)附認股權公司債資料：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：

(一)限制員工權利新股辦理情形

113 年 04 月 20 日

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

限制員工權利新股種類	限制員工權利新股
	東會之出席、提案、發言、表決權及其他有關股東權益事項皆委託信託保管機構代為行使之。 (一)(三)股東配(認)股、配息權限制：本限制員工權利新股於未達既得條件前，無分配原股東配(認)股、配息及現金增資認股之權利；如遇於本公司各項配股、配息及認股基準日之停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，此期間達成既得條件之員工，其解除限制之股票仍未享有配股、配息及認股之權利。
限制員工權利新股之保管情形	員工於獲配限制員工權利新股後，本公司將其獲配之股數登載於本公司股東名簿，以帳簿劃撥方式發給本公司新發行之普通股；並依信託契約約定於未達既得條件限制期間內交付信託保管。
員工獲配或認購新股後未達既得條件之處理方式	1.離職(含自願離職、退休、資遣或解雇)： 員工因故辦理自願離職、退休、資遣或解雇時，未達成既得條件之限制員工權利新股，於生效日起喪失其既得權利，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。 2.留職停薪： 經本公司核准之留職停薪員工，對於尚未達既得條件之限制員工權利新股，自復職日起恢復其權益，惟既得期間條件應按留職停薪期間往後遞延，並依本條第(二)項之規定核給。 3.一般死亡者：死亡當日如未達成既得條件之限制員工權利新股，於死亡當日即視為喪失達成既得條件資格，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。 4.受職業災害致殘疾或死亡者： (1)因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，尚未既得之限制員工權利新股，可於離職時全數既得。 (2)因受職業災害致死亡者，尚未既得之限制員工權利新股，於死亡發生當日視為全數既得，由其繼承人於完成法定之必要程序並提供相關證明文件，得以申請領受其應繼承之股份或經處分之權益。 5.轉任關係企業： 因本公司營運所需，本公司員工經指派轉任本公司關係企業或其他公司時，其未達成既得條件之限制員工權利新股權益得繼續存在，惟仍需受既得條件期限之規定，由董事長參考轉任公司提供之績效評核核定之。
已收回或收買限制員工權利新股股數	1,301,000 股
已解除限制權利新股之股數	2,299,000 股
未解除限制權利新股之股數	0 股
未解除限制權利新股股數占已發行股份總數比率(%)	-
對股東權益影響	發行後對每年分攤之費用化金額預計分別為 109 年度新台幣 746 萬元，每股盈餘影響約 0.03；110 年度新台幣 778 萬元，每股盈餘影響約 0.03；111 年度新台幣 420 萬元，每股盈餘影響約 0.02；112 年度新台幣 197 萬元，每股盈餘影響約 0.01；113 年度新台幣 8 萬元，每股盈餘影響約 0。

註：本公司於 113 年 3 月辦理減資作業，截至目前未解除限制權利新股之股數為 0 股。

(二)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得認購情形

113 年 04 月 20 日；單位：仟股

	職稱 (註1)	姓名	取得限制員工權利新股數量	取得限制員工權利新股之股數占已發行股份總數比率	已解除限制權利 (註 2)			已解除限制之股數占已發行股份總數比率	未解除限制權利 (註 2)			未解除限制之股數占已發行股份總數比率
					已解除限制之股數	發行價格(面額)	發行金額		未解除限制之股數	發行價格(面額)	發行金額	
經理人	董事長兼任策略長	林傳捷	1,197	0.47%	1,059	10 元	10,590 仟元	0.41%	0	10 元	0	-
	副 總 經 理	張文海										
	稽 核 主 管	張再慶										
	財務主管兼會計主	廖育嫻										
	管 公 司 治 理 主 管	(已離職)										
	副 總 經 理	鮑凱行										
員工	處 長	蔡佳航	846	0.33%	846	10 元	8,460 仟元	0.33%	0	10 元	0	-
	特 別 助 理	陳昱如										
	特 別 助 理	張峻峰										
	(已離職)											
	特 別 助 理	柯登耀										
	(已離職)											
	資 深 經 理	羅孝先										
	(已離職)											
	資 深 經 理	李建興										
	資 深 經 理	溫傳正										
	(已離職)											
	資 深 經 理	葉文勳										
	經 理	林麗茜										
	(已離職)											
	經 理	陳秀敏										
	經 理	巫志良										

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

註 2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註 3：取得限制員工權利新股前十大員工係指經理人以外之員工。

註 4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

註 5：本公司於 113 年 3 月辦理減資作業，截至目前經理人實際未解除限制權利新股之股數為 0 仟股，員工實際未解除限制權利新股之股數為 0 仟股

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形:無。

八、資金運用計畫執行情形:無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.公司所營業務主要內容：

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

2.營業比重：

本公司 112 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，112 年度營業額分別為 2,360,409 仟元、71,731 仟元、69,676 仟元及 762 仟元，分別占 112 年度營收比例為 94%、3%、3%及-%。

單位:新台幣仟元

主要產品	一一二年度	
	銷售額	銷售比例
不動產買賣	2,360,409	94%
租賃	71,731	3%
公寓大廈管理	69,676	3%
資訊服務	762	-%
合計	2,502,578	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 112 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：

依據行政院主計處統計，112 年台灣經濟成長率為 1.31%，GDP 縮減 3.5%。112 年烏俄戰爭持續，同年年底繼烏俄戰爭後中東地區又出現了以巴衝突，對於國際能源造成一連串衝擊，恐間接對於我國房地產市場造成影響。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 113 年度開徵碳費，對於工料齊漲的不動產業，無疑是雪上加霜，未來營建成本勢必仍會有所提升，同時也將轉嫁於房價上。目前我國營建成本在工料雙漲的影響下，最新(113 年 2 月)營建工程造價指數已達歷年新高的 110.48%，在碳費開徵後營建成本恐再創新高。

氣候變遷議題、疫情後缺工、我國地緣政治衝突風險等問題仍存在，使得我國通膨問題緩步回降。112 年 3 月，央行為遏止市場資金過熱情形，升息半碼(0.125%)抑制通貨膨脹；到了 113 年 3 月，央行為因應原物料及未來水電費調漲將帶來的預期性通膨，亦採取升息半碼措施調控物價，使得目前我國最新利率達 2%。112 年上半年度央行利率調升，及同年內政部於 6 月的限貸令及 7 月的平均地權條例修法，大幅降低房地產市場的熱絡情況。依台灣經濟研究院預測 113 年國內經濟成長率可達 3.15%。對於國內房地產市場而言，在內政部一連串的打房政

策下，房地產投機炒作行為已明顯趨緩；不過現今及未來的營建成本上揚已成為常態，縱使未來通膨趨緩、央行不再升息，整體房價仍難有下降空間。綜觀整體國內外經濟情勢預估 113 年國內房地產走勢，未來房地產市場將可能為價格緩升，數量緩縮的局面。

(2) 財金面：

利率為影響房地產市場最重要因素，為因全球性通膨影響對於我國物價造成之影響，中央銀行統計本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率，已從 111 年 1 月的 1.085% 調升至 113 年 2 月的 1.987%，兩年間的利率增幅將近 1%，與過去近十年相比確實有明顯增長。

此外，央行接連調整選擇性信用管制，目前已於 112 年 6 月進行第五波選擇性信用管制，限縮六都及新竹縣市地區自然人購入第二戶住宅貸款成數。央行透過選擇性信用管制主要即在於避免金融機構資金放款過度集中不動產，造成助長房市炒作、囤地。目前房地產價格與市場熱絡程度有因選擇性信用管制政策而受到修正，但未來央行仍不考慮將選擇性信用管制退場。選擇性信用管制主要功能為遏止房地產市場投機炒作行為，因此絕不會影響到自住首購族、都更及危老；長期而言打擊炒作部分之成效後續將慢慢顯現，並有利於房市長遠發展。

(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，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。

房地產市場投機炒作問題經政府一連串政策打擊後，已有明顯放緩趨勢，然目前房地產市場仍存在許多剛性換屋、自住需求。因此，中央及各地方政府針對都市更新及危險老舊建築重建，皆有明訂各項獎勵值，且未來亦將再研議延長及修正危老

條例；此外，目前新北市部分都市更新更推動都更預審制度，期望透過登記預先審查作業，盡早確定都更相關資訊加速都更辦理期程，並提升未達 8 米巷道容積率，提升都更誘因。另外，為使得無殼族購屋置產及成家立業需求，目前政府亦有提出青年安心成家購屋優惠貸款，針對無自有房屋族群提供優惠貸款，落實居住正義。

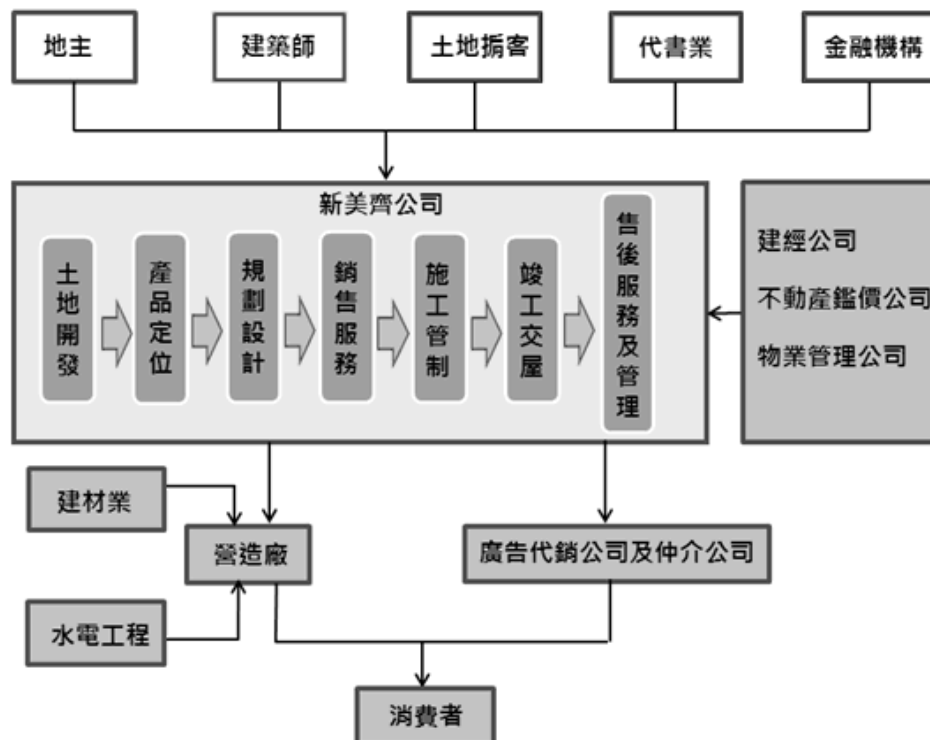
(4)總 論：

113 年預期我國經濟成長率會較上年度高，不過國內打炒房政策、目前市場超額供給、工料雙缺及未來碳費開徵等議題，仍將對於我國房地產市場造成影響；不過基於營建成本的持續上揚，未來房價下修仍有困難。但目前政府所提出之青年安心成家購屋優惠貸款，可望刺激自住及首購對於房地產市場的剛性買盤。預期 113 年對於房地產的需求為剛性需求，房價推升不易、波動有限，未來房地產市場應為價格緩漲量縮。

2.產業中上、中、下游之關聯性

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

茲將房地產上、中、下游之產業關聯如下表示：



3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1)產品發展趨勢

目前不動產個案主力方向為換屋及首購市場的產品需求，放眼 113 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，預估未來 2-3 房，房屋坪數 20 至 40 坪間的房屋產品將是短期房地產市場之主流。
- D. 交通條件依舊是影響價格之關鍵因素，開發捷運周邊 500-1,000 公尺內之住宅，將是民眾購屋第一選擇，尤其大台北地區以捷運對房價影響最大，故本公司仍以捷運周邊為開發之主要目標。
- E. 隨著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。

本公司「中正區臨沂段新美齊 PARK259」、「南港區經貿段新美齊心居」、「士林區天母段新美齊心岳」、「中正區城中段新美齊硯」，及「板橋區新美齊画世代」、「三重區新美齊 The Top」、「台中市 14 期重劃區仁平段案」、「台北市公館東南亞影城案案」、「高雄市苓雅區中正一路案」9 案不動產開發進度之說明：

(1)「中正區臨沂段新美齊 PARK259」

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

該案規劃為地上 14 層樓，全棟規劃 149 戶，部分一樓挑空為公設，臨信義路二段之一樓及二樓做為店舖，2~3 樓規劃一般事務所，其他樓層作為住宅使用，設計坪數依市場需求約 15 坪至 40 坪間。本案亦為新美齊物業管理所執行之代租代管成功案例，109 至 112 年度出租率均達到九成以上，未來可望持續貢獻營收獲利。

(2)「南港區經貿段新美齊心居」

本案位於南港區重陽路及三重路口，距離南港軟體園區站僅 400 公尺，周邊住宅環境整齊且交通便利，規劃地上 12 層地下 3 層，住宅坪數約 15-34 坪，109 年 7 月取得建造執照後開工，109 年順利全部完銷，109 年已開工興建，112 年第 2 季已完工交屋。

(3)「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，秉持天母段 AIT 案之優良口碑，111 年順利展開銷售，由於本案將採取邊建邊售方式同步進行，已於 112 年第 4 季取得使照並至 113 年陸續交屋中。

(4)「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，未來完工後可俯瞰中山堂及其廣場，臨西門捷運站僅 400 公尺距離，中華路衡陽路有多線公車行駛通過，附近城中市場，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 公尺即為台北市政府警察局，可確保住家之居家保全絕無疑慮。

本案屬第四種商業區，規劃興建地上 15 層地下 3 層，部分低樓層為商業使用，樓上部分規劃 11 坪-23 坪之住宅。109 年 5 月取得建照執照開始公開銷售並於 9 月全數銷售一空，109 年第四季已進行開工，預計 113 年取得使用執照並完工交屋。

(5)「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，預計 114 年可取得使用執照並完工交屋。

(6)「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成績優異，本案預計 115 年可取得使用執照並完工交屋。

(7)「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，基地西南側有水湍生態公園，10 分鐘內可達台中最大公園水湍中央公園。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舖，規劃坪數 25-45 坪間，本案於 112 年取得建照，116 年預計可取得使用執照並完工交屋。

(8)「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，擬併入鄰地進行整合規劃，視開發情況擴大基地範圍。

(9)「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。目前本案正進行都更程序中，產品規劃以 28 坪至 48 坪 2-3 房高級住宅為主，預計 114 年取得建照，119 年可完工交屋。

2.長期業務發展計畫：

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售地區：

- (1)本公司建案位於大台北地區之信義區、中正區、士林區、南港區、板橋區及三重區為主，而上述地區傳統以來即為土地供給極低、都市更新開發困難或人口密度極高的區域，故相對於房市供給及需求比例也符合市場需求。
- (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)113 年房市趨於保守，營造業仍缺工嚴重，營造相關原物料上漲，因此近期房價高漲之原因部分是反映土地價格與營造工料成本雙漲的因素，未來公司建案主力將以邊建邊售、控制成本及工期為主。
- (4)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.市場未來供需狀況與成長性

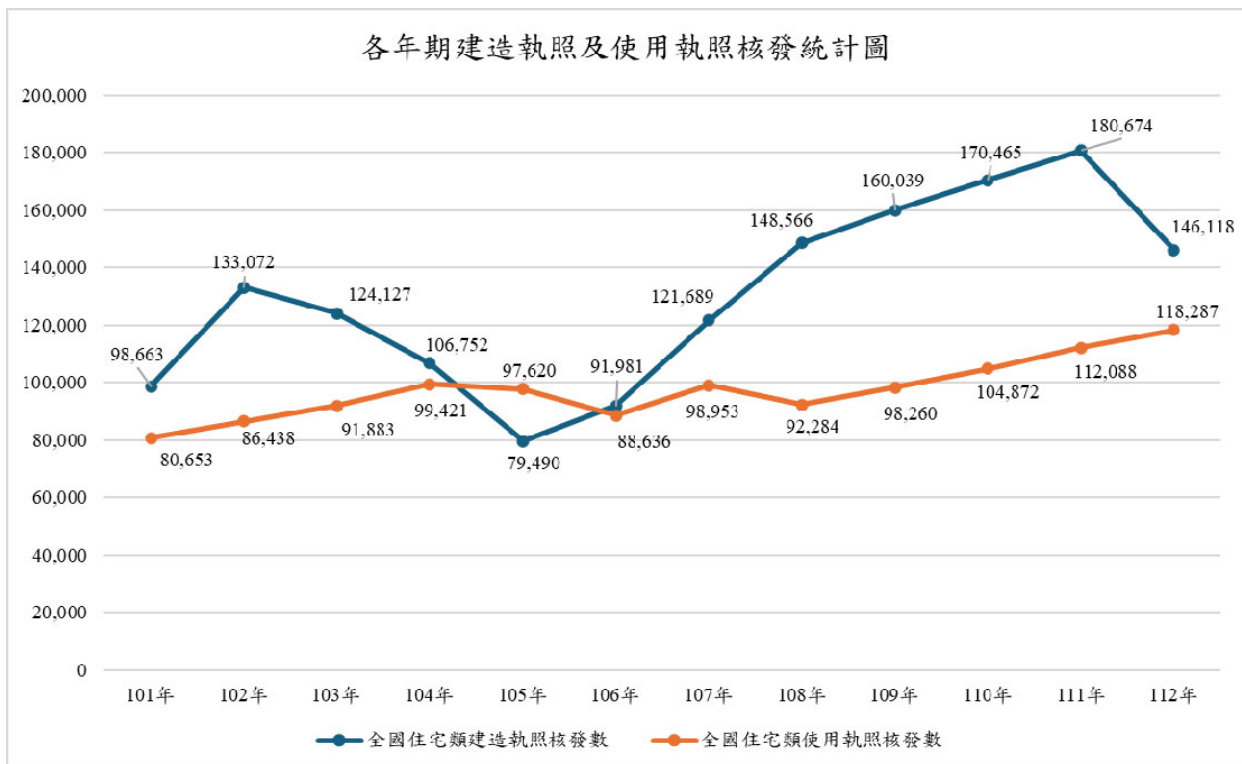
(1)供給面

住宅建造執照核發：

根據內政部統計，近 10 年全國核發建物建照件數及總樓地板面積，105 年為我國住宅類建造執照核發數量最低一年(79,490 件)，而後幾年皆處於正成長狀態，並於 111 年時全國住宅類建造執照核發數量達 180,674 件，為我國近 10 年來建造執照核發最高點；112 年時有鑑於政府大力打擊房地產市場投機炒作行為，因此使得該年度全國住宅類建造執照核發數量較前一年略為下降 19%，住宅類建造執照核發件數為 146,118 件。建築物使用執照方面，112 年全國住宅類使用執照核發件數為 118,287 件，較 111 年之 112,088 件，增漲幅度約為 6%。透過建造執照核發數量下降與使用執照核發數量上升可以推

