

新美齊股份有限公司 114 年股東常會議事錄



時間：中華民國一一四年五月二十二日(星期四)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 166,241,252 股，佔本公司已發行股份總數 261,819,157 股之 63.49%。

主席：林傳捷董事長

紀錄：李郁慧

出席：林傳捷董事長、許張義董事、許智明董事、趙晟獨立董事、朱孔晟獨立董事(審計委員會召集人)、陳修乾獨立董事等6席董事親自出席，已超過董事席次7席之半數

列席：安侯建業聯合會計師事務所李慈慧會計師

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113年度營業報告。

說 明：本公司民國113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113年度決算表冊查核報告。

說 明：本公司民國113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113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113年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說 明：一、本案業經民國114年3月3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

10,694,501元，董事酬勞共新台幣2,138,900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113年度第1次有擔保普通公司債發行情形報告。

說 明：一、本公司為償還銀行借款，於民國113年8月13日董事會決議通過發行民國113年度第1次有擔保普通公司債新台幣參億伍仟萬元整。

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民國113年10月21日證櫃債字第11300095731號函申報生效，且已於民國113年10月28日募集完成，其發行總額為新台幣參億伍仟萬元整。並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國113年10月25日證櫃債字第11300096952號函同意於民國113年10月28日開始買賣。

四、上項募集之資金依預定資金運用計劃，已於民國113年11月全數執行完畢。

第五案 董事會提

案 由：募集國內第3次及第4次無擔保轉換公司債發行情形報告。

說 明：113年度國內第3次無擔保轉換公司債及第4次無擔保轉換公司債發行情形，請參閱本議事錄附件五。

第六案 董事會提

案 由：修訂「誠信經營守則」報告。

說 明：一、本公司為配合法令擬修訂「誠信經營守則」相關條文。

二、修正條文對照表請參閱本議事錄附件六。

第七案 董事會提

案 由：修訂「誠信經營作業程序及行為指南」報告。

說 明：一、本公司為配合法令擬修訂「誠信經營作業程序及行為指南」相關條文。

二、修正條文對照表請參閱本議事錄附件七。

第八案 董事會提

案 由：修訂「永續發展實務守則」報告。

說 明：一、本公司為配合法令擬修訂「永續發展實務守則」相關條文。
二、修正條文對照表請參閱本議事錄附件八。

第九案 董事會提

案 由：修訂「道德行為準則」報告。

說 明：一、本公司為配合法令擬修訂「道德行為準則」相關條文。
二、修正條文對照表請參閱本議事錄附件九。

肆、承認事項：

第一案 董事會提

案 由：民國113年度營業報告書及財務報表案。

說 明：一、本公司民國113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），業經民國114年3月3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：166,241,252 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 157,488,146 權 (含電子投票 7,463,061 權)	94.73%
反對權數 70,590 權 (含電子投票 70,590 權)	0.04%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 8,682,516 權 (含電子投票 2,641,930 權)	5.22%

本案經表決通過。

第二案 董事會提

案 由：民國113年度盈餘分配案。

說明：一、本公司民國113年可分配盈餘新台幣1,495,501,447元。本公司於民國113年10月11日經濟部商業發展署核准後實收股本261,819,157股。現擬分配現金股利每股新台幣0.08元，分配現金股利合計為新台幣20,945,530元，分配股票股利每股新台幣0.16元，分配股票股利合計為新台幣41,891,060元，共計新台幣62,836,590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在外股份數量等因素，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。

民國一一三年盈餘分配表

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		1,205,933,146
減：限制員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	(2,786,302)	
加：本期淨利	314,953,438	312,167,136
加：迴轉特別盈餘公積-投資性不動產公允價值變動	8,617,879	
減：提列10%法定盈餘公積	(31,216,714)	(22,598,835)
累計可分配盈餘		1,495,501,447
減：本期分配股票股利(@0.16)		(41,891,060)
減：本期分配現金股利(@0.08)		(20,945,530)
期末未分配盈餘		1,432,664,857

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：166,241,252 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 154,747,053 權 (含電子投票 5,269,968 權)	93.08%
反對權數 3,238,293 權 (含電子投票 2,690,293 權)	1.94%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 8,255,906 權 (含電子投票 2,215,320 權)	4.96%

本案經表決通過。

伍、討論事項：

第一案 董事會提

案由：修訂「公司章程」案。

說明：一、本公司為配合營運需求，提高額定資本總額至新台幣 50 億元，並依據證券交易法第 14 條規定修訂「公司章程」相關條文。

二、修正條文對照表請參閱本議事錄附件十。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：166,241,252 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 157,029,711 權 (含電子投票 7,552,626 權)	94.45%
反對權數 868,468 權 (含電子投票 320,468 權)	0.52%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權 8,343,073 權 (含電子投票 2,302,487 權)	5.01%

本案經表決通過。

第二案 董事會提

案由：盈餘轉增資發行新股案。

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 41,891,060 元增資發行新股計 4,189,106 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 16 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。

議事經過：

發言摘要：股東戶號 80932 提問：關於股利分配及明年配股安排。

主席答覆摘要：將依公司獲利與發放條件，權衡現金與股票股利，適度回饋股東。

發言摘要：股東戶號 44401 提問：關於股利分配相關問題。

股東戶號 55021 提問：關於股利分配及股本規劃相關問題。

主席答覆摘要：公司處於成長階段，盈餘優先擴大營運，未來達規模後將穩定回饋股東。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：166,241,252 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 155,409,134 權 (含電子投票 5,384,049 權)	93.48%
反對權數 2,594,607 權 (含電子投票 2,594,607 權)	1.56%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 8,237,511 權 (含電子投票 2,196,925 權)	4.95%

本案經表決通過。

第三案 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，每股面額新台幣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A：本公司全體員工使用。

1. 員工自獲配限制員工權利新股之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. 員工自獲配限制員工權利新股之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. 員工自獲配限制員工權利新股之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。

