



新美齊股份有限公司
JEAN CO., LTD.

股票代號：2442

公開說明書

(一一四年度現金增資發行新股申報用稿本)

一、公司名稱：新美齊股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：一一四年度現金增資發行新股

(一) 新股來源：現金增資發行新股。

(二) 新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。

(三) 新股股數：50,000 仟股。

(四) 發行金額：新台幣 500,000 仟元整。

(五) 發行條件：

1. 本次現金增資發行普通股 50,000 仟股，每股面額新台幣 10 元整，發行價格暫定每股新臺幣 20 元預計可募集資金總額為新臺幣 1,000,000 仟元。

2. 依公司法第 267 條規定，保留增資發行新股之 15%，計 7,500 仟股予員工認購；另依證交法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股之 10%，計 5,000 仟股，採公開申購方式對外公開承銷；其餘 75% 計 37,500 仟股，由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比率認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內自行至本公司股務代理機構辦理拼湊一整股認購。原股東及員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股份，擬請董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3. 本次現金增資發行新股之權利義務與原發行之股份相同。

(六) 公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之 10% 對外公開承銷。

(七) 承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以公開申購配售方式對外承銷。

三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請詳第 66 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一) 承銷費用：新台幣 200 萬元整。

(二) 其他費用：包括會計師、律師等其他相關費用約新台幣 22 萬元整。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

七、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項：請參閱第 5~7 頁。

八、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。

九、金融監督管理委員會指定之資訊申報網站及本公司揭露公開說明書相關資料之網址：

公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw/>

本公司網址：<http://www.jean.com.tw>

新美齊股份有限公司 編製

中 華 民 國 一 一 四 年 十 月 十 八 日 刊 印



一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣仟元；%

實收資本額來源	金 額	占實收資本額比率
設立股本	5,000	0.19
現金增資	1,445,000	53.61
現金減資	(267,210)	(9.91)
私募現金增資	810,000	30.05
庫藏股減資	(47,300)	(1.75)
減資彌補虧損	(936,000)	(34.73)
盈餘轉增資	1,074,226	39.85
轉換公司債	532,569	19.75
股份基礎給付	64,300	2.39
限制員工權利新股註銷	(20,502)	(0.76)
可轉換公司債轉換股份	35,183 (註)	1.31
合計	2,695,266 (註)	100.00

註：實收股本 2,660,083 仟股係已完成變更登記，惟截至 114 年 9 月 30 日止，可轉換公司債轉換 35,183 仟股，尚未完成變更登記。

二、公開說明書之分送計畫：

(一)陳列處所：依規定方式函送有關單位外，另備置於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依證券交易法第三十一條及主管機關規定辦理。

(三)索取方式：請親洽前述陳列處所或洽公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：富邦綜合證券(股)公司

網址：<http://www.fubon.com>

地址：臺北市大安區仁愛路 4 段 169 號 3、4 樓

電話：(02) 8771-6888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票及公司債過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：中國信託商業銀行代理部

網址：<http://ecorp.ctbcbank.com/cts/index.jsp>

地址：台北市重慶南路一段 83 號 5 樓

電話：(02)6636-5566

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：寇惠植會計師、李慈慧會計師

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

電話：(02)8101-6666

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱雅文律師

網址：<https://www.louisilf.com>

事務所名稱：遠東聯合法律事務所

電話：(02)2392-8811

地址：台北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓

十二、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：林傳捷

電子郵件信箱：jesse.lin@jean.com.tw

職稱：董事長兼策略長

電話：(02)5582-8168#3000

代理發言人姓名：紀榮村

電子郵件信箱：andy.chi@jean.com.tw

職稱：總經理

電話：(02)5582-8168#2000

十三、公司網址：<http://www.jean.com.tw>

新美齊股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新台幣 2,695,265,540 元		公司地址：台北市內湖區陽光街 300 號 7 樓		電話：(02)5582-8168		
設立日期：75 年 1 月 11 日			網址： http://www.jean.com.tw			
上市日期：89 年 11 月 22 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：86 年 7 月 16 日		
管理股票日期：不適用						
負責人：董事長 林傳捷 總經理 紀榮村		發言人：姓名 林傳捷 職稱 董事長兼策略長		代理發言人：姓名 紀榮村 職稱 總經理		
股票過戶機構：中國信託商業銀行代理部				電話：(02)6636-5566 網址： http://ecorp.ctbcbank.com/cts/index.jsp 地址：台北市重慶南路一段 83 號 5 樓		
股票承銷機構：富邦綜合證券股份有限公司				電話：(02)8771-6888 網址： http://www.fubon.com 地址：台北市大安區仁愛路 4 段 169 號 3、4 樓		
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧				電話：(02)8101-6666 網址： https://kpmg.com.tw 地址：臺北市信義區信義路五段 7 號 68 樓		
複核律師：遠東聯合法律事務所 邱雅文律師				電話：(02)2392-8811 網址： https://www.louisilf.com 地址：台北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓		
信用評等機構：不適用				電話：不適用 網址：不適用 地址：不適用		
評等標的	發行公司：不適用 無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用					
	本次發行公司債：不適用 無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用					
董事選任日期：112 年 05 月 31 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用。			
全體董事持股比例：32.71%（114 年 10 月 31 日）			全體監察人持股比率：不適用。			
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：（114 年 10 月 31 日）						
職		稱 姓 名		持股比例		
董 事	長	高美投資有限公司		25.26%		
		代表人：林傳捷		0.41%		
董 事	事	高輔投資股份有限公司		7.18%		
		代表人：林傳凱		0.04%		
董 事	事	許智明		0.08%		
董 事	事	許張義		0.19%		
獨 立 董 事	事	趙晟		—		
獨 立 董 事	事	陳修乾		—		
獨 立 董 事	事	朱孔晟		—		
工廠地址：無						
主要產品：不動產買賣、租賃及營建開發				市場結構：內銷 100%		參閱本文之頁次
						第 39 頁
風 險 事 項	請參閱本公開說明書公司概況之風險事項說明				參閱本文之頁次	
					第 5~7 頁	
去(113)年 度	營業收入：1,094,451 仟元 稅前純益：419,050 仟元 每股盈餘：1.20 元				第 87 頁	
本 次 募 集 發 行 有 價 證 券 種 類 及 金 額			請參閱本公開說明書封面			
發 行 條 件			請參閱本公開說明書封面			
募 集 資 金 用 途 及 預 計 產 生 效 益 概 述			請參閱本公開說明書第 66 頁			
本次公開說明書刊印日期：114 年 11 月 18 日			刊印目的：一一四年度現金增資發行新股用			
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄						

公開說明書目錄

壹、公司概况.....	1 -
一、公司簡介.....	1 -
二、風險事項.....	5 -
三、公司組織.....	8 -
四、資本及股份.....	21 -
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	26 -
六、特別股辦理情形.....	29 -
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	29 -
八、員工認股權憑證辦理情形.....	29 -
九、限制員工權利新股辦理情形.....	29 -
十、併購辦理情形.....	32 -
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者辦理情形，應揭露事項.....	32 -
貳、營運概況.....	1 -
一、公司之經營.....	33 -
二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產.....	51 -
三、轉投資事業.....	52 -
四、重要契約.....	53 -
參、發行計畫及執行情形.....	55 -
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項.....	55 -
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....	65 -
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....	85 -
四、本次併購發行新股應記載事項.....	85 -
肆、財務概況.....	86 -
一、最近五年度簡明財務資料.....	86 -
二、財務報告應記載事項.....	95 -
三、財務概況其他重要事項.....	95 -
四、財務狀況及經營結果檢討分析.....	95 -
伍、特別記載事項.....	99 -
一、內部控制制度執行狀況.....	99 -
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，該信用評等機構所出具之評等報告.....	99 -
三、證券承銷商評估總結意見.....	99 -
四、律師法律意見書.....	99 -
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	99 -
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形.....	99 -
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項.....	99 -

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	99 -
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止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.....	101 -
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形.....	101 -
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	101 -
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....	101 -
十三、其他必要補充說明事項.....	101 -
十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....	101 -
十五、上市上櫃公司之公司治理運作情形.....	101 -
陸、重要決議.....	132 -
一、與本次發行有關之決議文.....	132 -
二、公司章程新舊條文對照表.....	132 -
三、盈餘分配表.....	132 -
附件一：內部控制聲明書	
附件二：證券承銷商評估總結意見	
附件三：律師法律意見書	
附件四：承銷商、發行公司及其相關人員等不得退還或收取承銷相關費用之聲明書	
附件五：與本次發行有關之決議文	
附件六：公司章程修正條文對照表	
附件七：盈餘分配表	
附件八：114 年度現金增資發行新股價格計算書	
附件九：112 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件十：113 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件十一：114 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告	
附件十二：112 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
附件十三：113 年度個體財務報告暨會計師查核報告	