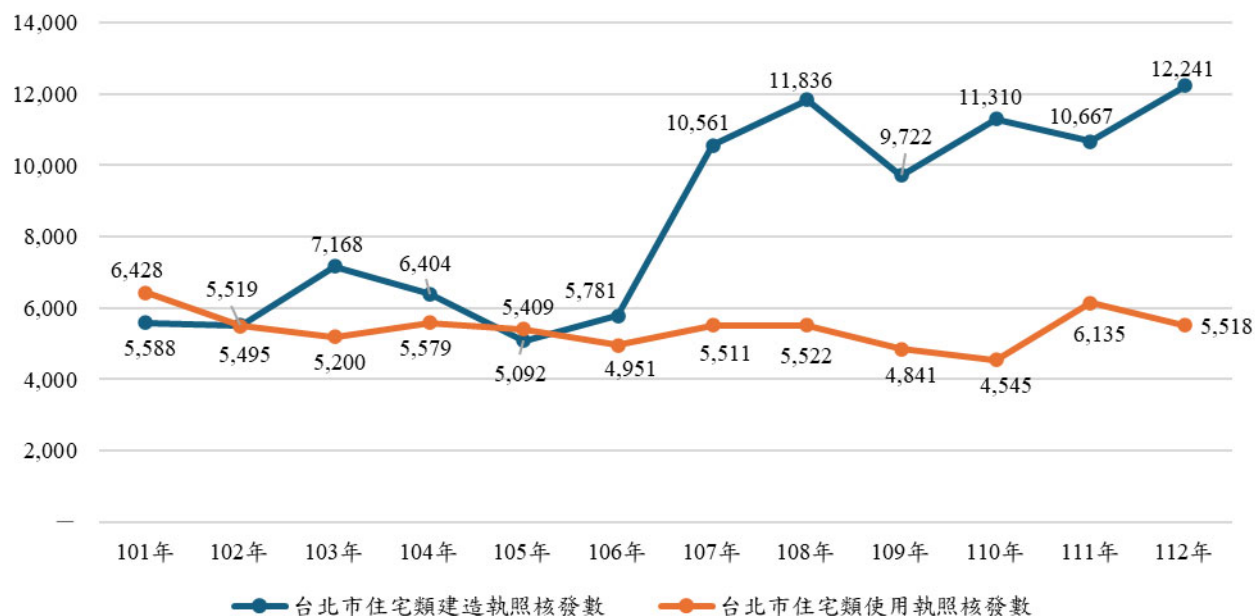
知，目前建商推案相較於過去趨於保守，會經過審慎評估後才會決定是否投入；市場上仍在去化過去幾年的住宅存量。

台北市 112 年建照執照核發量為 12,241 件，相較 111 年 10,667 件，遞增 14.8%；台北市 112 年使用執照核發件數為 5,518 件，相較 111 年 6,135 件，遞減 10.1%。新北市 112 年建照執照核發量為 26,176 件，相較 111 年 29,606 件，遞減 11.6%；新北市 112 年使用執照核發件數為 18,604 件，相較 111 年 16,524 件，遞增 12.6%。分析認為大台北地區主要因土地取得困難，雖有各級政府推動都更或危險老舊政策支持，但自 109 年起因工資及原物料的大幅上漲，所以預料以都更合建為主之新增建案供給上反而可能下滑，將造成大台北精華地區房價推升的主力。

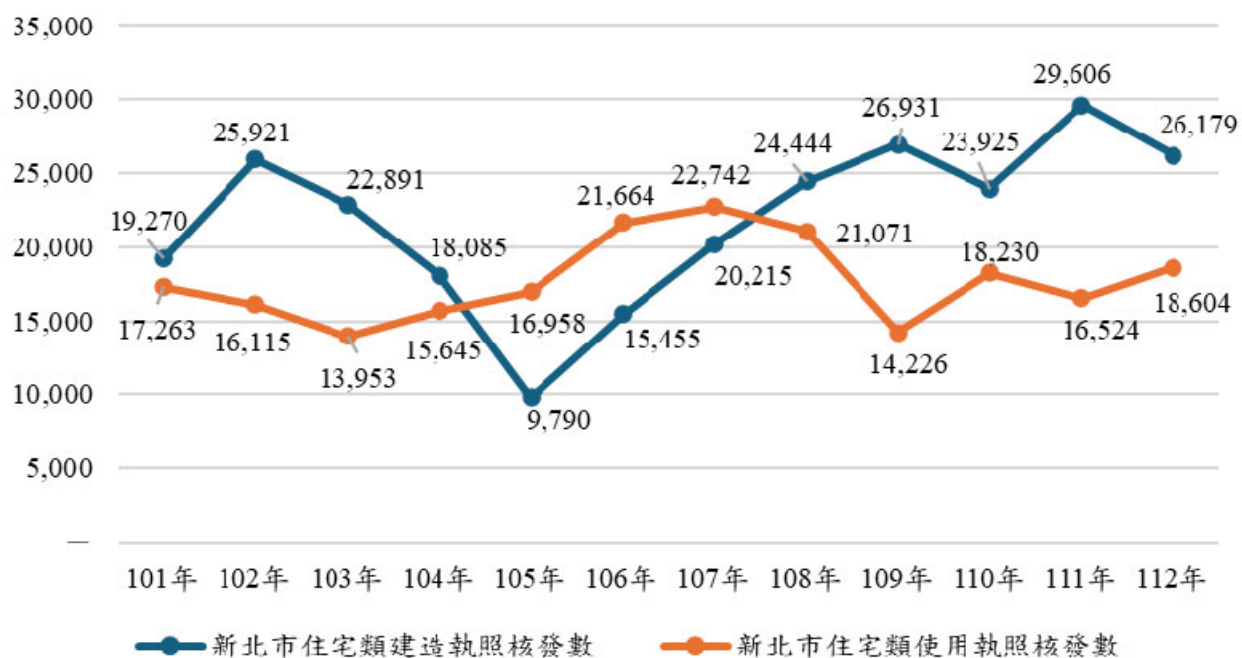


資料來源：內政部

台北市各年期住宅類建造執照及使用執照核發數



新北市各年期住宅類建造執照及使用執照核發數



資料來源：內政部

資料來源：內政部

(2) 需求面

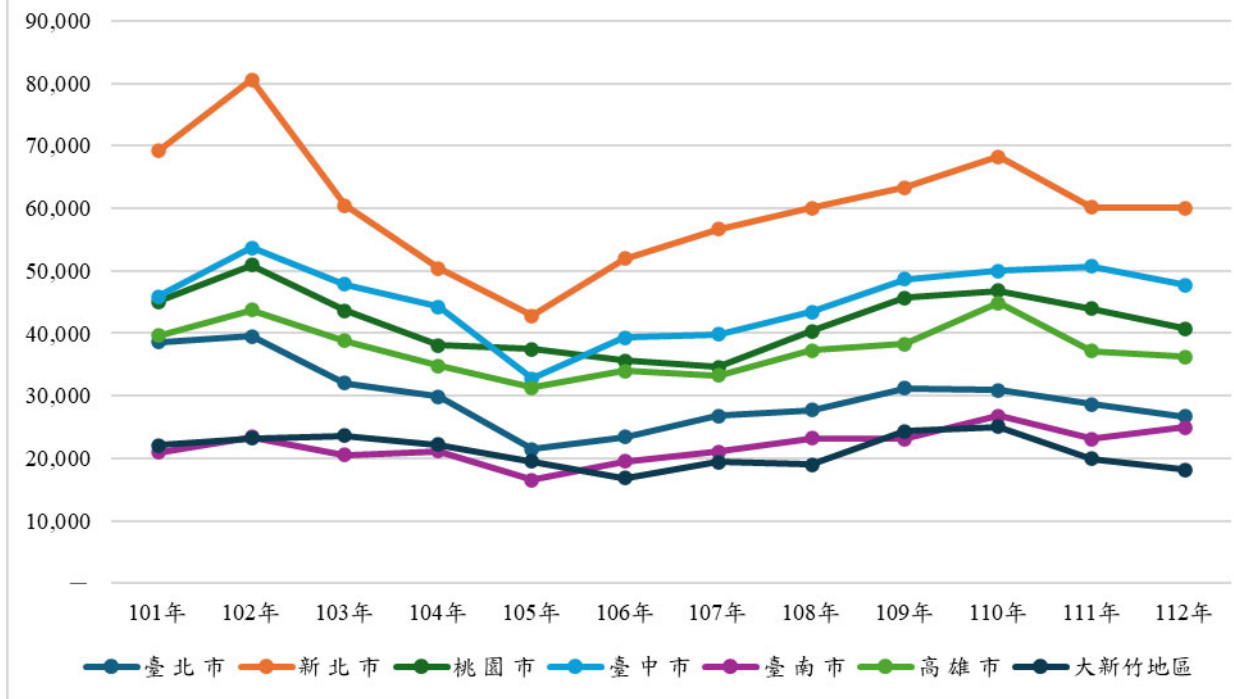
內政統計月報最新資料顯示，112 年全國買賣移轉量約為 30.7 萬棟，整體較去年減少約 11.1 萬棟，導致買賣移轉年減 3.5%，為繼 111 年之後買賣移轉棟數持續下滑的第二年。值得注意的是，111 年房市出現先盛後衰，下半年移轉比起上半年減少了 14%。去年全台七大都會區僅台中保持些微正成長，也呼應在諸多不利房市需求面下台中地區仍保有相當交易能量，也推升新美齊在台中市 14 期布局的潛力。

縣市	112年	111年	年增幅(%)
臺北市	26,735	28,611	-6.56%
新北市	60,009	60,184	-0.29%
桃園市	40,706	43,935	-7.35%
臺中市	47,693	50,695	-5.92%
臺南市	24,948	23,091	8.04%
高雄市	36,266	37,117	-2.29%
新竹市	8,325	7,476	11.36%
新竹縣	9,841	12,414	-20.73%
基隆市	6,603	6,624	-0.32%
宜蘭縣	6,045	7,020	-13.89%
苗栗縣	6,329	5,991	5.64%
彰化縣	7,280	8,224	-11.48%
南投縣	3,240	3,116	3.98%
雲林縣	4,541	4,604	-1.37%
嘉義縣	3,147	3,158	-0.35%
嘉義市	3,224	2,861	12.69%
屏東縣	6,189	6,790	-8.85%
臺東縣	1,822	1,844	-1.19%
花蓮縣	2,938	3,340	-12.04%
澎湖縣	455	438	3.88%
金門縣	628	567	10.76%
連江縣	7	1	600.00%
全國總計	306,971	318,101	-3.50%

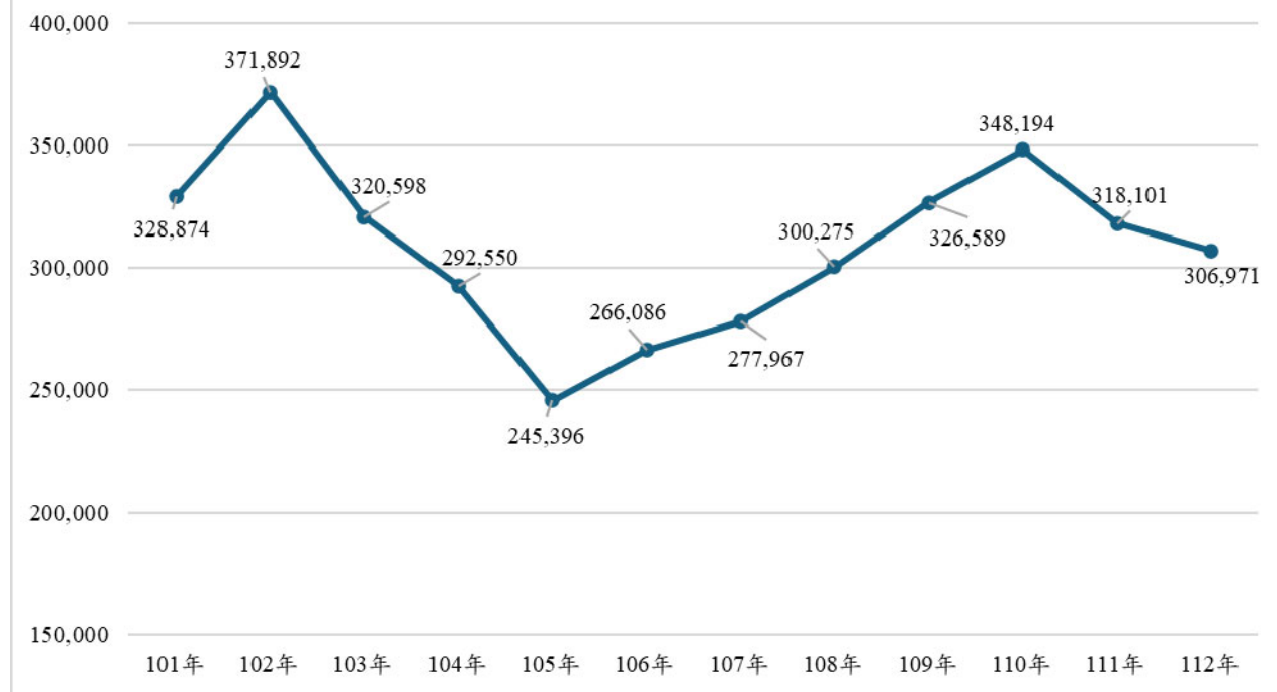
資料來源：內政部

單位：棟數

六都及大新竹地區歷年買賣移轉棟數趨勢圖



全國歷年買賣移轉棟數趨勢圖



資料來源：內政部

資料來源：內政部

(3) 市場未來成長性

綜觀國內外經濟及政策影響，113 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值之財產，甚至看準其增值性，視之為投資標的，進而造就房地產之活絡，在房地產市場需求面的方面應不至降低，本公司所推出個案皆屬最精華之地點，未來也將利用地域性，加強開發深耕大台北都會區，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，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；尚有(6)中正區新美齊硯 (7)士林區新美齊心岳 (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 期重劃區案等，皆屬於興建中及預計推案之土地，足以供給未來 113 年至 118 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	111年度				112年度				113年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	大陸工程	577,878	48.47	無	大陸工程	1,086,747	49.52	無	大陸工程	318,561	66.16	無
2	信創營造	210,796	17.68	無	翊豐營造	314,962	14.35	無	其他(註1)	162,930	33.84	無
3	其他(註1)	403,641	33.85	無	信創營造	225,185	11.63	無	-	-	-	-
4	-	-	-	-	其他(註1)	537,663	24.50	無	-	-	-	-
-	進貨淨額	1,192,315	100.00	-	進貨淨額	2,194,557	100.00	-	進貨淨額	481,491	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	111年				112年				113年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發 行人之 關係	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發 行人之 關係	名稱	金額	占當 年度 截至 前一 季止 銷貨 淨額 比率〔%〕	與發 行人之 關係
1	高美投資	425,298	77.68	無	其他(註1)	2,502,578	100.00	無	10720106	76,527	23.00	無
2	其他(註1)	122,197	22.32	無	-	-	-	-	10720207	57,865	17.00	無
3	-	-	-	-	-	-	-	-	10720105	55,622	16.00	無
4	-	-	-	-	-	-	-	-	10720104	54,869	16.00	無
5	-	-	-	-	-	-	-	-	10720404	52,930	16.00	無
6	-	-	-	-	-	-	-	-	其他(註1)	41,580	12.00	無
-	銷貨淨額	547,495	100.00	-	銷貨淨額	2,502,578	100.00	-	銷貨淨額	339,393	100.00	-

註1：其他單一客戶之銷貨金額未達10%以上。

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

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產 量值 主要商品	年度	111年度			112年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地		-	-	304,916	-	-	1,721,050
其他		-	-	87,226	-	-	106,349
合計		-	-	392,142	-	-	1,827,399

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

值 主要產品	年度 生產量	111年度				112年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房地		-	452,262	-	-	-	2,360,409	-	-
其他		-	122,233	-	-	-	142,169	-	-
合計		-	547,495	-	-	-	2,502,578	-	-

三、從業員工資料

(一)從業員工資料

單位：人/年

年 度		111年 (註)	112年 (註)	當年度截至 113年4月20日 (註)
員 工 人 數	間 接 員 工	78	82	77
	直 接 員 工	72	107	111
	合 計	150	189	188
平均年歲		41.9	43.11	42.67
平均服務年資		2.56	2.75	2.35
學 歷 分 布 比 率	博 士	1	1	0
	碩 士	18	19	13
	大 專	94	118	124
	高 中	34	50	48
	高中以下	3	1	3

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.本公司一一二年度教育訓練實施情形：總受訓 235 人次，訓練費用總支出 224.2 仟元。

(三)員工行為與倫理守則

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

四、環保支出資訊

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

五、勞資關係

(一)福利措施

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

1.福利措施

- (1)員工酬勞：為使全體員工皆能同心協力，共創將來，公司年度有獲利時，將提撥 1%~5%為員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- (2)教育訓練：本公司對於人才培養不遺餘力，由管理部負責新人訓練、專業人才及管理階層的訓練，以期能培養出具專業素養及正確工作價值觀之優秀人才。
- (3)溝通管道：本公司透過每週/月定期會議、跨部門會議、經營管理大會、各項說明會等方式，強化溝通平台。

(4)職工福利委員會：福委會不定期舉辦國/內外旅遊、尾牙、春酒、聚餐等大型活動，並提供婚、喪、生育補助、年節獎金及子女獎助學金等，使員工身心均能獲得保障。

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

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

3.勞資間協議情形：無。

4.工作環境與員工人身安全保護措施：

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。

相關措施如下：

(1)依職業安全衛生法第三十四條規定，制定本公司安全衛生守則，以防止職業傷害，保障員工安全健康。

(2)強化辦公大樓消防與防災意識，不定期舉辦相關議題講座並實施演習。日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制定管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

(3)設置空氣濾清器，定期辦公室環境清潔及消毒。

(4)每年員工健康檢查，關心及妥善管理員工健康。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失：無。

六、資通安全管理之資訊揭露

資通安全管理策略與架構：

(一)資通安全風險管理架構

1.本公司資通安全之權責單位為資訊部，該部設置資訊主管，與專業資訊人員，負責訂定企業內部資通安全政策、規劃暨執行資通

安全防護與資安政策推動與落實，並定期公佈公司資安治理概況。

- 2.本公司稽核室為資通安全監理之督導單位，該室設置稽核主管，與專職稽核人員，負責督導內部資安執行狀況，若有查核發現缺失，旋即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。
- 3.組織運作模式採定期稽核與循環式管理，確保可靠度目標之達成且持續改善。

(二)資通安全政策

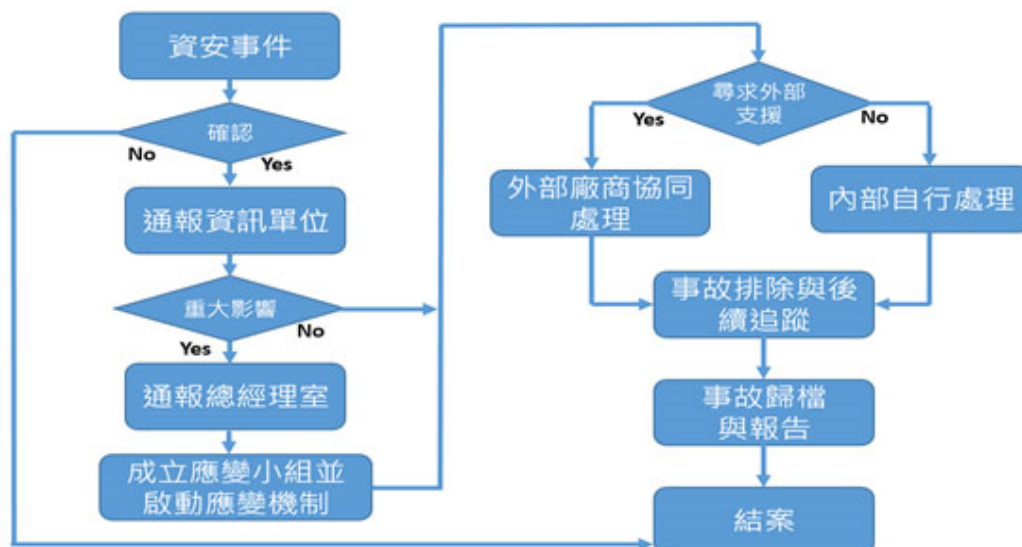
- 1.本公司各項資通安全管理規定必須遵守政府相關法規（如：資通安全管理法、刑法、國家機密保護法、專利法、商標法、著作權法、個人資料保護法等）之規定。
- 2.成立資通安全管理專職單位，負責資通安全制度之建立及推動事宜。
- 3.定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及相關實施規定。
- 4.建立主機及網路使用之管理機制，以統籌分配、運用資源。
- 5.新系統及設備建置上線前，須將風險、安全因素納入考量，防範危害資通安全之情況發生。
- 6.建立資訊機房實體及環境安全防護措施，並定期施以相關維護及保養。
- 7.明確規範網路系統之使用權限，防止未經授權之存取動作。
- 8.訂定資通安全管理制度內部稽核計畫，定期檢視資通安全管理制度範圍內所有人員及設備使用情形，依稽核報告擬訂及執行矯正預防措施。
- 9.訂定營運持續管理備援/備份還原之演練，確保公司業務持續運作。
- 10.本公司所有人員負有維持資通安全之責任，且應遵守公司相關之資通安全管理規範。
- 11.委外廠商在執行本公司委外業務時若有複委託之需求，應評估複委託業務相關之資安風險。並要求委外廠商依資通安全相關規定對複委託廠商進行適當之監督與管理。