既得條件B：本公司控制或從屬公司員工使用。

1. 員工自獲配限制員工權利新股之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. 員工自獲配限制員工權利新股之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. 員工自獲配限制員工權利新股之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及控制或從屬公司員工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28.40元，暫估計算發行可能之費用化金額暫估新台幣144,840,000元，如以114年12月發行後對114年度、115年度、116年度、117年度及118年度每年分攤之費用化金額分別暫估為新台幣4,224,500元、新台幣50,694,000元、新台幣48,883,500元、新台幣27,761,000元及新台幣13,277,000元，盈餘影響各約0.02元、0.19元、0.19元、0.11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：166,241,252 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 154,627,215 權 (含電子投票 4,602,130 權)	93.01%
反對權數 3,262,870 權 (含電子投票 3,262,870 權)	1.96%
無效權數 0 權	-
棄權/未投票權數 8,351,167 權 (含電子投票 2,310,581 權)	5.02%

本案經表決通過。

陸、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

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、客戶服務、售後服務及物業管理等細節上，利用科技輔助，持續追求創新與突破、持續提升客戶滿意度及精工品質，達成以「為客戶創造美好居住生活，打造國際級好建築，為股東創造最大利潤」的目標。

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

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

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

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

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

值此總體經濟動盪環境，敬請各位股東放心，展望未來，我們各事業體仍將持續不斷提升產品服務與競爭能力，定能為各位股東創造良好利潤。

一、一百一十三年度營業計畫實施成果

(一)一百一十三年度營業計畫實施成果

1. 營業收入：

本公司主要營收為營建專案收入為 912,669 仟元，占 113 年度合併營收比例為 83.39%；租賃及公寓大廈管理收入為 179,355 仟元，占 113 年度合併營收比例為 16.39%；資訊服務收入為 2,427 仟元，占 113 年度合併營收比例為 0.22%。113 年度合併營業收入淨額為 1,094,451 仟元較 112 年 2,502,578 仟元，減少 1,408,127 仟元。

2. 營業毛利及費用：

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

3. 獲利能力分析：

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

(二)最近二年度綜合損益表

1.最近二年度合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

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

2.最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

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

(三)財務收支及獲利能力分析

1.合併財務收支及獲利能力分析

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

2.個體財務收支及獲利能力分析

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

(四)研究發展狀況

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

(五)善盡企業社會責任

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

- 持續參與政府各項建築規劃、施工與物業管理評比，提升我們的品質與競爭優勢，透過新技術、新工法及管理的落實，提升整體資源使用效率。
- 於規劃及施工階段建立各項環境指標，規劃階段即完善考量節能減碳及與環境共生共榮設計，創造永續發展的可能。施工階段嚴格控管建築廢棄物、施工噪音、空氣及水污染，並建立相關管理系統與行動準則確保執行落實。
- 以企業影響力整合協力廠商共同參與，共同擔負社會公民的責任，於契約中即規範各項環境保護、員工關懷、社區回饋內容。
- 善用企業資源，積極參與各項社會關懷活動，鼓勵員工投入公益，強化社會連結並結合同仁、親友及協力廠商的力量，開始不間斷地投入社會公益，從一開始響應、參與社福團體舉辦之活動，及舉辦捐贈照顧弱勢團體等活動。
- 響應政府能源政策，透過智慧住宅及節能省碳等方式，積極投入綠能事業，為股東權益及全球環境改善創造雙贏。

二、一百一十四年度營業計畫概要

(一)經營方針

願景：成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者，同時為股東爭取最大利潤。

使命：推出改造城市風景的藝術建築為己任。

經營理念：誠信、創新、專業、執行力。

企業文化：共存、共享、共榮。

- 1.積極開發不動產土地、建案，增加資產週轉率。
- 2.取得低風險、低成本之可供開發建案土地，增加競爭利基。
- 3.結合上下游優良合作廠商，發包予甲級營造廠，並於 113 年取得成立耀霖營造，嚴格管控成本、工期、精進工法技術改良及建立施工規範，並對原物料市場趨勢積極掌控。
- 4.發展物業管理部門，提供客戶住戶優良的生活品質，長期佈局品牌經營。

(二)預期銷售數量及其依據

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

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

本公司將秉持穩健邁進之理念，對外除針對大台北地區精華地段土地展開購地自建、合建、都市更新及參與各項公辦都市更新、聯合開發等多重管道開發土地建案外，也持續在中南部等精華地區的房地開發腳步，前述取得的土地開發個案，於 114 年起也將陸續展開銷售，務求建立未來五至十年間可供推案及穩定入帳，對內，營建管理及規劃設計方面，則嚴格執行風險控管，控制採購發包成本，與創造同區域產品建案最高售價，以確保本公司未來經營的穩定獲利及永續企業經營。

(三)產銷政策：

1.主要產品、服務銷售及提供地區

主要產品為投資興建精品住宅、頂級辦公、商業大樓及可創造高收益的商業不動產，開發個案位置以大台北地區及中南部之交通便利，生活機能具發展潛力者為主。今年度公司除台北市中正區、新北市板橋區店面餘屋銷售外，台中北屯區 2 開發案之銷售與施工，亦為今年度營運重點，未來開發建案除繼續耕耘生活機能優良地區外，亦將依大眾捷運軌道及政府新興重劃區，追隨政府建設項目投資區域開發個案。

2.重要產銷政策

- (1)建立客戶與廠商資訊平台、加強客戶服務並廣泛收集市場資訊。
- (2)管控建設品質、導向標準化流程目標。
- (3)提供多元、差異化產品，擴展競爭利基。
- (4)強化售後客服工作，除持續品牌經營外，亦回饋修正產品設計及施工品質之規範，提高產品競爭能力。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響及未來展望