壹、公司概况

一、公司簡介

(一)設立日期：民國75年1月11日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

單位	地 址	電話
總公司	台北市內湖區陽光街 300 號 7 樓	(02)5582-8168

(三)公司沿革

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

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

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

八十一年— 現金增資陸仟伍佰萬元，資本額至新台幣壹億元。

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

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

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

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

八十八年— 盈餘轉增資壹億貳仟萬元，資本額至新台幣壹拾參億貳仟萬元。

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

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

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

九十二年— 於四月透過第三地公司轉投資美齊光電（上海）科技有限公司，投資金額美金貳拾萬元，推廣中國境內自有品牌銷售。同年十月林鎮源先生出任本公司董事長。

- 九十三年— 四月轉投資子公司前錦科技(股)公司辦理清算作業。六月實施庫藏股作業，買回普通股 1,460 仟股，資本額變更為新台幣拾柒億陸仟萬元。
- 九十四年— 現金增資私募普通股 74,000 仟股，資本額至新台幣貳拾伍億元。
- 九十七年— 九月現金增資私募普通股 74,000 仟股，補辦公開發行程序並上市買賣。
- 九十七年— 十二月辦理減資彌補虧損玖億參仟陸佰萬元，資本額至新台幣壹拾伍億陸仟肆佰萬元，及辦理現金增資私募普通股 7,000 仟股，資本額至新台幣壹拾陸億參仟肆佰萬元。
- 九十九年— 三月與京東方科技集團(股)公司簽訂出售本公司之子公司 JEFFREY INV.LIMITED 所持有 100%子公司高創(蘇州)電子有限公司全部股權及台灣地區的電腦顯示器及電視機相關業務之買賣契約。與科橋電子(股)公司簽訂買賣契約，購買凱銳光電股份有限公司(原名螢橋光電)96.91%之股權。
- 一〇〇年— 八月經董事會決議通過本公司之子公司 JEFFREY INV. LIMITED 減資退回股款美金 9,100 仟元。
- 一〇〇年— 十一月經董事會決議通過成立子公司新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司，投資金額為新台幣 9,000 仟元。
- 一〇〇年— 十一月子公司凱銳光電股份有限公司正式通過 ISO/TS 16949 標準認證。
- 一〇二年— 三月發行國內第二次有擔保可轉換公司債，金額新台幣肆億元。
- 一〇二年— 八月子公司凱銳光電股份有限公司 AND-F1010 榮獲 2013 AMPA 展創新產品獎。
- 一〇二年— 十二月子公司凱銳光電股份有限公司 GBJO003 專利得到授予，專利 ID 為 8601518。
- 一〇二年— 公司債轉換普通股壹仟柒佰壹拾貳萬伍仟元；盈餘轉增資柒仟參佰伍拾參萬元，資本額至新台幣壹拾柒億貳仟肆佰陸拾伍萬伍仟元。同年十二月林傳捷先生出任本公司董事長。
- 一〇三年— 新美齊新象山案規劃設計榮獲國家建築金質獎及國家建設卓越獎。
- 一〇三年— 盈餘轉增資柒仟捌佰貳拾捌萬柒仟肆佰元。公司債轉換參仟壹佰壹拾參萬伍仟捌佰參拾元。累計資本額新台幣壹拾捌億參仟肆佰零柒萬捌仟貳佰參拾元。
- 一〇四年— 六月子公司 JEAN(Malaysia)SDN.BHD 辦理清算作業。十月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得 Simon Trading Co., Ltd.控制力。十一月轉投資公司凱銳光電(股)公司取得台灣阿波羅數位有限公司控制力。
- 一〇四年— 公司債轉換普通股捌仟貳佰貳拾貳萬肆仟玖佰陸拾元；盈餘轉增資肆仟伍佰捌拾伍萬壹仟玖佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億陸仟貳佰壹拾伍萬伍仟壹佰伍拾元。

- 一〇五年— 一月發行限制員工權利新股貳仟捌佰參拾萬元，累計資本額新台幣壹拾玖億玖仟零肆拾伍萬伍仟壹佰伍拾元。(於 106 年 2 月核准上市)
- 一〇五年— 一月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司取得蘇州健鉍電子有限公司控制力。
- 一〇五年— 四月台灣阿波羅數位有限公司與凱銳光電(股)公司合併，凱銳光電(股)公司為存續公司，台灣阿波羅數位有限公司為消滅公司。
- 一〇五年— 盈餘轉增資伍佰玖拾柒萬壹仟參佰陸拾元。資本額至新台幣壹拾玖億玖仟陸佰肆拾貳萬陸仟伍佰壹拾元。
- 一〇六年— 公司債轉換普通股肆億貳佰捌萬貳仟貳佰伍拾元，註銷限制員工權利新股伍佰柒拾萬元及盈餘轉增資陸佰貳壹萬玖仟陸佰壹拾元。累計資本額新台幣貳拾參億玖仟玖佰貳萬捌仟參佰柒拾元。子公司 JEAN(Malaysia)SDN.BHD 清算完成。
- 一〇六年— 十二月轉投資公司凱揚光電(蘇州)有限公司全數處分持有蘇州健鉍電子有限公司股權。
- 一〇七年— 三月 JEFFREY INV. LIMITED 辦理清算中。JERRY INV. LIMITED 清算完成。
- 一〇七年— 十月子公司凱銳光電(股)公司現金增資發行新股貳仟萬股，資本額至新台幣肆億壹仟柒佰伍拾貳萬元整。子公司凱銳光電(股)公司購買凱銳汽車(股)公司(原名:華禕公司)80%股權，取得 VOLVO 經銷權。
- 一〇七年— 十一月子公司凱銳光電(香港)股份有限公司出售 NEXTBASE 商標權。
- 一〇七年— 十一月子公司凱銳光電股份有限公司移轉子公司(GOLDEN KNIGHT LTD.)股權與凱銳光電(香港)股份有限公司。
- 一〇七年— 十二月子公司凱銳光電(股)公司為落實專業分工，進行組織重組以提高競爭力及經營績效，透過股權轉換方式成立新設公司「凱銳控股」，凱銳光電則成為凱銳控股百分之百持股之子公司，另凱銳光電並分割太陽能電廠業務給新設公司凱銳能源，凱銳能源則以發行新股方式為代價取得前述業務。
- 一〇八年— 一月轉投資子公司凱銳光電(香港)股份有限公司董事會，為簡化組織架構清算 GOLDEN KNIGHT LTD，並於一〇八年十一月清算完成。
- 一〇八年— 三月子公司凱銳光電(股)公司調整資本結構及提升股東權益報酬率，辦理現金減資退還股東股款，減資後實收資本額新台幣貳億捌仟萬元整。
- 一〇八年— 三月子公司凱銳光電(股)公司為配合組織重整將凱銳光電(香港)股份有限公司、凱銳能源(股)公司、凱銳汽車(股)公司股權移轉與凱銳控股(股)公司。並將凱銳能源股份有限公司股權移轉與凱銳能源(股)公司，並於一〇八年已完成股權移轉登記。
- 一〇八年— 五月子公司凱銳光電(股)公司為吸引專業人才，並激勵員工，發行一〇

八年限制員工權利新股總額壹佰肆拾萬股可分次發行。並於一〇八年第一次發行限制員工權利新股壹佰萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖仟萬元整。

一〇八年—五月子公司凱銳控股(股)公司為調整資本架構，以提升股東權益及配合子公司凱銳光電(股)公司分散股權之計劃，以凱銳光電(股)公司普通股辦理減資退還股款，本次減資後實收資本額新台幣伍億陸仟叁百零肆萬元整。

一〇八年—盈餘轉增資貳億叁仟玖佰柒拾肆萬叁佰伍拾元，註銷第一次員工權利新股捌拾萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億叁仟陸佰叁拾肆萬叁仟柒佰貳拾元。

一〇九年—一月第二次發行限制員工權利新股叁仟陸佰萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒仟貳佰叁拾肆萬叁仟柒佰貳拾元。

一〇九年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾肆萬元，累計資本額新台幣貳拾陸億柒仟貳佰壹拾萬叁仟柒佰貳拾元。

一〇九年—四月子公司凱銳光電(股)公司，一〇八年第二次發行限制員工權利新股肆拾萬股，本次發行後實收資本額新台幣貳億玖仟肆佰萬元整。

一〇九年—五月股東會決議通過處分重要子公司凱銳光電(股)公司及凱銳控股(股)公司持股案及現金減資案。

一〇九年—九月註銷一〇九年第一次員工權利新股肆拾叁萬股及辦理現金減資貳仟陸佰柒拾貳萬壹仟零叁拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億零伍拾玖萬叁仟叁佰伍拾元。

一〇九年—十二月凱銳控股(股)公司董監事全面改選，本公司未取得過半數席次，故對凱銳控股(股)公司及其子公司凱銳光電股份有限公司、凱銳光電(香港)(股)公司喪失控制力。

一一〇年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股捌萬玖仟玖佰捌拾肆股，累計資本額新台幣貳拾叁億玖仟玖佰陸拾玖萬叁仟伍佰壹拾元。

一一〇年—十月盈餘轉增資肆仟捌佰零壹萬壹仟捌佰陸拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股壹拾叁萬肆仟玖佰柒拾柒股，累計資本額新台幣貳拾肆億肆仟陸佰叁拾伍萬伍仟陸佰元。

一一一年—住展雜誌統計，北台灣十大建設業 2021 年排名第 8 名。

一一一年—三月註銷一〇九年第一次員工權利新股壹萬柒仟玖佰玖拾柒股，及註銷第二次買回庫藏股叁佰貳拾柒萬股，累計資本額新台幣貳拾肆億壹仟叁佰肆拾柒萬伍仟陸佰叁拾元。

一一一年—九月子公司新美齊公寓大廈管理維護(股)公司受委任經營管理社區，參加「111 年台北市優良公寓大廈評選活動」，以「鉅金苑社區」獲得小型住宅社區組第一名。

一一一年一十月盈餘轉增資壹億貳仟貳佰參拾壹萬柒仟柒佰捌拾元，註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾陸萬柒仟貳佰肆拾玖股，累計資本額新台幣貳拾伍億參仟參佰壹拾貳萬玖佰貳拾元。

一一二年一三月註銷一〇九年第一次員工權利新股陸萬貳仟玖佰捌拾玖股，累計資本額新台幣貳拾伍億參仟貳佰肆拾玖萬壹仟零參拾元。

一一二年一九月子公司新美齊公寓大廈管理維護(股)公司受委任經營管理社區，參加「112 年台北市優良公寓大廈評選活動」，以「大同明日世界社區」獲得小型住宅社區組第二名。

一一二年一十月盈餘轉增資參仟零參拾玖萬柒仟肆佰伍拾元，累計資本額新台幣貳拾伍億陸仟貳佰捌拾捌萬捌仟肆佰捌拾元。

一一三年一四月註銷一〇九年第一次員工權利新股貳拾壹萬伍佰陸拾壹股，累計資本額新台幣貳拾伍億陸仟零柒拾捌萬貳仟捌佰柒拾元。

一一三年一十月盈餘轉增資伍仟柒佰肆拾萬捌仟柒佰拾元，累計資本額新台幣貳拾陸億壹仟捌佰壹拾玖萬壹仟伍佰柒拾元。

一一四年一七月公司章程修正，提高額定資本額為伍拾億元整，分為普通股伍億股；增訂提撥不低於 0.3% 做為基層員工調薪或分派酬勞之用。

一一四年一十月盈餘轉增資肆仟壹佰捌拾玖萬壹仟陸拾元，累計資本額新台幣貳拾陸億陸仟捌萬貳仟陸佰參拾元。

二、風險事項

(一) 風險因素

1. 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

單位:新台幣仟元；%

項目	113 年度	114 年第三季
利息淨收(支)	21,831	18,521
兌換淨(損)益	(1,462)	(15,021)
營業收入	1,094,451	805,390
利息淨收(支)占營業收入	1.99	2.30
兌換淨(損)益占營業收入	(0.13)	(1.87)

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

(1) 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司 113 年度及 114 年第三季之利息淨收(支)出金額分別為 21,831 仟元及 18,521 仟元，占營業收入比重分別為 1.99% 及 2.30%。利率為影響房地產市場最重要因素，為因全球性通膨影響對於我國物價造成之影響，中央銀行統計本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率(不含國庫借款)，已從 111 年 1 月的 1.085% 調升至 114 年 9 月的 2.155%，3 年間的利率增幅持續上升。此外，央行接連調整選擇性信用管制，目前已於 113 年 9 月進行第七波選擇性信用管制，限縮自然人購入第二戶住宅貸款成數。央行透過選擇性信用管制主要即在於避免金融機構資金放款過度集中

