



新美齊股份有限公司

一一四年度 年 報

刊印日期：中華民國一一五年四月二十日

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、張肇文會計師
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、一百一十四年度營業報告書	2
二、一百一十五年度營業計畫概要	5
三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境 之影響及未來展望	7
貳、公司治理報告	10
一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管 資料	10
二、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	18
三、公司治理運作情形	23
四、會計師公費資訊	59
五、更換會計師資訊	60
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年 內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	60
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例 超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	61
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以 內之親屬關係之資訊	62
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業 對同一轉投資事業之持股數及綜合持股情形	62
參、募資情形	63
一、資本及股份	63
(一)股本來源	63
(二)主要股東名單	65
(三)公司股利政策及執行狀況	66
(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	66
(五)員工、董事及監察人酬勞	66
(六)公司買回本公司股份情形	66
二、公司債(含海外公司債)辦理情形	67
三、特別股辦理情形	69
四、海外存託憑證辦理情形	69
五、員工認股權憑證辦理情形	69
六、限制員工權利新股辦理情形	69
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	72
八、資金運用計畫執行情形	73

肆、營運概況	77
一、業務內容	77
二、市場及產銷概況	84
三、從業員工資料	91
四、環保支出資訊	92
五、勞資關係	92
六、資通安全管理	93
七、重要契約	99
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	100
一、財務狀況分析	100
二、財務績效分析	101
三、現金流量	101
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	102
五、最近年度轉投資事業分析	102
六、風險事項分析與評估	103
七、其他重要事項	105
陸、特別記載事項	106
一、關係企業相關資料	106
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	111
三、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項 第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明	111
四、補充揭露資訊	111

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，並紮實的反應在產品銷售成績，與價格和客戶滿意度上。

114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，根據最新統計數據，全台全年度買賣移轉棟數預估將下修至近年低點，創下近八年來的新低水平。這一轉變主因在於政府實施多輪選擇性信用管制（如央行第七波限貸政策）以及銀行放款受限（銀行法72-2），使得整體市場動能放緩，市場量能呈現明顯萎縮。

在瞬息萬變的市場環境下，新美齊展現了極具前瞻性的布局策略。我們不僅持續深耕大台北精華地段，更積極將開發版圖延伸至中南部地區，透過區域多樣化分散風險。因應當前市場趨勢，我們精準鎖定2至3房的住宅作為主力產品，以滿足自用住宅的剛性需求。為了落實永續經營，新美齊不斷強化技術創新與標準化作業流程，積極爭取綠建築、智能住宅、耐震及防疫設備等各項專業認證，確保建築品質遠優於業界標準。我們同時聚焦於捷運周邊500-1,000公尺內之黃金地段，並響應政府政策投入都市更新與危老重建案，以專業的整合能力創造土地最高價值。值得一提的是，我們正透過垂直整合發揮核心競爭力：

營造工程：本公司於113年完成收購甲級營造「耀霖股份有限公司」，達成工程與建設的垂直整合，此整合不僅進一步優化了工期管理與成本控管的精確度，更從源頭確保了施工品質的卓越與穩定。

物業服務：本公司積極擴張物業管理與保全服務規模，深耕雙北市場並深獲客戶信賴，帶動服務版圖穩健成長。同時，我們將管理經驗與數位技術結合，開發出客製化售服與銷控系統，大幅提升管理效率與住戶體驗。此外，透過長期持有精華地段資產，不僅強化了品牌力，更為公司建立起穩健且具韌性的經常性現金流收益。

新美齊投入房地產市場十餘年，始終以追求高質感建築為使命。展望未來，我們將在鞏固精緻住宅市場的同時，積極評估廠辦、商用不動產及地上權案之可行性，從選地、規劃、營造到後端服務全面提升品牌價值，為股東創造長期穩定的投資回報，實現企業與城市共好的利基發展。

本公司114年迎來佔有60%權利之指標性建案「新美齊畫世代」交屋。該案位於板橋區核心地段，總銷金額約146億元，憑藉優越的產品規劃，銷售率約98%。本案已於114年第三季順利領得使用執照，並正式啟動陸續交屋入帳程序，為公司114年第四季及115年上半年創造營收與獲利貢獻。

展望未來，本公司計畫開發之區域已全面涵蓋雙北、台中、以及高雄等精華地區。值此總體經濟動盪環境，本公司仍憑藉精準的選地眼光與卓越的施工品質，確保每個指標建案如期推進，維持業務穩定成長，為股東創造最大價值。

一、一百一十四年度營業計畫實施成果

(一)一百一十四年度營業計畫實施成果

1. 營業收入：

本公司114年度營建專案收入為10,535,083仟元，占114年度合併營收比例為98.14%，較113年度之912,669仟元，增加9,622,414仟元；租賃及公寓大廈管理收入為192,438仟元，占114年度合併營收比例為1.79%，較113年度之179,355仟元，增加13,083仟元；資訊服務收入為6,891仟元，占114年度合併營收比例為0.07%，較113年度之2,427仟元，增加4,464仟元。114年度合併營業收入淨額共計10,734,412仟元，較113年度之1,094,451仟元，總計增加9,639,961仟元。

2. 營業毛利及費用：

114年合併營業毛利金額為3,621,469仟元，毛利率34%與去年同期營業毛利金額為393,403仟元，增加3,228,066仟元；114年營業費用為772,629仟元，較去年166,079仟元，增加606,550仟元。

3. 獲利能力分析：

114年合併營業淨利2,848,840為仟元，合併稅前淨利益2,927,733仟元，合併稅後利益為2,286,368仟元，純益率為21%，較去年獲利增加。

(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	113年度合併損益數 (會計師查核數)	114年度合併損益數 (會計師查核數)
營業收入	1,094,451	10,734,412
營業成本	(701,048)	(7,112,943)
營業毛利	393,403	3,621,469
營業費用	(166,079)	(772,629)
營業外收(支)淨額	191,726	78,893
稅前淨利	419,050	2,927,733
本期淨利	315,175	2,286,368

2. 最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	113年度損益數 (會計師查核數)	114年度損益數 (會計師查核數)
營業收入	936,956	701,152
營業成本	(583,419)	(407,904)
營業毛利	353,537	293,248
營業費用	(196,582)	(286,024)
營業外收(支)淨額	257,991	1,453,187
稅前淨利	414,946	1,460,411
本期淨利	314,953	1,418,128

(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		113年度 (查核數)	114年度 (查核數)
資產報酬率(%)		1.61	9.02
股東權益報酬率(%)		6.00	34.54
佔實收資本比率(%)	營業利益	8.68	103.51
	稅前純益	16.01	106.37
純益率(%)		38.29	27.27
每股盈餘(基本)		1.18	5.24

2. 個體財務收支及獲利能力分析

項 目		113年度 (查核數)	114年度 (查核數)
資產報酬率(%)		2.49	7.70
股東權益報酬率(%)		6.99	26.10
佔實收資本比率(%)	營業利益	5.99	0.26
	稅前純益	15.85	53.06
純益率(%)		44.29	208.29
每股盈餘(基本)		1.18	5.24

(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、導入綠建築與智慧建築理念、並透過營建施工品質提升與標準作業規範之遵循，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。

115年度營業計劃概要及未來發展策略

二、一百一十五年度營業計畫概要

(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. 積極開發都市更新與危險老舊建築（都更危老）重建案，精準掌握法規與政策趨勢，創造土地最高價值。
3. 透過垂直整合提升競爭力，新併購甲級營造子公司「耀霖股份有限公司」承攬集團建案，並持續強化其承攬實力。此外，透過結合優良協力廠商與發包第三方甲級營造廠，精進工法、建立施工標準，並精準管控成本、工期與物料趨勢。
4. 物業管理及保全服務，提供客戶住戶優良的生活品質，深入終端客戶市場，長期佈局品牌經營。

(二) 預期銷售數量及其依據

展望115年，台灣房地產市場預計呈現盤整格局，市場買氣轉由首購與換屋等剛性自用需求。在此環境下，本公司憑藉長期深耕精品住宅所積累的品牌與精準產品策略，展現出強大的市場韌性。事實證明，本公司核心客群多為需求穩定的自用買盤。正因擁有這類優質客群的支撐，使本公司案場在面對市場不確定性時，仍能保有卓越且穩健的去化動能。

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，務求建立長期穩定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、銷售及開發地區

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、台中及高雄地區之交通便利，生活機能具發展潛力者為主。

2. 重要產銷政策

為了精準因應市場波動及政府政策動向，本公司在產銷策略上展現高度韌性，未來將視市場情況不排除採取「先開工、後銷售」之彈性模式。此策略旨在確保產品在市場競爭中的最大價值，並能靈活調節銷售節奏以因應外部環境變化，進而確保公司經營的穩定獲利與永續發展。

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、都更與合建案的比例。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檢討與執行，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：

近幾年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，對本公司也是良好的市場機會。

在政府嚴打炒房下，投資置產比例雖大幅下降，但需求仍在，新美齊精品建設的產品規劃、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檢討與推動的努力，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，115年度房地產市場仍將視個案地點、規劃等有極大銷售差異化，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，企業未來將企業永續經營納入不動產策略，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，都是我們考量因素。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：

本公司各項重要開發專案執行進度概況：

1. 「新北市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層之店鋪及住宅大樓，住宅部分621戶及11戶店鋪，本案由本公司持股60%之京捷建設負責開發，已於114年9月取得使用執照，並於114年第四季及115年上半年交屋入帳。

2. 「新北市三重區新美齊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，已全數完銷，預計115年可取得使用執照並完工交屋。

3. 「台中市14期重劃區仁平段案」

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

4. 「台中市北屯區溝背段案」

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。

5. 「新北市三重區頂崁段案」

本案位於新北市三重區，為廠辦大樓設計，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。本案將採都市更新重建開發。

6. 「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，基地面向生態公園，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。本案將採危老重建開發。

7. 「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，已與鄰地擴大基地面積創造更高品質的居住氛圍。

8. 「台北市公館東南亞影城案」

本案位於台北市中正區羅斯福路四段136巷3號，由本公司與子公司共同辦理合建開發。基地現況為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。

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，由本公司佔60%股份之齊功建設負責開發。現況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，臨近捷運橋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。

10. 「台北市北投區新洲美段合建案」

本案位於台北市北投區福真路與承真街口（北士科西區），三面臨路且緊鄰洲美公園。受惠於北士科智慧製造與研發總部聚落開發，本案具備強大產業動能，且車行10分鐘內可達天母及石牌生活圈與各大醫學中心。交通上鄰近洲美快速道路與捷運芝山站，未來更享有北士科輕軌便利性。

董事長：



經理人：



主辦會計：



貳、公司治理報告

一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人

1. 基本資料

基準日 115 年 03 月 31 日;年報刊印日：115 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%	74,438,089 948,530	22.89% 0.29%	0 731,532	0% 0.22%	0 12,200,000	0% 3.75%	University of California Riverside 新美齊(股)公司董 事長	新美齊(股)公司董事長 京捷建設(股)公司董事長 齊功建設股份有限公司董事長 齊城建設股份有限公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司 董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂(股)公司董事長 盛捷開發(股)公司董事長 翔捷開發(股)公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO.,LTD.董事 Sun Finance International Inc.董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人	董事	林傳凱	兄弟	(註5)
董事	中華民國	高輔投資 (股)公司 代表人： 林傳凱	男 / 41~ 50	112.05.31	三年	93.12.31	18,445,735 55,369	7.28% 0.02%	19,388,498 108,850	5.96% 0.03%	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)公司董事長兼總經理 SIMON TRADING CO.,LTD.董事 長 JET OPTOELECTRONICS USA, INC.董事長 凱銳光電香港(股)公司董事長 凱揚光電(蘇州)有限公司董事長	董事長	林傳捷	兄弟	-

職稱 (註 1)	國籍 或註冊地	姓 名	性別 / 年齡 (註 2)	選(就)任 日期	任期	初次選 任 日期 (註 3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、代表人、 未成年子女現在 持有股份		利用他人名義持 有股份		主要經(學)歷 (註 4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
																凱益能源(股)公司董事長 凱勤能源(股)公司董事長 凱銳能源(股)公司董事長 凱銳北區汽車(股)公司董事長 凱銳南區汽車(股)公司董事 凱騰鈴木汽車(股)公司董事長 凱揚汽車(股)公司董事長 凱銳綠能(股)公司董事長 凱銳電能(股)公司董事長 富盛凱(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長 International Assets Corp.董事 京捷建設(股)公司董事 齊功建設股份有限公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司 監察人 新合達科技(股)公司監察人				
董事	中華民國	許智明	男/ 51~ 60	112.05.31	三年	106.05.26	212,916	0.08%	254,864	0.08%	0	0%	0	0%	大同大學機械碩士 宜鋼(股)公司總經理	宜鋼(股)公司總經理 宜捷威科技(股)公司董事長 宜捷威農產(股)公司董事長 智睦國際投資(股)公司董事	無	無	無	-
董事	中華民國	許張義	男/ 71~ 80	112.05.31	三年	106.05.26	623,932	0.25%	508,664	0.16%	0	0%	0	0%	淡江大學 信優科技(股)公司 副總經理	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 閩暉實業(股)公司 董事	英濟(股)公司策略長 立德電子(股)公司獨立董事	無	無	無	-

職稱 (註 1)	國籍 或註冊地	姓 名	性別 / 年齡 (註 2)	選(就)任 日期	任期	初次選 任 日期 (註 3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、代表人、 未成年子女現在 持有股份		利用他人名義持 有股份		主要經(學)歷 (註 4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中 華 民 國	陳修乾	男/ 71 ~ 80	112.05.31	三 年	106.05.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%	0	0%	台灣大學 電機工 程系 政治大學 企業管 理研究所 中華映管(股)公司 副總經理 台灣京東方視訊有 限公司總經理 京東方科技集團副 總裁	-	無	無	無	-
獨立 董事	中 華 民 國	朱孔晟	男/ 41 ~ 50	112.05.31	三 年	108.5.29	0	0.00%	0	0.00%	0	0%	0	0%	美國加州大學柏克 萊分校經濟學士 美國耶魯大學商學 院碩士 美商台灣花旗銀行 TMU 外匯交易員	新慶化學企業(股)公司總經理	無	無	無	-

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

註 2：列示年齡，並得採區間方式表達。

註 3：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註 4：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 5：本公司 109 年 3 月 20 日新聘紀榮村先生擔任總經理，109 年 8 月 12 日董事會通過調任案後，最高職級經理人為總經理紀榮村。未有公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者之情形。

2. 法人股東之主要股東

114 年 03 月 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 RESEARCH INC. (100%)
高美投資有限公司	April Dew Co.,Ltd. (100%)

3. 主要股東為法人者其主要股東

114 年 03 月 31 日

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

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

(1) 董事所具專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
林傳捷	董事專業資格與經驗請參閱本年報董事基本資料(第 11-12 頁)所有董事皆未有公司法第三十條各款情事(註一)		不適用	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31頁，及下表。

職稱	董事長	董事			獨立董事		
姓名	林傳捷	林傳凱	許張義	許智明	陳修乾	趙晟	朱孔晟
性別	男	男	男	男	男	男	男
國籍	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	新加坡	中華民國
年齡	41~50	41~50	71~80	51~60	71~80	61~70	41~50
兼任本公司員工	V	-	-	-	-	-	-
二親等以內 親屬關係	V	V	-	-	-	-	-

