

新美齊股份有限公司113年股東常會議事錄



時間：中華民國一一三年五月二十九日(星期三)上午九時三十分。

地點：台北市內湖區堤頂大道一段327號2樓。(莉蓮會館為美廳)

出席：出席股數 169,828,427 股，佔本公司已發行股份總數 256,078,287 股之 66.31%。

主席：林傳捷

紀錄：李郁慧

出席董事：林傳捷、林傳凱、許張義、趙晟、朱孔晟、陳修乾

列席：安侯建業聯合會計師事務所游奕書會計師

壹、宣佈開會（報告出席股份總數已逾法定股數，宣佈開會）

貳、主席致詞（略）

參、報告事項

第一案 董事會提

案由：民國112年度營業報告。

說明：本公司民國112年度營業報告書請參閱本議事錄附件一。

第二案 董事會提

案由：審計委員會查核民國112年度決算表冊查核報告。

說明：本公司民國一一二年度財務報表及合併財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，連同民國一一二年度營業報告書及盈餘分配表送交審計委員會審查。審計委員會查核報告書暨會計師查核報告書，請參閱本議事錄附件二及附件三、附件四。

第三案 董事會提

案由：民國112年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說明：一、本案業經民國113年3月12日薪資報酬委員會通過在案。

二、依薪資報酬委員會之建議及章程內容分派員工酬勞新台幣14,074,005元，董事酬勞共新台幣2,814,801元。分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

三、員工及董事酬勞擬全數以現金方式發放。

第四案 董事會提

案 由： 募集112年度第1次有擔保普通公司債之原因及有關事項報告。

說 明：一、本公司為償還一〇七年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，於112年8月8日董事會決議通過發行112年度第1次有擔保普通公司債新台幣柒億元整。

二、 本次公司債之發行條件及各項事宜已公告於公開資訊觀測站。

三、 本次公司債之發行已呈報財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心112年11月20日證櫃債字第11200119061號函申報生效，且已於112年11月28日募集完成，其發行總額為新台幣柒億元整。並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心112年11月27日證櫃債字第11200120792號函同意於112年11月28日開始買賣。

四、 上項募集之資金依預定資金運用計劃，已於112年11月全數執行完畢。

肆、承認事項：

第一案 董事會提

案 由：民國112年度營業報告書及財務報表承認案，提請 承認。

說 明：一、本公司民國一一二年度營業報告書及資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等財務報表（含合併財務報告），業經113年3月12日董事會議通過，並送請審計委員會審查完畢，符合公司法等相關法令規定。

二、營業報告書請參閱本議事錄附件一、財務報告（含合併財務報告）請參閱本議事錄附件三、附件四。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：169,828,427 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 153,218,419 權 (含電子投票 7,169,627 權)	90.21%
反對權數 90,406 權 (含電子投票 90,406 權)	0.05%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 16,519,602 權 (含電子投票 12,992,200 權)	9.72%

本案經表決通過。

第二案 董事會提

案由：民國112年度盈餘分配案。

說明：一、本公司民國112年可分配盈餘新台幣1,291,533,616元。本公司於民國112年10月30日經濟部商業司核准後實收股本256,288,848股。現擬分配現金股利每股新台幣0.11元，分配現金股利合計為新台幣28,191,770元，分配股票股利每股新台幣0.224元，分配股票股利合計為新台幣57,408,700元，共計新台幣85,600,470元，盈餘分配表如下表。

二、嗣後如因本公司股本變動以致影響流通外股份數量等因素，股東配息率因此發生變動者，擬請股東常會授權董事會全權處理之。

三、現金股利發放至元為止，元以下無條件捨去，配發不足1元之畸零款合計數計入本公司其他收入。

民國一一二年盈餘分配表

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小 計	合 計
期初未分配盈餘		909,203,821
減：限制員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	(2,036,461)	
加：本期淨利	425,655,481	423,619,020
加：迴轉特別盈餘公積－投資性不動產公允價值變動	1,072,677	
減：提列10%法定盈餘公積	(42,361,902)	(41,289,225)
累計可分配盈餘		1,291,533,616
減：本期分配股票股利(@0.224)		(57,408,700)
減：本期分配現金股利(@0.110)		(28,191,770)
期末未分配盈餘		1,205,933,146