不動產，造成助長房市炒作、囤地，目前房地產價格與市場熱絡程度有因選擇性信用管制政策而受到修正。

由於本公司對利率波動之敏感度極高，善於掌握利率及國內外資金動向之趨勢，適時借款及還款，減少利息負擔。未來亦將維持適當之自有資金比率，以降低經營風險，並與往來銀行保有良好之授信往來關係，隨時因應市場利率之變化，取得穩定且低利之資金，必要時亦將採取籌資工具措施以規避利率上漲之風險。

(2) 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司 113 年度及 114 年第三季之兌換(損)益分別為(1,462)仟元及(15,021)仟元，占營業收入比重分別為(0.13)%及(1.87)%。由於本公司係屬營建業，主要交易幣別皆為新台幣，兌換損益主要係由外幣帳戶及外幣計價之金融資產評價所產生，對本公司財務業務尚無重大影響，本公司同時亦隨時蒐集匯市資訊，充分掌握匯率走勢。

(3) 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來隨著全球經濟復甦，國際原物料需求上升，價格持續上漲通貨膨脹會導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場剛性購屋需求一直都存在。本公司及子公司積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

2. 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

本公司最近年度及最近期並未從事高風險、高槓桿投資。而本公司以依主管機關相關法令與規定，訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」等作業辦法，並經股東會決議通過，作為本公司從事相關行為之遵循依據。此外，本公司訂有「取得或處分資產處理程序」，規範衍生性商品交易之風險管理制度。以上皆對本公司損益並無重大不利之影響。

3. 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。

4. 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

本公司對國內外重要政策及法律變動資訊極為重視，且一向遵守政府頒布之相關法令，並洽詢會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策，秉持穩健經營之原則，以維持永續之發展，最近年度國內外重要政策及法律變動對本集團財務業務尚無重大影響。

5. 科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司主要從事委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務，科技之改變對於房地產較無明顯關聯。本公司設立資訊部為資通安全之權責單位，並建立資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案並投入資通安全管理之資源。最近年度及截至公開說明書印日止，未有因資通安全風險造成虧損之情事，故對本公司之財務業務狀況尚無重大影響。資安風險管理另請參閱本公司網站及本公開說明書「貳、營運概況、(六)、資通安全管理」之說明。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無此情形。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司於民國一一三年十月取得耀霖股份有限公司100%股權並取得控制力，預計未來將承攬建築工程合約。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨集中風險評估

本公司主係從事開發、興建與銷售集合住宅及不動產買賣業務，其主要進貨為營建用地及工程進貨。土地部分須視建案規畫而定，取得對象眾多且分散，尚無所謂進貨集中或供貨短缺或中斷之情形；工程進貨方面，係依照不同工案地點及建案性質選擇合適之營造廠商，隨建案樣態不同而有所變動，且與營造廠商間維持良好合作關係，營造廠商之來源應無匱乏之虞，故尚無進貨集中之風險。

(2)銷貨集中風險評估

銷貨對象主係建案銷售予法人及一般社會大眾，且因房產單價高消費頻率低之特性，故銷售比率較為分散，並無銷貨集中情形。

10.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

本公司113年度及114年截至公開說明書刊印日止，本公司董事及持股百分之十之大股東，並未發生股權大量移轉之情事，故無因股權大量移轉或更換對本公司營運造成重大影響之風險。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，未有經營權異動之情形。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。

2.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，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

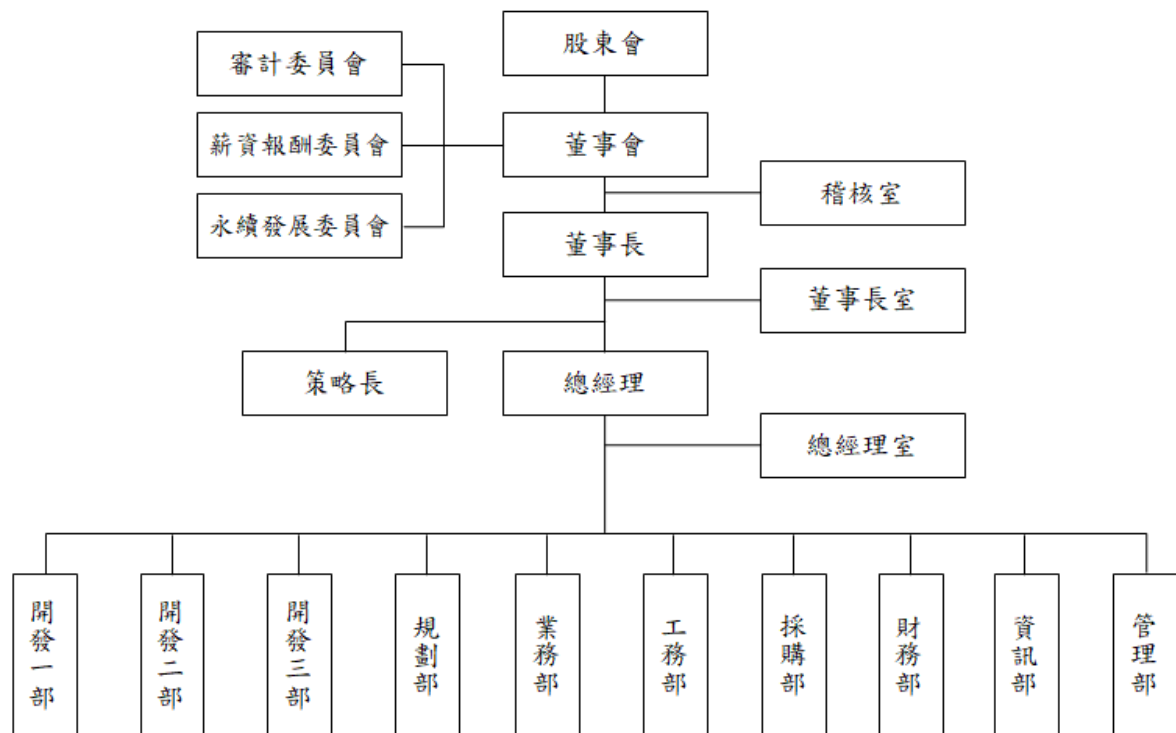
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



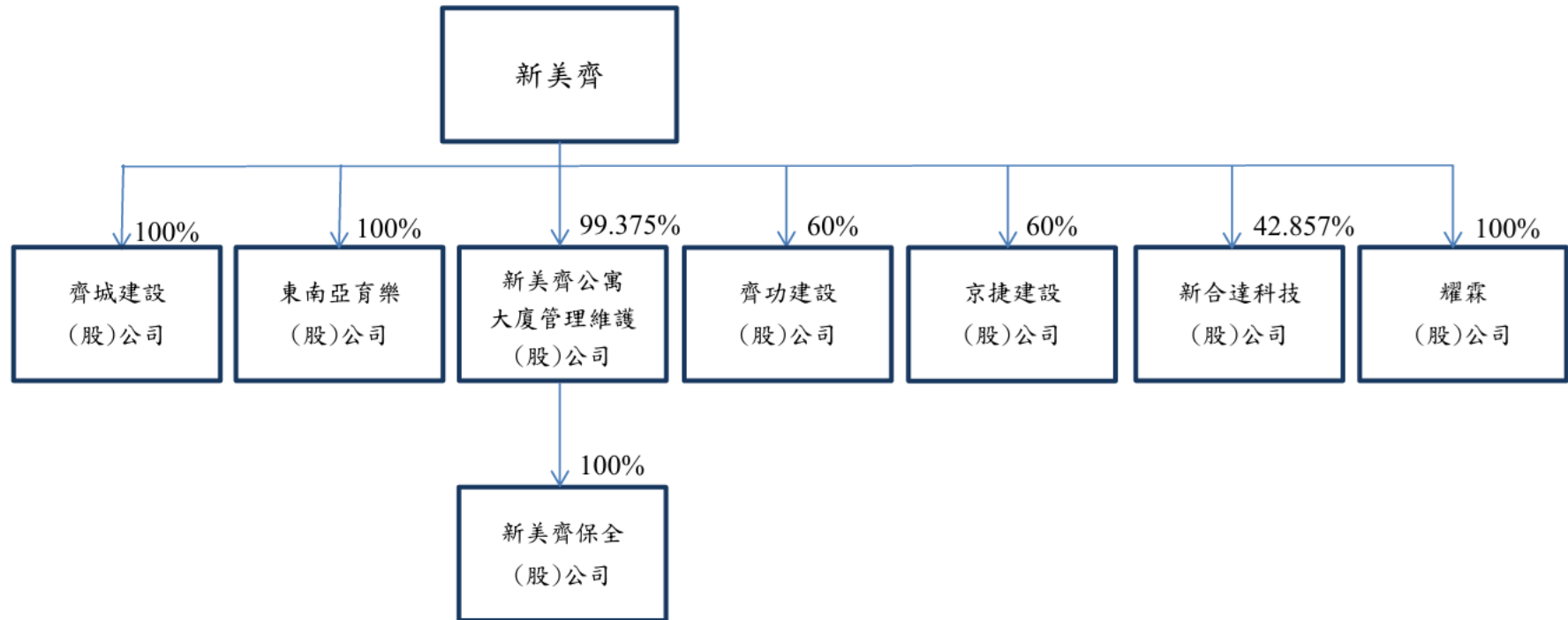
2.各主要部門所營業務

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

(二)關係企業圖

1.關係企業組織圖

基準日：114年09月30日



2.本公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

114年9月30日；單位：新台幣仟元

關係企業公司名稱	與本公司之關係	持有本公司股份			本公司持有關係企業股份		
		股數	股權比例	投資金額	股數(股)	股權比例(%)	投資金額
新美齊公寓大廈管理維護	子公司	-	-	-	15,900	99.375	159,000
京捷建設(股)公司	子公司	-	-	-	93,000	60.00	930,000
新合達科技(股)公司	子公司	-	-	-	600	42.857	6,000
齊功建設(股)公司	子公司	-	-	-	19,200	60.00	192,000
齊城建設(股)公司	子公司	-	-	-	10	100.00	93
東南亞育樂(股)公司	子公司	-	-	-	832	100.00	879,350
新美齊保全(股)公司	孫公司	-	-	-	4,000	100.00	40,000
耀霖股份有限公司	子公司	-	-	-	4,518	100.00	38,480