專業知識與才能							
商務	V	V	V	V	V	V	V
科技	V	V	V	-	V	V	-
財務/會計	V	V	V	V	V	V	V
行銷	V	V	V	V	V	V	V
能力與經驗							
領導決策	V	V	V	V	V	V	V
國際市場觀	V	V	V	-	V	V	V
產業知識	V	V	V	V	V	V	V
業務開發	V	V	V	V	V	V	V
風險管理/ 危機處理	V	V	V	V	V	V	V
環境永續	V	V	V	V	V	-	V
社會參與	V	V	V	V	V	-	V

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

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

115 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、 公司治理主管	中華民國	紀榮村	男	109.03	200,000	0.06%	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 新合達科技(股)公司董事 齊功建設(股)公司監察人	無	無	無	-
策略長	中華民國	林傳捷	男	102.12	948,530	0.29%	731,532	0.22%	12,200,000	3.75%	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)公司董事長 盛捷開發(股)公司董事長 翔捷開發(股)公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO.,LTD.董事 Sun Finance International Inc.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	30,883	0.01%	0	0.00%	0	0.00%	中國工商專科學校建築工程科 新美齊(股)公司 工務處經理 宏普建設(股)公司 工務部副理	耀霖(股)公司董事長 京捷建設(股)公司監察人	無	無	無	-
資訊長	中華民國	袁孝強	男	114.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	臺灣科技大學 資訊管理研究所 冠德建設(股)公司 資訊處協理 大陸工程(股)公司 資訊部經理	無	無	無	無	
處長	中華民國	蔡佳航	男	113.01	124,295	0.04%	1,327	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	-

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	
處長	中華民國	葉文勳	男	114.03	29,152	0.01%	0	0.00%	0	0.00%	國立臺灣科技大學 營建工程系 新美齊(股)公司 工務資深經理 富喬實業(股)公司 工務經理	無	無	無	無	-
處長	中華民國	劉雅欣	女	114.05	120,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	銘傳大學 企業管理學系 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司 管理部經理 台亞風能(股)公司 管理部副理	無	無	無	無	
財務主管	中華民國	陳繼宇	男	114.08	100,000	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	Purdue University MBA 企業管理碩士 ABL Logistics & Infrastructure 投資 副總	無	無	無	無	-
會計主管	中華民國	謝宗澧	男	114.08	40,000	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	文化大學 會計學系碩士班 新美齊(股)公司 財務部資深經理 勤業眾信聯合會計師事務所 審計 副理	無	無	無	無	

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

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

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

二、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；仟股

職 稱	姓 名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金	
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)				員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)					
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	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	1,882	1,882	34	34	1,916 0.14%	1,916 0.08%	13,468	13468	0	0	7,819	0	7,819	0	0	0	0	0	0	1.64%	1.01%	0
董事	高輔投資(股)公司代表人：林傳凱	0	0	0	0	941	941	24	24	965 0.07%	965 0.04%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07%	0.04%	0	
董事	許張義	0	0	0	0	941	941	29	29	970 0.07%	970 0.04%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07%	0.04%	0	
董事	許智明	0	0	0	0	941	941	34	34	975 0.07%	975 0.04%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07%	0.04%	0	
獨董	陳修乾	1,200	1,200	0	0	941	941	34	34	2,175 0.15%	2,175 0.10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.15%	0.10%	0	
獨董	趙晟	0	0	0	0	941	941	29	29	970 0.07%	970 0.04%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07%	0.04%	0	
獨董	朱孔晟	0	0	0	0	941	941	29	29	970 0.07%	970 0.04%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07%	0.04%	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。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。																											
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	林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟	林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟	林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟	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）	林傳捷	林傳捷	無	無
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	陳修乾	陳修乾	陳修乾	陳修乾
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	無	無	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無	林傳捷	林傳捷
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總 計	7 人	7 人	7 人	7 人

2.監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）：不適用。

3.總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

單位：新台幣仟元：仟股

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		酬勞(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
								現金	股票	現金	股票							
董事長兼策略長	林傳捷	11,628	11,628	-	-	6,428	6,428	10,092	-	10,092	-	28,148 1.98%	28,148 1.23%	-	-	1,140	1,140	-
總經理	紀榮村																	
副總經理	鮑凱行																	

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

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

114 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(%)
總經理	紀榮村	男	-	13,660	13,660	0.96%
策略長	林傳捷	男				
財務主管	陳繼宇	男				
會計主管	謝宗澧	男				
副總經理	鮑凱行	男				
資訊長	袁孝強	男				
處長	蔡佳航	男				
處長	劉雅欣	女				
處長	葉文勳	男				
稽核主管	侯瑞紘	男				

(一)本公司及合併報表所有公司最近兩年度支付董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

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

項目	113 年度酬金總額 佔稅後純益比例		114 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)	1.15%	1.15%	2.13%	1.32%
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)	8.00%	8.00%	1.98%	1.23%

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。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。

(2) 訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

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

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

114 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	5	2	71%	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	6	1	86%	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	7	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立董事	趙 晟	6	1	86%	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第十六屆第十三次董事會，討論「內部經理人 113 年度年終獎金發放案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

②第十六屆第十四次董事會，討論「員工及董事酬勞分派案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

③第十六屆第十四次董事會，討論「擬發行限制員工權利新股予員工案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

④第十六屆第十八次董事會，討論「擬分配 113 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第十六屆第十九次董事會，討論「擬發行限制員工權利新股之相關事宜」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

⑥第十六屆第十九次董事會，討論「內部經理人業務銷售獎金分配案」，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	114年1月1日至 114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。	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：

114 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	6	1	86%	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 51~57 頁審計委員會對於董事會重大議案之意見及公司對獨立董事意見之處理。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：無

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

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

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

3、主要溝通內容摘錄如下：

日期	出席人員	溝通內容	溝通情形
114/03/03 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	113 年稽核計畫執行情形。 113 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。
114/05/13 審計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:朱孔晟、 稽核主管:張再慶	至 114 年 4 月稽核計畫執行情形。	
114/08/12 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 114 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
114/11/11 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:侯瑞紘	至 114 年 10 月稽核計畫執行情形。	

獨立董事與會計師溝通情形：

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

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

3、主要溝通內容摘錄如下：

日期	出席人員	項目	溝通內容	公司回應及溝通結果
114.03.03 審計委員會	獨立董事:朱孔晟、 獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 會計師:寇惠植、 李慈慧	113 年度財報	113 年度合併財務報告查核結果。	知悉瞭解 113 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	113 年度合併財務報告查核調整項目。	公司配合項目內容討論及溝通
		關鍵查核事項	關鍵查核事項說明	公司配合項目內容討論及溝通
114.08.12 審計委員會	獨立董事:朱孔晟、 獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 會計師:寇惠植、 張肇文	114 年第 2 季財報	114 年第 2 季合併財務報核閱結果。	知悉瞭解 114 年第 2 季核閱調整項目，並針對部分會計政策適用問題進行討論及溝通
		核閱發現	各項目均無發現異常。	公司配合項目內容討論及溝通

四、本公司審計委員會 114 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：	0
獨立董事	趙晟		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	1
獨立董事	朱孔晟		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

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29日，114年度薪資報酬委員會開會6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	5	1	83.33%	112.05.31 就任
委員	陳修乾	6	0	100%	112.05.31 就任
委員	朱孔晟	6	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
第五屆第七次 114.01.20	1.為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據『董事會績效評估辦法』進行113年度董事會績效評估	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
	2.內部經理人113年終獎金發放按	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
第五屆第八次 114.03.03	1.113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同意通過
	2.發行限制員工權利新股予員工案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
	3.本公司工務部-葉文勳資深經理升任處長乙案。	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
第五屆第九次 114.05.13	1.本公司總管理部-劉雅欣經理升任處長乙案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
第五屆第十次 114.08.12	1.本公司財務長聘任案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
	2.擬分配113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同意通過
第五屆第十一次 114.11.11	1.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同意通過
	2.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
	3.本公司內部經理人114年度限制員工權利新股分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過

薪資報酬委員會日期	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第五屆 第十二次 114.12.26	1.本公司內部經理人 114 年現金增資發行新股認股案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過

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。

3. 提名委員會成員資料及運作情形資訊

(1)本公司之提名委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：114 年 12 月 26 日至 115 年 05 月 29 日，114 年度提名委員會開會 1 次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	專業資格與經驗	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	朱孔晟	請參閱本年報 董事基本資料 (第 11-12 頁)	1	0	100%	114.12.26 就任
委員	林傳凱		1	0	100%	114.12.26 就任
委員	趙晟		1	0	100%	114.12.26 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	公司對提名委員會意見之處理
第一屆 第一次 114.12.26	1.推選本公司第一屆提名委員會召集人及會議主席	全體出席委員同意選任朱孔晟獨立董事擔任本屆召集人及主席	提董事會由全體出席董事同意通過

二、提名委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明提名委員會日期、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.年度終了日前有提名委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間提名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，有提名委員會改選者，應將新、舊任提名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(%)則以其在職期間提名委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 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	
		114 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。 114 年度之「誠信經營暨防範內線交易」推動情形，於 114 年 1 月 20 日報告董事會。 114 年對董事、經理人及受僱人共計 61 人次，累計 268.5 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 114 年 1 月完成董事會及功能性委員會之自評績效評估，並已提報於 114 年 1 月 20 日召開之董事會討論無異議通過，個別委員會之評估結果如下：	(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	董事會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。 審計委員會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。 薪資報酬委員會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，無重大之改善項目。 (四)本公司選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，定期對本公司之財務狀況及內部控制實施查核。本公司針對會計師於查核過程中適時發現及揭露之異常或缺失事項，及所提具體改善或防弊意見，已確實檢討改進，並建立獨立董事、內部稽核與簽證會計師之溝通機制。本公司定期每年評估聘任會計師之獨立性及適任性，評估之指標及標準包含；委任簽證會計師出具超然獨立之聲明書，本公司無連續七年未更換會計師，會計師無受有處分或有損及獨立性之情事等，將評估結果提報董事會討論。 本公司針對簽證會計師之審計品質指標（AQI）評估如下表一。	(四)符合
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	本公司設置公司治理單位包括董事會、審計委員會、薪酬委員會、永續發展委員會以及公司各部門最高階主管，並由董事會指派公司治理主管，負責推動公司治理相關事務。 前項公司治理相關事務之職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形如下列內容： 一、公司治理主管設置 本公司於 114 年 08 月 12 日經董事會決議通過，指定公司治理主管由總經理紀榮村兼任。 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、114 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、114年公司治理主管進修時數 <table border="1"> <thead> <tr> <th>受訓機構</th><th>課程名稱</th><th>時間</th><th>時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td><td>董監事暨公司治理主管系列課程-【公司治理、公平待客原則與金融消費者保護】</td><td>114/12/02</td><td>3</td></tr> <tr> <td>中華獨立董事協會</td><td>企業創新成本與AI</td><td>114/12/09</td><td>3</td></tr> <tr> <td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td><td>董監事暨公司治理主管系列課程-【董監如何監督公司建立並推動完善之風險管理制度】</td><td>114/12/18</td><td>3</td></tr> </tbody> </table>	受訓機構	課程名稱	時間	時數	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-【公司治理、公平待客原則與金融消費者保護】	114/12/02	3	中華獨立董事協會	企業創新成本與AI	114/12/09	3	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-【董監如何監督公司建立並推動完善之風險管理制度】	114/12/18	3	
受訓機構	課程名稱	時間	時數																
財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-【公司治理、公平待客原則與金融消費者保護】	114/12/02	3																
中華獨立董事協會	企業創新成本與AI	114/12/09	3																
財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-【董監如何監督公司建立並推動完善之風險管理制度】	114/12/18	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										
			<table><tr><th>受訓機構</th><th>課程名稱</th><th>時間</th><th>時數</th></tr><tr><td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td><td>董監事暨公司治理主管系列課程-地緣政治風險下台灣產業2026上半年營運策略與展望</td><td>114/12/26</td><td>3</td></tr></table>		受訓機構	課程名稱	時間	時數	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-地緣政治風險下台灣產業2026上半年營運策略與展望	114/12/26	3	
受訓機構	課程名稱	時間	時數										
財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-地緣政治風險下台灣產業2026上半年營運策略與展望	114/12/26	3										
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？	V		本公司除已設立主要發言人及代理發言人各一位以回應利害關係人的需求外，並指定相關單位負責蒐集及揭露公司資訊，相關資訊業已揭露於本公司企業網站。並有聯絡方式及設有申訴、檢舉與提議功能之電子郵件信箱。已在公司網站設置利害關係人專區，以回應利害關係人所關切之重要永續發展等相關議題。 另設置 FB 粉絲頁(https://www.facebook.com/jeangrouptw)，以增加與利害關係人的溝通及互動性。		符合								
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司遵循法令規定、保障股東權益委任專業股務代辦機構辦理股東會事務。		符合								
七、資訊公開													
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司已架設企業網站，揭露財務、業務、公司治理等相關資訊、制度及執行情形。		(一)符合								
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二) 本公司企業網站以中文版本為主，輔以英文版本揭露產品、財務及公司治理資訊，並由相關單位負責資訊之蒐集及揭露。並設有發言人及代理發言人，落實發言人制度。並於 114 年 3 月及 10 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 114 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 114 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	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		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	
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)？		法每月依員工工資提繳 6%之退休金，並儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，退休金申請程序、條件及規定辦法係完全依據「勞工退休金條例」訂定於公司人事規章，若有違反或未依規定致員工受損害者，員工得依此辦法向公司請求損害賠償。 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	

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 管道，並將「客戶滿意」列為品質政策之重要內容。 9. 公司為董事購買責任保險之情形：已依實際需求購買，以降低並分散董事因錯誤或疏失行為而造成公司及股東重大損害之風險。 10. 慈善關懷：協助弱勢團體-「傳德慈善基金會」舉辦中秋產品推廣及春節捐贈，推展予員工及供應商、合作夥伴等利害關係人。 11. 環境保護：如辦理鄰里公園認養、象山步道認領照護等活動。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。已改善： 1. 公司依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI準則編制永續報告書。 優先加強事項與措施：優化以下事項： 1. 制定環境管理制度及能源管理計畫。 2. 提升員工職涯能力之員工培訓發展計畫 3. 制定個人資料保護政策。 4. 針對產品與服務之顧客健康與安全、行銷或標示等議題，制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序。			

表一、會計師之獨立性評估表

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

(六)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114年3及8月召開2次會議，永續發展工作推行小組分別於114年5月及7月召開2次會議，並於115年1月30日向董事會報告執行成果。 董事會督導永續發展委員會推動永續發展之辦理情形，包括公司評估及檢討永續發展指標、相關風險政策及因應策略，氣候相關財務揭露(TCFD)架構中的四大核心要素之風險與機會，並揭露於永續報告書，及公司治理評鑑執行計劃與改善事項、公司核心競爭力問題分析與對策檢討、企業永續經營策略地圖及目標管制表達成情形、誠信經營教育訓練、宣導、承諾等相關事宜。	符合
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		公司考量環境、社會或公司治理議題及內部競爭優勢、外部環境挑戰等面向，同時考量營建產業，具有：土地特殊及稀有、投資額龐大、興建週期長、資金周轉慢、變現能力差等特點，辨識出投資、開發、興建、行銷及售服整個過程的風險，依平衡計分卡之財務、顧客、內部程序及學習與成長四個構面設定了短、中、長期的發展策略。 公司透過風險辨識、評估，擬定風險管理對策，並依據風險的衝擊程度大小及頻率高低，提出因應解決措施，包括預防、移轉、避免或承擔等方式控制風險，並透過公司資訊充分溝通及監督機制，來避免公司遭受損害，確保目標之達成。	符合