董事長：



經理人：



主辦會計：



決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：169,828,427 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 152,953,592 權 (含電子投票 6,904,800 權)	90.06%
反對權數 546,117 權 (含電子投票 546,117 權)	0.32%
無效權數 0 權	—
棄權/未投票權數 16,328,718 權 (含電子投票 12,801,316 權)	9.61%

本案經表決通過。

伍、討論事項：

第一案 董事會提

案 由：盈餘轉增資發行新股

說 明：一、 本公司為充實營運資金，以因應業務成長之需，擬由可分配盈餘提撥新台幣57,408,700元增資發行新股計5,740,870股，並按增資配股除權基準日股東名簿所載之股東及其持股比例，每仟股無償配發股票股利22.4股；配發不足一股之畸零股，得由股東自行在增資配股除權停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，逾期辦理或拼湊仍不足一股之畸零股，依公司法第二百四十條規定改發現金（至元為止），並授權董事長洽特定人按面額承購。凡參加帳簿劃撥配發股票之股東，未滿一股之畸零股款將作為帳簿劃撥之費用。

二、 擬請授權董事會俟股東會決議通過及主管機關核准本次增資發行新股案後，另訂增資配股除權基準日及發放日等相關事宜。

三、 本次發行新股之權利義務與原有股份相同。

四、 本次增資發行新股之相關事宜，如因法令修正或經主管機關核定修正而須予變更時，擬請股東常會授權董事會全權處理之。

五、 嗣後如因本公司股本變動以致影響流通在外股份數量等因素，股東配股率因此發生變動者，擬請股東常會授權董事會全權處理之。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：169,828,427 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 152,969,026 權 (含電子投票 6,920,234 權)	90.07%
反對權數 542,921 權 (含電子投票 542,921 權)	0.31%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 16,316,480 權 (含電子投票 12,789,078 權)	9.60%

本案經表決通過。

第二案 董事會提

案由：發行限制員工權利新股案

說明：一、本公司為獎勵優秀員工，留任頂尖人才，擬依公司法第 267 條及發行人募集與發行有價證券處理準則之規定，發行限制員工權利新股。

二、本次擬發行之限制員工權利新股內容如下：

(一)發行總額：新台幣51,000,000元，每股面額10元，共計發行普通股5,100,000股。

(二)發行價格：無償發行新股配發予員工，每股發行價格新台幣0元。

(三)發行條件：

既得條件：本公司全體員工使用。

1. 員工自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得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。

(四)發行股份之種類：普通股股票。

(五)員工未符既得條件：本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。

(六)發生繼承時之處理方式：依限制員工權利新股發行辦法規定辦理。

(七)員工之資格條件及得獲配或認購之股數：

1. 員工之資格條件：授予日前已到職之本公司之全職正式員工為限。實際得認股數量將依限制員工權利新股發行辦法規定辦理。

2. 得獲配股數：依限制員工權利新股發行辦法規定且不逾主管機關或法令之規定辦理。

(八)辦理本次限制員工權利新股之必要理由：本公司為吸引及留

任專業人才，提高員工之向心力及歸屬感，增加公司競爭力，並創造公司及股東之最大利益。

(九)可能費用化之金額、對公司每股盈餘稀釋情形及其他對股東權益影響事項：發行價格以新台幣面額10元計算，每股公平價值約為26.56元，暫估計算發行可能之費用化金額暫估新台幣135,456,000元，如以113年12月發行後對113年度、114年度、115年度、116年度及117年度每年分攤之費用化金額分別暫估為新台幣3,950,800元、新台幣47,409,000元、新台幣45,716,400元、新台幣25,962,400元及新台幣12,416,800元，盈餘影響各約0.02元、0.18元、0.18元、0.10元及0.05元。整體評估對本公司未來年度每股盈餘之稀釋情形尚屬有限，對現有股東權益亦應無重大影響。