- 12.對內部及外部專案管理的過程中，應明訂及陳述與專案相關之各項資通安全要求，確保內部及外部專案資訊之機密性、完整性及可用性，降低機敏資訊(含個人資料)外洩及違反法令之風險。
- 13.資安政策之評估與審查應至少每年評估及審查一次，以反映管理政策、政府法令、新科技技術及公司業務等之最新發展現況，確保資通安全管理制度的可行性及有效性，以維持營運和提供適當服務的能力。

(三)企業資通安全風險管理與持續改善架構



(四)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
處分不動產契約	高美投資有限公司	109.03.26起至雙方權利義務終止	銷售本公司台北市信義區「新美齊Jade12」房地與車位	無
取得土地契約	新北市三重區集美段691地號等土地地主	109.03.04起至雙方權利義務終止	取得新北市三重區集美段691地號等18筆土地	無
合建補充協議書	台北市士林區天母段459地號等土地地主	109.12.17起至雙方權利義務終止	台北市士林區天母段459地號土地合建分屋	無
處分不動產契約	非本公司關係人之自然人	110.03.03起至雙方權利義務終止	銷售本公司台北市信義區「新美齊Jade12」房地與車位	無
合建解除契約	新北市三重區五谷王段237地號等土地地主	110.03.26	雙方協議解除合作興建契約	無
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

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表及綜合損益表

(1)簡明資產負債表-合併

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月 31日(註1)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		11,187,959	10,235,508	10,535,310	13,366,869	14,230,928	14,670,342
不動產、廠房及設備(註3)		738,489	58,577	60,340	60,653	62,034	61,290
無形資產		125,297	6,147	4,802	3,434	2,425	2,221
其他資產(註3)		462,355	375,290	466,554	494,112	596,940	546,824
資產總額		13,771,998	11,586,578	12,066,424	14,930,762	16,707,600	17,121,217
流動負債	分配前	7,281,026	6,397,693	6,908,377	9,932,366	10,427,724	10,622,346
	分配後	7,281,026	6,397,693	6,908,377	9,932,366	註2	註2
非流動負債		1,842,916	1,230,975	771,622	499,489	1,203,321	1,222,209
負債總額	分配前	9,123,942	7,628,668	7,679,999	10,431,855	11,631,045	11,844,555
	分配後	9,123,942	7,628,668	7,679,999	10,431,855	註2	註2
歸屬於母公司業主之權益		3,419,030	3,334,089	3,760,558	3,867,747	4,338,184	4,538,060
股本		2,636,343	2,400,593	2,446,356	2,533,121	2,562,888	2,560,783
資本公積		(1,166)	(8,285)	(4,974)	(4,538)	(2,282)	2,890
保留盈餘	分配前	799,785	956,224	1,355,955	1,317,325	1,697,881	1,866,736
	分配後	799,785	884,206	1,184,710	1,274,262	註2	註2
其他權益		(15,932)	(14,443)	3,131	21,839	79,697	107,651
庫藏股票		0	0	(39,910)	0	0	0
非控制權益		1,229,026	623,821	625,867	631,160	738,371	738,602
權益總額	分配前	4,648,056	3,957,910	4,386,425	4,498,907	5,076,555	5,276,662
	分配後	4,648,056	3,885,892	4,215,180	4,455,844	註2	註2

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。113年3月31日財務資料未經會計師核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

註3：最近五年度均未曾辦理資產重估。

(2)簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註 1)
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
營 業 收 入	4,936,941	5,306,536	1,528,310	547,495	2,502,578	339,393
營 業 毛 利	770,542	825,949	557,512	155,353	675,179	145,581
營 業 (損) 益	7,225	48,663	335,018	(9,355)	346,101	97,133
營業外收入及支出	397,559	68,433	155,304	183,182	184,547	117,232
稅 前 淨 利	404,784	117,096	490,322	173,827	530,648	214,365
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	358,792	122,004	478,035	138,148	426,866	171,872
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0	0
本 期 淨 利 (損)	358,792	122,004	478,035	138,148	426,866	171,872
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	(1,295)	2,107	9,006	19,520	57,306	28,179
本期綜合損益總額	357,497	124,111	487,041	157,668	484,172	200,051
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	186,012	153,801	479,968	140,855	425,655	171,641
淨利歸屬於非控制 權 益	172,780	(31,797)	(1,933)	(2,707)	1,211	231
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	185,613	154,524	488,974	160,375	482,961	199,820
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	171,884	(30,413)	(1,933)	(2,707)	1,211	231
每 股 盈 餘	0.71	0.60	1.89	0.55	1.67	0.67

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。113年3月31日財務資料未經會計師核閱。

註2：尚未召集股東會決議分配。

註3：最近五年度均未曾辦理資產重估。

2.簡明資產負債表及綜合損益表-個體

(1)簡明資產負債表-個體

單位：新台幣仟元

年 度 目		最近五年度財務資料				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		4,810,274	5,484,049	5,385,527	6,625,091	6,414,755
不動產、廠房及設備 (註2)		59,542	58,547	58,964	58,608	57,978
無形資產		1,939	5,726	4,138	2,823	2,070
其他資產(註2)		374,947	374,890	465,021	493,496	595,787
資產總額		7,272,621	7,800,099	7,796,985	9,066,277	9,939,169
流動負債	分配前	2,635,505	3,243,708	3,314,059	4,727,342	4,425,113
	分配後	2,635,505	3,243,708	3,314,059	4,727,342	註1
非流動負債		1,218,086	1,222,302	722,368	471,188	1,175,872
負債總額	分配前	3,853,591	4,466,010	4,036,427	5,198,530	5,600,985
	分配後	3,853,591	4,466,010	4,036,427	5,198,530	註1
歸屬於母公司業主之 權益		3,419,030	3,334,089	3,760,558	3,867,747	4,338,184
股本		2,636,343	2,400,593	2,446,356	2,533,121	2,562,888
資本公積		(1,116)	(8,285)	(4,974)	(4,538)	(2,282)
保留 盈餘	分配前	799,785	956,224	1,355,955	1,317,325	1,697,881
	分配後	799,785	884,206	1,184,710	1,274,262	註1
其他權益		(15,932)	(14,443)	3,131	21,839	79,697
庫藏股票		0	0	(39,910)	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0
權益 總額	分配前	3,419,030	3,334,089	3,760,558	3,867,747	4,338,184
	分配後	3,419,030	3,262,071	3,589,313	3,824,684	註1

註1：尚未召集股東會決議分配。

註2：最近五年度均未曾辦理資產重估。

註3：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

(2)綜合損益表-個體

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入	677,334	981,824	1,443,377	442,853	2,369,803
營業毛利	202,950	338,908	542,037	135,188	646,001
營業(損)益	31,698	167,747	332,370	(10,626)	333,427
營業外收入及支出	193,256	(3,724)	159,885	187,160	212,644
稅前淨利(損)	224,954	164,023	492,255	176,534	546,071
繼續營業單位 本期淨利(損)	186,012	153,801	479,968	140,855	425,655
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	186,012	153,801	479,968	140,855	425,655
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(399)	723	9,006	19,520	57,306
本期綜合損益總額	185,613	154,524	488,974	160,375	482,961
淨利(損)歸屬於 母 公 司 業 主	186,012	153,801	479,968	140,855	425,655
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母 公 司 業 主	185,613	154,524	488,974	160,375	482,961
綜合損益總額歸屬於非 控 制 權 益	0	0	0	0	0
每 股 盈 餘	0.71	0.6	1.89	0.56	1.67

註1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

(二)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見資訊：

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

二、財務分析

(一)最近五年度財務分析

1.最近五年度財務分析-合併

年 度 (註 1) 分析項目 (註 3)		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註 1)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構	負債占資產比率	66.25	65.84	63.65	69.87	69.62	69.18
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	878.95	8,858.23	8,548.37	8,240.96	10,123.33	10,603.41
償債能力	流動比率(%)	153.66	159.99	152.5	134.58	136.47	138.11
	速動比率(%)	57.25	37.17	41.59	40.04	37.21	38.28
	利息保障倍數	9.35	4.44	75.57	26.05	27.87	31.86
經營能力	應收款項週轉率(次)	25.13	45.00	236.98	65.24	68.55	36.28
	平均收現日數	15	8	2	6	5	10
	存貨週轉率(次)	0.88	0.61	0.13	0.05	0.18	0.07
	應付款項週轉率(次)	6.56	8.69	4.05	1.49	3.18	1.05
	平均銷貨日數	415	598	2,808	7,300	2,028	5,229
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	7.67	13.32	25.7	9.05	40.80	22.02
	總資產週轉率(次)	0.45	0.42	0.13	0.04	0.16	0.08
獲利能力	資產報酬率(%)	3.63	1.18	4.09	1.06	2.80	4.20
	權益報酬率(%)	8.37	2.84	11.46	3.11	8.92	13.28
	稅前純益占實收資本比率(%)	15.35	4.88	20.04	6.86	20.71	33.48
	純益率(%)	7.27	2.3	31.28	25.23	17.06	50.64
	每股盈餘(元)	0.71	0.6	1.89	0.55	1.67	0.67
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	註 2	0.44	註 2	6.44	註 2
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	0.68	註 2	14.90	註 2
槓桿度	營運槓桿度	106.65	16.97	1.66	(16.61)	1.95	1.50
	財務槓桿度	(0.18)	3.32	1.02	0.57	1.06	1.08
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)							
1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：長期資金增加所致。							
2.存貨周轉率及平均銷貨日數：銷貨淨額增加所致。							
3.應付款項週轉率：銷貨成本增加所致。							
4.不動產、廠房及設備周轉率：銷貨淨額增加所致。							
5.總資產周轉率：銷貨淨額增加所致。							
6.資產報酬率(%)及權益報酬率(%)：稅後淨利增加所致。							
7.稅前純益占實收資本比率及純益率：稅前淨利增加所致。							
8.純益率及每股盈餘：稅後淨利增加所致。							
9.營運槓桿度及財務槓桿度：營業淨利增加所致。							

2.最近五年度財務分析-個體

年 度 (註 1)		最 近 五 年 度 財 務 分 析				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
分析項目(註 3)						
財務結構 %	負債占資產比率	52.99	57.26	51.77	57.34	56.35
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7,787.97	7,782.45	7,602.82	7,403.32	9,510.60
償債能力	流動比率(%)	182.52	169.07	162.51	140.14	144.96
	速動比率(%)	79.53	59.88	69.03	53.99	65.30
	利息保障倍數	8.98	15.30	92.28	30.48	30.73
經營能力	應收款項週轉率(次)	189.09	註 8	25,321.7	7,769.35	80.70
	平均收現日數	2	註 8	1	1	5
	存貨週轉率(次)	0.19	0.21	0.27	0.09	0.46
	應付款項週轉率(次)	3.93	6.66	9.15	2.26	4.99
	平均銷貨日數	1,867	1,756	1,332	4,210	796
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	11.40	16.61	24.56	7.53	40.65
	總資產週轉率(次)	0.10	0.13	0.185	0.053	0.249
獲利能力	資產報酬率(%)	3.15	2.16	6.21	1.73	4.63
	權益報酬率(%)	5.49	4.55	13.53	3.69	10.37
	稅前純益占實收資本比率(%)	8.53	6.83	20.12	6.97	21.31
	純益率(%)	27.46	15.68	33.25	31.81	17.96
	每股盈餘(元)	0.71	0.60	1.89	0.56	1.67
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	註 2	0.13	註 2	0.27
	現金流量允當比率(%)	54.85	29.86	67.78	50.51	註 2
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	10.30	註 2	24.84
槓桿度	營運槓桿度	6.40	2.02	1.63	(12.72)	1.94
	財務槓桿度	8.99	1.07	1.02	0.64	1.06
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)						
近二年度變動比率超過 20%說明：						
1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：長期資金增加所致。						
2.速動比率：流動負債減少所致。						
3.應收帳款週轉率及平均收現日數：銷貨淨額增加所致。						
4.存貨周轉率及平均銷貨日數：銷貨成本增加所致。						
5.應付款項週轉率：銷貨成本增加所致。						
6.不動產、廠房及設備週轉率：銷貨淨額增加所致。						
7.總資產周轉率：銷貨淨額增加所致。						
8.資產報酬率(%)、權益報酬率(%)、及每股盈餘：稅後淨利增加所致。						
9.稅前純益占實收資本比率(%)及純益率：稅前淨利增加所致。						
10.現金流量允當比率：營業活動現金流量增加所致。						

註 1：最近年度財務資料均經會計師查核簽證。

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

註3：分析項目計算公式列示如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註5）

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註8：因期末無應收款項，故不適用。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

新美齊股份有限公司 審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國112年度個體財務報告及合併財務報告（包括資產負債表、綜合損益表、現金流量表、權益變動表等）業經 安侯建業聯合會計師事務所查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，繕具報告書，報請 鑒察。

此致

新美齊股份有限公司113年股東會



審計委員會召集人：朱孔晟

中 華 民 國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 122 至第 186 頁

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

請參閱第 187 至第 245 頁

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日，發生財務週轉困難情事：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析

(一)財務狀況之檢討與分析-合併

單位：新台幣仟元

	111 年	112 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	13,366,869	14,230,928	864,059	6.46
不動產、廠房及設備	60,653	62,034	1,381	2.28
投資性不動產淨額	663,964	1,401,134	737,170	111.03
無形資產	3,434	2,425	(1,009)	(29.38)
其他資產	494,112	596,940	102,828	20.81
資產總額	14,930,762	16,707,600	1,776,838	11.90
流動負債	9,932,366	10,427,724	495,358	4.99
其他負債	499,489	1,203,321	703,832	140.91
負債總額	10,431,855	11,631,045	1,199,190	11.50
股本	2,533,121	2,562,888	29,767	1.18
資本公積	(4,538)	(2,282)	2,256	(49.71)
保留盈餘	1,317,325	1,697,881	380,556	28.89
其他權益	21,839	79,697	57,858	264.93
庫藏股	0	0	0	0.00
非控制權益	631,160	738,371	107,211	16.99
股東權益總額	4,498,907	5,076,555	577,648	12.84

財務狀況之檢討與分析-個體

單位：新台幣仟元

	111 年	112 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	6,625,091	6,414,755	(210,336)	(3.17)
採用權益法之投資	932,812	2,000,615	1,067,803	114.47
不動產、廠房及設備	58,608	57,978	(630)	(1.07)
投資性不動產淨額	663,964	520,631	(143,333)	(21.59)
無形資產	2,823	2,070	(753)	(26.67)
其他資產	493,496	595,787	102,291	20.73
資產總額	9,066,277	9,939,169	872,892	9.63
流動負債	4,727,342	4,425,113	(302,229)	(6.39)
其他負債	471,188	1,175,872	704,684	149.55
負債總額	5,198,530	5,600,985	402,455	7.74
股本	2,533,121	2,562,888	29,767	1.18
資本公積	(4,538)	(2,282)	2,256	(49.71)
保留盈餘	1,317,325	1,697,881	380,556	28.89
其他權益	21,839	79,697	57,858	264.93
庫藏股	0	0	0	0.00
股東權益總額	3,867,747	4,338,184	470,437	12.16

(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.合併投資性不動產：投資性不動產增加。
- 2.個體投資性不動產：投資性不動產減少。
- 3.個體採用權益法之投資：採用權益法之投資增加。
- 5.合併及個體其他負債：應付公司債增加。
- 6.保留盈餘：稅後淨利增加。
- 7.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之損益份增加。

(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	111 年度		112 年度		增減金額	變動比例 %
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	547,495		2,512,288		1,964,793	358.87
減：銷貨退回及折讓	<u>0</u>		<u>9,710</u>		9,710	0.00
營業收入淨額		547,495		2,502,578	1,955,083	357.10
營業成本		<u>(392,142)</u>		<u>(1,827,399)</u>	(1,435,257)	366.00
營業毛利		155,353		675,179	519,826	334.61
營業費用		<u>(164,708)</u>		<u>(329,078)</u>	(164,370)	99.79
營業淨利(損)		(9,355)		346,101	355,456	(3,799.64)
營業外收入		235,852		211,845	(24,007)	(10.18)
營業外支出		<u>(52,670)</u>		<u>(27,298)</u>	25,372	(48.17)
繼續營業單位稅前淨利		173,827		530,648	356,821	205.27
減：所得稅利益(費用)		<u>(35,679)</u>		<u>(103,782)</u>	(68,103)	190.88
本期稅後淨利		<u>138,148</u>		<u>426,866</u>	288,718	208.99

比較分析表-個體

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	111 年度		112 年度		增減金額	變動比例 %
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	442,853		2,379,513		1,936,660	437.31
減：銷貨退回及折讓	<u>0</u>		<u>9,710</u>		9,710	0.00
營業收入淨額		442,853		2,369,803	1,926,950	435.12
營業成本		<u>(307,665)</u>		<u>(1,723,802)</u>	(1,416,137)	460.29
營業毛利		135,188		646,001	510,813	377.85
營業費用		<u>(145,814)</u>		<u>(312,574)</u>	(166,760)	114.36
營業淨利(損)		(10,626)		333,427	344,053	(3237.84)
營業外收入		235,405		233,873	(1,532)	(0.65)
營業外支出		<u>(48,245)</u>		<u>(21,229)</u>	27,016	(56.00)
繼續營業單位稅前淨利		176,534		546,071	369,537	209.33
減：所得稅利益(費用)		<u>(35,679)</u>		<u>(120,416)</u>	(84,737)	237.50
本期稅後淨利		<u>140,855</u>		<u>425,655</u>	284,800	202.19

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

1.合併及個體營業收入：營收增加。

- 2.合併及個體營業純益：營業毛利增加及營業費用減少。
 - 3.合併及個體稅前純益：營業外收入減少及營業外支出增加。
- (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)112 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
258,959	671,571	105,909	1,036,439	—	—

(二)現金不足額之補救措施及流動性分析：

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

(三)未來一年現金流量性分析

單位：新台幣仟元

期初 現金餘額(1)	預計全年來自營 業活動淨現金流 出(2)	全年因投資及 融資活動淨現 金流入(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)-(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
1,036,439	(1,074,548)	1,637,692	1,599,583	—	—

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	112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	1,753	不動產建設開發、都市更新整建	經營初期業務尚未開拓	積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。	無
新美齊公寓大廈管理 (股)公司	7,966	透過該公司從事資產租賃、維護、管理服務	營收成長；設備、人力成本逐漸增加	積極開發物業、資產租賃及管理服務業務。	無
新合達(股) 公司	77	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	(123)	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	21,173	不動產租賃	經營初期業務積極開拓；透過資產管理團隊建立租賃平台	積極開發資產租賃業務。	無
齊城建設 (股)公司	(64)	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	(1,773)	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

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 112 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 112 年損失超限 20%之公告，至年報刊印日止之損失情形：無

(四)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

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

(五)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。

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

(七)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(八)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(十)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十一)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十三)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東，及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十四)資安風險評估分析說明：本公司已建置資通安全風險管理架構、組織及制度，主要政策及具體作為包括，依職能分工設定存取權限、系統發展及維護安全管理及監督、機房環控及設備安全系統建置、防火牆及上網使用安全原則建立、網路流量監控、防毒軟體自動掃描偵測及病毒碼更新、系統資料定期備份、電腦安裝軟體符合法規檢查、資訊資產盤點及永續運作確保、資通安全教育訓練及宣導、個人資料尊重與保護等具體安全管理措施。

(十五)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：新美齊股份有限公司



董 事 長：林傳捷



日 期：民國一一三年二月二十七日

【附件三】



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達新美齊集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

存貨及投資性不動產評價

有關存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳合併財務報告附註四(八)(十)、五(二)及六(五)(十一)。