(一)未來公司發展策略：

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

(二)受到外部競爭環境之影響：

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

(三)法規環境之影響：

113 年度政府一連串的打炒房措施，主要包含《平均地權條例》、

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

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

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

（四）總體經營環境之影響：

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

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

（五）未來展望：

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

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

1. 「士林區天母段新美齊心岳」

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

地下 4 層，坪數 45-65 坪之住宅； 110 年第 3 季公開銷售，已於 113 年完成交屋。

2. 「中正區城中段新美齊硯」

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

本案屬第四種商業區，規劃興建地上 15 層地下 3 層，部分低樓層為商業使用，樓上部分規劃 11 坪-23 坪之住宅。109 年 5 月取得建照執照開始公開銷售並於 9 月全數銷售一空，已於 113 年第 4 季取得使照並至 114 年陸續交屋中。

3. 「板橋區新美齊畫世代」

本案位於板橋區南雅商圈內，約 2,449 坪基地，規劃 3 棟地上 24 層地下 5 層之商舖及住宅大樓，住宅部分 621 戶及 11 戶店舖，生活機能完善且距離捷運府中站僅 700 公尺，住宅坪數設計 20-50 坪間，本案由本公司持股 60%之京捷建設負責開發，本案已於 110 年 6 月取得建照並進行銷售，於 112 年初全部住宅完銷。

4. 「三重區新美齊 The Top」

本案位於三重區環河南路、中正南路 250 巷、泉州街，近忠孝橋面淡水河，全案近百分之七十有河岸景觀，規劃設計地上 24 層地下 4 層之住宅大樓，規劃坪數 22-36 坪間，本案基地已於 110 年 2 月新北市都市更新審議通過，111 年 5 月取得建照公開銷售已全部完銷。

5. 「台中市 14 期重劃區仁平段案」

本案位於台中市 14 期重劃區北屯區山西路二段、崇德八路交叉口，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。

6. 「台北市公館東南亞影城案」

本案位於臺北市中正區羅斯福路四段 136 巷 3 號，此建築即

是東南亞秀泰影城及店鋪，東側臨公館夜市，區內羅斯福路四段一帶被稱為公館商圈，商業繁盛。本案將採都市更新開發，目前擬併入鄰地進行整合規劃中，視開發情況擴大基地範圍。

7. 「高雄市苓雅區中正一路案」

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

8. 「新北市三重區頂崁段案」

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

9. 「台中市南屯區惠仁段案」

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

10. 「台中北屯區溝背段案」

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

11. 「新北市新店區寶元段案」

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

董事長：



經理人：



主辦會計：



【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113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114年股東會



審計委員會召集人：朱孔晟

中 華 民 國 一 一 四 年 三 月 三 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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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一一三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(一)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一一三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：

寇惠振
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

民國一一四年三月三日

新美齊股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及十二十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31				113.12.31		112.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
資 產													
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,467,277	9	826,988	8	2100	短期借款(附註六(十二)、(二十八)及八)	\$	8,124,805	47	2,546,827	26
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		81,999	1	1,368,201	14	2110	應付短期票券(附註六(十三)、(二十八)及八)		67,797	-	-	-
1170	應收帳款(附註六(四)及(二十二))		15,513	-	58,732	1	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二))		1,870	-	-	-
1200	其他應收款		6,182	-	19,996	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十二))		877,139	5	955,081	10
1210	其他應收款－關係人(附註七)		27,068	-	39,021	-	2170	應付票據及帳款		321,676	2	501,072	5
130X	存貨(附註六(五)及八)		8,844,823	51	3,489,950	35	2200	其他應付款		247,804	2	356,834	3
1410	預付款項		78,136	-	35,286	-	2220	其他應付款－關係人(附註七)		506	-	280	-
1470	其他流動資產(附註六(十一)及八)		2,986,423	17	278,658	3	2280	租賃負債－流動(附註六(十五)及(二十八))		2,876	-	4,555	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		253,217	1	297,923	3	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(二十八))		66,541	-	-	-
	流動資產合計		13,760,638	79	6,414,755	64	2399	其他流動負債		11,214	-	60,464	1
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))		279,449	2	340,283	3	非流動負債合計						
1550	採用權益法之長期投資(附註六(六)及七)		2,061,364	12	2,000,615	21	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(二))		9,300	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		57,460	-	57,978	1	2530	應付公司債(附註六(十四)、(二十八)及八)		2,909,242	17	1,144,157	11
1755	使用權資產(附註六(九))		4,978	-	7,050	-	2550	負債準備－非流動		798	-	784	-
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)		440,762	3	520,631	5	2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))		8,468	-	26,445	-
1780	無形資產(附註七)		1,327	-	2,070	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五)及(二十八))		2,178	-	2,641	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))		5,847	-	5,039	-	2645	存入保證金(附註六(二十八))		3,187	-	1,845	-
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十一)及八)		721,696	4	590,748	6	非流動負債合計						
	非流動資產合計		3,572,883	21	3,524,414	36	負債總計						
資產總計													
		\$	17,333,521	100	9,939,169	100	權益總計						
負債及權益：													
權 益(附註六(十九))：													
	普通股股本		2,618,192	15	2,562,888	26	權 益(附註六(十九))：						
	資本公積		116,892	1	(2,282)	-	權 益(附註六(十九))：						
	保留盈餘		1,924,448	11	1,697,881	17	權 益(附註六(十九))：						
	其他權益		18,588	-	79,697	1	權 益(附註六(十九))：						
	權益總計		4,678,120	27	4,338,184	44	權 益(附註六(十九))：						
	負債及權益總計	\$	17,333,521	100	9,939,169	100	權 益(附註六(十九))：						