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、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，114年度已依修正後之「企業環境與能源管理制度」，加強宣傳及落實節能減碳之重要性。 具體措施包括： 1.營建工地友善環境措施，包括景觀綠化工程、使用「節能標章」認證的產品、照明時序控制系統、加強空間自然採光及通風、採用濕式輕質隔間牆、建築物採輕量化可回收之減碳設計、規劃廚餘冷藏設備及資源分類回收空間、推動綠建材之採購使用等。 2.營建工程廢棄物皆委託合格清除處理商進行清運與處置，包括焚化、掩埋、回收等清理方法。 3.水塔回收水再利用，以達省水效果。 4.推動無紙化辦公環境，管制事務用紙及各項印刷品用量。 5.裝置空調設備、照明設備自動節電控制器。 6.推行夏天辦公室溫度26度C。 具體結果包括： A.新建工程溫室氣體減量強度績效： 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，113年共減少約3,954.77公噸CO2的碳排量，114	(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	
			年共減少約5,021.27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，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年為0.13公噸/m²，達成預期目標0.1公噸/m²，114年為0.14公噸/m²，達成減量目標0.1公噸/m²，115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： 111年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際111年總用電量為125,422度，相當排放80.27公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 112年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際112年總用電量為125,609度，相當排放80.39公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 113年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際113年總用電量為128,139度，相當排放82.01公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 114年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際114年總用電量為90,040度，相當排放38.18公噸CO₂的碳排量，符合目標。 115年度本公司持續依循既有辦公區域能源管理及溫室氣體盤查機制，推動用電管理與節能措施，並設定辦公室區域溫室氣體排放量目標為維持於80公噸以下。	

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	
			C.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量統計： 111年新建工程用電量為364,798度，112年新建工程用電量為682,240度，113年新建工程用電量為917,680度，114年新建工程用電量為822,177度。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位用電量為12.32度/m²，112年新建工程單位用電量為22.18度/m²，113年新建工程單位用電量為30.79度/m²，114年新建工程單位用電量為22.86度/m²。 111年新建工程用水量為7,062 m³，112年新建工程用水量為11,585 m³，113年新建工程用水量為14,023 m³，114年新建工程用水量19,885 m³。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位用水量為0.24m³/m²，112年新建工程單位用水量為0.38m³/m²，113年新建工程單位用水量為0.47m³/m²，114年新建工程單位用水量為0.55 m³/m²。 111年新建工程廢棄物總量為2,791 m³，112年新建工程廢棄物總量為5,377 m³，113年新建工程廢棄物總量為10,824m³，114年新建工程單位廢棄物總量為9,404 m³。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位廢棄物總量為0.09 m³/m²，112年新建工程單位廢棄物總量為0.17 m³/m²，113年新建工程單位廢棄物總量為0.36m³/m²，114年新建工程單位廢棄物總量為0.26 m³/m²。 114年度新建工程樓地板面積較前一年度增加，整體資源使用總量受工程規模影響有所變動；以單位樓地板面積分析，用電量及廢棄物產生量較前一年度下降，顯示能源與廢棄物管理效率有所提升；用水量因個別工程施工階段差異而略有增加。	
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	(一)符合

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否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		、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,114年共計40人參加課程,訓練時數合計80小時。 【整體薪酬政策】本公司「年終獎金」考量員工年度績效考核情形後分配於全體同仁。「員工酬勞」依章程規定於本公司當年度獲利不低於1%計算之。 【限制員工權利新股】104年起發行限制員工權利新股,適用對象為本公司及關係企業同仁,其得認股數量將參酌年資、職級、工作績效、整體貢獻、特殊功績或其他管理上須參考之條件等因素分配之,不僅達到留才目的,更協助同仁累積財富,規劃退休生活。 【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114年舉辦之活動,包括:尾牙、家庭日、國外旅遊、主題活動聚餐、運動大會、慶生會、三節禮金、生日禮金、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。	(二)符合
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?	V		【和諧勞資關係】透過充實與安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練與員工建立起互信、互賴之良好關係,並將經營績效適當反映於員工薪酬,同時成立「職工福利委員會」,每年舉辦:尾牙、春酒、國內/外旅遊、聖誕節活動、慈善公益募款及節慶禮金發放、生日禮券等活動。 職工福利委員會114年舉辦之活動,包括:尾牙、家庭日、國外旅遊、主題活動聚餐、運動大會、慶生會、三節禮金、生日禮金、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。 (三)為提供員工安全 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	(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		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114年度火災之件數為0件、死傷人數為0人，死傷人數占員工總人數比率為0%，因應對火災之相關改善措施，包括加強現場安全管理、培訓員工關於火災預防和應對技能、安裝先進的火災報警和滅火系統，以及定期檢查和維護相關設備等。 (四)公司每年依計畫實施教育訓練，按照個人差異需求加強人員在工作上需要的專業及管理技巧，建立個人化的學習訓練與發展。	(四)符合
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司已制定相關保護消費者權益政策，例如簽訂符合內政部定型化契約規範的買賣契約、遵循行銷推廣及贊助的法規、即時溝通客戶室內工程變更，自主施工品質檢查與修繕等，設置客服專線、LINE官方帳號，並已於公司網站建置保護消費者權益申訴管道，確保消費者權益，以接軌相關法規及國際準則。 同時，本公司已建置資通安全風險管理架構、組織及制度，主要政策及具體作為包括，依職能分工設定存取權限、系統發展及維護安全管理及監督、機房環控及設備安全系統建置、防火牆及上網使用安全原則建立、網路流量監控、防毒軟體自動掃描偵測及病毒碼更新、系統資料定期備份、電腦安裝軟體符合法規檢查、資訊資產盤點及永續運作確保、資通安全教育訓練及宣導、個人資料尊重與保護等具體安全管理措施。	(五)符合
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、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，	(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	
			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。 114年實施情形： 1.首次承攬或超過五年未承攬營建工程之供應商，需填寫「廠商資格審查表」。本年度合計新增填具3筆「廠商資格審查表」。 2.工程結算時進行廠商考核。本年度合計新增填具10筆「廠商考核表」。 3.工程合約中，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及簽署誠信條款。本年度供應商合約雙方並已落實誠信條款之簽署要求。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司永續報告書於每年八月底前經董事會討論決議通過發行，旨在揭露環境、社會與治理等三大面向的績效資訊與未來規劃，讓各界利害關係人更了解本公司積極推展永續發展的決心與成果。內容與架構依循全球永續性報告協會發行之永續報告準則核心選項撰寫。 報告書無取得第三方驗證單位之確信或保證意見。	符合
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂立永續發展實務守則，以強化企業永續、誠信與社會責任之落實，並將其納入公司管理與營運中。本公司並定期檢討守則運作情形並加以改進，運作情形與守則並無差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： ■ 社會公益參與 1.自103年起，連續五年參與社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會路跑及健走活動，累積368人投入及捐款194,230元。 2.自105年起，連續四年參與公益資訊平台活動，推廣社福團體有「財團法人中華民國唐氏症基金會-捷運南港展覽館庇護工場」、「財團法人台				

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	
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。 ■ 社會責任 113年及114年本公司持續協助「財團法人臺北市傳德慈善基金會」辦理公益募款與公益推廣活動： 1. 113年度共邀請52家廠商、62位貴賓參與，合計募得善款新臺幣1,347,572元，相關募款所得用以協助多位急需救助之對象，提供即時關懷與實質支持。 2. 114年度本公司延續前述公益合作模式，邀請28家廠商、47位貴賓參與公益募款活動，合計募得善款新臺幣1,611,800元，持續發揮公益關懷效益，協助有需要之對象度過生活難關。另本公司亦協助該基金會推廣中秋禮盒，累積銷售1,337盒，銷售總金額達新臺幣1,334,326元，以實際行動支持公益團體之永續運作與社會關懷推動。 ■ 環境永續推動 本公司屬不動產開發業，年度新建工程規模可能因推案進度而有所變動，資源使用總量易受建案量體影響，故本公司以「單位樓地板面積之資源使用強度」作為管理指標，持續透過工程設計優化、施工管理及資源循環利用等措施提升資源使用效率，並持續以降低新建工程單位用水量及廢棄物量為未來資源管理目標。 本公司已依114年10月修正後之「企業環境與能源管理制度」，持續推動新建工程及辦公區域之溫室氣體、能源、水資源及廢棄物管理作業，114年相關績效數據如下： 1. 新建工程溫室氣體減量措施強度：114年為0.14公噸/m²，達成減量目標0.1公噸/m²。 2. 辦公室區域溫室氣體排放量：114年目標為80公噸以下，實際38.18公噸CO₂的碳排量，符合目標。 3. 新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量：114年新建工程單位用電量為22.86度/m²，新建工程單位用水量為0.55m³/m²，新建工程單位廢棄物總量為0.26m³/m²。 本公司並已訂定未來年度資源管理目標，115年度新建工程溫室氣體減量措施強度、單位用水量級單位廢棄物產生量等資源管理指標將維持114年度管理標準，持續推動節能減碳及資源使用效率提升措施。 ■ 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114年女性員工佔比員工總人數達37.04%，而女性擔任管理階層比例也佔14.29%。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。			

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	
■ 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。 ■ 風險評估 依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略如下：				
議題	風險評估項目		風險管理政策或策略	
環境	環境衝擊及保護措施。		1.考量建築物生命週期評估(Life Cycle Assessment, LCA)，從建材生產、運輸、營建、使用、維護到建築物拆解、廢棄物處理等過程所造成的環境衝擊評估下，主張規畫及營造之建築需具備永續、低碳、智慧及健康等四大性能。 2.整合公司內部環境保護相關措施，定期追蹤相關執行成果。 3.推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式，以減少污染、降低環境破壞及影響人類健康的風險。	
社會	員工權益、合作夥伴關係及社會參與。		1.提供安全和諧的工作環境及保護員工權益外，並提供專業技能的培養，以及未來生涯發展的規劃，藉以維護良好的勞資關係，使員工得以在公司的永續經營上有所貢獻。 2.對於公司的顧客、承包商及供應商在作業內容配合上所產生的相關企業永續議題，如顧客關係、勞工安全、人權保護等進行探討，希望以公司的影響力，去推動產業注重供應鏈的問題。 3.積極與相關教育或社會團體合作，並結合本身專業知識，提出對社會有幫助的做法，以盡公司身為社會公民的責任。	
公司治理	永續發展、持續獲利及穩健成長。		1.公司永續發展與強化經營策略、績效、風險管理與公司治理。 2.維繫公司與利害關係人的信賴關係。 3.達成股東及政府對公司誠信經營、持續獲利及穩健成長的期望。	
八、公司永續報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

上市上櫃公司氣候相關資訊：

1.氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	1.本公司由隸屬董事會之永續發展委員會監督氣候相關風險事項，下設環境永續推行小組負責推行、管理氣候相關風險，由總經理及規劃部主管領導，及遴選業務相關及專案之主管組成。推行結果每年定期回報永續發展委員會及董事會，確保策略和執行結果與永續發展目標一致，強化企業的環境責任與競爭力。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	2.因應氣候風險與機會的影響，公司的業務及財務策略，短期內，在於整合公司內部環境保護相關措施，以因應成本可能的上升。中期，持續投資創新技術與工法及推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式以符合市場趨勢。長期，持續創新與技術領先增強競爭力，開拓新業務領域機會，降低環境破壞及影響人類健康的風險，從而達到永續發展目標。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	3.極端氣候事件對公司可能帶來直接或間接財務損失與保險成本增加，轉型行動包括投資於綠色建築和技術創新，雖增加成本但長期創造市場機會與競爭優勢。對公司財務影響呈現即期挑戰與長期機會共存的局勢。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	4.本公司透過環境趨勢分析，辨識可能因氣候變化導致的極端天氣事件。評估其對建案的潛在影響，包括依不同施工點的地理特性、使用的建材和技術的耐候性等所可能的成本增加、工期延誤等損失。加強基礎設施抗災管理能力，包括改善施工技術、選擇更耐候的材料、透過員工培訓和溝通策略，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.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	5.本公司尚無使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	6.本公司因應管理氣候相關風險之轉型計畫，其指標與目標之具體結果說明，請詳上述章節(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因之三、環境議題 (四)中之說明。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	7.本公司尚無使用內部碳定價作為規劃工具。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	8.本公司設定部分氣候相關目標，其所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊，請詳上述章節(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因之三、環境議題 (四)中之具體結果說明。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	9.本公司溫室氣體盤查及確信作業，係依據金融監督管理委員會規定之時程規劃辦理，目前規劃採內部自行盤查方式進行，並持續進行盤查邊界設定、排放源鑑別及範疇辨識等作業，外部確信作業將依主管機關規定時程辦理。

(七) 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誠信之重要性。	(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		9.將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以免職。 (三) 本公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」及員工「人事規章」等明定禁止行賄、收賄、舞弊圖利、提供或接受不正當利益、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權、內線交易、損害利害關係人之權益等不誠信行為，並明訂違反誠信經營規定之懲戒與申訴制度，若確有違反誠信經營規定者，視情節輕重提報懲處，並於內部網頁揭露相關內容及處理結果。	(三)符合
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，例如，對供應商及地主之商業契約中，明訂雙方簽署「特約誠信條款」，明確表達本公司立場。	(一)符合
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)以永續發展委員會並下設工作推行小組為本公司推動誠信經營之兼職專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定、監督執行與查核，並定期於次年度第1季董事會報告其執行情形。已於115年1月30日向董事會報告114年度舉辦誠信經營之教育訓練、宣導及承諾相關事宜，及其遵循及辦理情形。	(二)符合
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。	(三)符合
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核	V		(四)本公司為合理確保營運之效果及效率、財務報導之可靠、及時、透明及相關法令規章遵循等目標之達成，建立有效的會計制度、內部控制制度為事務運作參考準則，制度並設計自我監督之機制，缺失一經辨認，相關部門即採取更正行動。	(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	
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		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。114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92人次，合計325小時。	(五)符合
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(一)本公司人員若發現有違反誠信經營之情事，需立即向內部稽核主管進行檢舉。 本公司將誠信經營與員工績效考核及人力資源政策結合，對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以懲處。本公司於公司網站建立並公告檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。 (二)(三)本公司人員發現有違反誠信經營守則之情事時，需主動向內部稽核主管舉報，本公司對於檢舉人及檢舉內容確實保密，並依「誠信經營作業程序及行為指南」之調查標準程序處理，同時承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	(一)符合 (二)符合 (三)符合
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一)本公司於年報「落實誠信經營情形」專章、公開資訊觀測站及網站之「公司治理」、「永續發展」網頁中，揭露「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、誠信經營理念及推動成效..等。本公司指定專人負責公司資訊之蒐集。	符合

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

(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：115 年 3 月 12 日

本公司民國 114 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114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115年3月12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，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
114.05.22 股東常會	1.一一三年度營業報告書及財務報表承認案。	本案經表決通過	
	2.承認一一三年度盈餘分配案。	本案經表決通過	訂定 114 年 9 月 15 日為分配基準日，已依股東會決議於 114 年 10 月 9 日全數發放完畢。
	3.修訂「公司章程」案。	本案經表決通過	依法辦理公司變更登記，業經經濟部 114 年 7 月 11 日經授商字第 11430087170 號函核准。
	4.討論盈餘轉增資發行新股案	本案經表決通過	訂定 114 年 9 月 15 日為分配基準日，已依股東會決議於 114 年 10 月 9 日全數發放完畢。
	5.討論發行限制員工權利新股案	本案經表決通過	經 114 年 5 月 22 日股東會決議通過發行限制員工權利新股普通股 5,100,000 股，業經金融監督管理委員會 114 年 10 月 23 日申報生效，已於 115 年 2 月 26 日全數發放完畢。