新美齊集團存貨之淨變現價值及備抵評價金額及投資性不動產之公允價值均需仰賴管理當局對淨變現價值之假設及外部專家對於評估公允價值假設參數輸入值之主觀判斷，故對存貨及投資性不動產評價均將產生重大影響，因此存貨及投資性不動產評價列為本會計師執行新美齊集團合併財務報告重要的評估事項。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得新美齊集團委請外部不動產估價師出具之鑑價報告，針對估價假設進行合理性評估，並檢查該鑑價師之資格及獨立性，以評估投資性不動產之公允價值。

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

其他事項

新美齊股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

新美齊集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊集團內部控制之有效性表示意見。

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠桓



李慧慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號
核准簽證文號：台財證六字第0930104860號
民國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

新美齊股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一年及一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31	111.12.31		112.12.31	111.12.31
	金額	%	金額	%	金額
資產			負債及權益		
流動資產：			流動負債：		
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,036,439	6	2100 短期借款(附註六(十三)及八)	\$ 6,004,648	36
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	1,368,201	8	2111 應付短期票券(附註六(十四)及八)	-	-
1170 應收票據及帳款(含關係人)(附註六(四)、(二十三)及七)	66,198	-	2130 合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十三)及七)	3,148,986	19
1200 其他應收款(含關係人)(附註七)	21,590	-	2170 應付票據及帳款	801,862	5
130X 存貨(附註六(五)、七及八)	10,115,895	61	2200 其他應付款(含關係人)(附註七)	382,033	3
1410 預付款項(附註七)	234,519	2	2280 租賃負債－流動(附註六(十六))	28,805	-
1479 其他流動資產(附註六(十二)及八)	398,301	2	一年或一營業週期內到期或執行費回權公司債(附註六(十五)及八)	-	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十二))	989,785	6	其他流動負債	61,390	-
流動資產合計	14,230,928	85	流動負債合計	10,427,724	63
非流動資產：			流動負債合計	1,144,157	7
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	340,283	2	應付公司債(附註六(十五)及八)	1,144,157	7
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	62,034	-	負債準備－非流動	784	-
1755 使用權資產(附註六(十))	73,856	-	遞延所得稅負債(附註六(十九))	8,098	-
1760 投資性不動產(附註六(十一)及八)	1,401,134	9	租賃負債－非流動(附註六(十六))	44,955	-
1780 無形資產	2,425	-	其他非流動負債	5,327	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	5,326	-	非流動負債合計	1,203,321	7
1900 其他非流動資產(附註六(四)、(十二)及八)	591,614	4	負債總計	11,631,045	70
非流動資產合計	2,476,672	15	歸屬於母公司業主之權益(附註六(八)及(二十))：	2,562,888	15
			普通股股本	2,562,888	15
			資本公積	(2,282)	-
			保留盈餘	1,697,881	10
			其他權益	79,697	1
			歸屬於母公司業主權益總計	4,338,184	26
			非控制權益	738,371	4
			權益總計	5,076,555	30
			負債及權益總計	\$ 16,707,600	100
資產總計	\$ 16,707,600	100		14,930,762	100



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世

(請詳閱後附合併財務報告附註)

新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十三)及七)	\$ 2,502,578	100	547,495	100
5000 營業成本(附註六(五)、(九)、(十)、(十八)及七)	(1,827,399)	(73)	(392,142)	(72)
營業毛利	675,179	27	155,353	28
營業費用(附註六(九)、(十)、(十二)、(十六)、(十八)、(二十一)、(二十四)及七)：				
6100 推銷費用	(145,544)	(6)	(7,470)	(1)
6200 管理費用	(183,534)	(7)	(157,238)	(29)
營業費用合計	(329,078)	(13)	(164,708)	(30)
營業淨利	346,101	14	(9,355)	(2)
營業外收入及支出(附註六(十一)、(十六)及(二十五))：				
7100 利息收入	76,718	3	48,981	9
7010 其他收入	80,107	3	6,115	1
7020 其他利益及損失	47,472	2	133,427	25
7050 財務成本	(19,750)	(1)	(6,941)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業利益之份額	-	-	1,600	-
營業外收入及支出合計	184,547	7	183,182	34
7900 稅前淨利	530,648	21	173,827	32
7951 減：所得稅費用(附註六(十九))	(103,782)	(4)	(35,679)	(7)
8200 本期淨利	426,866	17	138,148	25
8300 其他綜合損益(附註六(二十)及(二十六))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	57,306	2	22,166	4
8320 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	-	-	(5,155)	(1)
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	57,306	2	17,011	3
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8370 採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	-	-	2,509	1
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	2,509	1
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	57,306	2	19,520	4
8500 本期綜合損益總額	\$ 484,172	19	\$ 157,668	29
本期淨利歸屬於(附註六(八))：				
8610 母公司業主	\$ 425,655	17	140,855	26
8620 非控制權益	1,211	-	(2,707)	(1)
	\$ 426,866	17	\$ 138,148	25
綜合損益總額歸屬於(附註六(八))：				
8710 母公司業主	\$ 482,961	19	160,375	29
8720 非控制權益	1,211	-	(2,707)	-
	\$ 484,172	19	\$ 157,668	29
每股盈餘(元)(附註六(二十二))				
9750 基本每股盈餘	\$ 1.67		\$ 0.55	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 1.66		\$ 0.55	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世





新美齊股份有限公司及子公司

合併損益變動表

民國一二年及一二年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額	
	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差					透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益					員工未賺 得 酬 勞							
	法定盈 餘公積	資本公積	特別盈 餘公積	保留盈餘	未分配 盈餘	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計						
普 通 股 股 本	2,446,356	(4,974)	-	-	-	1,042,819	1,355,955	-	-	140,855	-	9,106	(4,261)	-	140,855	3,760,558	625,867	4,386,425
\$	-	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	-	-	-	138,148	(2,707)	138,148
	-	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	-	-	-	19,520	-	19,520
	-	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	-	-	-	157,668	(2,707)	157,668
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-									

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世

新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 530,648	173,827
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	34,911	32,613
攤銷費用	4,831	2,682
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(36,082)	(111,013)
利息費用	19,750	6,941
利息收入	(76,718)	(48,981)
股利收入	(8,712)	(5,284)
股份基礎給付酬勞成本	142	2,509
採用權益法認列之關聯企業利益之份額	-	(1,600)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	4,156	-
處分投資性不動產損失	1,762	-
處分採用權益法之投資利益	-	(25,028)
未實現外幣兌換損失	1,779	4,687
投資性不動產公允價值調整損失	1,549	9,561
租賃修改損失(利益)	56	(42)
收益費損項目合計	(52,576)	(132,955)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(377,214)	(271,299)
應收票據及帳款(含關係人)	(59,220)	3,145
其他應收款(含關係人)	(14,037)	(10)
存貨	(650,840)	(1,593,763)
預付款項	(156,924)	(20,194)
其他流動資產	(22,731)	(4,198)
其他金融資產	1,164,062	(649,534)
取得合約之增額成本	(90,641)	(635,943)
合約負債(含關係人)	43,435	2,190,248
應付票據及帳款	454,481	157,369
其他應付款(含關係人)	8,556	14,881
其他流動負債	20,506	18,793
調整項目合計	266,857	(923,460)

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
營運產生之現金流入(出)	\$ 797,505	(749,633)
收取之利息	76,390	47,839
收取之股利	8,712	7,260
支付之利息	(167,263)	(115,761)
支付之所得稅	(43,773)	(15,409)
營業活動之淨現金流入(出)	671,571	(825,704)
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(1,000)	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(261,732)	(471,025)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	616,573	639,555
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(688,141)	-
取得不動產、廠房及設備	(3,690)	(1,800)
取得無形資產	(1,319)	(1,314)
存出保證金(增加)減少	(1,780)	917
處分投資性不動產	140,498	-
其他金融資產(增加)減少	(166,325)	19,765
其他非流動資產減少(增加)	19,550	(18,798)
投資活動之淨現金流(出)入	(347,366)	167,300
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,653,384	788,858
短期借款減少	(922,343)	(53,546)
應付短期票券減少	(331,501)	(321,625)
發行公司債	697,310	445,515
償還公司債	(700,000)	(500,000)
存入保證金減少	(2,505)	(265)
租賃本金償還	(32,488)	(30,972)
發放現金股利	(12,666)	(48,927)
非控制權益變動	106,000	8,000
籌資活動之淨現金流入	455,191	287,038
匯率變動對現金及約當現金之影響	(1,916)	(4,644)
本期現金及約當現金增加(減少)數	777,480	(376,010)
期初現金及約當現金餘額	258,959	634,969
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,036,439	258,959

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年二月二十七日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(包括衍生金融工具)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及依公允價值衡量之投資性不動產外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制力之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

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

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司 名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比		說明
			112.12.31	111.12.31	
本公司	新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	公寓大廈管理	99.375 %	99.375 %	
本公司	京捷建設股份有限公司	不動產建設開發、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	
本公司	新合達科技股份有限公司	資訊技術服務業	42.857 %	42.857 %	
本公司	齊功建設股份有限公司	不動產買賣、租賃、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	註1
本公司	東南亞育樂股份有限公司	不動產租賃	100.00 %	- %	註2
本公司	齊城建設股份有限公司	不動產買賣、租賃、都市更新整建	70.00 %	- %	註3
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	新美齊保全股份有限公司	公寓保全業務	100.00 %	- %	註4

(註1)：基於經營策略考量，本公司與一功營造股份有限公司於民國一一一年九月共同投資設立齊功建設股份有限公司，本公司對其直接投資並取得控制力，故將其併入合併報表。

(註2)：本公司於民國一一二年四月取得東南亞育樂股份有限公司100%股權並取得控制力，故將其併入合併報表。

(註3)：基於經營策略考量，本公司與宜鋼股份有限公司及智睦國際投資股份有限公司於民國一一二年九月共同投資設立齊城建設股份有限公司，本公司對其直接投資並取得控制力，故將其併入合併報表。

(註4)：新美齊保全股份有限公司於民國一一二年十二月設立完成，新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司取得100.00%之持股，並併入合併財務報表

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算，換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

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

1.金融資產

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

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)經營模式評估

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

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的相一致。

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，合併公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，合併公司考量：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過按約定之支付案件，合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

2.金融負債

(1)負債或權益之分類

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

(2)庫藏股票

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

(3)金融負債

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

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

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

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

3.衍生金融工具

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.在建土地及營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

合併公司自其投資不再為關聯企業之日起停止採用權益法，並按公允價值衡量保留權益，保留權益之公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，認列於當期損益。對於先前認列於其他綜合損益中與該投資有關之所有金額，其會計處理之基礎與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同，亦即若先前認列於其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時須被重分類為損益，則當企業停止採用權益法時，將該利益或損失自權益重分類至損益。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

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

3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司予以資本化。

4.折舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)租 賃

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

1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產、租賃負債及除役負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本。

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (2)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

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

針對部分承租辦公處所、房屋及建築物、辦公設備、軟體、公務車及停車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 出租人

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

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

(十三) 無形資產

1. 認列及衡量

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

2. 後續支出

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

3. 攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1) 電腦軟體 3年

合併公司於每一報導日檢視無形資產之殘值、耐用年限及攤銷方法，並於必要時適當調整。

(十四) 非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、遞延所得稅資產、以公允價值衡量之投資性不動產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

1.廠址復原

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

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)房地銷售

合併公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。本公司對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)不動產租賃服務

合併公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)洗衣儲值點數

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

2.客戶合約之成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十七)股份基礎給付交易

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

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

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

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

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

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得者(損失)且並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

對於未使用之課稅損失遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來進行衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

(二十)每股盈餘

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，而凱銳控股股份有限公司於民國一一年五月二十六日經股東會改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。

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

(二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評價。於報導日評估過程中，合併公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，使用任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(五)(十一)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$ 692	323
支票及活期存款	951,343	192,339
約當現金－定期存款	84,404	66,297
	<u>\$ 1,036,439</u>	<u>258,959</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十六)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
國外私募股權基金	\$ 134,689	128,141
國外不動產信託基金	2,256	128,469
國外貨幣市場基金	598,198	-
國外股票	275,141	316,450
國外債券	<u>261,691</u>	<u>296,892</u>
小計	<u>1,271,975</u>	<u>869,952</u>
非避險之衍生工具		
股權連結商品	<u>96,226</u>	<u>439,794</u>
	<u>\$ 1,368,201</u>	<u>1,309,746</u>

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

	<u>112.12.31</u>		<u>111.12.31</u>	
	名目本金 (千元)	契約期間	名目本金 (千元)	契約期間
股權連結商品	USD <u>3,000</u>	<u>112.3~113.8</u>	USD <u>14,000</u>	<u>111.3~112.8</u>
	EUR <u>-</u>	<u>-</u>	EUR <u>335</u>	<u>111.12~112.2</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十五)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非公開發行公司股票－凱銳控股股份有限公司	\$ 339,283	281,977
國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司	<u>1,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 340,283</u>	<u>281,977</u>

- 1.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.合併公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，凱銳控股股份有限公司於民國一一一年五月二十六日經股東會改選董事，合併公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利，並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。
- 3.合併公司民國一一二年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十六)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及帳款與催收款

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 460	2,360
應收帳款—按攤銷後成本衡量	65,738	4,460
催收款	-	23,709
減：備抵損失	-	(23,709)
	<u>\$ 66,198</u>	<u>6,820</u>

合併公司針對所有應收票據及帳款與催收款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

	112.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 65,949	-	-
逾期1~30天	249	-	-
	<u>\$ 66,198</u>		<u>-</u>

	111.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 6,818	-	-
逾期1~30天	2	-	-
	<u>\$ 6,820</u>		<u>-</u>

合併公司催收款之預期信用損失分析如下：

	111.12.31		
	催收款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
逾期365天以上	\$ 23,709	100%	23,709

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 23,709	23,709
因無法收回而沖銷之金額	(23,709)	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>23,709</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存 貨

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 598,864	245,877
在建房地	9,358,546	8,203,542
營建用地	158,485	699,528
預付土地/容積款	-	163,550
	<u>\$ 10,115,895</u>	<u>9,312,497</u>

1.待售房地明細如下：

建案代碼	興建模式	112.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	302,894	50,093	352,987
		<u>\$ 534,751</u>	<u>64,113</u>	<u>598,864</u>

建案代碼	興建模式	111.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	<u>\$ 231,857</u>	<u>14,020</u>	<u>245,877</u>

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工 年 度	112.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1081	自地自建	114	\$ 4,232,088	2,286,561	6,518,649
1111	自地自建	116	798,145	52,616	850,761
1071	自地自建	115	1,054,978	485,911	1,540,889
1031	自地自建、合建分屋	113	134,728	313,519	448,247
			<u>\$ 6,219,939</u>	<u>3,138,607</u>	<u>9,358,546</u>

建案代碼	興建模式	預計完工 年 度	111.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1081	自地自建	114	\$ 4,230,581	1,049,229	5,279,810
1071	自地自建	115	1,054,458	118,166	1,172,624
1084	自地自建	111	500,474	334,237	834,711
1072	合建分屋	112	318,161	288,553	606,714
1031	自地自建、合建分屋	112	134,727	174,956	309,683
			<u>\$ 6,238,401</u>	<u>1,965,141</u>	<u>8,203,542</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 營建用地明細如下：

<u>建案代碼</u>	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
J3210	\$ 15,175	16,600
1111	-	647,127
1121	213	-
1085	22,952	22,952
1086	12,849	12,849
JSD	107,296	-
合 計	<u>\$ 158,485</u>	<u>699,528</u>

4. 預付土地/容積款明細如下：

<u>建案代碼</u>	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
1111	<u>\$ -</u>	<u>163,550</u>

5. 民國一一二年度及一一一年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為1,718,515千元及304,916千元。

6. 民國一一二年度及一一一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額分別為2,535千元及0千元，並已列報為銷貨成本。

7. 建造期間之利息資本化

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息資本化金額	152,558	113,728
利息資本化利率	1.47%~2.75%	0.77%~2.51%

8. 合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六) 採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

<u>關聯企業</u>	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

1. 關聯企業

本公司對凱銳控股股份有限公司原採權益法之投資，該公司於民國一一一年五月二十六日股東會進行董事改選，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司董事之席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利，致使喪失對其之重大影響力。因喪失對其之重大影響力產生處分利益25,028千元。

本公司持有剩餘股權權益於喪失重大影響力之日，由權益法之投資變更為以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。

(七) 企業合併

合併公司於民國一一二年四月透過收購東南亞育樂股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金	\$ <u>879,350</u>
----	-------------------

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 443
預付款項	249
不動產、廠房及設備(附註六(九))	4,156
投資性不動產(附註六(十一))	880,979
遞延所得稅資產	1,116
其他非流動資產	1,245
其他應付款	(5,833)
其他流動負債	(29)
	\$ <u>882,326</u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$ 879,350
減：可辨認淨資產之公允價值	(882,326)
廉價購買利益	\$ <u>(2,976)</u>

合併公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於合併綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十五)。

(八)具重大非控制權益之子公司

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		112.12.31	111.12.31
京捷建設股份有限公司	台灣	40 %	40 %

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

1.京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	112.12.31	111.12.31
流動資產	\$ 7,500,455	6,705,749
非流動資產	2,813	4,903
流動負債	(5,953,760)	(5,163,127)
非流動負債	(363)	(1,302)
淨資產	\$ <u>1,549,145</u>	<u>1,546,223</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>619,658</u>	<u>618,489</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112年度	111年度
營業收入	\$ -	-
本期淨利暨綜合損益總額	\$ 2,922	533
歸屬於非控制權益之本期淨利暨綜合損益總額	\$ 1,169	213
營業活動現金流量	\$ (340,920)	(11,078)
投資活動現金流量	-	(458)
籌資活動現金流量	343,657	(3,368)
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 2,737	(14,904)

(九)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及 建 築	機器 設備	辦公及 其他設備	租賃 改良	總 計
成本：						
民國112年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	-	45,521	42,181	147,884
合併取得	-	-	29,308	9,320	-	38,628
增 添	-	-	-	3,690	-	3,690
處 分	-	-	(29,308)	(20,734)	(36,724)	(86,766)
民國112年12月31日餘額	\$ 52,715	7,467	-	37,797	5,457	103,436
民國111年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	-	43,721	42,181	146,084
增 添	-	-	-	1,800	-	1,800
民國111年12月31日餘額	\$ 52,715	7,467	-	45,521	42,181	147,884
累計折舊及減損：						
民國112年1月1日餘額	\$ -	2,867	-	42,919	41,445	87,231
合併取得	-	-	26,026	8,446	-	34,472
本期折舊	-	133	-	1,755	421	2,309
處 分	-	-	(26,026)	(19,860)	(36,724)	(82,610)
民國112年12月31日餘額	\$ -	3,000	-	33,260	5,142	41,402
民國111年1月1日餘額	\$ -	2,732	-	41,989	41,023	85,744
本期折舊	-	135	-	930	422	1,487
民國111年12月31日餘額	\$ -	2,867	-	42,919	41,445	87,231
帳面價值：						
民國112年12月31日	\$ 52,715	4,467	-	4,537	315	62,034
民國111年12月31日	\$ 52,715	4,600	-	2,602	736	60,653

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)使用權資產

	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
成本：				
民國112年1月1日餘額	\$ 116,606	2,804	158	119,568
增 添	43,966	3,788	-	47,754
減 少	<u>(3,905)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,905)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 156,667</u>	<u>6,592</u>	<u>158</u>	<u>163,417</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 108,260	2,804	158	111,222
增 添	10,252	-	-	10,252
減 少	<u>(1,906)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,906)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 116,606</u>	<u>2,804</u>	<u>158</u>	<u>119,568</u>
累計折舊：				
民國112年1月1日餘額	\$ 58,178	1,558	79	59,815
本期折舊	31,215	1,356	31	32,602
減 少	<u>(2,856)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,856)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 86,537</u>	<u>2,914</u>	<u>110</u>	<u>89,561</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 29,232	622	48	29,902
本期折舊	30,159	936	31	31,126
減 少	<u>(1,213)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,213)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 58,178</u>	<u>1,558</u>	<u>79</u>	<u>59,815</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	<u>\$ 70,130</u>	<u>3,678</u>	<u>48</u>	<u>73,856</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 58,428</u>	<u>1,246</u>	<u>79</u>	<u>59,753</u>