三、其他重要約定事項(含股票信託保管等):依限制員工權利新股發行辦法規定辦理。

四、本案如因主管機關之指示、法令規定或因應金融市場狀況及客觀環境而需修正等未盡事宜，擬請股東會授權董事會全權處理。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：169,828,427 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 151,169,415 權 (含電子投票 5,120,623 權)	89.01%
反對權數 2,345,987 權 (含電子投票 2,345,987 權)	1.38%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 16,313,025 權 (含電子投票 12,785,623 權)	9.60%

本案經表決通過。

陸、臨時動議：無。

柒、散會。上午九時五十分。

本議事錄僅載明會議進行要旨，詳細內容以現場錄音、影音為準。

主席：林傳捷



紀錄：李郁慧



【附件一】

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，公司建案遠優於

業界銷售佳績，均來自於產品規劃得宜、結合上下游優良廠商嚴格控管品質，與對市場需求之掌握。

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画世代」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，對刚需（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：



【附件二】

新美齊股份有限公司
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國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

【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

新美齊股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

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	%	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))	\$ 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	-	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賣回權公司債(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：					非流動負債：				
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

(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

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



新美齊股份有限公司

權益變動表

民國一二年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

							其他權益項目					庫藏股票	權益總額
	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	合 計	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	員工未賺 得 酬 勞	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	(1,714)	9,106	(4,261)	3,131	(39,910)	3,760,558	
本期淨利	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	140,855	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,509	17,011	-	19,520	-	19,520	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	140,855	140,855	2,509	17,011	-	19,520	-	160,375	
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	47,175	-	(47,175)	-	-	-	-	-	-	-	
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,048	(1,048)	-	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(48,927)	(48,927)	-	-	-	-	-	(48,927)	
普通股股票股利	122,318	-	-	-	(122,318)	(122,318)	-	-	-	-	-	-	
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	(2)	-	-	250	250	-	-	-	-	-	248	
處分採用權益法之投資	-	(1,648)	-	-	-	-	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)	-	(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)	(1,280)	-	-	-	-	-	-	
庫藏股註銷	(32,700)	-	-	-	(7,210)	(7,210)	-	-	-	-	39,910	-	
限制型員工權利新股註銷	(2,853)	806	-	-	-	-	-	-	2,047	2,047	-	-	
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	2,509	2,509	-	2,509	
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	-	22,166	(327)	21,839	-	3,867,747	
本期淨利	-	-	-	-	425,655	425,655	-	-	-	-	-	425,655	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	57,306	-	57,306	-	57,306	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,655	425,655	-	57,306	-	57,306	-	482,961	
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)	-	-	-	-	-	(12,666)	
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(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	-	142	
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	-	-	410	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)	(2,036)	-	-	-	-	-	-	
民國一二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	-	79,472	225	79,697	-	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)	\$ 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



【附件四】



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，對新美齊集團民國一二二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