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
第十六屆 第十三次 114.01.20	案由一：為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據「董事會績效評估辦法」進行 113 年度董事會績效評估。	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
	案由二：內部經理人 113 年度年終獎金發放款案。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	案由三：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
	案由四：本公司擬向彰化銀行申請擔保貸款合計額度新台幣貳億陸仟陸佰萬元整，其授信科目如下。	-	無異議通過	-	全體出席董事 無異議通過	已依決議執行
	案由五：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
	案由六：本公司因台中市北屯區溝背段 50 地號等 2 筆基地購地及興建案向王道商業銀行申請聯合授信額度擬簽訂合約。	-	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
	案由七：本公司因三重區集美段開發案擬向永豐銀行展延土地、容移及建築融資額度。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
第十六屆第十四次 114.03.03	案由一：本公司民國 113 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	已依決議提股東會
	案由二：本公司民國 114 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	已依決議提股東會
	案由三：員工及董事酬勞分派案。	v	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議提股東會
	案由四：本公司民國 113 年度個別財務報表及合併財務報表。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由五：本公司民國 113 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	已依決議提股東會
	案由六：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	已依決議提股東會
	案由七：民國 113 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
	案由八：修訂本公司「公司章程」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	已依決議提股東會
	案由九：修訂本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」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
	案由十：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
	案由十一：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	已依決議提股東會
	案由十二：本公司擬開發新北市新店區寶元段 902、912 地號等 4 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	進行中
	案由十三：本公司擬開發台中市北屯區溝背段 50、51 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	進行中
	案由十四：本公司擬與耀霖股份有限公司簽訂工程統包合約。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由十五：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
	案由十六：本公司擬發行一一四年度第一次有擔保普通公司債案。	-	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
	案由十七：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
	案由十八：本公司民國 114 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
	案由十九：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

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
	案由二十：本公司工務部葉文勳資深經理升任處長乙案。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
第十六屆第十五次 114.04.30	案由一：為子公司京捷建設融資額度背書保證案。	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
第十六屆第十六次 114.05.13	案由一：本公司民國114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
	案由二：公司治理113年第11屆成績報告及114年第12屆執行計劃。	-	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
	案由三：本公司擬與兆豐銀行簽訂綜合授信及中長期增補合約。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由四：本公司因新北市三重區頂崁段開發案擬向凱基銀行申請融資貸款額度案。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由五：本公司因台中市北屯區溝背段開發案擬向王道銀行申請融資貸款額度追認案。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由六：本公司總管理部劉雅欣經理升任處長乙案。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
第十六屆第十七次 114.06.24	案由一：授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之投資明細，提請討論。	v	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
第十六屆第十八次 114.08.12	案由一：本公司財務/會計/公司治理主管異動，提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由二：本公司民國114年度第二季合併財務報表，提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由三：訂定本公司盈餘轉增資發行新股及現金股利基準日等相關事宜，提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由四：擬分配113年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由五：2024新美齊永續報告書，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由六：本公司擬發行一一四年度有擔保普通公司債案，提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由七：本公司擬由華南商業銀行擔任發行一一四年度有擔保普通公司債之保證銀行，提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行

會議日期	重要議案摘要	證交法§14-3 或§14-5 所列事項	獨立董事意見及公司對意見之處理	審計委員會決議結果	董事會決議結果	執行情形
	案由八：授權董事長額度內購置營業用不動產及合建開發個案之投資明細，提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
第十六屆 第十九次 114.11.12	案由一：本公司民國114年度第三季合併財務報表，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由二：擬訂本公司民國115年『年度稽核計畫』案，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由三：本公司擬發行114年度現金增資發行新股案，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由四：本公司轉投資事業「耀霖股份有限公司」辦理現金增資發行新股案，本公司認購權利將全數認購案，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由五：國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債轉換發行新股及訂定增資基準日案，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由六：修訂本公司「內部控制制度」案，謹提請討論	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由七：修訂本公司「一一四年度限制員工權利新股發行辦法」案，謹提請討論	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由八：擬發行限制員工權利新股之相關事宜，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由九：內部經理人業務銷售獎金分配案，謹提請討論	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由十：新訂本公司「提名委員會組織規程」案，謹提請討論	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由十一：本公司稽核主管異動案，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由十二：本公司資訊長聘任案，謹提請討論	v	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由十三：本公司擬開發台北市中正區福和段基地案，謹提請討論。	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	進行中
	案由十四：本公司擬向萬通票券金融股份有限公司申請額度新臺幣陸仟捌佰萬元整，謹提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行

會議日期	重要議案摘要	證交法§14-3 或 §14-5 所列事項	獨立董事意見及公司對意見之處理	審計委員會決議結果	董事會決議結果	執行情形
	案由十五：本公司擬向萬通票券金融股份有限公司申請額度新臺幣壹億壹仟萬元整，謹提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由十六：本公司擬向萬通票券金融股份有限公司申請額度新臺幣參億伍仟肆佰肆拾萬元整，謹提請討論。	-	無異議通過	-	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
第十六屆第二十次 115.01.30	案由一：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 114 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
	案由二：內部經理人 114 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	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由三：修訂本公司「永續發展實務守則」案。	-	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由四：國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債轉換發行新股及訂定增資基準日案。	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
	案由五：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	進行中
第十六屆第二十一次 115.03.12	案由一：本公司民國 114 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	已依決議提股東會
	案由二：本公司民國 115 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	已依決議提股東會
	案由三：員工及董事酬勞分派案	v	無異議通過		全體出席董事無異議通過	已依決議提股東會
	案由四：本公司民國 114 年度個體財務報表及合併財務報表	v	無異議通過	全體出席董事無異議通過	全體出席董事無異議通過	已依決議執行
	案由五：本公司民國 114 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	已依決議提股東會
	案由六：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	已依決議提股東會
	案由七：民國 114 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
	案由八：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
	案由九：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
	案由十：本公司民國 115 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
	案由十一：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

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
	案由十二：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	已依決議執行

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

四、會計師公費資訊

(一) 簽證會計師公費資訊：

單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植	114/01/01~ 114/12/31	2,050	400	2,450	-
	張肇文					

註：本公司 114 年度支付非審計公費共 400 仟元，係信託專戶資金交付複核、盈轉增複核、發行限制型員工新股複核及度現金增資複核。

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

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

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更換日期	經民國114年3月3日審計委員會及董事會通過。 自民國114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寇惠植、李慈慧會計師，變更為寇惠植、張肇文會計師。		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人 情況	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、張肇文
委任之日期	民國 114 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。

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

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

(一) 股權變動情形：

職 稱	姓 名	一一四年度		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	1,063,036 532,975	10,780,000 0	6,200,000 (404,376)	(4,700,000) 0
百分之十以上股東董 事	高輔投資(股)公司 代表人：林傳凱	302,041 1489	0 0	0 13,268	0 0
董事	許智明	3,486	0	31,067	0
董事	許張義	7,924	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 兼公司治理主管 (註 1)	紀榮村	300,000	0	(100,000)	0
工務部副總經理	鮑凱行	283,023	0	(380,000)	0
處長	蔡佳航	100,767	0	(25,000)	0
處長(註 2)	葉文勳	90,398	0	(86,447)	0
處長(註 3)	劉雅欣	100,000	0	20,000	0
資訊長(註 4)	袁孝強	100,000	0	(100,000)	0
財務部門主管(註 5)	陳繼宇	150,000	0	(50,000)	0
會計部門主管(註 6)	謝宗灃	70,000	0	(30,000)	0
財會主管 兼公司治理主管 (註 7)	李光世	0	0	0	0
財會主管 兼公司治理主管 (註 8)	林美足	0	0	0	0
稽核主管(註 9)	張再慶	4,860	0	0	0

註1：就任日期:114/8/12

註2：就任日期:114/3/3

註3：就任日期:114/5/13

註4：就任日期:114/11/17

註5：就任日期:114/8/12

註6：就任日期:114/8/12

註7：解任日期:114/3/31

註8：就任日期:114/3/31；解任日期：114/5/23

註9：解任日期:114/9/19

(二) 股權移轉之相對人為關係人者：無。

(三) 股權質押之相對人為關係人者：無。

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

單位：股；%

姓 名(註 1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
高美投資有限公司 負責人：溫靜如 代表人：林傳捷	74,438,089	22.89%	0	0	0	0	林傳德	負責人一親等	-
高輔投資股份有限公司 負責人：許張義 代表人：林傳凱	19,388,498	5.96%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
奕原股份有限公司 負責人：康信昌	12,402,825	3.81%	0	0	0	0	-	-	-
翔捷開發股份有限公司 代表人：林傳捷	12,200,000	3.75%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
陞譽股份有限公司 負責人：余立元	9,814,489	3.02%	0	0	0	0	-	-	-
林傳德	6,319,955	1.94%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
台新銀行受託保管新美齊(股)公司員工有表決權、無股利分配權之限制型股票(114年-01發行)信託專戶	5,100,000	1.57%	0	0	0	0			-
盛凱開發股份有限公司 負責人：蔡旻紋	5,097,667	1.57%	0	0	0	0	高輔投資股份有限公司	代表人一親等	-
陳進隆	5,071,617	1.56%	0	0	0	0	-	-	-
陳惠敏	3,927,000	1.21%	0	0	0	0	-	-	-

註 1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

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

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

單位：股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		一、董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合持股	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新美齊公寓大廈管理維護(股)公司	15,900,000	99.375%	0	0.00%	15,900,000	99.375%
京捷建設(股)公司	93,000,000	60%	0	0.00%	93,000,000	60%
新合達科技(股)公司	600,000	42.857%	0	0.00%	600,000	42.857%
齊功建設股份有限公司	19,200,000	60%	0	0.00%	19,200,000	60%
東南亞育樂股份有限公司	832,000	100%	0	0.00%	832,000	100%
齊城建設股份有限公司	10,000	100%	0	0.00%	10,000	100%
新美齊保全股份有限公司	0	0.00%	4,000,000	100%	4,000,000	100%
耀霖股份有限公司	30,518,000	100%	0	0.00%	30,518,000	100%

註：係公司採用權益法之投資

參、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

單位：仟股；仟元

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

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
104.03	10	350,000	3,500,000	183,597	1,835,977	公司債轉換普通股 1,899	無	經授商字第 10401036890 號
104.05	10	350,000	3,500,000	183,624	1,836,249	公司債轉換普通股 272	無	經授商字第 10401092230 號
104.08	10	350,000	3,500,000	196,215	1,962,155	公司債轉換普通股 8,005 盈餘轉增資 4,585	無	經授商字第 10401168760 號
105.01	10	350,000	3,500,000	199,045	1,990,455	限制員工權利新股 2,830	無	經授商字第 10501002660 號
105.08	10	350,000	3,500,000	199,643	1,996,427	盈餘轉增資 5,971	無	經授商字第 10501199630 號
106.06	10	350,000	3,500,000	239,851	2,398,509	公司債轉換普通股 402,082	無	經授商字第 10601086610 號
106.06	10	350,000	3,500,000	239,281	2,392,809	註銷限制員工權利 新股 5,700	無	
106.10	10	350,000	3,500,000	239,903	2,399,028	盈餘轉增資 6,219	無	經授商字第 10601146460 號
107.07	10	350,000	3,500,000	239,740	2,397,403	註銷限制 員工權利新股 1,625	無	經授商字第 10701092840 號
108.08	10	350,000	3,500,000	263,634	2,636,343	盈餘轉增資 239,740 註銷限制 員工權利新股 800	無	經授商字第 10801109080 號
109.02	10	350,000	3,500,000	267,234	2,672,343	限制員工權利新股 36,000	無	經授商字第 10901014540 號
109.03	10	350,000	3,500,000	267,210	2,672,103	註銷限制 員工權利新股 240	無	經授商字第 10901050840 號
109.09	10	350,000	3,500,000	240,059	2,400,593	註銷限制 員工權利新股 430 退還股款 26,721	無	經授商字第 10901179530 號
110.04	10	350,000	3,500,000	239,969	2,399,694	註銷限制 員工權利新股 90	無	經授商字第 10901050840 號
110.12	10	350,000	3,500,000	244,636	2,446,356	盈餘轉增資 4,801 註銷限制 員工權利新股 135	無	經授商字第 11001221540 號
111.04	10	350,000	3,500,000	241,348	2,413,476	註銷庫藏股 3,270 註銷限制 員工權利新股 18	無	經授商字第 11101053510 號
111.10	10	350,000	3,500,000	253,312	2,533,121	盈餘轉增資 118,260 註銷限制 員工權利新股 2,670	無	經授商字第 11101204520 號
112.03	10	350,000	3,500,000	253,249	2,532,491	註銷限制 員工權利新股 630	無	經授商字第 11230058920 號
112.10	10	350,000	3,500,000	256,289	2,562,888	盈餘轉增資 30,397	無	經授商字第 11230202210 號
113.04	10	350,000	3,500,000	256,078	2,560,783	註銷限制 員工權利新股 211	無	經授商字第 11330054530 號
113.10	10	350,000	3,500,000	261,819	2,618,192	盈餘轉增資 57,409	無	經授商字第 11330175520 號
114.11	10	500,000	5,000,000	266,008	2,660,083	盈餘轉增資 41,891	無	經授商字第 11430160410 號
115.01	10	500,000	5,000,000	274,627	2,746,266	公司債轉換普通股 35,183 發行限制員工權利 新股 51,000	無	經授商字第 11530000670 號
115.03	10	500,000	5,000,000	325,232	3,252,320	現金增資 500,000 公司債轉換普通股 6,055	無	經授商字第 11530022350 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	316,453	174,768	8,779	500,000	本公司登記資本總額為 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。

註 1：截至年報刊印日止。

(二) 主要股東名單

持有股份達總額百分之五以上或股權比例占前十名股東

115 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	74,438,089	22.89%
高輔投資股份有限公司	19,388,498	5.96%
奕原股份有限公司	12,402,825	3.81%
翔捷開發股份有限公司	12,200,000	3.75%
陞譽股份有限公司	9,814,489	3.02%
林傳德	6,319,955	1.94%
台新銀行受託保管新美齊（股）公司員工有表決權、無股利分配權之限制型股票（114年—01發行）信託專戶	5,100,000	1.57%
盛凱開發股份有限公司	5,097,667	1.57%
陳進隆	5,071,617	1.56%
陳惠敏	3,927,000	1.21%

(三) 公司股利政策及執行狀況

1. 股利政策：

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

112 年 5 月 31 日經股東會通過修改公司章程為經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘 10% 分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之 10%。

2. 股利分配情形：

113 年度財報稅後淨利為 314,953 仟元，於 114 年 5 月 22 日經股東常會通過分配股票股利 41,891 仟元及現金股利 20,946 仟元。

114 年度財報稅後淨利為 1,418,128 仟元，於 115 年 3 月 12 日經董事會通過擬分配股票股利 227,662 仟元、現金股利 650,464 仟元。

(四) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(五) 員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥 1%~5% 為員工酬勞及不高於 1% 為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先預先保留彌補虧損。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。