(十一)投資性不動產

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產，並以營業租賃方式出租，出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權，已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國112年1月1日餘額	\$ 562,045	101,919	663,964
合併取得	871,659	9,320	880,979
本期處分	(105,266)	(36,994)	(142,260)
因公允價值調整產生之淨(損)益	<u>(7,410)</u>	<u>5,861</u>	<u>(1,549)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,321,028</u>	<u>80,106</u>	<u>1,401,134</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國111年1月1日餘額	\$ 570,217	103,308	673,525
因公允價值調整產生之淨(損)益	(8,172)	(1,389)	(9,561)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 562,045</u>	<u>101,919</u>	<u>663,964</u>
帳面金額：			
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,321,028</u>	<u>80,106</u>	<u>1,401,134</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 562,045</u>	<u>101,919</u>	<u>663,964</u>

- 1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價層級第三等級之情形。
- 2.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十七)。
- 3.合併公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。
- 4.合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

民國一一二年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路 2號6樓等8戶及地下 一~二層共20個坡面 平面式停車位	台北市中山區中山北路 三段25之3號	新北市板橋區縣 民大道二段74號24樓
重要契約條款	1.租金：每月42千元 (含稅) 2.租期： 112/7/21~113/7/20 3.押金：35千元	1.租金：每月63千元 (含稅) 2.租期： 112/6/1~113/2/9 3.押金：60千元	1.租金：每月115千元 (含稅) 2.租期： 112/6/15~113/6/14 3.押金：230千元
當地及比較標的租金 行情	1,376元/坪~1,471元/坪	3,895元/坪~3,975元/坪	1,756元/坪~2,011元/坪
比較標的建坪行情	480千元/坪~565千元/坪	2,530千元/坪~2,949千元/坪	782千元/坪~851千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~2,000千元/輛	-	2,617千元~2,850千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%
委外估價公允價值	\$351,962	\$98,960	\$69,709

民國一一一年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路 2號6樓等8戶及地下 一~二層共20個坡面 平面式停車位	台北市中山區中山北路 三段25之3號	新北市板橋區縣 民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓 及文德路68號門牌 房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元 (含稅) 2.租期： 107/1/17~112/2/28 3.押金：1,700千元	1.租金：每月63千元 (含稅) 2.租期： 111/11/20~112/5/31 3.押金：60千元	1.租金：每月105千元 (含稅) 2.租期： 111/5/1~112/4/30 3.押金：210千元	1.租金：每月90千元 (含稅) 2.租期： 109/8/1~111/9/3 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元 (含稅) 2.租期： 107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金 行情	1,334元/坪~1,471元/坪	4,057元/坪~4,188元/坪	1,716元/坪~2,011元/坪	1,147元/坪~1,301元/坪	1,435元/坪~1,491元/坪
比較標的建坪行情	410千元/坪~417千元/坪	2,826千元/坪~2,949千元/坪	794千元/坪~809千元/坪	834千元/坪~879千元/坪	771千元/坪~787千元/坪
比較標的停車位行情	1,414千元~1,500千元/輛	-	-	2,800千元~3,050千元/輛	1,800千元~3,100千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$326,490	\$112,669	\$77,128	\$77,950	\$79,697

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。
 租金收入：係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。
 押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期利率推估。
 閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。
 期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取。
 未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估。
 收益年限：10年
 折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

5.合併公司下列投資性不動產後續衡量係採土地開發分析法評價者，相關重要契約條款及評價資訊如下：

民國一十二年十二月三十一日

標的	臺北市中正區福和段 二小段472地號等七筆 土地及其地上建物
重要契約條款	1.租金：每月1,663千元(含稅) 2.租期：111/5/1~117/10/31
估計銷售總金額	\$1,595,319千元
利潤率	20.00%
資本利息綜合利率	4.22%
委外估價公允價值	\$880,503千元

合併公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一十二年及一十一年十二月三十一日。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)其他流動及非流動資產

	112.12.31	111.12.31
受限制銀行存款	\$ 634,848	467,523
信託專戶銀行存款	175,163	1,373,280
合建保證金	23,790	39,650
履約保證金	115,274	64,766
取得合約之增額成本	989,785	901,647
代付款	26,703	3,486
預付投資款	-	18,798
其 他	14,137	14,436
	<u>\$ 1,979,700</u>	<u>2,883,586</u>
流 動	\$ 398,301	1,492,709
取得合約之增額成本—流動	989,785	901,647
非流動	<u>591,614</u>	<u>489,230</u>
	<u>\$ 1,979,700</u>	<u>2,883,586</u>

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷認列為推銷費用。民國一一二年度及一一一年度分別認列132,242千元及0千元之廣告費用，該費用包含於合併綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十三)短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保金融機構借款	\$ 114,000	94,529
擔保金融機構借款	5,890,648	5,179,295
	<u>\$ 6,004,648</u>	<u>5,273,824</u>
尚未使用額度	\$ 6,660,949	7,445,501
利率區間	<u>2.00%~4.92%</u>	<u>2.05%~5.36%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付短期票券

	111.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	中華票券	1.00%	\$ 326,900
減：應付短期票券折價			(716)
合 計			<u>\$ 326,184</u>
尚未使用額度			<u>\$ -</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)應付公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	112.12.31	111.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,144,157	1,145,217
減：一年內到期部份	-	(699,383)
合 計	<u>\$ 1,144,157</u>	<u>445,834</u>

項目	國內第三次有擔保 普通公司債	國內第四次有擔保 普通公司債
1.發行總額	\$450,000千元	\$700,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	111.9.1~116.9.1	112.11.28~117.11.28
4.債券期限	5年	5年
5.票面利率	1.95%	1.75%
6.還本方式	自發行日起屆滿三年還本 15%，滿四年還本15%，滿五 年還本70%	自發行日起屆滿五年到期日 還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形詳附註八。

(十六)租賃負債

	112.12.31	111.12.31
流 動	<u>\$ 28,805</u>	<u>32,395</u>
非流動	<u>\$ 44,955</u>	<u>27,092</u>

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 1,074</u>	<u>1,098</u>
轉租使用權資產之收益	<u>\$ 50,263</u>	<u>46,778</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 974</u>	<u>634</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 34,536</u>	<u>32,704</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.房屋及建築之租賃

合併公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為三至五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權。部分房屋租賃為低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及辦公設備之租賃期間皆為三年。另，合併公司承租部分辦公設備、軟體及運輸設備為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十七)營業租賃

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

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
低於一年	\$ 49,142	33,642
一年至二年	43,879	17,016
二年至三年	26,238	14,180
三年至四年	15,810	4,606
四年至五年	12,959	5,512
五年以上	<u>20,266</u>	<u>26,000</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 168,294</u>	<u>100,956</u>

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為21,851千元及17,591千元。投資性不動產產生租金收入者所發生之租賃成本分別為4,566千元及2,749千元。

(十八)員工福利

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業成本	\$ 3,540	2,552
推銷費用	222	202
管理費用	<u>2,758</u>	<u>2,619</u>
	<u>\$ 6,520</u>	<u>5,373</u>

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)所得稅

1.合併公司之所得稅費用(利益)明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用	\$ 114,088	26,821
遞延所得稅(利益)費用	(10,306)	8,858
	<u>\$ 103,782</u>	<u>35,679</u>

2.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 530,648</u>	<u>173,827</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 106,130	34,765
永久性差異	8,239	4,607
土地增值稅	(14,681)	374
免稅所得	3,439	(15,540)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失變動	414	1,038
使用未認列前期遞延所得稅資產之課稅損失	(3,516)	(1,291)
未認列暫時性差異之變動	445	(1,291)
未分配盈餘加徵稅額	4,822	12,918
前期(高)低估	(1,510)	99
合 計	<u>\$ 103,782</u>	<u>35,679</u>

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	<u>\$ 16,740</u>	<u>19,841</u>

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

民國一一二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除 之 虧 損	得扣除之最後年度
民國一〇八年度(核定數)	\$ 31,714	民國一一八年度
民國一〇九年度(核定數)	42,068	民國一一九年度
民國一一〇年度(核定數)	2,583	民國一二〇年度
民國一一一年度(申報數)	5,264	民國一二一年度
民國一一二年度(預計數)	2,072	民國一二二年度
	<u>\$ 83,701</u>	

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

	備抵呆帳超限	未實現金融 商品評價損益	其 他	合 計
遞延所得稅資產：				
民國112年1月1日	\$ 4,694	-	188	4,882
貸記(借記)損益表	-	-	444	444
民國112年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>632</u>	<u>5,326</u>
民國111年1月1日	\$ 4,694	3,387	161	8,242
貸記(借記)損益表	-	(3,387)	27	(3,360)
民國111年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>188</u>	<u>4,882</u>

	投資性不動產 公允價值評價 調整	土地增值稅	未實現金融商 品評價損益	其他	合 計
遞延所得稅負債：					
民國112年1月1日	\$ 9,028	3,532	5,400	-	17,960
(貸記)借記損益表	(17,401)	(1,608)	9,147	-	(9,862)
民國112年12月31日	<u>\$ (8,373)</u>	<u>1,924</u>	<u>14,547</u>	<u>-</u>	<u>8,098</u>
民國111年1月1日	\$ 9,252	3,182	-	28	12,462
(貸記)借記損益表	(224)	350	5,400	(28)	5,498
民國111年12月31日	<u>\$ 9,028</u>	<u>3,532</u>	<u>5,400</u>	<u>-</u>	<u>17,960</u>

4. 本公司及子公司營利事業所得稅結算申報核定情形如下：

公司名稱	核定年度
本公司	110年度
新美齊公寓公司	111年度
京捷建設公司	110年度
新合達科技公司	110年度
東南亞育樂公司	110年度

(二十) 資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,562,888千元及2,533,121千元，分別為256,289千股及253,312千股，所有已發行股份均已收取。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節如下：

單位：千股

	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	253,312	244,635
限制員工權利新股註銷	(63)	(285)
庫藏股註銷	-	(3,270)
股票股利	3,040	12,232
12月31日期末餘額	<u>256,289</u>	<u>253,312</u>

1. 普通股之發行

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議以未分配盈餘30,397千元增資發行新股3,040千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一二年九月三日為增資基準日，相關法定程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2. 資本公積

	112.12.31	111.12.31
逾五年未發放股利	\$ 157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	(3,601)	(5,857)
認列對子公司所有權權益變動數	958	958
	<u>\$ (2,282)</u>	<u>(4,538)</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳稅款外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額後提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限；另必要時得提供特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積並得酌予保留部份盈餘後，加計以往年度未分配餘額由董事會擬具盈餘分配案並提請股東會決議後分派之。

本公司前期累積之其他權益減項淨額及帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量之公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列。

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

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為83,933千元及93,495千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年五月三十一日及民國一一一年五月二十四日經股東常會決議通過民國一一一年度及民國一一〇年度盈餘分配，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度		110年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.05	12,666	0.20	48,927
股票	0.12	30,397	0.50	122,318
		<u>\$ 43,063</u>		<u>171,245</u>

4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

	112年		111年	
	千股	金額	千股	金額
1月1日餘額	-	\$ -	3,270	39,910
本期註銷	-	-	(3,270)	(39,910)
12月31日餘額	-	<u>\$ -</u>	-	<u>-</u>

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

5.其他權益(稅後淨額)

	透過其他 綜合損益按 公允價值衡量 之金融資產 未實現損益	其他權益 —員工未 賺得酬勞	合 計
民國112年1月1日餘額	\$ 22,166	(327)	21,839
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現之損益份額	57,306	-	57,306
股份基礎給付交易	-	552	552
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 79,472</u>	<u>225</u>	<u>79,697</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他 綜合損益按 公允價值衡量 之金融資產 未實現損益	其他權益 —員工未 賺得酬勞	合 計
民國111年1月1日餘額	\$ (1,714)	9,106	(4,261)	3,131
採用權益法之關聯企業之 換算差額之份額	2,509	-	-	2,509
採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按 公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	(5,155)	-	(5,155)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具 未實現損益之份額	-	22,166	-	22,166
股份基礎給付交易	-	-	4,556	4,556
處分採用權益法之投資	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>22,166</u>	<u>(327)</u>	<u>21,839</u>

(二十一) 股份基礎給付

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

1. 本公司全體員工

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

2. 本公司控制或從屬公司員工

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

1. 限制員工權益新股相關資訊如下：

母公司：

	112年度	111年度
1月1日流通在外數量	1,675	2,627
本期喪失	(63)	(285)
本期既得	(686)	(667)
12月31日流通在外數量	<u>926</u>	<u>1,675</u>

2. 員工費用：

	112年度	111年度
因限制員工權利新股所產生之費用	\$ <u>142</u>	<u>2,509</u>

(二十二) 每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$ <u>425,655</u>	<u>140,855</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>255,249</u>	<u>254,607</u>
	\$ <u>1.67</u>	<u>0.55</u>

稀釋每股盈餘(元)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本暨稀釋)	\$ <u>425,655</u>	<u>140,855</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)	255,249	254,607
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	635	756
未既得之限制員工權利新股	924	1,651
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>256,808</u>	<u>257,014</u>
	\$ <u>1.66</u>	<u>0.55</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

		112年度			
		不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：					
台 灣	\$	<u>141,407</u>	<u>2,360,409</u>	<u>762</u>	<u>2,502,578</u>
主要產品/服務線：					
租賃	\$	71,731	-	-	71,731
公寓大廈管理		69,676	-	-	69,676
不動產買賣		-	2,360,409	-	2,360,409
資訊服務		-	-	762	762
	\$	<u>141,407</u>	<u>2,360,409</u>	<u>762</u>	<u>2,502,578</u>

		111年度			
		不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：					
台 灣	\$	<u>120,836</u>	<u>425,262</u>	<u>1,397</u>	<u>547,495</u>
主要產品/服務線：					
租賃	\$	64,028	-	-	64,028
公寓大廈管理		56,808	-	-	56,808
不動產買賣		-	425,262	-	425,262
資訊服務		-	-	1,397	1,397
	\$	<u>120,836</u>	<u>425,262</u>	<u>1,397</u>	<u>547,495</u>

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據	\$ 460	2,360	5,390
應收帳款	65,738	4,460	4,575
	<u>\$ 66,198</u>	<u>6,820</u>	<u>9,965</u>

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
合約負債－租賃服務	\$ 4,709	4,370	3,402
合約負債－不動產銷售	3,144,277	3,100,783	911,480
合約負債－洗衣儲值點數	-	-	2
	<u>\$ 3,148,986</u>	<u>3,105,153</u>	<u>914,884</u>

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為638,237千元及29,327千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(二十四)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為14,074千元及4,550千元，董事酬勞提列金額分別為2,815千元及910千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司董事會決議分派之民國一一一年度及一一〇年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一一年度及一一〇年度個體財務報告估列金額並無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)營業外收入及支出

1.利息收入

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 23,633	4,877
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	53,051	44,089
其他	34	15
	<u>\$ 76,718</u>	<u>48,981</u>

2.其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$ 8,712	5,284
廉價購買利益	2,976	-
違約金收入	1,124	384
管理費收入	61,201	-
其他	6,094	447
	<u>\$ 80,107</u>	<u>6,115</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

	112年度	111年度
處分不動產、廠房及設備(損失)	\$ (4,156)	-
處分投資性不動產(損失)	(1,762)	-
處分投資利益	-	25,028
租賃修改(損失)利益	(56)	42
外幣兌換利益	18,938	6,956
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	36,082	111,013
投資性不動產公允價值調整(損失)	(1,549)	(9,561)
其 他	(25)	(51)
	<u>\$ 47,472</u>	<u>133,427</u>

4.財務成本

	112年度	111年度
銀行借款	\$ (18,143)	(2,326)
除役及租賃負債利息攤銷	(1,088)	(1,111)
國內公司債利息攤銷	-	(3,459)
其他	(519)	(45)
	<u>\$ (19,750)</u>	<u>(6,941)</u>

(二十六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

合併公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失而需提列備抵損失之情形。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	12個月以內	1-2年	2-5年	超過5年
112年12月31日						
無附息負債	\$ 1,183,895	1,183,895	1,183,895	-	-	-
無擔保銀行借款	114,000	114,463	114,463	-	-	-
擔保銀行借款	5,890,648	6,240,116	3,291,671	1,677,695	1,161,143	109,607
租賃負債(含一年內到期)	73,760	75,553	29,756	24,886	20,669	242
普通公司債(含一年內到期)	<u>1,144,157</u>	<u>1,730,268</u>	<u>21,025</u>	<u>579,925</u>	<u>1,129,318</u>	<u>-</u>
	\$ 8,406,460	9,344,295	4,640,810	2,282,506	2,311,130	109,849
111年12月31日						
無附息負債	\$ 459,530	459,530	459,530	-	-	-
無擔保銀行借款	94,529	94,699	94,699	-	-	-
擔保銀行借款	5,179,295	6,466,429	2,495,742	1,694,306	2,172,961	103,420
應付短期票券	326,184	326,900	326,900	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	59,487	60,487	33,051	16,616	10,820	-
普通公司債(含一年內到期)	<u>1,145,217</u>	<u>1,193,089</u>	<u>714,871</u>	<u>8,775</u>	<u>469,443</u>	<u>-</u>
	\$ 7,264,242	8,601,134	4,124,793	1,719,697	2,653,224	103,420

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

3.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

			112.12.31			111.12.31		
			外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產								
<u>貨幣性項目</u>								
美 金	\$	3,565	30.71	109,481	1,915	30.71	58,810	
歐 元		62	33.98	2,107	62	32.72	2,029	
英 鎊		10	39.15	392	-	-	-	
金融負債								
<u>貨幣性項目</u>								
美 金	\$	-	-	-	698	30.71	21,436	
歐 元		2,173	33.98	73,839	2,234	32.72	73,096	

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日分別當美金、歐元及英鎊對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別增加或減少381千元及337千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換利益(含已實現及未實現)分別為18,938千元及6,956千元。

4. 利率風險

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加60,046千元及48,273千元，主係因合併公司之變動利率借款。

5. 其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	112年度		111年度	
	其他綜合(損)		其他綜合(損)	
報導日證券價格	益稅後金額	稅後(損)益	益稅後金額	稅後(損)益
上漲10%	\$ 34,028	80,823	28,198	45,845
下跌10%	\$ (34,028)	(80,823)	(28,198)	(45,845)

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 275,141	-	275,141	-	275,141
國外債券	261,691	-	261,691	-	261,691
國外私募股權基金	134,689	-	134,689	-	134,689
國外不動產信託基金	2,256	-	2,256	-	2,256
國外貨幣市場基金	598,198	-	598,198	-	598,198
股權連結商品	96,226	-	96,226	-	96,226
小計	1,368,201	-	1,368,201	-	1,368,201
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	340,283	-	-	340,283	340,283
小計	340,283	-	-	340,283	340,283
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,036,439	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	66,198	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	21,590	-	-	-	-
其他金融資產	949,075	-	-	-	-
小計	2,073,302	-	-	-	-
合計	\$ 3,781,786	-	1,368,201	340,283	1,708,484
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 6,004,648	-	-	-	-
應付票據及帳款	801,862	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	382,033	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	73,760	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,144,157	-	-	-	-
合計	\$ 8,406,460	-	-	-	-

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		111.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 316,450	-	316,450	-	316,450
國外債券	296,892	-	296,892	-	296,892
國外私募股權基金	128,141	-	128,141	-	128,141
國外不動產信託基金	65,351	-	65,351	-	65,351
國外擔保貸款基金	63,118	-	63,118	-	63,118
股權連結商品	439,794	-	439,794	-	439,794
小 計	1,309,746	-	1,309,746	-	1,309,746
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	281,977	-	-	281,977	281,977
小 計	281,977	-	-	281,977	281,977
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	258,959	-	-	-	-
應收票據及帳款	6,820	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	6,907	-	-	-	-
其他金融資產	1,945,219	-	-	-	-
小 計	2,217,905	-	-	-	-
合 計	\$ 3,809,628	-	1,309,746	281,977	1,591,723
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 5,273,824	-	-	-	-
應付短期票券	326,184	-	-	-	-
應付票據及帳款	347,381	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	112,149	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	59,487	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,145,217	-	-	-	-
合 計	\$ 7,264,242	-	-	-	-