(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

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度		112年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)、(二十二)及七)	\$ 936,956	100	2,369,803	100
5000 營業成本(附註六(五)、(十五)、(十六)、(十七)及七)	(583,419)	(62)	(1,723,802)	(73)
營業毛利	353,537	38	646,001	27
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	(63,062)	(7)	(149,786)	(6)
6200 管理費用	(133,520)	(14)	(162,788)	(7)
營業費用合計	(196,582)	(21)	(312,574)	(13)
營業(淨損)淨利	156,955	17	333,427	14
營業外收入及支出(附註六(二十四)及七)：				
7100 利息收入	49,477	5	71,209	3
7010 其他收入	59,107	6	76,853	3
7020 其他利益及損失	156,961	17	52,169	2
7050 財務成本	(30,750)	(3)	(18,369)	(1)
7070 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	23,196	2	30,782	1
營業外收入及支出合計	257,991	27	212,644	8
7900 稅前淨利	414,946	44	546,071	22
7950 所得稅費用(附註六(十八))	(99,993)	(11)	(120,416)	(5)
8200 本期淨利	314,953	33	425,655	17
8300 其他綜合損益(附註六(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	(60,884)	(6)	57,306	2
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	(60,884)	(6)	57,306	2
8300 本期其他綜合損益	(60,884)	(6)	57,306	2
8500 本期綜合損益總額	\$ 254,069	27	482,961	19
每股盈餘(元)(附註六(二十一))				
9750 基本每股盈餘	\$ 1.20		\$ 1.63	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 1.20		\$ 1.62	

(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

民國一一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

	其他權益項目									
	普通股 股 本	資本公積	保留盈餘			合 計	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	權益總額
民國一二年一月一日餘額	\$ 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
本期淨利	-	-	-	-	314,953	314,953	-	-	-	314,953
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(60,884)	-	(60,884)	(60,884)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	314,953	314,953	(60,884)	-	(60,884)	254,069
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	42,361	-	(42,361)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(28,191)	(28,191)	-	-	-	(28,191)
普通股股票股利	57,409	-	-	-	(57,409)	(57,409)	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,072)	1,072	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	114,002	-	-	-	-	-	-	-	114,002
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	56	56	56
限制型員工權利新股註銷	(2,105)	2,386	-	-	-	-	-	(281)	(281)	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	2,786	-	-	(2,786)	(2,786)	-	-	-	-
民國一三年十二月三十一日餘額	\$ 2,618,192	116,892	323,487	82,861	1,518,100	1,924,448	18,588	-	18,588	4,678,120

(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

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 414,946	546,071
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,088	5,053
攤銷費用	1,183	2,072
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(170,329)	(36,082)
利息費用	30,750	18,369
利息收入	(49,477)	(71,209)
股利收入	(4,021)	(8,712)
股份基礎給付酬勞成本	53	70
採用權益法認列之子公司利益之份額	(24,728)	(30,782)
處分投資性不動產損失	-	1,762
未實現銷貨利益	1,532	9,377
未實現外幣兌換(利益)損失	(2,099)	921
廉價購買利益	-	(2,976)
投資性不動產公允價值調整損失	8,618	1,073
租賃修改利益	(3)	-
收益費損項目合計	(202,433)	(111,064)
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	1,400,714	(377,214)
應收帳款	43,219	(58,732)
其他應收款(含關係人)	22,183	(53,144)
存貨	(5,269,018)	610,745
預付款項	(42,850)	4,738
其他流動資產	19,257	(23,761)
其他金融資產	156,425	479,704
取得合約之增額成本	55,827	95,533
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,614,243)	677,869
合約負債(含關係人)	(77,942)	(250,924)
應付票據及帳款	(190,517)	300,042
其他應付款(含關係人)	(68,178)	26,340
其他流動負債	(49,250)	32,156
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(385,887)	107,614
調整項目合計	(4,202,563)	674,419

(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)

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
營運產生之現金(流出)流入	\$ (3,787,617)	1,220,490
收取之利息	53,013	71,966
收取之股利	4,021	8,712
支付之利息	(106,880)	(81,204)
支付之所得稅	(170,388)	(43,375)
營業活動之淨現金(流出)流入	(4,007,851)	1,176,589
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	(50)	(1,000)
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(198,078)	(261,732)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	258,505	616,573
取得採用權益法之投資	(68,480)	(852,584)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	13,930	-
取得不動產、廠房及設備	(265)	(178)
存出保證金減少(增加)	100	(1,530)
取得無形資產	(440)	(1,319)
處分投資性不動產	71,251	140,498
其他金融資產增加	(3,014,495)	(119,402)
收取之股利	17,000	-
其他非流動資產減少	-	18,798
投資活動之淨現金流出	(2,921,022)	(461,876)
籌資活動之現金流量:		
短期借款增加	7,152,294	1,268,804
短期借款減少	(1,574,309)	(922,343)
應付短期票券增加	67,648	-
應付短期票券減少	-	(331,501)
發行公司債	1,953,612	697,310
償還公司債	-	(700,000)
存入保證金增加(減少)	1,342	(963)
租賃本金償還	(5,374)	(4,296)
發放現金股利	(28,191)	(12,666)
籌資活動之淨現金流入(流出)	7,567,022	(5,655)
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,140	(1,058)
本期現金及約當現金增加數	640,289	708,000
期初現金及約當現金餘額	826,988	118,988
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,467,277	826,988

(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)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二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，對新美齊集團民國一一三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(一)及六(五)(十)。



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一一三年度及一一二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一一三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：

寇惠振
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 四 年 三 月 三 日

新美齊股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31				113.12.31		112.12.31			
		金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%
資 產													
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,577,508	6	1,036,439	6	2100	短期借款(附註六(十二)及八)	\$	12,900,337	51	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))		81,999	1	1,368,201	8	2111	應付短期票券(附註六(十三)及八)		67,797	-	-	-
1170	應收票據及帳款淨額(含關係人)(附註六(四)、(二十二)及七)		25,890	-	66,198	-	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二))		1,870	-	-	-
1200	其他應收款		7,700	-	21,590	-	2130	合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十二)及七)		3,132,035	12	3,148,986	19
130X	存貨(附註六(五)、七及八)		17,164,934	67	10,115,895	61	2170	應付票據及帳款(含關係人)(附註七)		771,174	3	801,862	5
1410	預付款項(附註七)		247,402	1	234,519	2	2200	其他應付款(含關係人)(附註七)		282,977	1	382,033	3
1479	其他流動資產(附註六(十一)及八)		3,143,512	12	398,301	2	2280	租賃負債－流動(附註六(十五))		27,197	-	28,805	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		945,063	4	989,785	6	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八)		66,541	-	-	-
	流動資產合計		23,194,008	91	14,230,928	85	2399	其他流動負債		11,751	-	61,390	-
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))		279,449	1	340,283	2		流動負債合計		17,261,679	67	10,427,724	63
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		60,164	-	62,034	-	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(二))		9,300	-	-	-
1755	使用權資產(附註六(九))		50,023	-	73,856	-	2530	應付公司債(附註六(十四)及八)		2,909,242	12	1,144,157	7
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)		1,321,959	5	1,401,134	9	2550	負債準備－非流動		798	-	784	-
1780	無形資產		1,475	-	2,425	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))		8,468	-	8,098	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))		6,119	-	5,326	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五))		23,624	-	44,955	-
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(六)、(十一)及八)		739,358	3	591,614	4	2600	其他非流動負債		8,702	-	5,327	-
	非流動資產合計		2,458,547	9	2,476,672	15		非流動負債合計		2,960,134	12	1,203,321	7
資產總計													
		\$	25,652,555	100	16,707,600	100		負債總計		20,221,813	79	11,631,045	70
負債及權益													
流動負債：													
非流動負債：													
歸屬於母公司業主之權益(附註六(七)及(十九))：													
3110	普通股股本		2,618,192	10	2,562,888	15		歸屬於母公司業主之權益總計		4,678,120	18	4,338,184	26
3200	資本公積		116,892	-	(2,282)	-		非控制權益		752,622	3	738,371	4
3300	保留盈餘		1,924,448	8	1,697,881	10		權益總計		5,430,742	21	5,076,555	30
3400	其他權益		18,588	-	79,697	1		負債及權益總計		\$ 25,652,555	100	16,707,600	100
36xx													

(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

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十二)及七)	\$ 1,094,451	100	2,502,578	100
5000	營業成本(附註六(五)、(八)、(九)、(十七)及七)	(701,048)	(64)	(1,827,399)	(73)
	營業毛利	393,403	36	675,179	27
	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	(57,636)	(5)	(145,544)	(6)
6200	管理費用	(108,443)	(10)	(183,534)	(7)
	營業費用合計	(166,079)	(15)	(329,078)	(13)
	營業淨利	227,324	21	346,101	14
	營業外收入及支出(附註六(十)、(十五)及(二十四))：				
7100	利息收入	54,451	5	76,718	3
7010	其他收入	8,588	1	80,107	3
7020	其他利益及損失	161,307	14	47,472	2
7050	財務成本	(32,620)	(3)	(19,750)	(1)
	營業外收入及支出合計	191,726	17	184,547	7
7900	稅前淨利	419,050	38	530,648	21
7951	減：所得稅費用(附註六(十八))	(103,875)	(9)	(103,782)	(4)
8200	本期淨利	315,175	29	426,866	17
8300	其他綜合損益(附註六(十九)及(二十五))：				
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	(60,884)	(6)	57,306	2
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	(60,884)	(6)	57,306	2
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(60,884)	(6)	57,306	2
8500	本期綜合損益總額	\$ 254,291	23	\$ 484,172	19
	本期淨利歸屬於(附註六(七))：				
8610	母公司業主	\$ 314,953	29	425,655	17
8620	非控制權益	222	-	1,211	-
		\$ 315,175	29	\$ 426,866	17
	綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：				
8710	母公司業主	\$ 254,069	23	482,961	19
8720	非控制權益	222	-	1,211	-
		\$ 254,291	23	\$ 484,172	19
	每股盈餘(元)(附註六(二十一))				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.20		\$ 1.63	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.20		\$ 1.62	

(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





民國一一年及一二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	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	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總額
民國一二年一月一日餘額	\$ 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
本期淨利	-	-	-	-	314,953	314,953	-	-	-	314,953	222	315,175
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(60,884)	-	(60,884)	(60,884)	-	(60,884)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	314,953	314,953	(60,884)	-	(60,884)	254,069	222	254,291
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	42,361	-	(42,361)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(28,191)	(28,191)	-	-	-	(28,191)	-	(28,191)
普通股股票股利	57,409	-	-	-	(57,409)	(57,409)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,072)	1,072	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	114,002	-	-	-	-	-	-	-	114,002	-	114,002
限制型員工權利新股註銷	(2,105)	2,386	-	-	-	-	-	(281)	(281)	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	2,786	-	-	(2,786)	(2,786)	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	56	56	56	-	56
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,029	14,029
民國一三年十二月三十一日餘額	\$ 2,618,192	116,892	323,487	82,861	1,518,100	1,924,448	18,588	-	18,588	4,678,120	752,622	5,430,742

(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

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 419,050	530,648
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	34,073	34,911
攤銷費用	1,455	4,831
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(170,329)	(36,082)
利息費用	32,620	19,750
利息收入	(54,451)	(76,718)
股利收入	(4,021)	(8,712)
股份基礎給付酬勞成本	56	142
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	271	4,156
處分投資性不動產損失	-	1,762
未實現外幣兌換(利益)損失	(2,620)	1,779
投資性不動產公允價值調整損失	7,924	1,549
租賃修改(利益)損失	(3)	56
收益費損項目合計	(155,025)	(52,576)
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	1,400,714	(377,214)
應收票據及帳款(含關係人)	40,308	(59,220)
其他應收款	16,906	(14,037)
存貨	(6,847,240)	(650,840)
預付款項	(12,822)	(156,924)
其他流動資產	160	(22,731)
其他金融資產	220,369	1,164,062
取得合約之增額成本	44,657	(90,641)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(5,136,948)	(207,545)
合約負債(含關係人)	(17,869)	43,435
應付票據及帳款(含關係人)	(30,688)	454,481
其他應付款(含關係人)	(63,160)	8,556
其他流動負債	(53,007)	20,506
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(164,724)	526,978
調整項目合計	(5,456,697)	266,857

(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)

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
營運產生之現金(流出)流入	\$ (5,037,647)	797,505
收取之利息	58,324	76,390
收取之股利	4,021	8,712
支付之利息	(224,824)	(167,263)
支付之所得稅	(154,633)	(43,773)
營業活動之淨現金(流出)流入	(5,354,759)	671,571
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	(50)	(1,000)
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(198,078)	(261,732)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	258,505	616,573
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(16,209)	(688,141)
取得不動產、廠房及設備	(901)	(3,690)
處分不動產、廠房及設備	22	-
取得無形資產	(440)	(1,319)
存出保證金減少	(25)	(1,780)
處分投資性不動產	71,251	140,498
其他金融資產增加	(3,096,788)	(166,325)
其他非流動資產增加	-	19,550
投資活動之淨現金流出	(2,982,713)	(347,366)
籌資活動之現金流量:		
短期借款增加	8,465,505	1,653,384
短期借款減少	(1,569,809)	(922,343)
應付短期票券增加	-	(331,501)
應付短期票券減少	67,648	-
發行公司債	1,953,612	697,310
償還公司債	-	(700,000)
存入保證金減少	3,375	(2,505)
租賃本金償還	(30,289)	(32,488)
發放現金股利	(28,191)	(12,666)
非控制權益變動	14,029	106,000
籌資活動之淨現金流入	8,875,880	455,191
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,661	(1,916)
本期現金及約當現金增加數	541,069	777,480
期初現金及約當現金餘額	1,036,439	258,959
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,577,508	1,036,439

(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



【附件五】

新美齊股份有限公司

一一三年度國內第三次無擔保轉換公司債及
一一三年度國內第四次無擔保轉換公司債發行情形

公 司 債 種 類		國內第三次無擔保轉換公司債	國內第四次無擔保轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期		民國113年11月29日	民國113年12月25日
面 額		每張面額新台幣壹拾萬元	每張面額新台幣壹拾萬元
發 行 及 交 易 地 點		中華民國財團法人櫃檯買賣中心	中華民國財團法人櫃檯買賣中心
發 行 價 格		依票面金額之100.5%發行	依票面金額之100%發行
總 額		新台幣十億元整	新台幣六億元整
利 率		0%	0%
期 限		3年期 到期日：民國116年11月29日	3年期 到期日：民國116年12月25日
保 證 機 構		無	無
受 託 人		彰化商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		台新綜合證券股份有限公司	台新綜合證券股份有限公司
簽 證 律 師		遠東聯合法律事務所邱雅文律師	遠東聯合法律事務所邱雅文律師
簽 證 會 計 師		安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師
償 還 方 法		除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依發行辦法第十九條行使賣回權，或本公司依發行辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於債券到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持有之本債券以現金一次償還。	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依發行辦法第十九條行使賣回權，或本公司依發行辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於債券到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持有之本債券以現金一次償還。
未 償 還 本 金		新台幣1,000,000,000元	新台幣600,000,000元
贖回或提前清償之條款		詳本公司債發行及轉換辦法	詳本公司債發行及轉換辦法
限 制 條 款		詳本公司債發行及轉換辦法	詳本公司債發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無	無
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請參閱公開資訊觀測站債信專區之債券發行資料	請參閱公開資訊觀測站債信專區之債券發行資料
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		依目前轉換價格26.1元計算，本次對原股東最大稀釋效果為12.77%。	依目前轉換價格26.4元計算，本次對原股東最大稀釋效果為7.99%。
交換標的委託保管機構名稱		無	無

【附件六】

新美齊股份有限公司
誠信經營守則修正條文對照表

修 正 後 條 文	現行條文(109年08月12日生效)	說 明
第七條（誠信經營守則之範圍） 本公司訂定防範方案時，應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，據以訂定防範方案並定期檢討防範方案之妥適性與有效性。 本公司宜參酌國內外通用之標準或指引訂定防範方案，並應包含下列行為之防範措施： 一、行賄及收賄。 二、提供非法政治獻金。 三、不當慈善捐贈或贊助。 四、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。 五、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。 六、從事不公平競爭之行為。 <u>七、產品及服務於規劃、採購、施工、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。</u>	第七條（誠信經營守則之範圍） 本公司訂定防範方案時，應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，據以訂定防範方案並定期檢討防範方案之妥適性與有效性。 本公司宜參酌國內外通用之標準或指引訂定防範方案，並應包含下列行為之防範措施： 一、行賄及收賄。 二、提供非法政治獻金。 三、不當慈善捐贈或贊助。 四、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。 五、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。 六、從事不公平競爭之行為。 七、損害利害關係人之權益。	配合「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條文字增修訂。
第十五條（禁止從事不公平競爭之行為） 本公司應依相關競爭法規從事營業活動，<u>不得固定價格、操縱投標、限制產量與配額，或以分配顧客、供應商、營運區域或商業種類等方式，分享或分割市場。</u>	第十五條（禁止從事不公平競爭之行為） 本公司應依相關競爭法規從事營業活動。	配合「上市上櫃公司誠信經營守則」第十五條文字增修訂。
第十六條（<u>防範產品或服務損害利害關係人</u>） 本公司人員於<u>產品與服務之規劃、採購、施工、提供或銷售過程</u>，應遵循相關法規與國際準則，確保產品及服務之資訊透明性及安全性，	第十六條（防範損害利害關係人之權益） 本公司人員於執行業務時，應遵循相關法規與國際準則，並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。	配合「上市上櫃公司誠信經營守則」第十六條文字增修訂。

修 正 後 條 文	現行條文(109年08月12日生效)	說 明
<u>制定且公開其消費者或其他利害關係人權益保護政策，並落實於營運活動，以防止產品或服務直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。有事實足認其商品、服務有危害消費者或其他利害關係人安全與健康之虞時，原則上應即回收該批產品或停止其服務。</u>		
第十七條（組織與責任） 本公司之董事、獨立董事、經理人、受僱人、受任人及實質控制者應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。 本公司為健全誠信經營之管理，由隸屬於董事會之<u>永續發展委員會</u>負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並定期向董事會報告。	第十七條（組織與責任） 本公司之董事、獨立董事、經理人、受僱人、受任人及實質控制者應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。 本公司為健全誠信經營之管理，由隸屬於董事會之<u>企業永續委員會</u>負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並定期向董事會報告。	企業永續委員會名稱改為永續發展委員會。

【附件七】

新美齊股份有限公司

誠信經營作業程序及行為指南修正條文對照表

修 正 後 條 文	現行條文(109/03/11生效)	說 明
第五條（專責單位及職掌） 本公司由隸屬於董事會之<u>永續發展委員會</u>為專責單位（以下簡稱本公司專責單位），並下設工作推行小組，並配置充足之資源及適任之人員，負責辦理本作業程序及行為指南之修訂、執行、解釋、諮詢服務暨通報內容登錄建檔等相關作業及監督執行，主要職掌下列事項，並定期（至少一年一次）向董事會報告： 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 二、定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並據以訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。 三、規劃內部組織、編制與職掌，對營業範圍內較高不誠信行為風險之營業活動，安置相互監督制衡機制。 四、誠信政策宣導訓練之推動及協調。 五、規劃檢舉制度，確保執行之有效性。 六、協助董事會及管理階層查核及評估落實誠信經營所建立之防範措施是否有效運作，並定期就相關業務流程進行評估遵循情形，作成報告。 七、製作及妥善保存誠信經營政策及其遵循聲明、落實承諾暨執行情形等相關文件化資訊。	第五條（專責單位及職掌） 本公司由隸屬於董事會之企業永續委員會為專責單位（以下簡稱本公司專責單位），並下設工作推行小組，並配置充足之資源及適任之人員，負責辦理本作業程序及行為指南之修訂、執行、解釋、諮詢服務暨通報內容登錄建檔等相關作業及監督執行，主要職掌下列事項，並定期（至少一年一次）向董事會報告： 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 二、定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並據以訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。 三、規劃內部組織、編制與職掌，對營業範圍內較高不誠信行為風險之營業活動，安置相互監督制衡機制。 四、誠信政策宣導訓練之推動及協調。 五、規劃檢舉制度，確保執行之有效性。 六、協助董事會及管理階層查核及評估落實誠信經營所建立之防範措施是否有效運作，並定期就相關業務流程進行評估遵循情形，作成報告。 七、製作及妥善保存誠信經營政策及其遵循聲明、落實承諾暨執行情形等相關文件化資訊。	企業永續委員會名稱改為永續發展委員會。

修 正 後 條 文	現行條文(109/03/11生效)	說 明
第十三條（禁止不公平競爭行為） 本公司從事營業活動，應遵守公平交易法及相關競爭法規， <u>不得固定價格、操縱投標、限制產量與配額，或以分配顧客、供應商、營運區域或商業種類等方式，分享或分割市場。</u>	第十三條（禁止不公平競爭行為） 本公司從事營業活動，應遵守公平交易法及相關競爭法規。	配合「誠信經營作業程序及行為指南」第十三條文字增修訂。
第十四條（ <u>防範產品或服務損害利害關係人</u> ） 本公司對於所提供之產品與服務所應遵循之相關法規與國際準則，應進行蒐集與瞭解，並彙總應注意之事項予以公告，促使本公司人員於產品與服務之規劃、採購、施工、提供或銷售過程，確保產品及服務之資訊透明性及安全性。 本公司制定並於公司網站公開對消費者或其他利害關係人權益保護政策，以防止產品或服務直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。 經媒體報導或有事實足認本公司商品、服務有危害消費者或其他利害關係人安全與健康之虞時，本公司應即回收該批產品或停止其服務， <u>並調查事實是否屬實，及提出檢討改善計畫。</u>	第十四條（防範損害利害關係人權益） 本公司對於業務上應遵循之相關法規與國際準則，應進行蒐集與瞭解，並彙總公告本公司人員。 本公司應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。 經媒體報導或有事實足認本公司有危害利害關係人權益之虞時，本公司應即調查事實是否屬實，並提出檢討改善計畫。 本公司專責單位應將前項情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。	配合「誠信經營作業程序及行為指南」第十四條文字增修訂。
第二十一條（公司人員涉不誠信行為處理之檢舉制度） 本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，依其檢舉情事之情節輕重 依公司人事規章予以獎勵，內部人員如有虛報或惡意指控之情事，應予以紀律處分，情節重大者應予以免職。 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。本公司人員若發現有違	第二十一條（公司人員涉不誠信行為處理之檢舉制度） 本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，依其檢舉情事之情節輕重 依公司人事規章予以獎勵，內部人員如有虛報或惡意指控之情事，應予以紀律處分，情節重大者應予以免職。 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。本公司人員若發現有違	增加受理申訴與檢舉人員聯絡資訊。

修 正 後 條 文	現行條文(109/03/11生效)	說 明
反誠信經營之情事，應立即向內部稽核主管進行檢舉；檢舉人應至少提供下列資訊： 一、檢舉人之姓名，亦得匿名檢舉，及可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。 二、被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。 三、可供調查之具體事證。 本公司處理檢舉情事之相關人員應對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置，並依下列程序處理： 一、檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事應呈報至獨立董事。 二、本公司內部稽核主管及前款受呈報之主管或人員應即刻查明相關事實，必要時由相關部門提供協助。 三、如經證實被檢舉人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求被檢舉人停止相關行為，並為適當之處置，且必要時向主管機關報告、移送司法機關偵辦，或透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。 四、檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應續予保存至訴訟終結止。 五、對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。	反誠信經營之情事，應立即向內部稽核主管進行檢舉；檢舉人應至少提供下列資訊： 一、檢舉人之姓名，亦得匿名檢舉，及可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。 二、被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。 三、可供調查之具體事證。 本公司處理檢舉情事之相關人員應對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置，並依下列程序處理： 一、檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事應呈報至獨立董事。 二、本公司內部稽核主管及前款受呈報之主管或人員應即刻查明相關事實，必要時由相關部門提供協助。 三、如經證實被檢舉人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求被檢舉人停止相關行為，並為適當之處置，且必要時向主管機關報告、移送司法機關偵辦，或透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。 四、檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應續予保存至訴訟終結止。 五、對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。	

修 正 後 條 文	現行條文(109/03/11生效)	說 明
六、本公司內部稽核主管應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。 七、受理申訴與檢舉人員聯絡資訊： <u>受理人：內部稽核主管</u> <u>電話：886-2-5582-8168#1002</u> <u>電子郵件信箱：</u> chiefauditor@jean.com.tw	六、本公司內部稽核主管應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。	

【附件八】

新美齊股份有限公司
永續發展實務守則修正條文對照表

修 正 後 條 文	現行條文(111/03/08生效)	說 明
<u>第二十七條之一</u> <u>本公司宜經由捐贈、贊助、投資、採購、策略合作、企業志願技術服務或其他支持模式，持續將資源挹注文化藝術活動或文化創意產業，以促進文化發展。</u>	本條新增	為符合證交所公告修正「上市上櫃公司永續發展實務守則」，為鼓勵企業支持文化藝術活動並促進文化永續發展，予以增訂。
第二十九條 <u>本公司永續報告書應經董事會決議通過，每年8月底前完成申報，編製時應採用國際上廣泛認可之準則或指引，以揭露推動永續發展情形，並宜取得第三方確信或保證，以提高資訊可靠性。其內容宜包括：</u> 一、實施永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫。 二、主要利害關係人及其關注之議題。 三、公司於落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益及促進經濟發展之執行績效與檢討。 四、未來之改進方向與目標。	第二十九條 本公司編製永續報告書，應採用國際上廣泛認可之準則或指引，以揭露推動永續發展情形，並宜取得第三方確信或保證，以提高資訊可靠性。其內容宜包括： 一、實施永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫。 二、主要利害關係人及其關注之議題。 三、公司於落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益及促進經濟發展之執行績效與檢討。 四、未來之改進方向與目標。	配合金管會政策，永續報告書「宜」經董事會決議通過，為健全及強化上市公司及其董事會重視永續報告書編製責任，訂定為永續報告書「應」經董事會決議通過。

【附件九】

新美齊股份有限公司
道德行為準則修正條文對照表

修 正 後 條 文	現行條文(109/03/11生效)	說 明
第二條 規範內容 一、防止利益衝突： 本公司人員應避免個人利益介入或可能介入公司整體利益之利害衝突，並應恪守下列原則： 1. 應以客觀及有效率之方式處理公務。 2. 應避免基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶或二親等以內之親屬獲致不當利益。 3. 應主動說明其與公司有無潛在之利益衝突。 4. 應避免其他類似利害衝突。本公司應特別注意與本公司人員所屬之關係企業有資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進(銷)貨往來之情事。	第二條 規範內容 一、防止利益衝突： 本公司人員應避免個人利益介入或可能介入公司整體利益之利害衝突，並應恪守下列原則： 1. 應以客觀及有效率之方式處理公務。 2. 應避免基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、<u>父母、子女</u>或二親等以內之親屬獲致不當利益。 3. 應主動說明其與公司有無潛在之利益衝突。 4. 應避免其他類似利害衝突。本公司應特別注意與本公司人員所屬之關係企業有資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進(銷)貨往來之情事。	考量父母、子女均屬二親等以內之親屬，酌予精簡二(一)之文字。
第二條 規範內容 七、鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為： 本公司內部應加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向內部稽核主管進行檢舉；<u>公司應訂定具體檢舉制度，允許匿名檢舉</u>，對於檢舉人身份及檢舉內容，應確實保密並禁止對其有任何報復或威脅之行為。 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。 檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事應呈報至獨立董事。	第二條 規範內容 七、鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為： 本公司內部應加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向內部稽核主管進行檢舉；公司對於檢舉人身份及檢舉內容，應確實保密並禁止對其有任何報復或威脅之行為。 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。 檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事應呈報至獨立董事。	參酌公司誠信經營作業程序及行為指南第二十一條允許匿名檢舉，修正相關文字。

【附件十】

新美齊股份有限公司
公司章程修正條文對照表

修 正 後 條 文	現 行 條 文	說 明
第 四 條： 本公司資本總額為新台幣伍拾億元整，分為普通股伍億股，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。	第 四 條： 本公司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。其中保留新台幣貳億五仟萬元整，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。	提高額定資本總額因應營運需求。
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，其給付之對象包括兼任經理人之董事。<u>另提撥不低於0.3%做為基層員工調整薪資或分派酬勞之用，方式授權董事會決定之。</u> 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。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之，<u>第一項調整薪資對象以本公司員工為限。</u> 以下略	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酬勞及董事酬勞前之利益。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。 以下略	謹依證券交易法第14條規定，訂明以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞。
第 廿三 條： 第一～三十六項略。 <u>第三十七次修訂於民國一一四年五月二十二日。</u>	第 廿三 條： 第一～三十六項略。	增列修訂次數及日期。