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。

本公司民國一一三年度員工酬勞估列金額為 10,694 仟元，董事酬勞為 2,139 仟元，實際配發情形並無差異。本公司民國一一四年度員工酬勞估列金額為 37,639 仟元，董事酬勞為 7,528 仟元。擬分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

(六) 公司買回本公司股份情形(已執行完畢者)：無

二、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一) 公司債辦理情形

115 年 3 月 31 日

公 司 債 種 類	111年度第一次 有擔保普通公司債	113年度第一次 有擔保普通公司債	114年度第一次 有擔保普通公司債	113年度國內第三次 無擔保可轉換公司債	113年度第四次 無擔保可轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期	111年9月1日	113年10月28日	114年12月23日	113年11月29日	113年12月25日
面 額	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元	100,000元	100,000元
發 行 及 交 易 地 點	台灣	台灣	台灣	台灣	台灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	450,000,000元	350,000,000元	600,000,000元	1,000,000,000元	600,000,000元
利 率	固定年利率1.95%	固定年利率2.06%	固定年利率1.96%	0%	0%
期 限	5年期 到期日：116年9月1日	5年期 到期日：118年10月28日	5年期 到期日：119年12月23日	3年期 到期日：116年11月29日	3年期 到期日：116年12月25日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行 股份有限公司	彰化商業銀行 股份有限公司	華南商業銀行 股份有限公司	無	無
受 託 人	台北富邦商業銀行 股份有限公司	合作金庫商業銀行 股份有限公司	彰化商業銀行 股份有限公司	彰化商業銀行 股份有限公司	彰化商業銀行 股份有限公司
承 銷 機 構	合作金庫證券 股份有限公司	彰化商業銀行 股份有限公司	華南永昌綜合證券 股份有限公司	台新綜合證券 股份有限公司	台新綜合證券 股份有限公司
簽 證 律 師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	安侯建業聯合會計師事務所 郭欣頤會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿第三年償還發行總額之百分之十五，屆滿第四年償還發行總額之百分之十五，屆滿第五年償還發行總額之百分之七十。	若本公司未依發行條件執行提前買回權，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	若本公司未依發行條件執行提前買回權，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依發行辦法第十九條行使賣回權，或本公司依發行辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，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。

公 司 債 種 類		111年度第一次 有擔保普通公司債	113年度第一次 有擔保普通公司債	114年度第一次 有擔保普通公司債	113年度國內第三次 無擔保可轉換公司債	113年度第四次 無擔保可轉換公司債
未償還本金		450,000,000元	350,000,000元	600,000,000元	1,000,000,000元	600,000,000元
贖回或提前清償之條款		無	無	無	詳本公司債發行及轉換辦法	詳本公司債發行及轉換辦法
限制條款		無	無	無	詳本公司債發行及轉換辦法	詳本公司債發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無	無	無	無
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用	152,600,000	18,300,000
	發行及轉換（交換或認股）辦法	不適用	不適用	不適用	請參閱公開資訊觀測站債信專區之債券發行資料	請參閱公開資訊觀測站債信專區之債券發行資料
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形	依目前轉換價格26.1元計算，本次對原股東最大稀釋效果為12.77%。	依目前轉換價格26.4元計算，本次對原股東最大稀釋效果為7.99%。
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

(二)轉換公司債資料：

115 年 3 月 31 日

公 司 債 種 類		第三次有擔保轉換公司債		第四次無擔保轉換公司債	
項 目	年 度	114年	當年度截至 115年3月31日	114年	當年度截至 115年3月31日
	轉 換 公 司 債 市 價				
	最 高	112.50	101.00	111.30	100.80
	最 低	91.00	95.00	90.45	95.05
	平 均	101.44	101.44	101.44	101.44
轉 換 價 格		26.10	25.10	26.40	25.30
發 行 (辦 理) 日 期 及 發 行 時 轉 換 價 格		發行日期：113年11月29日 轉換價格26.10		發行日期：113年12月25日 轉換價格26.40	
履 行 轉 換 義 務 方 式		發行新股		發行新股	

(三)交換公司債資料：無。

(四)總括申報發行公司債情形：無。

(五)附認股權公司債資料：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：

(一)限制員工權利新股辦理情形：

115 年03 月31 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	114 年 10 月 23 日
發 行 日 期	115 年 02 月 26 日
已發行限制員工權利新股 股 數	5,100,000 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%

限制員工權利新股之 既得條件	A:本公司全體員工使用(4,817,000 股)。 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。 B:本公司控制或從屬公司員工使用(283,000股)。 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控制或從屬公司任職者既得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控制或從屬公司任職者既得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控制或從屬公司任職者既得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。
限制員工權利新股之 受限制權利	本辦法所發行之限制員工權利新股將以員工名義交付股票信託保管，員工獲配新股後，於未達既得條件前受限制之權利如下： (一)員工獲配新股後，於未達既得條件前，除繼承外，不得將該限制員工權利新股予以出售、抵押、轉讓、贈與、質押，或作其他方式之處分。 (二)股東會表決權：本限制員工權利新股於未達既得條件前，其股東會表決權與本公司其他普通股相同，並且本公司股東會之出席、提案、發言、表決權及其他有關股東權益事項皆委託信託保管機構代為行使之。 (三)股東配(認)股、配息權限制：本限制員工權利新股於未達既得條件前，無分配原股東配(認)股、配息及現金增資認股之權利；如遇於本公司各項配股、配息及認股基準日之停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，此期間達成既得條件之員工，其解除限制之股票仍未享有配股、配息及認股之權利。

限制員工權利新股之保管情形	員工於獲配限制員工權利新股後，本公司將其獲配之股數登載於本公司股東名簿，以帳簿劃撥方式發給本公司新發行之普通股；並依信託契約約定於未達既得條件限制期間內交付信託保管。
員工獲配或認購新股後未達既得條件之處理方式	1.離職(含自願離職、退休、資遣或解雇)： 員工因故辦理自願離職、退休、資遣或解雇時，未達成既得條件之限制員工權利新股，於生效日起喪失其既得權利，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。 2.留職停薪： 經本公司核准之留職停薪員工，對於尚未達既得條件之限制員工權利新股，自復職日起恢復其權益，惟既得期間條件應按留職停薪期間往後遞延，並依本條第(二)項之規定核給。 3.一般死亡者：死亡當日如未達成既得條件之限制員工權利新股，於死亡當日即視為喪失達成既得條件資格，本公司將依法無償收回其股份並辦理註銷。 4.受職業災害致殘疾或死亡者： (1)因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，尚未既得之限制員工權利新股，可於離職時全數既得。 (2)因受職業災害致死亡者，尚未既得之限制員工權利新股，於死亡發生當日視為全數既得，由其繼承人於完成法定之必要程序並提供相關證明文件，得以申請領受其應繼承之股份或經處分之權益。 5.轉任關係企業： 因本公司營運所需，本公司員工經指派轉任本公司關係企業或其他公司時，其未達成既得條件之限制員工權利新股權益得繼續存在，惟仍需受既得條件期限之規定，由董事長參考轉任公司提供之績效評核核定之。
已收回或收買限制員工權利新股股數	0股
已解除限制權利新股之股數	0股
未解除限制權利新股之股數	5,100,000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114年度新台幣204萬元每股盈餘影響約0.01元、115年度新台幣1,462萬元每股盈餘影響約0.04元、116年度新台幣1,370萬元每股盈餘影響約0.04元、117年度新台幣740萬元每股盈餘影響約0.02元、118年度新台幣313萬元每股盈餘影響約0.01元。

(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：

115 年04 月20 日；單位：仟股

	職稱 (註1)	姓名	取得限制員工權利新股數量	取得限制員工權利新股之股數占已發行股份總數比率	已解除限制權利 (註 2)				未解除限制權利 (註 2)			
					已解除限制之股數	發行價格 (面額)	發行金額	已解除限制之股數占已發行股份總數比率	未解除限制之股數	發行價格 (面額)	發行金額	未解除限制之股數占已發行股份總數比率
經理人	董事長	林傳捷	1,738	0.53%	0	10元	0	0%	1,738	10元	17,380仟元	0.53%
	兼任策略長	紀榮村										
	總經理	鮑凱行										
	兼公司治理主管	張再慶										
	副總經理	陳繼宇										
	稽核主管	謝宗澧										
	財務主管	袁孝強										
	會計主管	蔡佳航										
	資訊長	葉文勳										
員工	處長	劉雅欣	905	0.28%	0	10元	0	0%	905	10元	9,050仟元	0.28%
	特別助理	陳昱如										
	特別助理	馮慕恩										
	資深經理	王崑懋										
	經理	粘家韋										
	經理	顏光祖										
	經理	李孝謙										
	經理	呂彥緯										
	經理	江俊明										
	經理	蔡佳文										
	副理	許竣原										

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。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

(一)114 年度現金增資發行普通股 50,000 仟股

1.計畫內容

(1)目的事業主管機關核准日期及文號：114 年 12 月 04 日金管證發字第 1140365838 號函申報生效。

(2)本計畫所需資金總額：1,025,000 千元

(3) 辦理現金增資發行普通股 50,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格為新台幣 20.5 元，募集總金額為新台幣 1,025,000 仟元。

(4)變更計畫內容：無

(5)計畫項目及預計運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目		預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
				115 年			
				第一季	第二季	第三季	第四季
充實營運資金	營建工程	115 年第 4 季	1,025,000	180,000	190,000	210,000	270,000
	日常營運			40,000	40,000	50,000	45,000
合 計			1,025,000	220,000	230,000	260,000	315,000

2.執行情形

單位：新臺幣仟元

計劃項目	執行情形		115 年 第一季	進度超前或落後之原因 及改進計劃
充實營運資金	本季支用金額	預 定	220,000	主係因 The Top 建案第一季部分營建支出由建融支應，自第二季起將提高所募資金支應比重。
		實 際	96,092	
	本季執行進度	預 定	21.46%	
		實 際	9.37%	

3.預定效益與實際達成情形

本公司本次計畫預計於 115 年第四季完成，截至目前為止，本公司仍依本次計畫進度持續執行中，惟其預計效益待本次計畫完成後才能逐步顯現。

肆、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 公司所營業務主要內容：

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

2. 營業比重：

本公司 114 年度合併營業比重，主要為不動產買賣、租賃、公寓大廈管理、管理服務及資訊服務，114 年度營業額分別為 10,477,941 仟元、91,232 仟元、101,205 仟元、57,143 仟元及 6,891 仟元，分別占 114 年度營收比例為 98%、1%、1%、-%及-%。

單位:新台幣仟元

主要產品	一一四年度	
	銷售額	銷售比例
不動產買賣	10,477,941	98%
租賃	91,232	1%
公寓大廈管理	101,205	1%
管理服務	57,143	-%
資訊服務	6,891	-%
合計	10,734,412	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並提升經營績效，已逐步完成經營策略結構調整。自 110 年起，不動產建設開發事業已成為合併營收之主要來源，建設開發業務之商品及服務項目如下：

- (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：本公司除持續於大台北精華地段推出精緻住宅外，亦將依都會區產業發展、生活機能及租售需求，審慎評估精品住宅、頂級辦公、商業大樓、廠辦及具穩定收益特性之商業不動產。開發區域除深耕大台北外，亦將擴及台中、高雄等交通條件成熟且具人口與產業支撐之區域；並配合公有土地地上權、聯合開發、公辦都更及危老重建等案源釋出，建立兼具風險控管、產品定位與銷售節奏管理之開發模式。

(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：

114 年國際經貿環境受關稅政策、地緣政治及主要經濟體貨幣政策變化影響，全球市場波動度升高。台灣受惠於 AI、高效能運算及半導體供應鏈需求延續，出口及民間投資仍維持一定動能，整體經濟展現韌性。惟全球貿易政策、關稅變化、主要央行利率路徑及終端需求循環，仍為後續經濟表現與房市需求之主要不確定因素。

(2)財金面：

114 年銀行不動產放款集中度仍處相對高檔，主管機關及中央銀行持續透過選擇性信用管制、專案金檢及不動產貸款總量自主管理等措施，引導信用資源優先支應自住、都更危老重建、社會住宅及生產事業實質投資需求。截至 114 年 11 月底，全體銀行不動產貸款占總放款比率已由前一年度高點逐步降至 36.70%，不動產貸款、購置住宅貸款及建築貸款餘額年增率亦呈下滑。115 年起，不動產貸款總量回歸各銀行內部控管，惟金融機構授信審查、資金水位及風險權重標準，仍將影響購屋貸款與建築融資之取得條件。

(3) 政策面：

新青安政策上路初期曾帶動短期購屋需求，惟後續選擇性信用管制及不動產授信管理措施陸續實施後，投資性需求降溫，市場看漲預期趨於收斂，交易動能轉趨審慎。近年政府推動平均地權條例修正、囤房稅及土建融管理等政策，並對貸款成數、開工期限及資金用途加強規範，短期內將使市場回歸自住與長期置產需求；惟政府亦持續推動都市更新、危老重建、社會住宅及先進工法相關獎勵，對具整合能力及施工管理能力之建商仍提供中長期發展機會。

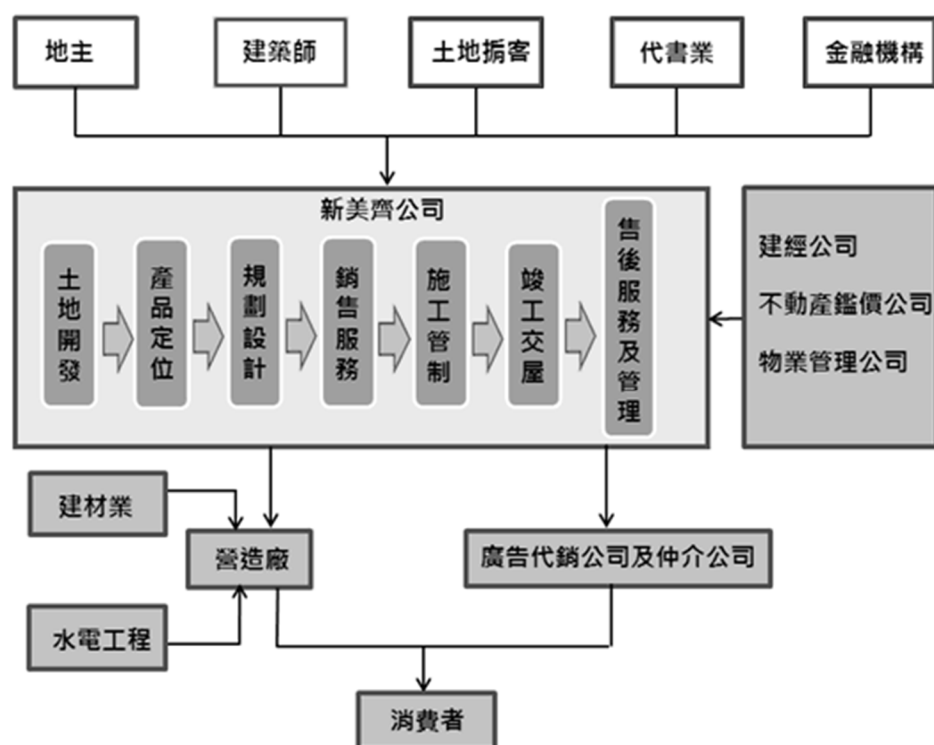
(4) 總 論：

114 年房地產市場受全球政經環境、金融授信條件及房市政策影響，市場交易動能明顯降溫，整體市場由前期熱絡轉入量縮盤整。精華地段因案源稀缺、生活機能成熟及自住需求支撐，價格相對具韌性；非核心區域或缺乏明確題材之產品，則面臨較高去化與價格調整壓力。中小型建商受融資條件、營建成本及去化速度影響，資金壓力相對提高，市場對品牌信任、財務穩健度、產品規劃、施工品質及交屋服務之重視程度將持續提升。