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生性金融工具

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

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)衍生金融工具

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

(4)民國一一二年度及一一一年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

	透過損益按公 允價值衡量 無公開報價 之權益工具
民國112年1月1日	\$ 281,977
購買	1,000
總利益－認列於其他綜合損益	57,306
民國112年12月31日	<u>\$ 340,283</u>
民國111年1月1日	\$ -
重分類	259,811
總利益－認列於其他綜合損益	22,166
民國111年12月31日	<u>\$ 281,977</u>

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一一二年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過 \$	<u>57,306</u>	<u>22,166</u>
其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未 實現評價利益」）		

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可 觀察輸入值	重大不可觀察 輸入值與公允 價值關係
透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產無 活絡市場之權益 工具投資	資產法	- 淨資產價值 - 缺乏市場流通性折價	缺乏流通性折價 愈高，公允價值 估計數愈低

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國112年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 3,403	(3,403)
			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國111年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 2,820	(2,820)

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十七)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收票據及帳款及其他應收款

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

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

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

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似合併公司歷史資料決定。

(2)投 資

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

(3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一一二年度及一一一年度，合併公司均無提供任何背書保證予其他第三方。

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助合併公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，合併公司確保有足夠之現金以支應可預期之營運支出需求，包括金融義務之履行。另外，合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未使用之借款額度共計6,660,949千元及3,795,501千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

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

(1)匯率風險

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

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

(2)利率風險

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

(3)權益工具價格風險

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

(二十八)資本管理

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

	112年度	111年度
稅後淨利	\$ 426,866	138,148
資本總額	\$ 15,671,161	14,671,803
資本報酬率	2.72 %	0.94 %

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(十)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>112.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>減少</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 5,273,824	731,041	-	-	(217)	-	6,004,648
應付短期票券	326,184	(331,501)	-	-	-	5,317	-
應付公司債(含							
一年內到期)	1,145,217	(2,690)	-	-	-	1,630	1,144,157
存入保證金	7,832	(2,505)	-	-	-	-	5,327
租賃負債(含一							
年內到期)	59,487	(32,488)	47,754	(993)	-	-	73,760
	<u>\$ 6,812,544</u>	<u>361,857</u>	<u>47,754</u>	<u>(993)</u>	<u>(217)</u>	<u>6,947</u>	<u>7,227,892</u>

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>111.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>減少</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 4,538,426	735,312	-	-	86	-	5,273,824
應付短期票券	639,112	(321,625)	-	-	-	8,697	326,184
應付公司債(含							
一年內到期)	1,198,610	(54,485)	-	-	-	1,092	1,145,217
存入保證金	8,097	(265)	-	-	-	-	7,832
租賃負債(含一							
年內到期)	80,942	(30,972)	10,252	(735)	-	-	59,487
	<u>\$ 6,465,187</u>	<u>327,965</u>	<u>10,252</u>	<u>(735)</u>	<u>86</u>	<u>9,789</u>	<u>6,812,544</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人
高美投資有限公司(高美)	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
凱銳控股股份有限公司	本公司之其他關係人
凱銳光電股份有限公司	本公司之其他關係人
中國石油化學工業開發股份有限公司	本公司之其他關係人
新達科技股份有限公司	本公司之其他關係人

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
翔捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人
林傳捷	本公司之董事長
張○○	本公司之主要管理人員

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	營業收入		合約負債—流動	
	112年度	111年度	112.12.31	111.12.31
主要管理人員	\$ -	-	3,933	3,884
其他關係人—高美	-	425,262	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>425,262</u>	<u>3,933</u>	<u>3,884</u>

合併公司上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地時認列收入。

2.進貨

	營業成本		預付費用	
	112年度	111年度	112.12.31	111.12.31
本公司之董事長	<u>\$ 596</u>	<u>-</u>	<u>400</u>	<u>-</u>

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

3.租賃

	營業收入	
	112年度	111年度
其他關係人	<u>\$ 183</u>	<u>180</u>
	管理費用	
	112年度	111年度
其他關係人	<u>\$ 1,290</u>	<u>23</u>
	應收帳款	
	112.12.31	111.12.31
其他關係人	<u>\$ 3</u>	<u>-</u>
	預付款項	
	112.12.31	111.12.31
其他關係人	<u>\$ 144</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

向上述關係人出租之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月或年收取租金。

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

4. 勞務收受

	存貨(累積計價)	
	112.12.31	111.12.31
其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司	\$ 22,857	22,857

	管理費用		其他應付款－關係人		其他收入	
	112年度	112年度	112.12.31	111.12.31	112年度	112年度
其他關係人	\$ 438	5,363	-	459	5,332	-

5. 其他

	其他應收款		預付費用	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
其他關係人	\$ 4,606	-	6,479	-

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 23,504	30,652
退職後福利	216	216
股份基礎給付	1,310	730
	\$ 25,030	31,598

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十一)。

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 5,864,779	6,101,905
不動產、廠房及設備	銀行借款、商業本票融資	57,183	57,315
投資性不動產	銀行借款、應付公司債	1,401,134	663,964
其他流動資產	價金信託、建案支出專款 及商業本票融資	223,086	1,373,280
其他非流動資產	應付公司債		
(受限制銀行存款)		586,925	467,523
		\$ 8,133,107	8,663,987

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

	112.12.31	111.12.31
取得存貨	\$ 4,344,945	7,328,251
因銀行融資合約開立本票	5,452,606	5,578,974
向票券承兌機構借款額度開立本票	45,000	371,900
因建案履約、合建或保固義務開立本票	25,200	32,826
	<u>\$ 9,867,751</u>	<u>13,311,951</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 18,820,883</u>	<u>20,065,633</u>
已收取金額	<u>\$ 3,131,994</u>	<u>3,100,783</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	62,564	56,795	119,359	50,968	55,788	106,756
勞健保費用	7,785	6,060	13,845	5,571	5,794	11,365
退休金費用	3,540	2,980	6,520	2,552	2,821	5,373
董事酬金	-	3,967	3,967	-	2,479	2,479
其他員工福利費用	8,207	38,161	46,368	7,003	34,436	41,439
折舊費用	27,825	7,086	34,911	26,532	6,081	32,613
攤銷費用	467	4,364	4,831	406	2,276	2,682

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 註1	背書保證者公司 名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 註2	對單一企業 背書保證 總額	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
1	東南亞育樂股份有限公司	新美齊股份有限公司	3	747,820	540,000	540,000	540,000	540,000	72.21	747,820	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。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

持有之 公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票-HSBA.L	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	121	30,104	-	30,104	-	
本公司	股票-DBK.DE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	515	216,514	-	216,514	-	
本公司	股票-AT&T	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43	21,928	-	21,928	-	
本公司	股票-UBSG	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	7	6,595	-	6,595	-	
					<u>275,141</u>			-	
本公司	債券-ING GROEP NV	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	45,827	-	45,827	-	
本公司	債券-Contingent Notes Barclays	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	66,773	-	66,773	-	
本公司	債券-HSBC HOLDING BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	30,467	-	30,467	-	

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	55,619	-	55,619	-	
本公司	債券-Note standard Chartered	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	33,077	-	33,077	-	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,928	-	29,928	-	
					<u>261,691</u>				
本公司	不動產信託基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	<u>2,256</u>	-	2,256	-	
本公司	私募股權基金-Owl Rock	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	70,220	-	70,220	-	
本公司	私募股權基金-BII FUND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	64,469	-	64,469	-	
				-	<u>134,689</u>	-	-	-	
本公司	貨幣市場基金-Money Market	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	<u>598,198</u>	-	598,198	-	
本公司	凱銳控股股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	19,758	339,283	19.7579%	339,283	-	
本公司	凱益能源股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	20	1,000	1.1111%	1,000	-	
				-	<u>340,283</u>	-	-	-	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	東南亞育樂(股)公司股票	採用權益法之長期股權投資(註)	翁○○及林○○等	-	-	-	832	879,350	-	-	-	-	832	903,499

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中仁平段房地	111.06.24	608,000	608,000	陳君等兩人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	京捷	1	其他收入	55,869	-	2.23 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

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

註四：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一二二年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出賣情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	842,777	60.00 %	2,922	1,753	註1
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	75,286	99.375 %	8,016	7,966	註1
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	3,284	42.857 %	179	77	註1
本公司	齊功	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	30,000	12,000	3,000	60.00 %	161,833	60.00 %	(206)	(123)	註1
本公司	東南亞育樂	台灣	不動產租賃	879,350	-	832	100.00 %	903,499	100.00 %	26,235	21,173	註1
本公司	齊城	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	14,000	-	1,400	70.00 %	13,936	70.00 %	(92)	(64)	註1
新美齊公寓	新美齊保全	台灣	公寓保全業務	40,000	-	4,000	100.00 %	38,227	100.00 %	(1,773)	(1,773)	註1

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
高美投資有限公司		50,661,116	19.76 %
高輔投資股份有限公司		18,667,951	7.28 %
陞譽股份有限公司		17,897,288	6.98 %

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有四個應報導部門：不動產事業部門、金融商品及投資部門、建設開發部門及資訊服務部門，不動產事業部門主要係從事不動產租賃及公寓大廈管理；金融商品及投資部門主要從事投資金融資產之買賣；建設開發部門主要從事不動產買賣及土地之建設開發；資訊服務部門主要從事資訊技術服務等。

合併公司之應報導部門係公司規劃之策略性事業單位，各策略性事業單位分別提供不同產品及服務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
112年度						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 141,407	-	2,360,409	762	-	2,502,578
部門間收入	7,596	-	-	-	(7,596)	-
收入總計	<u>\$ 149,003</u>	<u>-</u>	<u>2,360,409</u>	<u>762</u>	<u>(7,596)</u>	<u>2,502,578</u>
應報導部門損益	<u>\$ 5,501</u>	<u>103,374</u>	<u>421,594</u>	<u>179</u>	<u>-</u>	<u>530,648</u>
	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
111年度						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 120,836	-	425,262	1,397	-	547,495
部門間收入	1,962	-	-	-	(1,962)	-
收入總計	<u>\$ 122,798</u>	<u>-</u>	<u>425,262</u>	<u>1,397</u>	<u>(1,962)</u>	<u>547,495</u>
應報導部門損益	<u>\$ 21,747</u>	<u>157,984</u>	<u>(713)</u>	<u>(5,191)</u>	<u>-</u>	<u>173,827</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	112年度	111年度
租賃	\$ 71,731	64,028
公寓大廈管理	69,676	56,808
不動產買賣	2,360,409	425,262
資訊服務	762	1,397
合 計	<u>\$ 2,502,578</u>	<u>547,495</u>

(四)地區資訊

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

地 區 別	112年度	111年度
來自外部客戶收入：		
台 灣	<u>\$ 2,502,578</u>	<u>547,495</u>
地 區 別	112.12.31	111.12.31
非流動資產：		
台 灣	<u>\$ 1,544,138</u>	<u>809,511</u>

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

(五)主要客戶資訊

	112年度	111年度
1021	<u>\$ -</u>	<u>425,262</u>



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達新美齊股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

存貨及投資性不動產評價

有關存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳個體財務報告附註四(七)(十)、五(二)及六(五)(十)。

新美齊股份有限公司存貨之淨變現價值及備抵評價金額及投資性不動產之公允價值均需仰賴管理當局對淨變現價值之假設及外部專家對於評估公允價值假設參數輸入值之主觀判斷，對存貨及投資性不動產評價均將產生重大影響，因此存貨及投資性不動產評價列為本會計師執行新美齊股份有限公司個體財務報告重要的評估事項。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得新美齊股份有限公司委請外部不動產估價師出具之鑑價報告，針對估價假設進行合理性評估，並檢查該鑑價師之資格及獨立性，以評估投資性不動產之公允價值。

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

新美齊股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使新美齊股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致新美齊股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成新美齊股份有限公司之查核意見。

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠桓



李慈慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號
核准簽證文號：台財證六字第0930104860號
民國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日



新美豐股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112.12.31		111.12.31		111.12.31					
		金額	%	金額	%	金額	%				
資產：											
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 826,988	8	118,988	1	2100	短期借款(附註六(十二)及八)	\$ 2,546,827	26	2,200,583	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	1,368,201	14	1,309,746	15	2110	應付短期票券(附註六(十三)及八)	-	-	326,184	4
1170	應收帳款(附註六(四)及(二十二))	58,732	1	-	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十二)及七)	955,081	10	1,206,005	13
1200	其他應收款	19,996	-	6,689	-	2170	應付票據及帳款	501,072	5	189,909	2
1210	其他應收款－關係人(附註七)	39,021	-	21	-	2200	其他應付款	356,834	3	72,926	1
130X	存貨(附註六(五)及八)	3,489,950	35	4,032,687	45	2220	其他應付款－關係人(附註七)	280	-	156	-
1410	預付款項	35,286	-	40,024	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十五)及(二十八))	4,555	-	3,888	-
1470	其他流動資產(附註六(十一)及八)	278,658	3	734,601	8	2321	一年或一營業週期內到期或執行實收權公司債(附註六(十四)及八)	-	-	699,383	8
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	297,923	3	382,335	4	2399	其他流動負債	60,464	1	28,308	-
流動資產合計		6,414,755	64	6,625,091	73	流動負債合計		4,425,113	45	4,727,342	52
非流動資產：											
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	340,283	3	281,977	3	2530	應付公司債(附註六(十四)及八)	1,144,157	11	445,834	5
1550	採用權益法之長期投資(附註六(六)及七)	2,000,615	21	932,812	10	2550	負債準備－非流動	784	-	771	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	57,978	1	58,608	1	2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))	26,445	-	17,960	-
1755	使用權資產(附註六(九))	7,050	-	7,506	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五)及(二十八))	2,641	-	3,815	-
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)	520,631	5	663,964	7	2645	存入保證金(附註六(二十八))	1,845	-	2,808	-
1780	無形資產(附註七)	2,070	-	2,823	-	非流動負債合計		1,175,872	11	471,188	5
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))	5,039	-	4,882	-	負債總計		5,600,985	56	5,198,530	57
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十一)及八)	590,748	6	488,614	6	權益(附註六(十九))：					
非流動資產合計		3,524,414	36	2,441,186	27	3110	普通股股本	2,562,888	26	2,533,121	28
						3200	資本公積	(2,282)	-	(4,538)	-
						3300	保留盈餘	1,697,881	17	1,317,325	15
						3400	其他權益	79,697	1	21,839	-
						權益總計		4,338,184	44	3,867,747	43
資產總計		\$ 9,939,169	100	\$ 9,066,277	100	負債及權益總計		\$ 9,939,169	100	\$ 9,066,277	100



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世

(請詳閱後附個體財務報告附註)

新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十六)、(二十二)及七)	\$ 2,369,803	100	442,853	100
5000	營業成本(附註六(五)、(十五)、(十六)及七)	(1,723,802)	(73)	(307,665)	(69)
	營業毛利	646,001	27	135,188	31
	營業費用(附註六(八)、(九)、(十一)、(十五)、(十七)、(二十)、(二十三)及七)：				
6100	推銷費用	(149,786)	(6)	(6,434)	(1)
6200	管理費用	(162,788)	(7)	(139,380)	(32)
	營業費用合計	(312,574)	(13)	(145,814)	(33)
	營業(淨損)淨利	333,427	14	(10,626)	(2)
	營業外收入及支出(附註(二十四)及七)：				
7100	利息收入	71,209	3	47,102	11
7010	其他收入	76,853	3	5,812	1
7020	其他利益及損失	52,169	2	128,834	29
7050	財務成本	(18,369)	(1)	(5,988)	(1)
7070	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	30,782	1	11,400	2
	營業外收入及支出合計	212,644	8	187,160	42
7900	稅前淨利	546,071	22	176,534	40
7950	所得稅費用(附註六(十八))	(120,416)	5	(35,679)	8
8200	本期淨利	425,655	17	140,855	32
8300	其他綜合損益(附註六(十八)及(十九))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	57,306	2	22,166	5
8330	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	-	-	(5,155)	(1)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	57,306	2	17,011	4
	後續可能重分類至損益之項目				
8370	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額	-	-	2,509	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	2,509	-
8300	本期其他綜合損益	57,306	2	19,520	4
8500	本期綜合損益總額	\$ 482,961	19	160,375	36
	每股盈餘(元)(附註六(二十一))				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.67		0.56	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.66		0.55	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世





新亞實業股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘				其他權益項目			
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差		
						合 計	合 計	合 計
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,446,356	(4,974)	220,689	92,447	1,042,819	1,355,955	3,131	3,760,558
本期淨利	-	-	-	-	140,855	-	-	140,855
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	2,509	-	19,520
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	2,509	-	19,520
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,048	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(48,927)	-	-	(48,927)
普通股股票股利	122,318	-	-	-	(122,318)	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	(2)	-	-	250	-	-	248
處分採用權益法之投資	-	(1,648)	-	-	-	(795)	(622)	(7,016)
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	1,280	-	-	(1,280)	-	-	-
庫藏股註銷	(32,700)	-	-	-	(7,210)	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(2,853)	806	-	-	-	-	-	39,910
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	2,047	-
民國一一年十二月三十一日餘額	2,533,121	(4,538)	267,864	93,495	955,966	1,317,325	2,509	3,867,747
本期淨利	-	-	-	-	425,655	-	-	425,655
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	13,262	-	(13,262)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(12,666)	-	-	(12,666)
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(30,397)	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(9,562)	9,562	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	142	142
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	410	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	2,036	-	-	(2,036)	-	-	-
民國一一年十二月三十一日餘額	2,562,888	(2,282)	281,126	83,933	1,332,822	1,697,881	225	4,338,184

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世

新美齊股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 546,071	176,534
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	5,053	4,693
攤銷費用	2,072	2,458
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(36,082)	(111,013)
利息費用	18,369	5,988
利息收入	(71,209)	(47,102)
股利收入	(8,712)	(5,284)
股份基礎給付酬勞成本	70	2,357
採用權益法認列之子公司利益之份額	(30,782)	(11,400)
處分投資性不動產損失	1,762	-
處分採用權益法之投資利益	-	(25,028)
未實現銷貨利益	9,377	43,047
未實現外幣兌換損失	921	137
廉價購買利益	(2,976)	-
投資性不動產公允價值調整損失	1,073	9,561
收益費損項目合計	(111,064)	(131,586)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(377,214)	(271,299)
應收帳款	(58,732)	114
其他應收款(含關係人)	(53,144)	34
存貨	610,745	(922,968)
預付款項	4,738	(8,066)
其他流動資產	(23,761)	(2,617)
其他金融資產	479,704	(261,663)
取得合約之增額成本	95,533	(195,422)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	677,869	(1,661,887)
合約負債(含關係人)	(250,924)	672,185
應付票據及帳款	300,042	96,687
其他應付款(含關係人)	26,340	(15,566)
其他流動負債	32,156	17,972
調整項目合計	674,419	(1,022,195)

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
營運產生之現金流入(出)	\$ 1,220,490	(845,661)
收取之利息	71,966	45,956
收取之股利	8,712	7,260
支付之利息	(81,204)	(45,302)
支付之所得稅	(43,375)	(15,351)
營業活動之淨現金流入(出)	1,176,589	(853,098)
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(1,000)	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(261,732)	(471,025)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	616,573	639,555
取得採用權益法之投資	(852,584)	(12,000)
取得不動產、廠房及設備	(178)	(513)
存出保證金增加	(1,530)	-
取得無形資產	(1,319)	(1,143)
處分投資性不動產	140,498	-
其他金融資產(增加)減少	(119,402)	17,040
其他非流動資產減少(增加)	18,798	(18,798)
投資活動之淨現金(流出)入	(461,876)	153,116
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,268,804	791,453
短期借款減少	(922,343)	(53,546)
應付短期票券減少	(331,501)	(321,625)
發行公司債	697,310	445,515
償還公司債	(700,000)	(500,000)
存入保證金(減少)增加	(963)	78
租賃本金償還	(4,296)	(3,823)
發放現金股利	(12,666)	(48,927)
籌資活動之淨現金(流出)入	(5,655)	309,125
匯率變動對現金及約當現金之影響	(1,058)	(94)
本期現金及約當現金增加(減少)數	708,000	(390,951)
期初現金及約當現金餘額	118,988	509,939
期末現金及約當現金餘額	\$ 826,988	118,988