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	112.12.31		111.12.31		負債及權益	112.12.31		111.12.31			
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%		
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,036,439	6	258,959	2100	短期借款(附註六(十三)及八)	\$ 6,004,648	36	5,273,824	35	
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	1,309,746	2111	應付短期票券(附註六(十四)及八)	-	-	326,184	2	
1170	應收票據及帳款淨額(含關係人)(附註六(四)、(二十三)及七)	66,198	-	6,820	-	2130	合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十三)及七)	3,148,986	19	3,105,153	21
1200	其他應收款(含關係人)(附註七)	21,590	-	6,907	-	2170	應付票據及帳款	801,862	5	347,381	3
130X	存貨(附註六(五)、七及八)	10,115,895	61	9,312,497	62	2200	其他應付款(含關係人)(附註七)	382,033	3	112,149	1
1410	預付款項(附註七)	234,519	2	77,584	1	2280	租賃負債－流動(附註六(十六))	28,805	-	32,395	-
1479	其他流動資產(附註六(十二)及八)	398,301	2	1,492,709	10	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及八)	-	-	699,383	5
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十二))	989,785	6	901,647	6	2399	其他流動負債	61,390	-	35,897	-
流動資產合計		14,230,928	85	13,366,869	90	流動負債合計		10,427,724	63	9,932,366	67
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	2	281,977	2	2530	應付公司債(附註六(十五)及八)	1,144,157	7	445,834	3
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	62,034	-	60,653	1	2550	負債準備－非流動	784	-	771	-
1755	使用權資產(附註六(十))	73,856	-	59,753	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))	8,098	-	17,960	-
1760	投資性不動產(附註六(十一)及八)	1,401,134	9	663,964	4	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六))	44,955	-	27,092	-
1780	無形資產	2,425	-	3,434	-	2600	其他非流動負債	5,327	-	7,832	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))	5,326	-	4,882	-	非流動負債合計		1,203,321	7	499,489	3
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十二)及八)	591,614	4	489,230	3	負債總計		11,631,045	70	10,431,855	70
非流動資產合計		2,476,672	15	1,563,893	10	歸屬於母公司業主之權益(附註六(八)及(二十))：					
					3110	普通股股本	2,562,888	15	2,533,121	17	
					3200	資本公積	(2,282)	-	(4,538)	-	
					3300	保留盈餘	1,697,881	10	1,317,325	9	
					3400	其他權益	79,697	1	21,839	-	
					歸屬於母公司業主權益總計		4,338,184	26	3,867,747	26	
					36xx	非控制權益	738,371	4	631,160	4	
					權益總計		5,076,555	30	4,498,907	30	
資產總計		\$ 16,707,600	100	14,930,762	100	負債及權益總計		\$ 16,707,600	100	14,930,762	100

(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其子公司

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其子公司

合併權益變動表

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

	歸屬於母公司業主之權益						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	合 計	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	員工未賺 得 酬 勞	合 計	庫藏股票	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
民國一十一年一月一日餘額	\$ 2,446,356	(4,974)	220,689	92,447	1,042,819	1,355,955	(1,714)	9,106	(4,261)	3,131	(39,910)	3,760,558	625,867	4,386,425
本期淨利	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	140,855	(2,707)	138,148
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,509	17,011	-	19,520	-	19,520	-	19,520
本期綜合損益總額	-	-	-	-	140,855	140,855	2,509	17,011	-	19,520	-	160,375	(2,707)	157,668
盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	47,175	-	(47,175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,048	(1,048)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(48,927)	(48,927)	-	-	-	-	-	(48,927)	-	(48,927)
普通股股票股利	122,318	-	-	-	(122,318)	(122,318)	-	-	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	(2)	-	-	250	250	-	-	-	-	-	248	-	248
庫藏股註銷	(32,700)	-	-	-	(7,210)	(7,210)	-	-	-	-	39,910	-	-	-
處分採用權益法之投資	-	(1,648)	-	-	-	-	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)	-	(7,016)	-	(7,016)
限制型員工權利新股註銷	(2,853)	806	-	-	-	-	-	-	2,509	2,509	-	462	-	462
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	1,280	-	-	(1,280)	(1,280)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	2,047	2,047	-	2,047	-	2,047
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000
民國一十一年十二月三十一日餘額	2,533,121	(4,538)	267,864	93,495	955,966	1,317,325	-	22,166	(327)	21,839	-	3,867,747	631,160	4,498,907
本期淨利	-	-	-	-	425,655	425,655	-	-	-	-	-	425,655	1,211	426,866
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	57,306	-	57,306	-	57,306	-	57,306
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,655	425,655	-	57,306	-	57,306	-	482,961	1,211	484,172
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)	-	-	-	-	-	(12,666)	-	(12,666)
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(30,397)	(30,397)	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(9,562)	9,562	-	-	-	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	-	-	410	410	-	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	2,036	-	-	(2,036)	(2,036)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	142	142	-	142	-	142
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,000	106,000
民國一十二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	-	79,472	225	79,697	-	4,338,184	738,371	5,076,555

(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