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

目前不動產個案之主力需求仍以首購、換屋及長期自住市場為核心。展望 115 年，房市表現將更取決於地段條件、產品規劃、總價帶設定、品牌信任及區域供需結構；具備上述條件之個案，較能於盤整市場中維持去化效率與價格韌性。未來產品發展趨勢如下：

- A. 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. 消費者對建物品質、環保、安全及健康防護之要求日益提高，綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計、建築防火、環保建材及相關設備規劃，將逐步成為購屋決策之重要評估項目。公司將視個案條件積極參與相關認證或評比，以提升住宅品質與客戶信任。
- C. 受房地合一稅制、豪宅稅負、總價帶敏感度及銀行授信條件影響，市場產品規劃仍將以自用住宅為主流。未來 2 至 3 房、約 20 至 40 坪之中小坪數住宅，仍為主要需求區間。
- D. 交通條件仍為影響房價及去化速度之關鍵因素，捷運、快速道路及成熟商圈周邊住宅仍為民眾購屋重要考量。故本公司將持續以交通機能成熟、生活機能完整且具中長期發展潛力之區域為主要開發目標。
- E. 隨政府持續推動都市更新及危險老舊建物重建，都會區老舊建物整合改建將成為重要案源。公司將依循政策及法規，結合既有品牌、財務紀律與施工管理能力，爭取相關開發機會。
- F. 台灣已逐步邁入高齡化社會，醫療、復健及生活照護機能對住宅選擇之影響提高。鄰近醫療院所、復健中心及成熟生活機能之住宅，未來仍具穩定需求。
- G. 因應淨零排放及企業永續經營趨勢，綠建築、建築碳排管理、節能設計、綠電及再生能源採購等因素，將逐步成為企業客戶與高端買方評估不動產產品之重要條件。本公司將持續導入永續設計與能源效率思維，以提高產品差異化

及長期競爭門檻。

(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釋出，惟市中心仍普遍存在案源稀缺、人口密度高及建物老舊等情形。隨軌道建設向外延伸，房地產發展亦擴及周邊區域。由於雙北地區幅員廣泛，購屋客戶因地段、地緣性、區位條件及總價帶不同而形成差異化需求，市場競爭多表現為同區域、同總價帶及相近坪數建案間之競爭，而非單純公司與公司間之直接競爭。

本公司因應首購及換屋族群需求，依個案地段及客群條件，於建築立面、產品格局、空間機能、建材設備、保固服務及公共設施規劃等面向進行差異化設計，並透過施工品質與售後服務建立品牌延續性。除追求銷售率及去化速度外，公司亦重視企業社會責任，於建材及設計規劃中導入環保、健康、綠建築、智慧化及結構安全等功能，以提升客戶滿意度與品牌價值。

(三)技術及研發概況

本公司雖無專責之營建生產技術研究部門，惟持續就建築規劃、營建管理、品質控管、售後服務及品牌經營等面向進行專業提升。

1. 建築規劃設計：依基地條件、區域特色、法規限制及目標客群需求進行審慎評估，並配合環保、節能及美學趨勢，規劃具市場辨識度、空間效率與長期價值之產品。
2. 營建品管：持續就各類工法、材料及設備進行檢討，並結合物業管理及客戶維修系統，將終端回饋導入設計、施工及交屋流程。面對勞動力老化、缺工及工期控管挑戰，本公司將視個案條件評估系統模板、預鑄工法及其他先進工法之導入可行性，以提升施工效率、品質穩定度及成本控管能力。
3. 結構安全：在符合法規要求之基礎上，持續提升建築耐震能力，並配合專業結構技師以電腦精密計算及施工審查，降低地震對建築結構之影響，確保居住安全。
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、工程發包、進度控管及客服維修系統管理，並透過教育訓練、人才招募與定期檢討機制，提升管理深度與執行效率。

5. 大數據資料庫：從土地取得、建照管理、都市更新、都市設計及市場交易資訊等角度，持續整理並更新資料庫，以提升土地評估、產品定位及市場判斷之精準度。
6. 品牌經營：透過設計規劃、施工品質、交屋體驗、售後服務、物業管理及保全服務，持續提升品牌信任與產品附加價值。
7. 垂直整合：透過新併購甲級營造子公司「耀霖股份有限公司」，並結合優良協力廠商及第三方甲級營造廠，強化集團承攬、發包管理、工法檢討及施工標準建立能力，進一步提升對成本、工期與物料趨勢之掌握度。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫：

為降低缺工缺料、工期延長、成本上升及利息支出增加等風險，本公司將持續就各在建工程之品質、成本與進度進行嚴密控管；對於尚未開工之新案，亦將因應市場變化，精進產品定位、建築規劃及銷售節奏。未來並將透過集團垂直整合、甲級營造子公司及優良協力廠商之配合，強化施工標準、成本控管及工期管理能力。

茲就本公司於新北市「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」及「台北市北投區新洲美段合建案」等不動產開發進度之說明：

(1) 「板橋區新美齊畫世代」

本案位於板橋區南雅商圈內，基地面積約 2,449 坪，規劃 3 棟地上 24 層、地下 5 層之商舖及住宅大樓，住宅 621 戶及店舖 11 戶。基地生活機能完善，距離捷運府中站約 700 公尺，住宅坪數規劃為 20 至 50 坪。本案由本公司持股 60% 之京捷建設負責開發，已於 110 年 6 月取得建照並進行銷售，112 年初住宅全數完銷，並於 114 年 9 月取得使用執照，114 年第 4 季起至 115 年上半年陸續交屋入帳。

(2) 「三重區新美齊 The Top」

本案位於三重區環河南路、中正南路 250 巷及泉州街一帶，鄰近忠孝橋並面向淡水河，約七成戶別具河岸景觀。全案規劃地上 24 層、地下 4 層之住宅大樓，坪數規劃為 22 至 36 坪。本案已於 110 年 2 月通過新北市都市更新審議，111 年 5 月取得建照並公開銷售，目前已全數完銷，預計 115 年取得使用執照並完工交屋。

(3) 「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，北側鄰近馬禮遜美國學校，鄰近十一期成熟商圈，基地西南側有水湳生態公園，約 10 分鐘內可達水湳中央公園。基地距離 74 號快速道路約 5 分鐘車程，約 10 分鐘可銜

接國道 1 號交流道，對外交通便利。全案規劃地上 19 層、地下 3 層之住宅大樓，另含一戶店鋪，坪數規劃為 25 至 45 坪，本案已於 112 年取得建照。

(4) 「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，由本公司與子公司共同辦理合建開發。基地現況為東南亞秀泰影城及店鋪，東側臨公館夜市，區內商業活動成熟。本案將採都市更新開發，目前擬併入鄰地進行整合規劃，並視整合進度擴大基地範圍。

(5) 「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，由本公司持股 60% 之齊功建設負責開發。現況部分地上物出租予星巴克，基地毗鄰輕軌凱旋公園站，並鄰近捷運橘線文化中心站及五塊厝站，區位條件及生活機能良好。本案採都市更新開發，已於 113 年申請事業計畫。

(6) 「新北市三重區頂崁段案」

本案位於新北市三重區，規劃為廠辦大樓，座落於光復路二段與光復路二段 88 巷交會處，臨 24 米主要幹道。周邊有五穀王重劃區、IKEA、家樂福等商業設施，並鄰近多家品牌企業據點，具產業群聚效應。隨新北第二行政中心進駐及頂崁、化成工業區整合，新北科技園區正加速成形，將有助企業進駐並帶動區域產業升級。本案將採都市更新重建開發。

(7) 「台中市南屯區惠仁段案」

本案位於台中市七期重劃區核心，前後臨 40 米文心路一段與 10 米大正街，為稀有千坪基地；地上物目前出租予汎德集團 BMW，步行約 2 分鐘、約 180 米可達捷運水安宮站，周邊文教機能、商業機能及交通條件均具優勢。本案採都市更新開發，已與鄰地整合擴大基地面積，以創造更佳開發條件及居住品質。

(8) 「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 25 米敦富路及 8 米敦富八街，步行約 3 分鐘、約 200 米可達捷運 G0 北屯總站，並具雙公園綠地視野。區域快速發展，生活機能逐步成熟，聯外交通便利。本案將於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。

(9)「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，基地面向生態公園，毗鄰新店裕隆城，兼具商業、生活及交通機能，並位處新店未來重點發展區域。本案將採危老重建開發。

(10)「台北市北投區新洲美段合建案」

本案位於台北市北投區福真路與承真街口（北士科西區），三面臨路且緊鄰洲美公園。受惠於北士科智慧製造與研發總部聚落發展，本案具產業動能及區域成長潛力，且車行約 10 分鐘可達天母、石牌生活圈及周邊醫學中心；交通上鄰近洲美快速道路與捷運芝山站，未來亦可受惠於北士科輕軌建設。

2. 長期業務發展計畫：

- (1)因應房地產市場變化及公司中長期成長需求，本公司發展重心除深耕大台北精華地區外，亦將審慎擴展至台中、高雄等具人口、交通及產業支撐之區域，並以精品住宅、頂級辦公、商業大樓及具穩定收益潛力之商業不動產為主要方向，維持務實、嚴謹及穩健之開發策略。
- (2)為因應國際會計準則（IFRS），公司除擇優推案外，亦將審慎評估持有並經營精華地區不動產。除長期持有不動產以創造資產增值機會外，亦可藉由物業管理及租賃經營形成相對穩定之現金流；年度盈餘除回饋股東外，亦得視公司資金需求再投資優質不動產，以強化長期穩定經營基礎。
- (3)公司將持續提升品牌價值，以成為具專業度、美學辨識度及永續發展能力之建築品牌為目標，從選地、規劃、營造、交屋、售後服務、物業管理及保全服務等面向建立完整品牌體驗，深入終端客戶市場，累積長期信任。

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) 本公司建案主要位於大台北地區之信義區、中正區、士林區、

南港區、板橋區及三重區等地，並逐步擴展至台中及高雄等交通便利、生活機能成熟且具發展潛力之區域。上述地區普遍具有精華區案源稀缺、都市更新整合難度較高或人口密度較高等特性，供需結構相對有利於優質個案之長期發展。

- (2)近年快速熱銷之主力產品，多具備交通便利、總價帶合理及生活機能成熟等共同特點，尤其軌道經濟對住宅需求及價格支撐之影響明顯。
- (3)114 年房市趨於保守，營造業仍面臨缺工、工資及部分原物料價格上漲壓力，終端售價反映土地與營建資材成本之上升壓力。未來公司建案將以控管成本、掌握工期、維持產品價值及調節銷售節奏為主要策略，並視市場情況採取邊建邊售或「先開工、後銷售」等彈性模式。
- (4) 新美齊自產品規劃至終端產品之美學呈現，已形成品牌辨識度，並反映於畫世代年輕族群及自住需求之市場接受度。結合後續物業管理及保全服務，有助提升住戶生活品質並形成市場區隔。

2. 未來市場概況分析

(1)目前房市狀況

115 年初台灣房地產市場仍面臨一定下行壓力，預售與成屋市場交易量較前期收斂，買方決策轉趨審慎。惟市場並非全面衰退，而是由普遍性熱絡轉向個案表現；具備精華地段、交通條件、品牌信任、產品規劃與合理總價帶之建案，仍較有機會維持銷售韌性。

(2)房價走勢分析

114 年房市受信用管制、銀行授信審查趨嚴及購屋信心轉弱等因素影響，市場交易動能受政策及資金面影響而轉趨審慎，代銷及新推案市場亦較前期保守。新增房貸需求處於相對低檔，建商推案策略更趨謹慎，市場資源多集中於六都及具明確區位條件之個案。115 年初交易量仍低於前期高峰，顯示政策效果及資金條件已對房市產生實質影響。

整體而言，台灣經濟基本面仍受惠於 AI 及半導體產業鏈需求，通膨壓力相對溫和；惟受房市政策、銀行授信水位及購屋信心影響，資金尚未明顯回流房市，民眾購屋態度仍偏審慎。綜觀國內外經濟及政策影響，115 年度房地產市場將

更重視個案地點、產品規劃、總價帶及品牌信任度，市場需求亦將更集中於首購、換屋及其他剛性自用需求。本公司長期深耕精品住宅，核心客群以自用買盤為主，有助於在市場盤整期間維持相對穩定之去化動能。以「新美齊画世代」及「新美齊 The Top」為例，於 111 年下半年房市逆風期間仍獲消費者肯定，分別達成 621 戶與 182 戶接近完銷之成果，顯示優質地段、產品規劃與品牌信任仍具市場競爭力。

此外，本公司將秉持穩健保守之理念，於新建案開發方面把握市場調整期間，針對台北精華地段案源，透過購地自建、合建、危老申請、都市更新、公辦都更及聯合開發等多元管道累積土地儲備，並加速評估中南部具發展潛力之房地產開發機會，以較低風險及較具成本紀律之方式建立未來五至十年可供推案及入帳之案源。對內則嚴格執行營建管理、規劃設計及資金風險控管，控制採購發包成本並提升產品價值，以確保公司未來經營之穩定獲利及永續發展。

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、專業服務及感恩回饋之經營理念，致力於提供高品質產品，為股東創造合理利益並善盡企業社會責任。建設開發部門亦將延續上述理念，發揮土地開發、產品規劃、施工管理及品牌經營能力，掌握市場變化並累積長期競爭優勢。回顧以往建案，新美齊新象山案之規劃設計曾獲國家建築卓越獎及國家建築金質獎雙料全國冠軍，完工後施工品質亦獲當年度全國最佳施工品質類第一名；107 年公司新美齊天母案之品管及施工設計，亦獲美國在台協會認同；板橋画世代及三重區集美案於 109 年均獲新北市都市更新 106 快速專案第一名及第二名，展現公司於規劃、整合及執行面之專業能力。

A. 良好的企業形象

公司自 75 年成立以來，歷經多次產業及市場變化，持續調整營運重心並累積品牌信譽。隨建設開發事業成為主要營運方向，公司將延續過往對品質、誠信與執行力之要求，聚焦精華地段、精緻產品及穩健經營。

建設開發之營運方向將以台北及具發展潛力之都會區優質地段為核心，透過精緻推案、產品美學、施工品質及物業服務創造土地附加價值。相較單純追求銷售規模之開發模式，本公司更重視每一基地之區位條件、產品定位及長期品牌累積。

B. 卓越的領導加上專業靈活經營團隊

公司的經營團隊具備專業學養及豐富實務經驗，秉持永續經營理念，歷經多次景氣循環及市場競爭仍維持穩健經營。同仁具備多年建築個案開發經驗，能處理土地整合、產品規劃、法規審議及施工管理等多面向議題。相較一般中小型建設公司，本公司更能取得消費者信賴；在產品規劃設計與土地開發上，亦保有相對靈活性及執行效率。

C. 財務穩健、債信良好

公司為上市公司，財務資訊透明度優於一般傳統建設公司，並具相對穩健之資金調度能力。對購屋客戶而言，財務穩健可提高購買信心；對公司經營而言，亦有助於因應市場波動、授信審查及開發時程變化。未來公司將持續落實績效管理及資金風險控管，以維持永續經營基礎。

D. 從消費者角度出發，更能貼近市場需求

本公司長期接觸客戶、上下游供應廠商及相關協力廠商，能即時掌握房地產市場需求變化及終端使用者回饋。公司因此得以從消費者角度規劃產品，並透過設計、機能、總價帶及服務品質降低市場風險。

E. 垂直整合與物業服務延伸

本公司透過甲級營造子公司及優良協力廠商之整合，進一步強化施工標準、成本控管及工期管理能力；並藉由物業管理及保全服務深入終端客戶市場，持續累積客戶回饋與品牌信任，形成從開發、營建、交屋到後續管理服務之完整價值鏈。

(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、務實理念，專業團隊對每一個個案自擇地開發、市場分析、規劃設計、產品定位、銷售策略、施工標準、營建品質、交屋保固至物業管理均嚴謹執行，並配合資金調度與風險控管，務求為公司、股東及消費者創造長期價值。

B. 公司財務操作謹慎

本公司重視利率、匯率及資金市場變化，並依市場狀況安排借款、還款及資金調度，以降低利息負擔及財務風險。未來亦將維持適當自有資金比率，並因應市場利率及銀行授信政策變化，取得相對穩定之資金來源。

C. 精華區房地產具有保值及增值之功效

精華區不動產因土地供給有限、生活機能成熟及長期自住需求支撐，仍具保值及資產配置價值。本公司所推出個案多位於精華地段，未來將持續運用地域性優勢深耕大台北都會區，並審慎接續往台中、高雄等中南部市場發展。

D. 置產保值需求與利率環境仍具支撐力

雖市場仍須關注利率變化及銀行授信政策，惟對具自住、換屋或長期置產需求之客戶而言，優質地段不動產仍具一定配置價值。精華地段因供給稀缺及需求穩定，價格仍具相對支撐力。

(3)不利因素

A. 精華區案源整合之複雜性與稀缺性

土地為房屋興建最重要之生產要素，具有稀缺、不可移動及不可替代等特性，精華區土地成本長期維持高檔，亦提高合作興建及整合開發之執行門檻。加以都市更新涉及整合時程、權利關係協調及法規程序，均使案源取得與開發推進具高度複雜性。

因應對策：

本公司將配合政府危老重建及都市更新政策，持續推動購地自建、合建分屋、都市更新、危老重建、公辦都更及聯合開發等多元方式，並以大台北精華地段為推案重心。除審慎評選優質案源外，亦將以合理開發條件、符合市場需求之產品規劃及嚴謹施工品質，提升地主、住戶及購屋者參與意願，以確保公司未來案源取得及開發進度。

B. 營建資材與工程成本上升壓力

受能源成本、原物料運輸成本、缺工及工資上升等因素影響，鋼筋、水泥、機電及人工等營建資材與工程成本均承受上行壓力，進而提高公司營運成本及專案管理難度。

因應對策：

本公司將審慎評選財務穩健且具專業施工能力之甲級營造廠商，並結合集團甲級營造子公司及優良協力廠商建立穩定合作關係。除要求合作營造廠商強化施工品質外，亦將透過「避險發包」、「責任發包」、工法檢討、物料趨勢追蹤及採購發包管理等措施，控管成本與工期。

C. 法規與金融管制變動

平均地權條例、囤房稅、選擇性信用管制、土建融貸款成數限縮及開工期限等政策，可能影響市場交易動能、建商開發節奏與資金調度彈性。

因應對策：

本公司將持續掌握法規及政策趨勢，提高危老、都更、合建、公辦都更及聯合開發等相對低風險案源比例，並透過穩健財務管理、彈性產銷節奏、垂直整合及工法精進，降低政策變動對營運之影響。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程：

公司產品以興建住宅、商業大樓、頂級辦公、廠辦及具穩定收益潛力之商業不動產為主，地點以大台北都會地區為核心，並審慎擴展至台中及高雄等具發展潛力之區域。由開發處進行土地開發後，經業務處進行市場調查及產品定位，委託建築師依相關法規規劃設計；取得建造執照後對外企劃銷售，再發包予甲級營造廠或由集團甲級營造子公司配合集團建案按圖施工。完工後對購屋客戶點交房屋、履行交屋承諾，並提供售後服務及建案物業管理。



(三) 主要原料之供應狀況：

1. 土地：

本公司設有土地開發部門，除開發處主動尋找適合土地外，亦透過土地仲介、房地產代理商及合作夥伴等管道取得案源；建案開發方式則以購地自建、合建分屋、都市更新、危險老舊房屋重建及合作開發等多元方式進行。本公司除已推案完成之(1)信義區新美齊 JADE12、(2)中正區新美齊 PARK259 案、(3)三重區新美齊匯案、(4)士林區新美齊 AIT 案、(5)南港區新美齊心居案、(6)中正區新美齊硯、(7)士林區新美齊心岳外，尚有(8)三重區集美段 The Top、(9)板橋區新美齊画世代合作開發案、(10)台中 14 期重劃區案、(11)台中機捷溝背段案、(12)三重區頂崁段案、(13)高雄苓雅區中正一路合作開發案、(14)新店區寶元段合作開發案、(15)台中七期惠仁段案及(16)台北市北投區新洲美段合建案等興建中及預計推案土地，足以支應未來 115 年至 122 年業績入帳需求，故營建用地供給情形穩定。

2. 營建工程：

為維持工程品質，工程營造除委託甲級營造廠商外，亦將透過新併購甲級營造子公司「耀霖股份有限公司」承攬集團建案並強化其承攬實力。公司依施工標準及建材規格進行發包，並依各營造廠之財務能力、施工經驗與管理口碑進行選擇，結合協力廠商精進工法、建立施工標準，以控管品質、成本及工

期。

(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	113年度				114年度				115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	海悅國際開發	1,671,612	21.93	無	A地主等22人	2,698,712	41.64	無	B地主	87,239	22.72	無
2	A地主等10人	1,380,024	18.10	無	大陸工程	1,434,109	22.13	無	其他(註1)	296,654	77.28	無
3	大陸工程	1,291,085	16.94	無				無	-	-	-	-
4	泉和鑄造	829,674	10.89	無				無	-	-	-	-
5	其他(註1)	2,450,021	32.14	無	其他(註1)	2,348,674	36.23	無				
-	進貨淨額	7,622,416	100.00	-	進貨淨額	6,481,495	100.00	-	進貨淨額	383,893	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	113年				114年				115年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	其他(註1)	1,094,451	100.00	無	其他(註1)	10,734,412	100.00	無	其他(註1)	3,189,149	100.00	無
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	銷貨淨額	1,094,451	100.00	-	銷貨淨額	10,734,412	100.00	-	銷貨淨額	3,189,149	100.00	-

註1：其他單一客戶之銷貨金額未達10%以上。

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

三、從業員工資料

(一)從業員工資料

單位：人/年

年 度		113年 (註)	114年 (註)	當年度截至 115年4月20日 (註)
員工 人數	間 接 員 工	88	100	106
	直 接 員 工	129	133	163
	合 計	217	233	269
平 均 年 歲		42.42	42.71	42.97
平 均 服 務 年 資		1.95	2.50	2.35
學歷 分布 比率	博 士	0	0	0
	碩 士	12	15	15
	大 專	105	147	171
	高 中	94	63	73
	高 中 以 下	6	8	10

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，由總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. 本公司一一四年度教育訓練實施情形：總受訓450人次，訓練費用總支出182.8仟元。

(三) 員工行為與倫理守則

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

四、環保支出資訊

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

五、勞資關係

(一) 福利措施

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

1. 福利措施

- (1) 員工酬勞：為使全體員工皆能同心協力，共創將來，公司年度有獲利時，將提撥 1%~5% 為員工酬勞，並於章程訂明提撥一定比率之員工酬勞予基層員工。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。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。
- (2) 教育訓練：本公司對於人才培養不遺餘力，由管理部負責新人訓練、專業人才及管理階層的訓練，以期能培養出具專業素養及正確工作價值觀之優秀人才。
- (3) 溝通管道：本公司透過每週/月定期會議、跨部門會議、經營管理大會、各項說明會等方式，強化溝通平台。

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

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

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

3. 勞資間協議情形：無。

4. 工作環境與員工人身安全保護措施：

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。

相關措施如下：

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

(2) 依職業安全衛生法第六條第二項規定，制定本公司執行職務遭受不法侵害預防計畫，以達預防及處置職場暴力措施。

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

(4) 設置空氣濾清器，定期辦公室環境清潔及消毒。

(5) 每年員工健康檢查，關心及妥善管理員工健康。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失：無。

六、資通安全管理之資訊揭露

資通安全管理策略與架構：

(一) 資通安全風險管理架構

1. 本公司資訊安全權責單位為資訊部，轄下設置資訊安全專責主管及資訊安全專責工程師，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

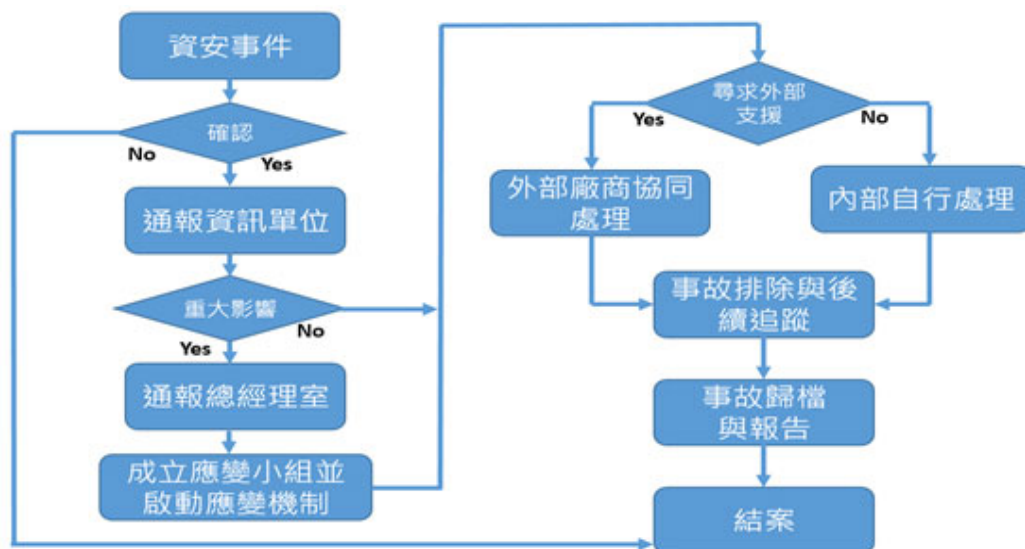
1. 本公司各項資通安全管理規定必須遵守政府相關法規（如：資通安全管理法、刑法、國家機密保護法、專利法、商標法、著作權法、個人資料保護法等）之規定。
2. 成立資通安全管理專職單位，負責資通安全制度之建立及推動事宜。
3. 定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及相關實施規定。
4. 建立主機及網路使用之管理機制，以統籌分配、運用資源。
5. 新系統及設備建置上線前，須將風險、安全因素納入考量，防範危害資通安全之情況發生。
6. 建立資訊機房實體及環境安全防護措施，並定期施以相關維護及保養。
7. 明確規範網路系統之使用權限，防止未經授權之存取動作。
8. 訂定資通安全管理制度內部稽核計畫，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方案明訂於「資通安全作業管理程序」，分別透過「資安防護」、「資安回應」、「制度規範」、「人員訓練」四個面向執行以強化資通防護能力，說明如下：

1. 資安保護（Protection）

- (1) 於本公司電子郵件服務設置郵件攔道，對業務往來之郵件執行內容過濾及傳輸保護。
- (2) 採多層式網路架構設計，建置各式資安防護硬體，以提昇整體資訊環境之安全性。
- (3) 保護資訊資源不遭受病毒或其他惡意軟體入侵攻擊，所有個人電腦均安裝防毒軟體定期自動掃描偵測及病毒碼更新等措施
- (4) 全面實施多因素身分驗證機制，降低員工帳密外洩風險。
- (5) 針對內部主要系統定期做漏洞防護攻擊演練，並依據測試報告確實執行弱點補強並回測驗證，定期更新漏洞及修復機制。
- (6) 落實資訊系統存取權限管理，當工作與職務上需要使用任何資訊系統時應行提出申請，並獲得正式批准後方可使用。系統權責單位應定期檢視權限配置，不在該業務範圍內的使用者應取消其使用權限。
- (7) 其他必要之保護措施。

2. 資安回應 (Response)

- (1) 建置資訊設備監控系統及資訊安全事件管理系統，以提高本公司於資安事件發生之應變速度及回復能力。
- (2) 所有資訊系統、服務及資料庫皆有完整之備份計畫(符合「3-2-1 備份原則」)；相關備份數據應同時存放於具公信力之雲端服務平台以落實異地備份管理。

3. 制度規範 (Governance)

- (1) 設置資訊安全專責主管及資訊安全專責人員，負責規劃暨執行資訊安全作業暨資通政策之推動與落實，並每年向董事會報告資訊安全執行情形。
- (2) 將資通安全檢查控制納入年度稽核計劃及進行稽查作業，若有發現缺失、存在或潛在風險，即請受查單位及協同作業單位進行檢討與改善。

4. 人員訓練 (Education)

- (1) 每年安排資訊安全人員參加各型資安專業課程講座與法規訓練，以確保人員能跟進資安技術趨勢與掌握最新資通威脅情資。
- (2) 每年定期實施社交工程演練，並搭配強化資訊安全教育訓練宣導課程，對新進及未通過演練之同仁設定為必修課程，持續加強員工資訊安全及個人資訊防護意識，以落實公司資安政策。

(六) 投入資通安全管理之資源 (資通安全措施推動執行成果)

本公司積極推動資訊應用與數位轉型也相當重視資通安全與個人資訊之防護，設置資訊安全專責主管及資訊安全專責工程師，負責公司資訊安全規劃、技術導入與相關的稽核事項，以維護及持續強化資訊安全。為強化本公司資訊安全技術及安全防護，114 年度編列約新台幣 108 萬之預算(平均每位員工 0.9 萬)於資通安全相關軟硬體之建置與資安強化服務，其中包含但不限於以下項目：

1. 電腦防毒軟體
2. 全面實施多因素身分驗證機制
3. 電子郵件安全防護系統
4. 總公司及各外點辦公室之防火牆設備及外部入侵偵測機制
5. 定期執行社交工程演練
6. 每年對主要資訊服務執行災難復原演練

(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
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
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	購買東南亞育樂股份有限公司99.81%股權。	無
取得土地契約	高雄市苓雅區福河段2地號等土地地主	112.11.14起至雙方權利義務終止	取得高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地	無
取得土地契約	非本公司關係人之自然人	113.7.8	台中市南屯區惠仁段96、97、109地號土地	無
取得房屋及土地契約	泉和鑄造廠股份有限公司	113.7.23	新北市三重區頂崁段1183、1184、1185、1186、1187、1188地號及新北市三重區頂崁段690、691、692建號及其所有地上物	無
取得土地契約	非本公司關係人之自然人	113.7.22	台中市北屯區溝背段50、51地號土地	無
取得房屋及土地契約	海悅國際開發股份有限公司、 濟盟建設股份有限公司	113.7.26	取得新北市新店區寶元段902、912地號及新北市新店區寶元段1773、1774、1775、1776建號及其所有地上物持分範圍為40%	無
土地合建契約	台北市北投區新洲美段土地地主	114.6.27	台北市北投區新洲美段土地合建分屋	無