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一三年二月二十七日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

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

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司均係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算，換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.該資產為現金及銀行存款，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債。
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未見無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。

1.金融資產

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

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，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；

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

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

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

(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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)庫藏股票

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

(3)金融負債

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

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

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

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

3.衍生金融工具

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

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.在建土地及營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

本公司自其投資不再為關聯企業之日起停止採用權益法，並按公允價值衡量保留權益，保留權益之公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，認列於當期損益。對於先前認列於其他綜合損益中與該投資有關之所有金額，其會計處理之基礎與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同，亦即若先前認列於其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時須被重分類為損益，則當企業停止採用權益法時，將該利益或損失自權益重分類至損益。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

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

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產，投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

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

3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時給予資本化。

4.折舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)租 賃

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

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產、租賃負債及除役負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額加計為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本。

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括實質固定給付；

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (2)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

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

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

針對辦公設備、軟體及公務車短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產、租賃負債及除役負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 出租人

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

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

(十三) 無形資產

1. 認列與衡量

本公司取得之無形資產-電腦軟體係以成本減除累計攤銷後之金額作為帳面價值。

2. 後續支出

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

3. 攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。電腦軟體當期及比較期間之估計耐用年限均為3年。

本公司至少於每一報導日檢視無形資產之殘值、耐用年限及攤銷方法，並於必要時適當調整。

(十四) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、遞延所得稅資產、以公允價值衡量之投資性不動產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。

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

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

客戶合約之收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)房地銷售

本公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。本公司對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)不動產租賃服務

本公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

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

本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十七) 員工福利

1. 確定提撥計畫

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

2. 短期員工福利

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

(十八) 股份基礎給付交易

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

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

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

(十九) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)且並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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

對於未使用之課稅損失遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(二十)企業合併

本公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，本公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，而凱銳控股股份有限公司於民國一十一年五月二十六日經股東會改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。

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

(二)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評價。於報導日評估過程中，本公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(五)(十)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
週轉金	\$ 75	35
支票及活期存款	765,109	118,953
約當現金-定期存款	61,804	-
	<u>\$ 826,988</u>	<u>118,988</u>

本公司金融資產之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	112.12.31	111.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產：		
國外私募股權基金	\$ 134,689	128,141
國外不動產信託基金	2,256	128,469
國外貨幣市場基金	598,198	-
國外股票	275,141	316,450
國外債券	261,691	296,892
小計	1,271,975	869,952
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	96,226	439,794
合 計	<u>\$ 1,368,201</u>	<u>1,309,746</u>

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

	112.12.31	111.12.31
	名目本金(千元) 契約期間	名目本金(千元) 契約期間
股權連結商品	USD 3,000 112.3~113.8	USD 14,000 111.3~112.8
	EUR - -	EUR 335 111.12~112.2

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非公開發行公司股票－凱銳控股股份有限公司	\$ 339,283	281,977
國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司	1,000	-
	<u>\$ 340,283</u>	<u>\$ 281,977</u>

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.本公司持有凱銳控股股份有限公司之表決權低於20%，凱銳控股股份有限公司於民國一一一年五月二十六經股東會日改選董事，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司任一董事席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利並對凱銳控股股份有限公司不具重大影響力。
- 3.本公司民國一一二年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十六)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收帳款與催收款

	112.12.31	111.12.31
應收帳款-按攤銷後成本衡量	\$ <u>58,732</u>	<u>-</u>
催收款	\$ <u>-</u>	<u>23,709</u>
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>(23,709)</u>
	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司針對所有應收帳款與催收款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。

本公司民國一一二年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

	112.12.31	
	應收帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率
未逾期	\$ <u>58,732</u>	<u>-</u>

催收款之預期信用損失分析如下：

	111.12.31	
	催收款帳面金額	加權平均預期信用損失率
逾期365天以上	\$ <u>23,709</u>	<u>100%</u>

本公司催收款之備抵損失變動如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 23,709	23,709
因無法收回而沖銷之金額	(23,709)	-
期末餘額	\$ <u>-</u>	<u>23,709</u>

其餘信用風險請詳附註六(二十六)。

(五)存 貨

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 598,864	245,877
在建房地	2,839,897	2,923,732
營建用地	51,189	699,528
預付土地/容積款	<u>-</u>	<u>163,550</u>
	\$ <u>3,489,950</u>	<u>4,032,687</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.待售房地明細如下：

建案代碼	興建模式	112.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	302,894	50,093	352,987
		<u>\$ 534,751</u>	<u>64,113</u>	<u>598,864</u>

建案代碼	興建模式	111.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工年度	112.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1111	自地自建	116	\$ 798,145	52,616	850,761
1071	自地自建	115	1,054,978	485,911	1,540,889
1031	自地自建、合建分屋	113	134,728	313,519	448,247
			<u>\$ 1,987,851</u>	<u>852,046</u>	<u>2,839,897</u>

建案代碼	興建模式	預計完工年度	111.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1071	自地自建	115	\$ 1,054,458	118,166	1,172,624
1084	自地自建	111	500,474	334,237	834,711
1072	合建分屋	112	318,161	288,553	606,714
1031	自地自建、合建分屋	112	134,727	174,956	309,683
			<u>\$ 2,007,820</u>	<u>915,912</u>	<u>2,923,732</u>

3.營建用地明細如下：

建案代碼	112.12.31	111.12.31
1111	\$ -	647,127
1085	22,952	22,952
1086	12,849	12,849
J3210	15,175	16,600
1121	213	-
合 計	<u>\$ 51,189</u>	<u>699,528</u>

4.預付土地/容積款明細如下：

建案代碼	112.12.31	111.12.31
1111	\$ -	163,550

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.民國一一二年度及一一一年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為1,718,515千元及304,916千元。民國一一二年度及一一一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額分別為2,535千元及0千元，並已列報為銷貨成本。

6.建造期間之利息資本化

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息資本化金額	\$ 68,008	43,912
利息資本化利率	1.47%~2.75%	0.77%~2.46%

7.截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
子公司	\$ <u>2,000,615</u>	<u>932,812</u>

2.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

3.關聯企業

本公司對凱銳控股股份有限公司原採權益法之投資，該公司於民國一一一年五月二十六日股東會進行董事改選，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司董事之席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利致使喪失對其之重大影響力。因喪失對其之重大影響力產生之處分利益25,028千元已包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司將與該關聯企業有關而先前認列於可能重分類至損益之其他綜合損益之利益及損失及資本公積重分類為損益之金額。

本公司持有剩餘股權益於喪失重大影響日從權益法之投資變更為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。

(七)企業合併

本公司於民國一一二年四月透過收購東南亞育樂股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金	\$ <u>879,350</u>
----	-------------------

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 443
預付款項	249
不動產、廠房及設備	4,156
投資性不動產	880,979
遞延所得稅資產	1,116
其他非流動資產	1,245
其他應付款	(5,833)
其他流動負債	(29)
	<u><u>\$ 882,326</u></u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$ 879,350
減：可辨認淨資產之公允價值	(882,326)
廉價購買利益	<u><u>\$ (2,976)</u></u>

本公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十四)。

(八)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋及 建 築</u>	<u>辦公 設備</u>	<u>其他 設備</u>	<u>租賃 改良</u>	<u>總 計</u>
成本：						
民國112年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	10,337	5,460	96,871
增 添	-	-	-	178	-	178
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>20,892</u>	<u>10,515</u>	<u>5,460</u>	<u>97,049</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	9,824	5,460	96,358
增 添	-	-	-	513	-	513
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>20,892</u>	<u>10,337</u>	<u>5,460</u>	<u>96,871</u>
累計折舊及減損：						
民國112年1月1日餘額	\$ -	2,866	20,892	9,782	4,723	38,263
本年度折舊	-	133	-	254	421	808
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,999</u>	<u>20,892</u>	<u>10,036</u>	<u>5,144</u>	<u>39,071</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	2,732	20,885	9,475	4,302	37,394
本年度折舊	-	134	7	307	421	869
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,866</u>	<u>20,892</u>	<u>9,782</u>	<u>4,723</u>	<u>38,263</u>
帳面價值：						
民國112年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,468</u>	<u>-</u>	<u>479</u>	<u>316</u>	<u>57,978</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,601</u>	<u>-</u>	<u>555</u>	<u>737</u>	<u>58,608</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)使用權資產

	房 及 建 築	運輸設備	總 計
成本：			
民國112年1月1日餘額	\$ 14,446	2,804	17,250
增 添	-	3,789	3,789
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 14,446</u>	<u>6,593</u>	<u>21,039</u>
民國111年12月31日餘額(即1月1日期初餘額)	<u>\$ 14,446</u>	<u>2,804</u>	<u>17,250</u>
累計折舊：			
民國112年1月1日餘額	\$ 8,186	1,558	9,744
提列折舊	2,889	1,356	4,245
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 11,075</u>	<u>2,914</u>	<u>13,989</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 5,297	623	5,920
提列折舊	2,889	935	3,824
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 8,186</u>	<u>1,558</u>	<u>9,744</u>
帳面價值：			
民國112年12月31日	<u>\$ 3,371</u>	<u>3,679</u>	<u>7,050</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 6,260</u>	<u>1,246</u>	<u>7,506</u>

(十)投資性不動產

投資性不動產為本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

	自有資產		
	土地	房屋及建築	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ 562,045	101,919	663,964
因公允價值調整產生之淨(損)益	(7,411)	6,338	(1,073)
本期處分	(105,266)	(36,994)	(142,260)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 449,368</u>	<u>71,263</u>	<u>520,631</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 570,217	103,308	673,525
因公允價值調整產生之淨(損)益	(8,172)	(1,389)	(9,561)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 562,045</u>	<u>101,919</u>	<u>663,964</u>
帳面金額：			
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 449,368</u>	<u>71,263</u>	<u>520,631</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 562,045</u>	<u>101,919</u>	<u>663,964</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

1.民國一十二年十二月三十一日：

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號	新北市板橋區縣民大道二段74號24樓
重要契約條款	1.租金：每月42千元(含稅) 2.租期： 112/7/21~113/7/20 3.押金：35千元	1.租金：每月63千元(含稅) 2.租期： 112/6/1~113/2/29 3.押金：60千元	1.租金：每月115千元(含稅) 2.租期： 112/6/15~113/6/14 3.押金：230千元
當地及比較標的租金行情	1,376元/坪~1,471元/坪	3,895元/坪~3,975元/坪	1,756元/坪~2,011元/坪
比較標的建坪行情	480千元/坪~565千元/坪	2,530千元/坪~2,949千元/坪	782千元/坪~851千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~2,000千元/輛	-	2,617千元~2,850千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%
委外估價公允價值	\$351,962	\$98,960	\$69,709

2.民國一十一年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號	新北市板橋區縣民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓及文德路68號門牌房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元(含稅) 2.租期： 107/1/17~112/2/28 3.押金：1,700千元	1.租金：每月63千元(含稅) 2.租期： 111/11/20~112/5/31 3.押金：60千元	1.租金：每月105千元(含稅) 2.租期： 111/5/1~112/4/30 3.押金：210千元	1.租金：每月90千元(含稅) 2.租期： 109/8/1~111/9/3 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元(含稅) 2.租期： 107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金行情	1,334元/坪~1,471元/坪	4,057元/坪~4,188元/坪	1,716元/坪~2,011元/坪	1,147元/坪~1,301元/坪	1,435元/坪~1,491元/坪
比較標的建坪行情	410千元/坪~417千元/坪	2,826千元/坪~2,949千元/坪	794千元/坪~809千元/坪	834千元/坪~879千元/坪	771千元/坪~787千元/坪
比較標的停車位行情	1,414千元~1,500千元/輛	-	-	2,800千元~3,050千元/輛	1,800千元~3,100千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$326,490	\$112,669	\$77,128	\$67,980	\$79,697

未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。

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

押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期利率推估。

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

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

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

收益年限：10年。

折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一二年及一一一年十二月三十一日。

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

(十一)其他流動及非流動資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
受限制銀行存款	\$ 586,925	467,523
信託專戶銀行存款	110,182	623,941
取得合約之增額成本	297,923	382,335
合建保證金	23,790	39,650
履約保證金	115,274	64,766
預付投資款	-	18,798
其 他	<u>33,235</u>	<u>8,537</u>
合 計	<u>\$ 1,167,329</u>	<u>1,605,550</u>
其他流動資產	\$ 278,658	734,601
取得合約之增額成本—流動	297,923	382,335
其他非流動資產	<u>590,748</u>	<u>488,614</u>
合 計	<u>\$ 1,167,329</u>	<u>1,605,550</u>

取得合約之增額成本係本公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷為推銷費用，民國一一二年度及一一一年度分別認列132,242千元及0千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十二)短期借款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 2,432,827	2,106,054
無擔保銀行借款	<u>114,000</u>	<u>94,529</u>
	<u>\$ 2,546,827</u>	<u>2,200,583</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,611,042</u>	<u>3,055,501</u>
利率區間	<u>2.00%~4.92%</u>	<u>2.05%~5.36%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

	111.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	中華票券	1.00%
減：應付短期票券折價		
合 計		\$ 326,900
尚未使用額度		(716)
		\$ 326,184
		\$ -

本公司以資產設定應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債

	112.12.31	111.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,144,157	1,145,217
減：一年內到期部份	-	(699,383)
合 計	\$ 1,144,157	445,834

項目	國內第三次有擔保 普通公司債	國內第四次有擔保 普通公司債
1.發行總額	450,000千元	700,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	111.9.1~116.9.1	112.11.28~117.11.28
4.債券期限	5年	5年
5.票面利率	1.95%	1.75%
6.還本方式	自發行日起屆滿三年還本15% 滿四年還本15% 滿五年還本70%	自發行日起屆滿五年 到期日還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

本公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)租賃負債

	112.12.31	111.12.31
流 動	\$ 4,555	3,888
非流動	\$ 2,641	3,815

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 129	166
短期或低價值租賃資產之費用	\$ 335	325

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>4,760</u>	<u>4,314</u>

1. 房屋及建築之租賃

本公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權，該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。

2. 其他租賃

本公司承租公務車之租賃期間為三年。另，本公司承租部分辦公設備、軟體及公務車之租賃期間為一至六年，該等租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十六) 營業租賃

1. 出租人租賃

本公司出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產及轉租短期租賃之公務車，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	\$ 7,081	7,048
一至二年	5,989	4,537
二至三年	5,989	4,537
三至四年	5,989	4,537
四至五年	5,989	5,512
五年以上	<u>20,112</u>	<u>26,000</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>51,149</u>	<u>52,171</u>

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為9,394千元及17,591千元。投資性不動產產生租金收入者所發生租賃成本分別為2,752千元及2,749千元。

(十七) 員工福利

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

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,382千元及3,252千元，已提撥至勞工保險局。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用	\$ 112,088	26,821
遞延所得稅費用	8,328	8,858
所得稅費用	<u>\$ 120,416</u>	<u>35,679</u>

本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 546,071</u>	<u>176,534</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 109,214	35,307
免稅所得	3,439	(15,540)
永久性差異	949	2,627
土地增值稅	3,666	374
未認列暫時性差異之變動	(164)	(106)
未分配盈餘加徵稅額	4,822	12,918
前期(高)低估	<u>(1,510)</u>	<u>99</u>
所得稅費用	<u>\$ 120,416</u>	<u>35,679</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

	備抵呆帳超限	未實現金融 商品評價損益	其 他	合 計
遞延所得稅資產：				
民國112年1月1日	\$ 4,694	-	188	4,882
貸記(借記)損益表	-	-	157	157
民國112年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>5,039</u>
民國111年1月1日	\$ 4,694	3,387	161	8,242
貸記(借記)損益表	-	(3,387)	27	(3,360)
民國111年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>188</u>	<u>4,882</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		投資性不動 產公允價值 評價調整	土地增值稅	未實現金融 商品評價損益	其 他	合 計
遞延所得稅負債：						
民國112年1月1日	\$	9,028	3,532	5,400	-	17,960
借記(貸記)損益表		946	(1,608)	9,147	-	8,485
民國112年12月31日	\$	<u>9,974</u>	<u>1,924</u>	<u>14,547</u>	<u>-</u>	<u>26,445</u>
民國111年1月1日	\$	9,252	3,182	-	28	12,462
借記(貸記)損益表		(224)	350	5,400	(28)	5,498
民國111年12月31日	\$	<u>9,028</u>	<u>3,532</u>	<u>5,400</u>	<u>-</u>	<u>17,960</u>

3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十九) 資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,562,888千元及2,533,121千元，分別為256,289千股及253,312千股，所有已發行股份均已收取。

本公司流通在外股數調節如下：

	單位：千股	
	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	253,312	244,635
限制員工權利新股註銷	(63)	(285)
庫藏股註銷	-	(3,270)
股票股利	3,040	12,232
12月31日期末餘額	<u>256,289</u>	<u>253,312</u>

1. 普通股

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議以未分配盈餘30,397千元增資發行新股3,040千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一二年九月三日為增資基準日，相關法定程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2. 資本公積

	112.12.31	111.12.31
逾五年未發放股利	\$ 157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	(3,601)	(5,857)
認列對子公司所有權益變動	958	958
	<u>\$ (2,282)</u>	<u>(4,538)</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳稅款外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額後提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限；另必要時得提供特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積並得酌予保留部份盈餘後，加計以往年度未分配餘額由董事會擬具盈餘分配案並提請股東會決議後分派之。

本公司前期累積之其他權益減項淨額及帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量之公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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

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

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為83,933千元及93,495千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年五月三十一日及民國一一一年五月二十四日經股東常會決議通過民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度		110年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.05	12,666	0.20	48,927
股票	0.12	30,397	0.50	122,318
合計		<u>\$ 43,063</u>		<u>171,245</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

	112年度		111年度	
	千股	金額	千股	金額
1月1日餘額	-	\$ -	3,270	39,910
本期註銷	-	-	(3,270)	(39,910)
12月31日餘額	-	\$ -	-	-

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

5.其他權益(稅後淨額)

		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	其他權益—員工未賺得酬勞	合 計
民國112年1月1日餘額		\$ 22,166	(327)	21,839
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額		57,306	-	57,306
股份基礎給付交易		-	552	552
民國112年12月31日餘額		\$ 79,472	225	79,697

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益	其他權益—員工未賺得酬勞	合 計
民國111年1月1日餘額	\$ (1,714)	9,106	(4,261)	3,131
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	2,509	-	-	2,509
採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	(5,155)	-	(5,155)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額	-	22,166	-	22,166
股份基礎給付交易	-	-	4,556	4,556
處分採用權益法之投資	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)
民國111年12月31日餘額	\$ -	22,166	(327)	21,839

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)股份基礎給付

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

1.本公司全體員工

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

2.本公司控制或從屬公司員工

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

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

(1)本公司限制員工權利新股相關資訊如下：

	112年度	111年度
1月1日流通在外數量	1,675	2,627
本期喪失	(63)	(285)
本期既得	(686)	(667)
12月31日流通在外數量	<u>926</u>	<u>1,675</u>

(2)員工費用：

	112年度	111年度
因限制員工權利新股所產生之費用	<u>\$ 70</u>	<u>2,357</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>425,655</u>	<u>140,855</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>255,249</u>	<u>254,607</u>
	\$ <u>1.67</u>	<u>0.55</u>

稀釋每股盈餘(元)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利 (基本暨稀釋)	\$ <u>425,655</u>	<u>140,855</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)	255,249	254,607
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞	635	756
未既得之限制員工權利新股	924	1,651
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>256,808</u>	<u>257,014</u>
	\$ <u>1.66</u>	<u>0.55</u>