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析

單位：新台幣仟元

	113 年	114 年	差異分析	
			增減金額	變動比例%
流動資產	23,194,008	23,091,884	(102,124)	(0.44)
不動產、廠房及設備	60,164	443,763	383,599	637.59
投資性不動產淨額	1,321,959	975,086	(346,873)	(26.24)
無形資產	1,475	17,602	16,127	1,093.36
其他資產	1,074,949	899,523	(175,426)	(16.32)
資產總額	25,652,555	25,427,858	(224,697)	(0.88)
流動負債	17,261,679	16,312,790	(948,889)	(5.50)
其他負債	2,960,134	1,307,400	(1,652,734)	(55.83)
負債總額	20,221,813	17,620,190	(2,601,623)	(12.87)
股本	2,618,192	2,752,321	134,129	5.12
資本公積	116,892	211,611	94,719	81.03
保留盈餘	1,924,448	3,279,726	1,355,278	70.42
其他權益	18,588	(56,842)	(75,430)	(405.80)
庫藏股	0	0	0	0.00
非控制權益	752,622	1,620,852	868,230	115.36
股東權益總額	5,430,742	7,807,668	2,376,926	43.77

(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. 不動產、廠房及設備及無形資產：資性不動產變更用途轉入不動產、廠房及設備。
2. 投資性不動產：投資性不動產變更用途轉入不動產、廠房及設備。
3. 其他負債：應付公司債減少。
4. 資本公積：可轉換公司債轉換及現金增資保留員工認購。
5. 保留盈餘及非控制權益：因本期淨利增加。
6. 其他權益：透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現評價損益及員工未賺得酬勞減少。

(二)最近二年度資產、負債、股東權益並無重大影響。

(三)未來因應計畫：不適用。

二、財務績效分析

單位：新台幣仟元

項目	年度	113 年度		114 年度		增減金額	變動比例 %
		小計	合計	小計	合計		
營業收入淨額			1,094,451		10,734,412	9,639,961	880.80
營業成本			(701,048)		(7,112,943)	(6,411,895)	914.62
營業毛利			393,403		3,621,469	3,228,066	820.55
營業費用			(166,079)		(772,629)	(606,550)	365.22
營業淨利			227,324		2,848,840	2,621,516	1,153.21
營業外收入			234,003		174,153	(59,850)	(25.58)
營業外支出			(42,277)		(95,260)	(52,983)	125.32
繼續營業單位稅前淨利			419,050		2,927,733	2,508,683	598.66
減：所得稅費用			(103,875)		(641,365)	(537,490)	517.44
本期稅後淨利			315,175		2,286,368	1,971,193	625.43

(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.營業收入：交屋認列增加。
- 2.營業淨利：交屋認列增加。
- 3.稅前淨利：交屋認列增加。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：請參閱第6頁「115年度營業計畫概要」

三、現金流量

(一)114年現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

期初 現金餘額(1)	全年來自營業活動 淨現金流入(2)	全年因投資及 融資活動淨現金 流入(3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
1,577,508	(354,540)	(105,641)	1,117,327	—	—

(二)現金不足額之補救措施及流動性分析：

- 1.現金不足額之補救措施：本年度無現金不足額情形。
- 2.流動性分析：
 - 營業活動：主因存貨增加使營業活動淨現金流出。
 - 投資活動：主因其他非流動金融資產活動淨現金流出。
 - 籌資活動：主因短期借款增加使籌資活動淨現金流入。

(三) 未來一年現金流動性分析

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
1,117,327	2,652,747	1,775,949	5,546,023	—	—

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	114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	1,300,273	不動產建設開發、都市更新整建	完工交屋	無	無
新美齊公寓大廈管理(股)公司	13,746	透過該公司從事資產租賃、維護、管理服務	公寓大廈管理服務穩定成長	積極開發物業、資產租賃及管理服務業務。	無
新合達(股)公司	881	其他顧問服務及資訊軟體服務業	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	217	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	3,720	不動產租賃	租賃業務穩定成長	積極開發資產租賃業務。	無
齊城建設(股)公司	(70)	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	(9,994)	公寓保全業務	經營初期業務尚未開拓	積極開發公寓保全業務。	無
耀霖(股)公司	(2,286)	土木建築工程	經營初期業務尚未開拓	積極開發土木建築工程。	無

六、風險事項分析與評估

(一) 風險管理政策及組織架構：

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

本公司主要風險管理組織及各項風險管理執行與負責單位如下：

1. 財務風險、流動性風險、信用風險、法律風險：由財務會計及總經理室訂定各項策略並執行，並依據法令、政策及市場之變化分析評估採取各項因應措施，且由稽核室透過風險評估，不斷對以上之風險項目進行管控及查核。
2. 市場風險：本公司平時除由各主要部門依所營業務權責，訂定各項策略並執行，並依據法令、政策及市場之變化分析評估採取各項因應措施。且由總經理室，針對可能發生之市場風險危機進行管控及處理。
3. 策略及營運風險：由總經理室事前的風險評估，並於事後作營運的績效追蹤，使企業的策略能符合願景及達成公司之營運目標。
4. 稽核室：依風險評估查核，協助公司內部各單位及關係企業檢視其影響目標達成之風險項目，並針對這些風險項目-瞭解其內控制度之充分性及有效性，提供制度規劃及流程設計等諮詢服務，並改善營運及管理風險以增加其組織價值。

(二) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

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

(三) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、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。資金貸與他人、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 114 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：本公司資訊安全權責單位為資訊部，轄下設置資訊安全專責主管及資訊安全專責工程師。本公司資通安全風險管理依據公司「資通安全政策」執行，為推動資通安全相關政策、落實資通安全實作及稽核要求，特別制定資通安全風險管理架構及組織，主要政策及具體作為包括：

1. 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
2. 機房環控及設備安全系統建置
3. 採多層式網路架構設計，建置各式資安防護硬體，以提昇整體

資訊環境之安全性防火牆及上網使用安全原則建立

4. 防毒軟體自動掃描偵測及病毒碼更新
5. 全面實施多因素身分驗證機制，降低員工帳密外洩風險。
6. 系統資料定期備份，並符合「3-2-1 備份原則」，確保數位資料安全
7. 落實資訊系統存取權限管理，當工作與職務上需要使用任何資訊系統時應行提出申請，並獲得正式批准後方可使用。系統權責單位應定期檢視權限配置，不在該業務範圍內的使用者應取消其使用權限
8. 定期執行資訊資產盤點
9. 每年執行資通安全教育訓練及新進人員資安宣導
10. 個人資料尊重與保護等具體安全管理措施
11. 其他必要之保護措施

(十五)其他重要風險及因應措施：無。

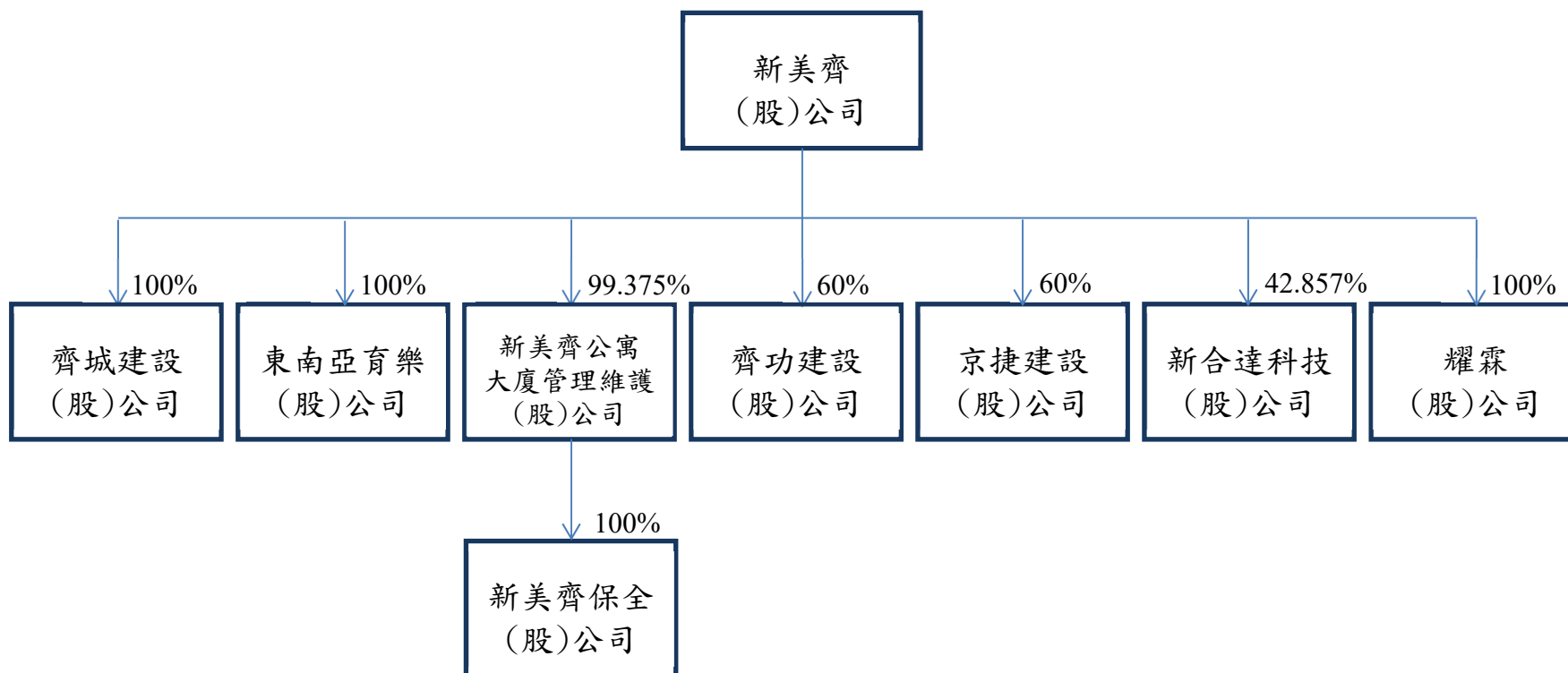
七、其他重要事項：無

陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖(114.12.31)



2. 各關係企業基本資料

114 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	101.02	臺北市內湖區內湖路 1 段 737 巷 108 號	160,000	公寓大廈管理
京捷建設股份有限公司	108.08	臺北市中正區信義路 2 段 261 號	1,550,000	不動產建設開發、都市更新整建
新合達科技股份有限公司	109.02	臺北市內湖區內湖路 1 段 737 巷 106 號	14,000	資訊技術服務
齊功建設股份有限公司	111.09	臺北市中正區信義路 2 段 261 號	320,000	不動產買賣租賃、都市更新整建
齊城建設股份有限公司	112.09	臺北市中正區信義路 2 段 261 號	100	不動產買賣租賃、都市更新整建
東南亞育樂股份有限公司	54.06	臺北市中正區羅斯福路 4 段 136 巷 3 號	83,200	不動產租賃
新美齊保全股份有限公司	112.12	臺北市信義區信義路 5 段 150 巷 2 號 9 樓	40,000	保全業務
耀霖股份有限公司	86.12	臺北市中正區信義路 2 段 261 號	305,180	土木建築工程

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情事

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

(1)本公司及本公司之關係企業所經營之業務包括：建設業、營造業、公寓大廈管理服務、保全業務、資訊技術服務、不動產買賣租賃及都市更新整建等。

(2)茲就本公司及各關係企業間所經營之業務互有關聯者往來分工情形說明如下：

為維護推案之售後服務品質及安全管理，有關推出之部分工案係委由新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司及新美齊保全股份有限公司進行管理。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

114 年 12 月 31 日；單位：千股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例%
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	15,900	99.375%
		法人代表：林傳捷	-	-
	監察人	林傳凱	-	-
京捷建設股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	93,000	60.00%
		法人代表：林傳捷	-	-
	董事	新美齊股份有限公司	93,000	60.00%
		法人代表：林傳凱	-	-
	董事	新美齊股份有限公司	93,000	60.00%
		法人代表：紀榮村	-	-
	董事	中國石油化學工業開發股份有限公司	62,000	40.00%
		股份有限公司		
		法人代表：沈輝庭	-	-
	董事	中國石油化學工業開發股份有限公司	62,000	40.00%
		股份有限公司		
		法人代表：劉雲志	-	-
	監察人	鮑凱行	-	-
	監察人	陳穎俊	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股 數	持股比例%
新合達科技股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	600	42.857%
		法人代表：林傳捷	-	-
	董事	新美齊股份有限公司	600	42.857%
		法人代表：紀榮村	-	-
	董事	新達科技股份有限公司	400	28.571%
		法人代表：蔡宜芯	-	-
	監察人	林傳凱	-	-
齊功建設股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	19,200	60.00%
		法人代表：林傳捷	-	-
	董事	新美齊股份有限公司	19,200	60.00%
		法人代表：林傳凱	-	-
	董事	一功營造股份有限公司	12,800	40.00%
		法人代表：林哲鋒	-	-
	監察人	紀榮村	-	-
	監察人	林尉棋	-	-
齊城建設股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	10	100.00%
		法人代表：林傳捷	-	-
東南亞育樂股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	832	100.00%
		法人代表：林傳捷	-	-
新美齊保全股份有限公司	董事長	新美齊公寓大廈管理維	4,000	100.00%
		護股份有限公司		
		法人代表：林傳捷	-	-
耀霖股份有限公司	董事長	新美齊股份有限公司	30,518	100.00%
		法人代表：鮑凱行	-	-

6. 各關係企業之財務狀況及營運結果：

114 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業淨利 (損)	本期淨利 (損)(稅後)	每股盈餘 (稅後)
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	160,000	202,059	100,059	102,000	118,424	23,958	13,832	0.86
京捷建設股份有限公司	1,550,000	9,300,767	5,584,747	3,716,020	9,859,151	2,728,932	2,167,122	13.98
新合達科技股份有限公司	14,000	12,376	2,489	9,887	7,005	1,924	2,055	1.47
齊功建設股份有限公司	320,000	320,621	229	320,392	-	(215)	361	0.01
齊城建設股份有限公司	100	16	20	(4)	-	(85)	(84)	(8.4)
東南亞育樂股份有限公司	83,200	883,782	127,639	756,143	13,779	10,224	3,720	4.5
新美齊保全股份有限公司	40,000	32,471	9,515	22,956	59,295	(10,304)	(9,994)	(2.50)
耀霖股份有限公司	305,180	329,959	38,090	291,869	64,157	11,354	10,139	0.33

(二) 關係企業合併財務報告：

本公司114年度依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」，應納入編製關係企業合併財務報表之公司，及依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊，於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，不再另行編製關係企業合併財務報表。

(三) 關係報告書：

本公司非他公司之從屬公司，故無需編制關係報告書。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明：無。

四、補充揭露資訊

一、資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎：

(一) 應收帳款備抵呆帳提列政策

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

(二) 存貨及備抵存貨跌價

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

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

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

(三) 金融工具

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

1. 金融資產

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

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

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

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：•所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告。
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及

- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

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

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

(5) 評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

依評估目的，本金係金融資產於原始認列時之公允價值，利息係由下列對價組成：貨幣時間價值、與特定期內流通在外本金金額相關之信用風險、其他基本放款風險與成本及利潤邊際。

評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，本公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，本公司考量：

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

(6) 金融資產減損

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

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

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及

- 銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過按約定之支付條件；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

(7)金融資產之除列

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)庫藏股票

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

(3)複合金融工具

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債(以新臺幣計價)，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷