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>9,394</u>	<u>2,360,409</u>	<u>2,369,803</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 9,394	-	9,394
不動產買賣	-	2,360,409	2,360,409
合 計	\$ <u>9,394</u>	<u>2,360,409</u>	<u>2,369,803</u>
	111年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>17,591</u>	<u>425,262</u>	<u>442,853</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 17,591	-	17,591
不動產買賣	-	425,262	425,262
合 計	\$ <u>17,591</u>	<u>425,262</u>	<u>442,853</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收帳款	\$ <u>58,732</u>	<u>-</u>	<u>114</u>
合約負債－租賃服務	\$ <u>2,294</u>	<u>1,717</u>	<u>750</u>
合約負債－不動產銷售	<u>952,787</u>	<u>1,204,288</u>	<u>533,070</u>
合 計	\$ <u>955,081</u>	<u>1,206,005</u>	<u>533,820</u>

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為635,549千元及26,673千元。

本公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(二十三)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為14,074千元及4,550千元，董事酬勞估列金額分別為2,815千元及910千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

前述民國一一二年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一一一年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一一年度個體財務報告估列金額並無差異。

(二十四)營業外收入及支出

1.利息收入

	112年度	111年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	\$ 53,050	44,089
銀行存款利息	18,125	2,998
其他	34	15
	\$ <u>71,209</u>	<u>47,102</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$ 8,712	5,284
廉價購買利益	2,976	-
違約金收入	-	189
管理費收入	61,201	-
其他	3,964	339
	<u>\$ 76,853</u>	<u>5,812</u>

3.其他利益及損失

	112年度	111年度
處分投資利益	\$ -	25,028
外幣兌換利益	18,947	2,405
處分投資性不動產(損失)	(1,762)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	36,082	111,013
投資性不動產公允價值調整(損失)	(1,073)	(9,561)
其 他	(25)	(51)
	<u>\$ 52,169</u>	<u>128,834</u>

4.財務成本

	112年度	111年度
金融機構借款	\$ (18,143)	(2,326)
除役及租賃負債利息攤銷	(100)	(179)
國內公司債利息攤銷	-	(3,459)
其 他	(126)	(24)
	<u>\$ (18,369)</u>	<u>(5,988)</u>

(二十五)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收帳款及催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失或存續期間預期信用損失而須提列備抵損失之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	12個月 以 內	1-2年	2-5年	超過5年
112年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 2,432,827	2,529,514	1,911,977	342,210	165,720	109,607
無擔保銀行借款	114,000	114,463	114,463	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,196	7,343	4,658	1,813	872	-
無附息負債	858,186	858,186	858,186	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,144,157	1,730,268	21,025	579,925	1,129,318	-
	<u>\$ 4,556,366</u>	<u>5,239,774</u>	<u>2,910,309</u>	<u>923,948</u>	<u>1,295,910</u>	<u>109,607</u>
111年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 2,106,054	3,091,979	1,595,395	791,493	601,671	103,420
無擔保銀行借款	94,529	94,699	94,699	-	-	-
應付短期票券	326,184	326,900	326,900	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,703	7,842	3,988	3,349	505	-
無附息負債	262,991	262,991	262,991	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,145,217	1,193,089	714,871	8,775	469,443	-
	<u>\$ 3,942,678</u>	<u>4,977,500</u>	<u>2,998,844</u>	<u>803,617</u>	<u>1,071,619</u>	<u>103,420</u>

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

		112.12.31			111.12.31			
		外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美	金	\$	1,974	30.71	60,622	394	30.71	12,100
歐	元		62	33.98	2,107	62	32.72	2,029
英	鎊		10	39.15	392	-	-	-
<u>金融負債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美	金		-	-	-	698	30.71	21,436
歐	元		2,173	33.98	73,839	2,234	32.72	73,096

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日當新台幣相對美金、歐元及英鎊升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加107千元及804千元。兩期分析係採用相同基礎。

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙總方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換淨利益(含已實現及未實現)分別為18,947千元及2,405千元。

4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加25,468千元及17,541千元，主係因本公司之變動利率借款。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	112年度		111年度	
	其他綜合(損) 益稅後金額	稅後(損)益	其他綜合(損) 益稅後金額	稅後(損)益
上漲10%	\$ 34,028	80,823	28,198	45,845
下跌10%	\$ (34,028)	(80,823)	(28,198)	(45,845)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 275,141	-	275,141	-	275,141
國外債券	261,691	-	261,691	-	261,691
國外私募股權基金	134,689	-	134,689	-	134,689
國外不動產信託基金	2,256	-	2,256	-	2,256
國外貨幣市場基金	598,198	-	598,198	-	598,198
股權連結商品	96,226	-	96,226	-	96,226
小 計	1,368,201	-	1,368,201	-	1,368,201
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	340,283	-	-	340,283	340,283
小 計	340,283	-	-	340,283	340,283
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	826,988	-	-	-	-
應收帳款	58,732	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	59,017	-	-	-	-
其他金融資產	1,134,094	-	-	-	-
小 計	2,078,831	-	-	-	-
合 計	\$ 3,787,315	-	1,368,201	340,283	1,708,484

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,546,827	-	-	-	-
應付票據及帳款	501,072	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	357,114	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,196	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>1,144,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 4,556,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		111.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國外股票	\$ 316,450	-	316,450	-	316,450
國外債券	296,892	-	296,892	-	296,892
國外私募股權基金	128,141	-	128,141	-	128,141
國外不動產信託基金	128,469	-	128,469	-	128,469
股權連結商品	<u>439,794</u>	<u>-</u>	<u>439,794</u>	<u>-</u>	<u>439,794</u>
小 計	<u>1,309,746</u>	<u>-</u>	<u>1,309,746</u>	<u>-</u>	<u>1,309,746</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	<u>281,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,977</u>	<u>281,977</u>
小 計	<u>281,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,977</u>	<u>281,977</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	118,988	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	6,710	-	-	-	-
其他金融資產	<u>1,578,215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小 計	<u>1,703,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 3,295,636</u>	<u>-</u>	<u>1,309,746</u>	<u>281,977</u>	<u>1,591,723</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,200,583	-	-	-	-
應付短期票券	326,184	-	-	-	-
應付票據及帳款	189,909	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	73,082	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,703	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>1,145,217</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 3,942,678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)衍生金融工具

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

(4)民國一一二年度及一一一年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

	透過損益按公允價值衡量 無公開報價 之權益工具
民國112年1月1日	\$ 281,977
購買	1,000
總利益－認列於其他綜合損益	57,306
民國112年12月31日	<u>\$ 340,283</u>
民國111年1月1日	\$ -
重分類	259,811
總利益－認列於其他綜合損益	22,166
民國111年12月31日	<u>\$ 281,977</u>

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一一二年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」）	<u>\$ 57,306</u>	<u>22,166</u>

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資	資產法	- 淨資產價值 - 缺乏市場流通性折價	缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國112年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 3,403	(3,403)

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國111年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 2,820	(2,820)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十六)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

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

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

(2)投 資

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

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一十二年十二月三十一日，子公司有提供背書保證予本公司，詳附註七及十三(一)

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未使用之借款額度共計2,611,042千元及3,055,501千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

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

(1)匯率風險

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

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

(2)利率風險

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

(3)權益工具價格風險

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

(二十七)資本管理

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

	112年度	111年度
稅後淨利	\$ 425,655	140,855
資本總額	\$ 9,112,181	8,947,289
資本報酬率	4.67 %	1.57 %

截至民國一一二年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十八)非現金交易之投資及籌資活動

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>112.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 2,200,583	346,461	-	(217)	-	2,546,827
應付短期票券	326,184	(331,501)	-	-	5,317	-
應付公司債(含一年內到期)	1,145,217	(2,690)	-	-	1,630	1,144,157
存入保證金	2,808	(963)	-	-	-	1,845
租賃負債(含一年內到期)	7,703	(4,296)	3,789	-	-	7,196
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,682,495</u>	<u>7,011</u>	<u>3,789</u>	<u>(217)</u>	<u>6,947</u>	<u>3,700,025</u>

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>111.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 1,462,590	737,907	-	86	-	2,200,583
應付短期票券	639,112	(321,625)	-	-	8,697	326,184
應付公司債(含一年內到期)	1,198,610	(54,485)	-	-	1,092	1,145,217
存入保證金	2,730	78	-	-	-	2,808
租賃負債(含一年內到期)	11,526	(3,823)	-	-	-	7,703
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,314,568</u>	<u>358,052</u>	<u>-</u>	<u>86</u>	<u>9,789</u>	<u>3,682,495</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司之子公司及其他本公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
新合達科技股份有限公司(新合達)	本公司之子公司
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司 (新美齊公寓)	本公司之子公司
京捷建設股份有限公司(京捷)	本公司之子公司
齊功建設股份有限公司(齊功)	本公司之子公司
東南亞育樂股份有限公司(東南亞育樂)	本公司之子公司
齊城建設股份有限公司(齊城)	本公司之子公司
凱銳光電股份有限公司	本公司之其他關係人
凱銳汽車股份有限公司	本公司之其他關係人
凱益能源股份有限公司	本公司之其他關係人
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
高美投資有限公司(高美)	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
翔捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	營業收入	
	112年度	111年度
其他關係人—高美	\$ -	425,262

上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地產時認列收入。

2.租賃

	營業收入	
	112年度	111年度
子公司	\$ 383	341
其他關係人	183	180
	<u>\$ 566</u>	<u>521</u>

出租予上述關係人之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月收取租金。

3.勞務收受

	未實現銷貨利益	
	112年度	111年度
子公司—京捷	<u>\$ 86,710</u>	<u>77,333</u>

	銷貨成本		銷售費用		其他應付款—關係人	
	112年度	111年度	112年度	111年度	112.12.31	111.12.31
子公司—新美齊公寓	\$ 904	1,598	5,015	23	280	156
子公司—新合達	-	-	72	-	-	-
	<u>\$ 904</u>	<u>1,598</u>	<u>5,087</u>	<u>23</u>	<u>280</u>	<u>156</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4. 財產交易

(1) 取得金融資產

		112年度		
關係人類別	帳列項目	交易股數 (千股)	交易標的	取得價款
子公司-齊城	採用權益法投資	1,400	齊城建設股份有限公司股權	\$ 14,000
子公司-東南亞	採用權益法投資	832	東南亞育樂股份有限公司股權	879,350
子公司-齊功	採用權益法投資	1,800	齊功建設股份有限公司股權	150,000
				<u>\$ 1,043,350</u>

		111年度		
關係人類別	帳列項目	交易股數 (千股)	交易標的	取得價款
子公司-齊功	採用權益法之投資	1,200	齊功建設股份有限公司股權	\$ 12,000

(2) 取得無形資產

本公司向關係人購買電腦軟體之金額如下：

	112年度	111年度
子公司-新合達	<u>\$ 1,905</u>	<u>1,143</u>

5. 其他

	其他應收款-關係人		預收款 (表列合約負債-流動項下)		其他收入	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31	112年度	111年度
子公司-新美齊公寓	\$ 18	21	-	-	14	26
子公司-齊功	-	-	20	20	-	-
子公司-京捷	39,000	-	23	23	53	-
子公司-齊城	-	-	24	-	-	-
其他關係人	3	-	-	-	5,332	-
	<u>\$ 39,021</u>	<u>21</u>	<u>67</u>	<u>43</u>	<u>5,399</u>	<u>26</u>

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 23,504	30,652
退職後福利	216	216
股份基礎給付	1,310	730
合計	<u>\$ 25,030</u>	<u>31,598</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 2,115,188	2,352,314
不動產、廠房及設備	銀行借款、商業本票融資	57,183	57,315
投資性不動產	銀行借款、應付公司債	520,631	663,964
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	110,182	623,941
其他非流動資產	應付公司債	586,925	467,523
		<u>\$ 3,390,109</u>	<u>4,165,057</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

	112.12.31	111.12.31
取得存貨	\$ 1,292,330	1,778,453
因銀行融資合約開立保證本票	2,492,606	4,368,251
向票券承兌機構借款額度開立本票	45,000	371,900
因建案履約合建或保固義務開立保證本票	25,200	32,826
	<u>\$ 3,855,136</u>	<u>6,551,430</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 5,264,410	7,415,000
已收取金額	\$ 952,787	1,204,288

(三)本公司於民國一十一年十一月八日經董事會決議通過，由本公司向東南亞育樂股份有限公司創辦人之繼承人購買所持99.81%股權，後續又向他人購買剩餘之0.19%股權，收購股權價金共計為879,350千元，截至民國一十二年十二月三十一日已支付股權價金688,584千元，尚未支付價金為190,766千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	15,406	47,627	63,033	13,795	49,436	63,231
勞健保費用	1,758	4,942	6,700	1,574	5,043	6,617
退休金費用	960	2,422	3,382	851	2,401	3,252
董事酬金	-	3,967	3,967	-	2,479	2,479
其他員工福利費用	3,145	37,095	40,240	2,784	33,339	36,123
折舊費用	164	4,889	5,053	164	4,529	4,693
攤銷費用	211	1,861	2,072	182	2,276	2,458

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	<u>72</u>	<u>66</u>
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>6</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,718</u>	<u>1,854</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 955</u>	<u>1,087</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(12.14)%</u>	<u>2.45 %</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司提供具市場競爭力的薪資水準，並依據營運績效與獲利狀況，提撥員工酬勞、各式績效獎金，達到利潤共享，本公司薪酬政策透明，努力將企業營運績效反饋給每一位員工，並且盡力保持薪酬水平在同業的中位數，確保本公司提供之薪酬符合業界競爭水準，讓員工職能發揮最大效益。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 註1	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 註2	對單一企 業背書保 證限額	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
1	東南亞育樂股份有限公司	新美齊股份有限公司	3	747,820	540,000	540,000	540,000	540,000	72.21	747,820	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。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

持有之 公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-HSBA.L	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	121	30,104	-	30,104	
本公司	股票-DBK.DE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	515	216,514	-	216,514	
本公司	股票-AT&T	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43	21,928	-	21,928	
本公司	股票-UBSG	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	7	6,595	-	6,595	
					<u>275,141</u>			
本公司	債券-ING GROEP NV	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	45,827	-	45,827	
本公司	債券-Contingent Notes Barclays	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	66,773	-	66,773	
本公司	債券-HSBC HOLDING BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	30,467	-	30,467	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	55,619	-	55,619	
本公司	債券-Note standard Chartered	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	33,077	-	33,077	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,928	-	29,928	
					<u>261,691</u>			
本公司	不動產信託基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	2,256	-	2,256	
本公司	私募股權基金-Owl Rock	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	70,220	-	70,220	
本公司	私募股權基金-BII FUND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	64,469	-	64,469	
					<u>134,689</u>		-	
本公司	貨幣市場基金-Money Market	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	<u>598,198</u>	-	598,198	

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	凱銳控股股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	19,758	339,283	19.7579%	339,283	
本公司	凱益能源股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	20	1,000	1.1111%	1,000	
		-		-	340,283	-	-	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	東南亞育樂(股)公司股票	採用權益法之長期股權投資	翁○○及林○○等	-	-	-	832	879,350	-	-	-	-	832	903,499

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事 實 發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金 額			
本公司	台中仁平段房地	111.06.24	608,000	608,000	陳君等兩人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	842,777	2,922	1,753
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	75,286	8,016	7,966
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	3,284	179	77
本公司	齊功	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	30,000	12,000	3,000	60.00 %	161,833	(206)	(123)
本公司	東南亞育樂	台灣	不動產租賃	879,350	-	832	100.00 %	903,499	26,235	21,173
本公司	齊城	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	14,000	-	1,400	70.00 %	13,936	(92)	(64)
新美齊公寓	新美齊保全	台灣	公寓保全業務	40,000	-	4,000	100.00 %	38,227	(1,773)	(1,773)

(三) 大陸投資資訊：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
高美投資有限公司		50,661,116	19.76 %
高輔投資股份有限公司		18,667,951	7.28 %
陞譽股份有限公司		17,897,288	6.98 %

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

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

十四、部門資訊

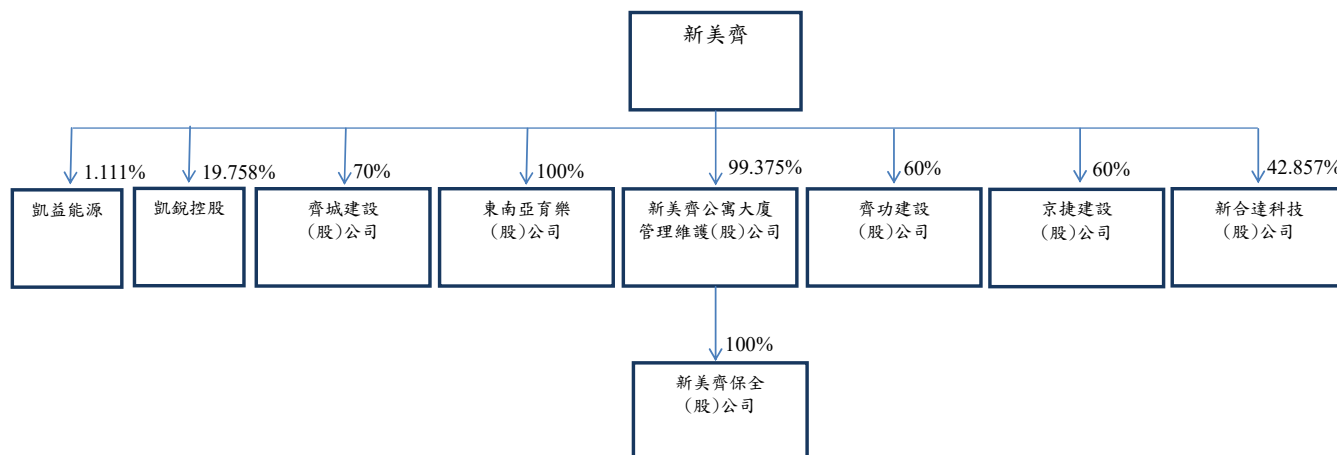
請詳民國一一二年度合併財務報告。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業組織圖(112.12.31)



2.各關係企業基本資料

113 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270,000	不動產買賣租賃、都市更新整建
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20,000	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
東南亞育樂(股)公司	54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

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	股東	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	20,000	1.111%
凱銳控股(股)公司	董事	林傳捷	19,757,919	19.758%
齊功建設(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	16,200,000	60%
齊城建設(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	1,400,000	70%
東南亞育樂(股)公司	董事長	新美齊(股)公司代表人：林傳捷	832,00	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%

(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。請見第 122 頁至第 186 頁。

(三)關係報告書

1.從屬公司與控制公司間之關係概況：本公司非為他公司之從屬公司。

2.進、銷貨交易情形：

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	596	0.03

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	747,820	540,000	540,000	540,000	540,000	72.21	747,820	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，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項

(一)與財務資訊透明有關人員取得相關證照情形

1.中華民國內部稽核師：稽核室 1 人。

2.國際內部稽核師：稽核室 1 人。

(二)補充揭露資訊

- 1.資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎：請參閱第 249 頁。
- 2.本公司之關鍵績效指標：請參閱第 254 頁。
- 3.內部重大資訊處理作業程序：請參閱第 254 頁。
- 4.信用評等機構出具之評等報告：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明：無。

六、補充揭露資訊

一、資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎：

(一)應收帳款備抵呆帳提列政策

本公司針對所有應收票據及帳款與催收款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。

(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、應收票據及帳款、其他應收款(含關係人)、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過按約定之支付條件；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面

金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(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)金融負債

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

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

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(4)金融資產及負債之互抵

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

3.衍生金融工具

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值

衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

二、本公司之關鍵績效指標：

本公司關鍵績效指標為毛利率。惟建設業務行業特殊性採用全部完工法入帳，再加上投資期間長的特性，入帳時點不穩定，盈餘與銷貨收入容易呈現起伏波動之情形。故需視個案開發進度綜合考量。

三、內部重大資訊處理作業程序：

本公司已訂定「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」，並公告於企業網站。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷