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

114 年 10 月 31 日

職 稱 (註 1)	姓 名	性 別	國 籍	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			經理 人取 得員 工認 股權 憑證 情形	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		
總經理兼任 公司治理主管	紀榮村	男	中華 民國	109.03	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立台北科技大學經營管理研究所 全坤建設開發股份有限公司 副總經理 家園營造股份有限公司 董事長 全鴻公寓大廈管理維護有限公司 董事長	京捷建設(股)公司董事 齊城建設股份有限公司董事 齊功建設股份有限公司監察人	無	無	無	無	註 4
策略長	林傳捷	男	中華 民國	102.12	832,906	0.31%	268,558	0.10%	0	0.00%	University of California Riverside	京捷建設(股)公司董事長 齊功建設股份有限公司董事長 齊城建設股份有限公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公 司董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂股份有限公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO.,LTD.董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人	無	無	無	無	註 3
副總經理	鮑凱行	男	中華 民國	113.01	129,883	0.05%	0	0.00%	0	0.00%	中國工商專科學校建築工程科 新美齊(股)公司 工務處經理 宏普建設(股)公司 工務部副理	無	無	無	無	無	-
處長	蔡佳航	男	中華 民國	113.01	49,295	0.02%	1,166	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	無	-
處長	葉文勳	男	中華 民國	114.03	25,599	0.01%	0	0.00%	0	0.00%	臺灣科技大學 營建工程系 新美齊(股)公司 工務部資深經理 富裔實業(股)公司 工務部經理	無	無	無	無	無	-
處長	劉雅欣	男	中華 民國	114.05	0	0.00%	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	無	-
財務主管	陳繼宇	男	中華 民國	114.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	Purdue University MBA ABL Logistics & Infrastructure 投資副總	無	無	無	無	無	-
會計主管	謝宗澧	男	中華 民國	114.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	中國文化大學 會計研究所 新美齊股份有限公司 財務部經理	無	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。

註 4：114/08/12 兼任公司治理主管。

(四)董事及監察人

1.董事及監察人資料

114 年 10 月 31 日

職 稱 (註 1)	姓 名	性 別 年 齡 (註 2)	國 籍 或 註 冊 地	初 次 選 任 日 期 (註 3)	選 日 任 期	任 期	選 任 時 持 有 股 份		現 在 持 有 股 份		配 偶、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 (註 5)
							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	高美投資有限公司代表人： 林傳捷	男 41-50	中華民國	103.06.30	112.05.31	三年	50,058,063 614,582	19.77% 0.24%	68,238,089 1,101,464	25.26% 0.41%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	University of California Riverside 新美齊(股)公司董事長	京捷建設(股)公司董事長 齊功建設股份有限公司董事長 齊城建設股份有限公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂股份有限公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO.,LTD. 董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人	董事	林傳凱	兄弟	-
董 事	高輔投資(股)公司代表人： 林傳凱	男 41-50	中華民國	93.12.31	112.05.31	三年	18,445,735 55,369	7.28% 0.02%	19,388,498 95,582	7.18% 0.04%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	University of California Santa Barbara 凱銳光電(股)公司董事長	凱銳控股(股)公司董事長 凱銳光電(股)公司董事長 SIMON TRADING CO.,LTD. 董事長 凱銳光電香港(股)公司董事長 凱揚光電(蘇州)有限公司董事長 凱益能源(股)公司董事長 凱勤能源(股)公司董事長 凱銳汽車(股)公司董事長 凱銳能源(股)公司董事長 凱銳綠能(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長 京捷建設(股)公司董事 齊功建設股份有限公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司監察人 新合達科技(股)公司監察人	董事長兼 策略長	林傳捷	兄弟	-
董 事	許智明	男 61-70	中華民國	106.05.26	112.05.31	三年	212,916	0.08%	223,797	0.08%	0	0%	0	0%	大同大學機械碩士 宜鋼(股)公司總經理	宜鋼(股)公司總經理 宜捷威科技(股)公司董事長 宜捷威農產(股)公司董事長 智睦國際投資(股)公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事	無	無	無	無

職 稱 (註 1)	姓 名	性 別 年 齡 (註 2)	國 籍 或 註 冊 地	初 次 選 任 日 期 (註 3)	選 任 日 期	任 期	選 任 時 有 股 份		現 有 股 在 數		配 偶、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 (註 5)
							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	許 張 義	男 61-70	中 華 民 國	106.05.26	112.05.31	三 年	623,932	0.25%	508,664	0.19%	0	0%	0	0%	淡江大學 倍優科技(股)公司副總經理	凱銳光電(股)公司董事 高輔投資(股)公司董事長	無	無	無	無
獨 董	趙 晟	男 61-70	新 加 坡	106.05.26	112.05.31	三 年	0	0.00%	0	0.00%	0	0%	0	0%	Kennedy Western University Bachelor of science in Engineering 達啓投資(股)公司副總經理 技嘉科技(股)公司獨立董事 閻暉實業(股)公司董事	英濟(股)公司策略長 立德電子(股)公司獨立董事	無	無	無	無
獨 董	陳 修 乾	男 61-70	中 華 民 國	106.05.26	112.05.31	三 年	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	無
獨 董	朱 孔 晟	男 41-50	中 華 民 國	108.5.29	112.05.31	三 年	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	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)，並應填列下表一。

註 2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如 41~50 歲或 51~60 歲。

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 10 月 31 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
高輔投資股份有限公司	UNION REASEARCH INC. (100%)
高美投資有限公司	April Dew Co.,Ltd. (100%)

3.主要股東為法人者其主要股東：

114 年 10 月 31 日

法 人 名 稱	法 人 之 主 要 股 東
UNION REASEARCH INC.	INTERNATIONAL ASSETS CORP. (100%)
April Dew Co., Ltd.	Sun Finance International Inc. (100%)

4.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

條件 姓 名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註2)	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董事基本資料所有董事皆未有公司法第三十條各款情事(註 3)	不適用	無
林傳凱			無
許智明			無
許張義			無
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2)相關規定，並無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	0
陳修乾			1
朱孔晟			0

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年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。

註 3：上述董事皆未有公司法第 30 條各款情事。

5.董事會多元化及獨立性

(1)董事會多元化：

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。

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，請參閱下表：

職稱	董事長	董事			獨立董事		
姓名	林傳捷	林傳凱	許張義	許智明	陳修乾	趙晟	朱孔晟
性別	男	男	男	男	男	男	男
國籍	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	新加坡	中華民國
年齡	41~50	41~50	61~70	51~60	61~70	61~70	41~50
兼任本公司員工	V	-	-	-	-	-	-
二親等以內親屬關係	V	V	-	-	-	-	-
專業知識與才能							
商務	V	V	V	V	V	V	V
科技	V	V	V	-	V	V	-
財務/會計	V	V	V	V	V	V	V
行銷	V	V	V	V	V	V	V
能力與經驗							
領導決策	V	V	V	V	V	V	V
國際市場觀	V	V	V	-	V	V	V
產業知識	V	V	V	V	V	V	V
業務開發	V	V	V	V	V	V	V
風險管理/危機處理	V	V	V	V	V	V	V
環境永續	V	V	V	V	V	-	V
社會參與	V	V	V	V	V	-	V

經衡量本公司董事會 7 名董事成員（含 3 名獨立董事），七位成員均為男性，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。

(2)董事會獨立性：

本公司董事會 7 名董事成員，包含 3 名獨立董事占董事會成員 43%，獨立董事於選任前兩年及任職期間持續符合金融監督管理委員會證券期貨局頒訂之「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂資格要求，且董事間符合證券交易法第 26 條之 3 第 3 項及第 4 項之規定。本公司董事會首要責任是監督公司守法、財務透明、即時揭

露重要訊息，及對公司財務業務能做出客觀獨立之判斷，因此在選任時即已符合法令之要求。

(五)發起人資料：不適用。

(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近(113)年度董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	董事酬金								A、B、C及D等 四項總額及占稅後 純益之比例		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、F 及G等七項總額占稅 後純益之比例		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金			
		報酬(A)		退職退休 金(B)		董事酬勞(C)		業務執行 費用(D)				薪資、獎金 及特支費等(E)		退職退休 金(F)		員工酬勞(G)				員工認股權 憑證得認購 股數(H)		取得限制員工 權利新股股數 (I)							
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司								
董事長兼 任策略長	高美投資有限公 司代表人:林傳捷	0	0	0	0	535	535	43	43	578 0.18%	578 0.18%	11,910	11,910	0	0	0	0	1,950	0	1,950	0	0	0	0	0	0	14,438 4.58%	14,438 4.58%	0
董事	高輔投資(股)公 司代表人:林傳凱	0	0	0	0	267	267	34	34	301 0.10%	301 0.10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301 0.10%	301 0.10%	0	
董事	許張義	0	0	0	0	267	267	43	43	310 0.10%	310 0.10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310 0.10%	310 0.10%	0	
董事	許智明	0	0	0	0	267	267	43	43	310 0.10%	310 0.10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310 0.10%	310 0.10%	0	
獨董	陳修乾	1,200	1,200	0	0	267	267	38	38	1,505 0.48%	1,505 0.48%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,505 0.48%	1,505 0.48%	0	
獨董	趙晟	0	0	0	0	267	267	43	43	310 0.10%	310 0.10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310 0.10%	310 0.10%	0	
獨董	朱孔晟	0	0	0	0	267	267	43	43	310 0.10%	310 0.10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310 0.10%	310 0.10%	0	
1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司獨立董事之報酬由董事會依公司章程之授權依董事對公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常之水準議定之；另依本公司章程第21條，公司年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。 2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																													

一般董事及獨立董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司(H)	本公司	財務報告內所有公司(I)
低於1,000,000元	林傳捷、林傳凱、許張義、 許智明、趙晟、朱孔晟	林傳捷、林傳凱、許張義、 許智明、趙晟、朱孔晟	林傳凱、許張義、許智明、 趙晟、朱孔晟	林傳凱、許張義、許智明、 趙晟、朱孔晟
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	陳修乾	陳修乾	陳修乾	陳修乾
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	無	無	無	無
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	無	無	無	無
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	無	無	林傳捷	林傳捷
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無	無	無
100,000,000元以上	無	無	無	無
總 計	7人	7人	7人	7人

2.最近年度(113)監察人之酬金：本公司已設置審計委員會，故無監察人之酬金。

3.最近年度(113)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

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		領取自子公司外轉投資事業公司酬金
		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			本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
董事長兼策略長	林傳捷	16,543	16,543	212	212	5,651	5,651	2,798	-	2,798	-	25,204 8.00%	25,204 8.00%	-	-	-	-	-
總經理	紀榮村																	
副總經理	張文海(註)																	
副總經理	鮑凱行(註)																	

註：張文海先生於113年1月8日離職、鮑凱行先生於113年1月23日就任。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	無	無
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	無	無
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	鮑凱行	鮑凱行
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	紀榮村、張文海	紀榮村、張文海
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	林傳捷	林傳捷
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無
100,000,000元以上	無	無
總計	4人	4人

4.最近年度(113)前五位酬金最高主管之酬金：不適用。

5.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	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	-	3,209	3,209	1.02%
策略長	林傳捷	男				
副總經理(註)	張文海	男				
財務主管兼會計主管	李光世	男				
副總經理	鮑凱行	男				
處長	蔡佳航	男				
稽核主管	張再慶	男				

註：113 年 1 月 8 日離職。

6.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告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)最近二年度比例分析

項目	112 年度酬金總額 占稅後純益比例		113 年度酬金總額 占稅後純益比例	
	本公司	合併報表內所有公司(包含本公司)	本公司	合併報表內所有公司(包含本公司)
董事之酬金(含車馬費,報酬,盈餘分配之董事酬勞及員工紅利)	4.08%	4.95%	1.15%	1.15%
總經理 & 副總之酬金(含薪資,獎金及特支費,盈餘分配之員工紅利)	6.07%	6.07%	8.00%	8.00%

(2)關於給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

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

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

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

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

②訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司董事(含獨立董事)、功能性委員及經理人薪酬結構參酌同業市場水準，並考量個人表現、公司經營績效及未來風險進行評估，以符合市場平均水準為原則。依本公司「董事(含獨立董事)、功能性委員及經理人薪資報酬支領

辦法」，經理人薪資報酬評估項目包含績效目標達成情形、公司當年度營運獲利狀況等斟酌決定。績效評估連結包含企業永續工作推行進度、成本管理、專案規劃等重要項目。

四、資本及股份

(一)股份種類

114 年 9 月 30 日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	269,526,554 (註)	230,473,446	500,000,000	上市股票

註：實收股本266,008,263股係已完成變更登記，惟截至 114 年 9 月 30 日止，可轉換公司債轉換 3,518,291股，尚未完成變更登記。

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：仟股；新台幣仟元

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)	其他
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

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
113.04	10	350,000	3,500,000	256,078	2,560,782	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
114.10	10	500,000	5,000,000	266,008	2,666,083	盈餘轉增資41,891	無	經授商字第 11430160410 號

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理之情形：無。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：無。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

114 年 9 月 15 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數	0	0	194	91	36,784	37,069
持有股數	0	0	116,936,018	5,939,609	146,030,151	268,905,778
持股比例	0.00%	0.00%	43.49%	2.21%	54.30%	100.00%

2.股權分散情形

114 年 9 月 15 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	26,731	1,389,028	0.52%
1,000 ~ 5,000	6,565	13,035,330	4.85%
5,001 ~ 10,000	1,497	9,679,942	3.60%
10,001 ~ 15,000	788	9,069,789	3.37%
15,001 ~ 20,000	317	5,308,041	1.97%
20,001 ~ 30,000	407	9,594,671	3.57%
30,001 ~ 40,000	187	6,414,848	2.39%
40,001 ~ 50,000	125	5,466,183	2.03%
50,001 ~ 100,000	231	15,535,225	5.78%
100,001 ~ 200,000	114	15,127,095	5.63%
200,001 ~ 400,000	58	15,700,694	5.84%
400,001 ~ 600,000	14	6,761,190	2.51%
600,001 ~ 800,000	11	7,685,014	2.86%
800,001 ~ 1,000,000	3	2,585,031	0.96%
1,000,001 以上	21	145,553,697	54.12%
合計	37,069	268,905,778	100.00%

3.主要股東名單

114 年 9 月 15 日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
高美投資有限公司		68,238,089	25.38%

高輔投資股份有限公司	19,388,498	7.21%
奕原股份有限公司	11,672,825	4.34%
陞譽股份有限公司	6,842,594	2.54%
盧致維	5,198,796	1.93%
盛凱開發股份有限公司	4,847,667	1.80%
陳進隆	4,013,524	1.49%
林傳德	3,736,624	1.39%
陳惠敏	3,269,003	1.22%
陳雙鈞	2,031,649	0.76%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1) 董事、監察人、經理人及持股比例超過10%之股東股權移轉及股權質押變動情形：

職 稱	姓 名	112 年度		113 年度		114 年度截至 10 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
百分之十以上股東 董事長兼任策略長	高美投資有限公司 代表人：林傳捷	603,053 142,379	0 0	16,513,937 197,946	18,910,000 0	1,063,036 12,975	10,780,000 0
百分之十以上股東 董事	高輔投資(股)公司 代表人：林傳凱	222,216 27,662	0 0	418,506 38,057	0 0	302,041 1,489	0 0
董事	許智明	2,565	0	4,830	0	3,486	0
董事	許張義	(134,171)	0	10,979	0	7,924	0
獨立董事	趙晟	0	0	0	0	0	0
獨立董事	陳修乾	0	0	0	0	0	0
獨立董事	朱孔晟	0	0	0	0	0	0
總經理兼公司治理主管 (註 1)	紀榮村	0	0	0	0	0	0
副總經理(註 2)	張文海	(22,512)	0	0	0	0	0
副總經理	鮑凱行	28,055	0	38,796	0	2,023	0
處長(註 3)	蔡佳航	0	0	38,035	0	767	0
財務主管兼 會計主管兼 公司治理主管 (註 4)	李光世	0	0	0	0	0	0
稽核主管(註 5)	張再慶	30,142	0	42,727	0	0	0
財務主管(註 6)	陳繼宇	0	0	0	0	0	0
會計主管(註 7)	謝宗澧	0	0	0	0	0	0
處長(註 8)	葉文勳	0	0	0	0	25,599	0
處長(註 9)	劉雅欣	0	0	0	0	0	0

註 1：114/08/12 兼任公司治理主管。

註 2：辭職日期：113/1/8。

註 3：就任日期：113/1/23。

註 4：財務主管就任日期：112/1/10、公司治理主管就任日期：112/2/20，李光世於 114/03/31 離職。

註 5：稽核主管退休日期：114/09/19。

註 6：財務主管就任日期：114/08/12。

註 7：會計主管就任日期：114/08/12。

註 8：就任日期：114/3/3。

註 9：就任日期：114/5/13。

(2)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之相對人為關係人者之資訊：無。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

6.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

114年9月15日；單位：股；%

姓 名(註 1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註 3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
高美投資有限公司 負責人:溫靜如 代表人:林傳捷	68,238,089	25.38%	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	7.21%	0	0	0	0	-	-	-
奕原股份有限公司 負責人:康信昌	11,672,825	4.34%	0	0	0	0	-	-	-
陞譽股份有限公司 負責人:余立元	6,842,594	2.54%	0	0	0	0	-	-	-
盧致維	5,198,796	1.93%	0	0	0	0	-	-	-
盛凱開發股份有限公司 負責人:蔡旻紋	4,847,667	1.80%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
陳進隆	4,013,524	1.49%	0	0	0	0	-	-	-
林傳德	3,736,624	1.39%	0	0	0	0	高美投資有限公司	負責人一親等	-
陳惠敏	3,269,003	1.22%	0	0	0	0	-	-	-
陳雙鈞	2,031,649	0.76%	0	0	0	0	-	-	-

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 目 \ 年 度		112 年	113 年	當年度截至 114 年 9 月 30 日止
每 股 市 價	最 高	25.20	38.40	30.00
	最 低	12.70	23.10	19.35
	平 均	17.85	28.64	25.57
每 股 淨 值	分 配 前	16.93	17.87	21.22
	分 配 後	16.48	17.60	不適用
每 股 盈 餘	加權平均股數(仟股)	260,968	261,696	266,760
	每股盈餘(調整前)	1.63	1.20	0.65
	每股盈餘(調整後)	1.62	1.20	不適用
每 股 股 利	現 金 股 利	0.11	0.08	不適用
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	0.22	0.16
		資 本 公 積 配 股	0	0
	累 積 未 付 股 利	0	0	不適用
投資報酬分	本 益 比	10.95	23.86	39.34

析	本 利 比	162.27	362.53	不適用
	現 金 股 利 殖 利 率	0.006	0.003	不適用

註 1. 本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 2. 本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 3. 現金股利殖利率：每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 4. 113 年度盈餘分配案經 114 年 5 月 22 日股東會決議通過。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策

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

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

2.股利分配情形：

112 年度財報稅後淨利為 425,655 仟元，於 113 年 3 月 12 日經董事會通過擬分配股票股利 57,409 仟元、現金股利 28,191 仟元。

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

3.預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：股利政策並無重大變動。

(六)本年度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。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍

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。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%作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。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

員工及董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之，第一項調整薪資對象以本公司員工為限。

2.本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司係以本公司稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為營業費用。若次年度實

際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

本次董事會於 114 年 3 月 3 日通過盈餘分派表，並通過擬議配發員工酬勞計新台幣 10,694 仟元及董事酬勞計新台幣 2,139 仟元，擬議配發金額與認列費用年度估列金額並無差異。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：

本公司 114 年 3 月 3 日董事會決議分派員工酬勞全數以現金發放，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司 113 年度之員工及董事酬勞分配案，已於 114 年 5 月 22 日股東常會報告。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司民國 112 年度員工酬勞估列金額為 14,074 仟元，董事酬勞為 2,815 仟元，實際配發情形並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)已發行公司債相關資料

114 年 9 月 30 日

公 司 債 種 類	111年度第一次有擔保普通公司債	112年度第一次有擔保普通公司債	113年度第一次有擔保普通公司債	113年度國內第三次無擔保可轉換公司債	113年度第四次無擔保可轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期	111年9月1日	112年11月28日	113年10月28日	113年11月29日	113年12月25日
面 額	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元	1,000,000元
發 行 及 交 易 地 點	台灣	台灣	台灣	台灣	台灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	450,000,000元	700,000,000元	350,000,000元	1,000,000,000元	600,000,000元
利 率	固定年利率1.95%	固定年利率1.75%	固定年利率2.06%	0%	0%
期 限	5年期 到期日：116年9月1日	5年期 到期日：117年11月28日	5年期 到期日：118年10月28日	3年期 到期日：116年11月29日	3年期 到期日：116年12月25日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	兆豐國際商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	無	無
受 託 人	台北富邦商業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構	合作金庫證券股份有限公司	兆豐證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	台新綜合證券股份有限公司	台新綜合證券股份有限公司
簽 證 律 師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	安侯建業聯合會計師事務所 郭欣頤、寇惠植會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師	安侯建業聯合會計師事務所 寇惠植、李慈慧會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿第三年償還發行總額之百分之十五，屆滿第四年償還發行總額之百分之十五，屆滿第五年償還發行總額之百分之七十。	若本公司未依本辦法執行提前買回權，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	若本公司未依本辦法執行提前買回權，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依發行辦法第十九條行使賣回權，或本公司依發行辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於債券到期日後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持之本債券以現	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

公 司 債 種 類		111年度第一次有擔保普通公司債	112年度第一次有擔保普通公司債	113年度第一次有擔保普通公司債	113年度國內第三次無擔保可轉換公司債	113年度第四次無擔保可轉換公司債
					金一次償還。	所持有之本債券以現金一次償還。
未償還本金		382,500,000元	700,000,000元	350,000,000元	915,600,000元	592,800,000元
贖回或提前償還之條款		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	3,245,060股	273,231股
	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) 一年內到期之公司債：詳上表。

(三)轉換公司債資料

114 年 10 月 31 日

公 司 債 種 類		第三次有擔保轉換公司債		第四次無擔保轉換公司債	
度 項 目	年	113年	當年度截至 114年10月31日	113年	當年度截至 114年10月31日
	轉換公司債				
	市價				
	最高	101.10	111.80	99.95	110.60
	最低	94.55	91.10	97.70	91.00
	平均	124.72	100.62	99.50	100.25
轉 換 價 格		26.10	25.60	26.40	25.90
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	

(四)交換公司債：無。

(五)總括申報發行公司債資料：無。

(六)附認股權公司債資料：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形

(一)凡尚未全數達既得條件之限制員工權利新股主管機關申報生效日期及總股數、發行日期、已發行股數、尚可發行股數、發行價格、既得條件、受限制權利、保管情形、未達既得條件之處理方式、已收回或買回股數、已解除限制權利之股數、未解除限制權利之股數、未解除限制權利之股數占已發行股份總數比率及對股東權益影響

114 年 11 月 18 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	尚未發行
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	1.92%
員 工 限 制 權 利 新 股 之 既 得 條 件	A:本公司全體員工使用。 1.員工自獲配限制員工權利新股之日起屆滿二年仍在本公司任職者既得 15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績 90 分(含)以上者再既得 15%股份。 2.員工自獲配限制員工權利新股之日起屆滿三年仍在本公司任職

限制員工權利新股種類	限制員工權利新股
	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。 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。
員工限制權利新股之受限制權利	本辦法所發行之限制員工權利新股將以員工名義交付股票信託保管，員工獲配新股後，於未達既得條件前受限制之權利如下： (一)員工獲配新股後，於未達既得條件前，除繼承外，不得將該限制員工權利新股予以出售、抵押、轉讓、贈與、質押，或作其他方式之處分。 (二)股東會表決權：本限制員工權利新股於未達既得條件前，其股東會表決權與本公司其他普通股相同，並且本公司股東會之出席、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。

限制員工權利新股種類	限制員工權利新股
	(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	-
已解除限制權利新股之股數	-
未解除限制權利新股之股數	-
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	發行價格若以新台幣面額 10 元計算，每股公平價值約為 23.95 元，如以 114 年 12 月發行，暫估 114 年度、115 年度、116 年度、117 年度及 118 年度每年分攤之費用化金額分別為新台幣 3,563 仟元、新台幣 42,751 仟元、新台幣 41,224 仟元、新台幣 23,411 仟元及新台幣 11,197 仟元；若以上述發行條件暫估對每股盈餘影響數 114 年度、115 年度、116 年度、117 年度及 118 年度分別為 0.01 元、0.16 元、0.16 元、0.09 元及 0.04 元。

(二)累積至公開說明書刊印日止取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大員工之姓名、取得情形

114 年 11 月 18 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	董事長兼任策略長	林傳捷	1,197	0.47%	1,059	10 元	10,590 仟元	0.41%	0	10 元	0	-
	副 總 經 理	張文海										
	稽 核 主 管	張再慶 (已離職)										
	財務主管兼會計主 管	廖育嫻 (已離職)										
	公 司 治 理 主 管											
	副 總 經 理	鮑凱行										
	處 長	蔡佳航										
員工	特 別 助 理	陳昱如	846	0.33%	846	10 元	8,460 仟元	0.33%	0	10 元	0	-
	特 別 助 理	張峻峰 (已離職)										
	特 別 助 理	柯登耀 (已離職)										
	資 深 經 理	羅孝先 (已離職)										
	資 深 經 理	李建興										
	資 深 經 理	溫傳正 (已離職)										
	資 深 經 理	葉文勳										
	經 理	林麗茜 (已離職)										
	經 理	陳秀敏 (已離職)										
	經 理	巫志良 (已離職)										

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。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者辦理情形，應揭露事項：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)公司所營業務之主要內容

- 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

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

單位:新台幣仟元

主要產品	一一三年度	
	銷售額	銷售比例
不動產買賣	912,669	84%
租賃	79,804	7%
公寓大廈管理	99,551	9%
資訊服務	2,427	-%
合計	1,094,451	100%

3.本公司目前之商品(服務)項目：

本集團為落實專業分工，提升經營績效，已逐步完成經營策略結構調整，至 113 年底僅持有凱銳控股 19.758%股權。自 110 年起將由不動產建設開發單一事業體為合併營收主要來源，建設開發業務之商品項目如下：

- (1)住宅及大樓開發租售業務。
- (2)工業廠房開發租售業務。
- (3)休閒活動場館業。
- (4)一般旅館業。
- (5)會議及展覽服務業。
- (6)租賃業。
- (7)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

4.計劃開發之商品：

除繼續於大台北地區推出精緻住宅，並依都會區發展需求開發廠辦及商用辦公大樓，此外另隨著公有土地以地上權或聯合開發案釋出，本公司亦針對上述項目建立可行的營銷模式。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

本集團主要營收來自不動產買賣、租賃收入與投資開發，茲就所屬建設開發之產業市場概況分述如下：

①經濟面：

川普於 1 月 20 日就任美國總統，原訴求的高關稅政策將對全球貿易帶來衝擊，其對地緣政治的態度也將牽動全球局勢。地緣政治與經濟的緊張加劇全球分歧，增加經濟下行風險。

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

②財金面：

央行於 113 年 3 月升息半碼後，至今年第三季維持利率不變。113 年，央行接連兩季祭出選擇性信用管制，導致買氣急速萎縮，房價也開始進入盤整階段，目前不動產貸款占總放款比率為 36.74%，集中度仍高，房貸錢荒仍未緩，估計至 2026 年 Q2 才有機會趨緩。

③政策面：

目前我國房價與房價所得比仍處於相對高點，因此中央與地方政府仍為順應民意持續實施一連串打擊房地產炒作措施，包括 112 年 6 月央行選擇性信用管制，限制特定地區、特定人士購屋貸款成數；112 年 7 月內政部修正施行平均地權條例，重罰炒作行為，並對於私法人購屋進行管制等；113 年 2 月財政部下修豪宅認定標準；部分地方政府調整非自住房屋稅率等措施，113 年 9 月祭出第 7 波史上最嚴的用管制措施，皆為目前政府打擊短期房地產市場投機炒作行為，穩健整體房地產交易市場。

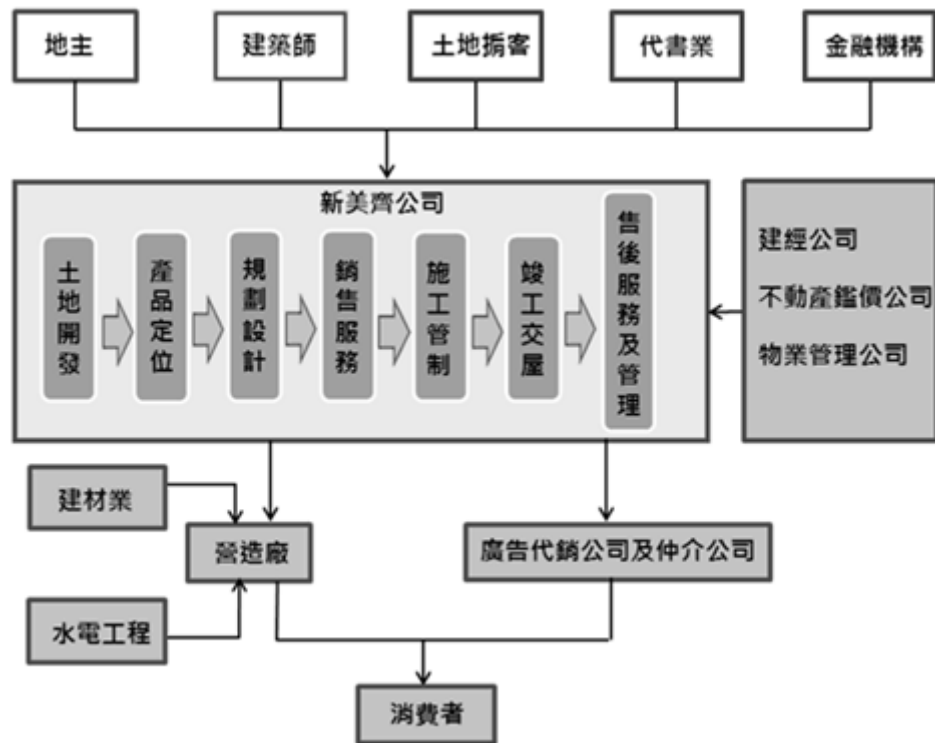
④總 論：

113 年上半年房市景氣暢旺，6 月預售揭露量達 1.6 萬件，10 月與 6 月景氣熱絡時相比，量縮約 7 成。雖然預售屋短期間不受貸款限制，但仍讓購屋民眾預期房價會回歸理性，而走入觀望情境。

(2)產業上、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)產品之發展趨勢及競爭情形

①產品發展趨勢

目前不動產個案主力方向仍為換屋及首購市場的產品需求，放眼 114 年房市表現仍以地段、產品與地區性的供需三大因素，將決定房地產的價值與完銷的速度，推論未來產品發展趨勢如下：

- A. 由於大台北地區人口密度高，且可以開發的土地稀少，因此都會區的房地產，只要產品設計及營建施工品質控管得當，即便是景氣暫時盤整中，也能保持不錯的房價競爭優勢。
- B. 依照建物各項認證的制度來選擇房屋，如綠建築標章、智能住宅標章、耐震建築標章、建築物防火、環保建材標章、各項防疫設備等，未來公司仍將積極的參加建物評估認證或評比項目，加強住宅品質，以提升客戶購買意願。
- C. 由於政府對於大坪數豪宅核以高額稅金，市場上當前產品規劃仍以自用住宅為主流，未來持續以 2-3 房，房屋坪數 20 至 40 坪間的房屋產品為市場之主流。
- D. 交通條件依舊是影響價格之關鍵因素，開發捷運周邊 500-1,000 公尺內之住宅，將是民眾購屋第一選擇，尤其大台北地區以捷運對房價影響最大，故本公司仍以捷運周邊為開發之主要目標。
- E. 隨著政府積極推動都市更新、危險老舊建物重建之政策，都會地區老舊房屋之合作改建已成為未來都市更新建設之發展趨勢，公司將依循政府政策及法規，

以現有之品牌及施工嚴謹度，爭取開發此類案件之機會。

F.台灣已逐步邁入高齡化社會，加上政府推動之長照政策，銀髮族對醫療設施頗為依賴，離醫院、復健中心等醫療院所近的房屋，未來將會有強烈的需求。

②競爭情形

台灣房地產市場尤其台北市及新北市地區，雖因部分重劃區土地供給陸續推出，但市中心仍普遍存在土地供給少，人口密度高且房屋老舊的狀況，但隨著軌道建設陸續完工向外延伸，近年來房地產也隨之向外擴大，大台北地區之房地產發展始終穩定發展，故此，因雙北地區分佈廣且購屋客戶因所在地段、地緣性、區位不同而有差異，市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，反而是同區域內且規劃坪數相當之建案與建案間的競爭較為明顯。

本公司為因應首購及換屋族群的需求，向來均依個案地段不同，針對其建築立面、產品規劃格局、內部空間討論、建材設備穩定保固性及公共設施使用者需求之強弱等目標，加強個案的規劃及施工以求建立品牌的延續性，提高銷售率及銷售速度，同時在追求銷售率的同時，也會針對企業的社會責任方面，於建材規劃方面更重視環保、防疫、綠建築、養生、智能及結構施工的安全等功能，以符合國際級水準讓購屋客戶滿意度提高。

3.技術及研發概況

本公司雖無專責對營建生產技術研究提升部門，未成立研發部門故無相關研發費用，但對於建築專業則不斷進行全方面部門提升及精進。

- ①建築規劃設計：符合環境所在特色及產品需求審慎的評估，配合國際趨勢，採用環保建材，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。
- ②營建品管：全方面針對各種工法不斷研討，結合物管及客戶維修系統，隨時檢討精進最適合之工法及建材設備。
- ③結構安全：超越法規更提高地震耐受力，務求地震來時減少對建築結構的破壞及影響，配合專業結構技師經電腦精密計算後施工，務求居住安全。
- ④經營管理：全面推動SOP及標準作業規範，嚴格執行工程預算編列掌握、工程發包、客服維修系統等，並隨時教育訓練及檢討，提昇工作效率。
- ⑤大數據資料庫：以土地、建照管理、都市更新、都市設計角度，隨時整理並更新大數據資料庫，全方面快速及精準掌握市場走向及脈動
- ⑥品牌經營：以設計規劃、施工品質、售後服務方面，持續提升品牌力以創造附加價值。

4.長、短期業務發展計畫

①短期業務發展計畫：

本公司已公開銷售個案銷售率均極佳，為防止缺工缺料，延長工期造成成本、利息支出增加，本公司將就在建工程個案之工程品質、成本與進度進行嚴密的控管，對於尚未開工新案之產品定位、建築規劃等也會因應市場變化精益求精。

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

A. 「士林區天母段新美齊心岳」

本案位於「士林區天母段新美齊AIT」對面，生活環境及機能相同。本案已於109年12月取得建造執照，規劃興建地上14層地下4層，坪數45-65坪之住宅；110年第3季公開銷售，已於113年完成交屋。

B. 「中正區城中段新美齊硯」

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

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

C. 「板橋區新美齊畫世代」

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

D. 「三重區新美齊The Top」

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

E. 「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，基地西南側有水涵生態公園，10分鐘內可達台中最大公園水涵中央公園。基地距離北側接74號快速道路約5分鐘車程，約10分鐘可銜接至國1交流道，對外交通便利。規劃設計地上19層地下3層之住宅大樓另含一戶店舖，規劃坪數25-45坪間，本案於112年取得建照。

F. 「台北市公館東南亞影城案」

本案位於臺北市中正區羅斯福路四段136巷3號，此建築即是東南亞秀泰影城及店舖，東側臨公館夜市，區內羅斯福路四段一帶被稱為公館商圈，商

業繁盛。本案將採都市更新開發，目前擬併入鄰地進行整合規劃中，視開發情況擴大基地範圍。

G.「高雄市苓雅區中正一路案」

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

H.「新北市三重區頂崁段案」

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

I.「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，稀有仟坪基地，地上物目前出租予汎德集團BMW，步行2分鐘180米至捷運水安宮站，周邊文教機能完善、商圈林立且交通便捷。本案採都市更新開發，持續整併鄰地擴大基地面積創造更高品質的居住氛圍。

J.「台中北屯區溝背段案」

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

K「新北市新店區寶元段案」

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

②長期業務發展計畫：

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

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品(服務)之銷售地區：

- ①本公司建案位於大台北地區之信義區、中正區、士林區、南港區、板橋區及三重區為主，而上述地區傳統以來即為土地供給極低、都市更新開發困難或人口密度極高的區域，故相對於房市供給及需求比例也符合市場需求。
- ②分析近年能快速熱銷主力產品的共同點都與交通有關(軌道經濟)，大多集中於臨近捷運、符合區域客戶接受之總價帶，以及位於生活機能較成熟的商圈，顯見交通運輸對房市的影響相對較大。
- ③114 年房市趨於保守，營造業仍缺工，營造相關原物料上漲，因此房價高漲之原因部分是反映土地價格與營造工料成本雙漲的因素，未來公司建案主力將以邊建邊售、控制成本及工期為主。
- ④新美齊從產品規劃到終端產品的美學呈現已成為我們銷售的基礎並忠實反映在畫世代年輕族群與自住需求上加上新美齊接續的優質物業管理 (2022 優良大廈評選第一名)已明顯做出市場區隔。

(2)市場占有率

①目前房市狀況

根據最新市場數據，114 年初台灣房地產市場顯示出一定的下行壓力。依據住展風向球指標，預售市場和中古市場的需求均有所回落，1 月的風向球分數僅為 39.8 分，呈現「一升、二平、三降」的情況，顯示市場在供需兩端都面臨挑戰。儘管如此，市場仍未完全陷入衰退，部分區域的需求仍顯示回暖跡象。

②房價走勢分析

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

從數據上看，預售屋推案量的減少顯示出建商對未來市場的謹慎態度。113 年 1 月的數據顯示，預售推案量達 400 億元，相較於 2023 年 12 月的 800 億元下降了 50%，新成屋的戶數也大幅縮減，從 300 戶減少至 100 戶，下降幅度達 66.7%。來客組數的減少也顯示出市場活躍度下降，1 月來客組數僅有 14 組，相較 12 月的 20 組減少了 30%。然而，成交組數卻出現小幅增長，從 0.8 組提升至 1.3 組，增幅達 62.5%，顯示出雖然市場需求疲弱，但仍有部分區域出現需求回升的現象。

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

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

(3)未來之供需狀況與成長性

綜觀國內外經濟及政策影響，114 年度房地產市場仍將視個案地點、規劃等有極大差異化，以本公司建案新美齊画世代及新美齊 The Top 為例，即便遭遇 111 下半年度的房市逆風，我們仍深獲消費者的肯定，從而達到画世代 621 戶與 The Top 182 戶幾近完銷的銷售佳績。

此外，本公司將秉持穩健保守之理念，對外在新的建案開發方面，把握本段時機，針對台北地區精華地段土地展開購地、合建、危老申請及都市更新等多重管道開發土地建案，以低風險、低成本的方式，建立未來五至十年可供推案及入帳的土地案源，對內營建管理及規劃設計方面，則嚴格執行風險控管，控制採發成本與創造建案最高價值，以確保本公司未來經營的穩定獲利及永續企業經營。

(4)競爭利基

公司一向秉持誠信穩健、永續經營、宏觀造境、精進品質、專業服務、感恩回饋的經營理念，為客戶生產最好品質之產品，並同時為股東創造最大的利潤、善盡最大的社會責任。建設開發部門也將秉持同樣的理念，發揮敏銳的土地開發能力，充分掌握市場走向及發揮已有的優勢。回顧以往建案，新美齊新象山案的規劃設計得到國家建築卓越獎及國家建築金質獎雙料全國冠軍，完工後之施工品質也擊敗其他參獎對手，獲得當年度全國最佳施工品質類第一名之榮譽；107 年公司新美齊天母案之嚴格品管要求及施工設計等，也獲得美國在台協會認同及青睞；板橋画世代及三重區集美案 109 年均獲新北市都市更新 106 快速專案之第一名及第二名，再再表現出公司的專業用心及嚴謹，已獲得最好的品牌口碑。

①良好的企業形象

公司自 75 年成立以來，業績及生產規模不斷成長茁壯，自 85 年起即連續多年獲得天下雜誌 1 仟大製造業評比達前 100 名之列，91 年推出自有品牌 "JEAN" 以拓展中國大陸市場，96 年榮獲中國第一誠信企業，98 年成為台灣前三大，世界前五大顯示器生產廠商。

秉承"來自全球、服務全球"的企業宗旨，發揚"走平實、實用、高性價比"的一貫工作作風，不求嘩眾取寵，但求實奉獻，將高科技，高品質的產品奉獻給每一位客戶，公司專業信賴的形象已獲得社會大眾的高度肯定。建設開發之營運方向將針對台北地區優質地段，以產品精緻推案的方式進行開發興建，不同於傳統建設公司的「換厝」的做法，對每一塊土地我們都務求創造最高的附加價值。

②卓越的領導加上專業靈活經營團隊

公司的經營團隊皆具有專業之學養以及豐富之實務經驗，秉持永續經營之理念，歷經多次經濟景氣衰退及市場競爭激烈而屹立不搖，同仁具有超過 20 年以上建築個案之成功經驗及能力，擅長解決各種開發問題，突破各種規劃限制，開發模式靈活，產品定位具有創意並符合市場性。比一般中小型建設公司更獲得消費者的信賴，在產品的規劃設計與土地開發上，又比同業大型公司更靈活更有彈性。

③財務穩健、債信良好

公司屬於股票上市公司，在財務報表上之透明度優於其他傳統建設公司，自有資金比例及負債比例也優於其他上市上櫃營建公司。對購屋客戶而言，由於財務穩健，更能增加客戶購買信心，未來公司將嚴格執行建設開發處各處之績效及進行資金風險的管控，以確保永續經營理念。

④從消費者角度出發，更能貼近市場需求

本公司本身、接觸的客戶、上下游供應廠商及相關協力廠商等人員，均為房地產業的其中一環，也是台灣近年來經濟成長主要產業從業人員，相對為房地產購買力最高的族群之一，所以公司更能從消費者的角度掌握市場的需求，並規劃設計推出更貼近消費者需求的產品，以降低市場的風險性。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

A. 以「正、誠、勤、儉」為出發點的專業經營團隊

公司秉持誠信、務實的理念，整個專業的團隊對於每一個個案，自擇地開發、市場分析、規劃設計、產品定位、包裝銷售、施工標準、營建品質到交屋後的保固責任、物業管理，再加上資金調度、穩健運作等，都精益求精，務求為公司、為股東、為消費者創造三贏。

B. 公司財務操作謹慎

由於本公司對利率波動及匯率之敏感度極高，善於掌握利率及國內外資金動向之趨勢，適時借款及還款，減少利息負擔。未來亦將維持適當之自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率之變化，取得穩定且低利之資金。

C. 精華區房地產具有保值及增值之功效

因應原物料不斷上升造成通貨膨脹導致貨幣貶值，故民眾將房地產視為保值之財產，甚至看準其增值性，視之為投資標的，進而造就房地產之活絡，在房地產市場需求面的方面應不至降低，本公司所推出個案皆屬最精華之地點，未來也將利用地域性，加強開發深耕大台北都會區，並接續往中南部發展。

D. 置產保值與利率仍低，刺激消費者購置不動產的意願

由於放款利率仍屬低檔，雖有微幅升息的疑慮，但預估放款利率短期內大幅上揚並無機會，購屋者借款利息負擔不大，故民間資金為提高保值效益，無論民眾或是金融機構都會繼續保有優質不動產，故房價有其一定的支撐力。

②不利因素與因應對策

A. 土地取得及整合不易

土地為房屋興建最重要之要素，土地具有稀少、不可移動及不可替代等特性，故土地成本始終均高不下或增加合作興建之困難度，再加上政府都市更新政策修訂無法完全落實，皆增加了本公司土地原料取得之困難度。

因應對策：

本公司未來將配合政府危險老舊建物改建之法令推動合作興建，以大台北地區為推案重心，除積極慎選購買優質地段土地外，並以市場合理價位、生產最符合市場需求的規劃設計及最高施工品質要求的產品，提高並吸引購屋者及地主合建的意願，才能確保公司未來得以順利取得土地。

B.建築成本不斷提高

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

因應對策：

謹慎評選財務穩健及專業施工的甲級營造廠商，建立雙方穩固合作之積極關係，除要求該合作之營造公司加強其施工之品質，並共同努力做到「避險發包」、「責任發包」等能有效控制成本之措施。

2.主要產品之重要用途及產製過程

公司產品以興建住宅及商業大樓為主力，地點以大台北都會地區為主，由開發處進行土地開發後，經由業務處嚴密的市場調查後，委託知名建築師依照法規進行規劃設計，取得建造執照後對外企劃銷售，再發包甲級營造廠按圖施工，完工後對購屋客戶點交房屋實現承諾並於日後進行售後服務及建案的物業管理工作等。



3.主要原料之供應狀況

(1)土地：

本公司設有土地開發部門，除開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介、房地產代理商等介紹合適土地；建案開發方式以購地自建、合建分屋、都市更新、危險老舊房屋重建、合作開發等多元方式進行。本公司除已推案完成之①信義區新美齊 JADE12 ②中正區新美齊 PARK259 案③三重區新美齊匯案 ④士林區新美齊 AIT 案 ⑤南港區新美齊心居案⑥中正區新美齊硯 ⑦士林區新美齊心岳；尚有⑧三重區集美段 900 餘坪都更自建案⑨板橋區新美齊画世代合作開發案⑩台中 14 期重劃區案⑪台中機捷溝背段案⑫三重區頂崁段案⑬高雄苓雅區中正一路合作開發案 ⑭新店區寶元段合作開發案⑮台中七期惠仁段案等，皆屬於興建中及預計推案之土地，足以供給未來 114 年至 122 年業績入帳，故營建用地之供給情形穩定。

(2)營建工程：

為維持工程品質最優良，工程營造皆委託甲級營造廠商，依公司所定之施工標準及營建建材進行發包作業，除可控制工程進度及要求優良的品質外，也依不同產品、地點、各營造廠財務及管理口碑進行選擇，依內政部統計，目前國內甲級營造廠即超過 2500 家以上，所以營建工程施工部分並無疑慮。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明(毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素對毛利率之影響)

(1)最近二年度主要部門別毛利率之變化情形

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	112 年度	113 年度
	金額	金額
營業收入	2,502,278	1,094,451
營業毛利	675,179	393,403
毛利率	26.98	35.95
毛利率變動比率	(4.90)	33.25

資料來源：各期間經會計師查核簽證之合併財務報告。

本集團 113 年度毛利率較前一年度變動達 20%以上，然本公司行業特性係屬營建業，營建業自地自建、自地委建、合資開發等營業模式所推出之建案規模因地區別、建案特色、建造坪數、土地取得成本及建造成本而有不同，其建案每戶銷售價格亦因當時房市政策、經濟景氣、各地區房市買氣及各自建案營建成本而有差異，致各推出建案之營業收入及毛利率皆有差異，難就同一基礎下進行價量分析，並分析各建案之營業收入及毛利率差異原因，故營建業不適用價量分析。

(2)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

①申報年度及前一年度興建營業個案分析表

114 年 09 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可 售總額 (未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數 (銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
新美齊硯 110 年	中正區城中段二小段 0497 地號	135.83	包工包料	自地自建 合建分屋`	110 年 1 月	113 年 11 月	已完工	地上 15/ 地下 3	85	1,763.36	706,880	1,052,665	345,785 33%	全部完工	113	98%	42%	446,260	40%	139,332	57%	595,757
															114	98%	85%	899,103	84%	288,793	85%	899,103
画世代 110 年	板橋區新興段 1151 地號等 24 筆土地	2,449	包工包料	自地自建`	110 年 11 月	114 年 8 月	在建中	地上 24/ 地下 5	632	25,021.00	9,699,410	14,412,286	4,712,876 33%	全部完工	113	98%	-%	-	-%	-	16%	2,252,437
															114	98%	-%	-	-%	-	21%	3,036,469
The Top 111 年	三重區集美段 692 地號	929	包工包料	自地自建	111 年 11 月	115 年 12 月	在建中	地上 24/ 地下 4	184	6,443.00	2,700,510	3,857,872	1,157,362 30%	全部完工	113	100%	-%	-	-%	-	19%	737,934
															114	100%	-%	-	-%	-	23%	880,867
台中 14 期 113 年	台中市北屯區山西路三段、崇德八路一段	909	包工包料	自地自建	113 年 5 月	117 年 6 月	在建中	地上 19/ 地下 3	86	4,596.43	2,098,412	2,894,361	795,948 28%	全部完工	114	-%	-%	-	-%	-	-%	-
心岳 109 年	台北市士林區中山北路六段 441 巷	422	包工包料	合建分屋	109 年 12 月	112 年 9 月	已完工	地上 14/ 地下 4	47	3,067.52	1,115,546	1,699,456	583,910 34%	全部完工	113	98%	97%	1,641,788	97%	565,418	97%	1,641,788
															114	100%	100%	1,699,456	100%	583,910	100%	1,699,456

②申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

114 年 09 月 30 日；單位：新台幣仟元

推 案 名 稱 及 日 期	座落地點及地號	基地面 積(坪)	承包 性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工 程總成 本	預計可 售總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收入 認列方法	土地公告 現值	目前用途
					開工 日	完工 日	樓層 數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
規劃中	苓雅區福河段 2 地號 等 12 筆土地	446.1875	包工 包料	自地自建	尚未規劃					-	-	-	全部完工法	228,831	素地
規劃中	中正區福和段二小段 472 地號等 7 筆土地	309.1550	包工 包料	尚未規劃	尚未規劃					-	-	-	全部完工法	522,286	出租
規劃中	南屯區惠仁段 96 地號 等 3 筆土地	1,148.94	包工 包料	尚未規劃	尚未規劃					-	-	-	全部完工法	663,132	出租
規劃中	北屯區溝背段 50、51 地號	908.6	包工 包料	自地自建	規劃中					-	-	-	全部完工法	615,746	素地
規劃中	三重區頂崁段 1183 地 號等 6 筆土地	967.15	包工 包料	尚未規劃	尚未規劃					-	-	-	全部完工法	308,130	素地
規劃中	新店區寶元段 902 地 號等 2 筆土地	2,202.63	包工 包料	尚未規劃	尚未規劃					-	-	-	全部完工法	1,309,581	素地
規劃中	北投區新洲美段	486.36	包工 包料	合建分屋	尚未規劃					-	-	-	全部完工法	226,701	素地

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例

單位：新台幣仟元

年度 項目	112 年度				113 年度				114 年度前三季			
	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	占當年度截至前季進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	大陸工程	1,086,747	49.52	無	海悅國際開發	1,671,612	21.93	無	台新銀行信託(B君等22人)	2,698,712	49.07	無
2	翊豐營造	314,962	14.35	無	永豐銀行信託(A地主等10人)	1,380,024	18.10	無	大陸工程	1,033,093	18.78	無
3	信創營造	255,185	11.63	無	大陸工程	1,291,085	16.94	無	-	-	-	-
4	-	-	-	-	泉和鑄造	829,674	10.88	無	-	-	-	-
5	其他(註1)	537,663	24.50	無	其他(註1)	2,450,021	32.15	無	其他(註1)	1,768,316	32.15	無
-	進貨淨額	2,194,557	100.00	-	進貨淨額	7,622,416	100.00	-	進貨淨額	5,500,121	100.00	-

註1：其他單一廠商之進貨金額未達10%以上。

註2：本公司主要進貨項目為新建工程及機電工程等，故配合建案及業務需求有所變動。

變動分析：本公司113年進貨淨額較112年增加5,427,859仟元，係因營建用地增加所致。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例

單位：新台幣仟元

年度 項目	112 年度				113 年度				114 年度前三季			
	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	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
	其他	2,502,578	100.00	—	其他	1,094,451	100.00	—	其他	805,390	100.00	—
	銷貨淨額	2,502,578	100.00	—	銷貨淨額	1,094,451	100.00	—	銷貨淨額	805,390	100.00	—

變動分析：最近二年度任一年度中皆無曾占銷貨淨額百分之十以上之客戶，故無此項說明。

6.最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生產 量值 主要商品 或部門	112 年度			113 年度		
	產能	量	值	產能	量	值
不動產買賣	-	2,360,409	不適用	-	912,669	不適用
租賃	-	71,731	不適用	-	79,804	不適用
公寓大廈管理	-	69,676	不適用	-	99,551	不適用
資訊服務	-	762	不適用	-	2,427	不適用
合計	-	2,502,578	不適用	-	1,094,451	不適用

7.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售 量值 主要商品 或部門	112 年度		113 年度	
	內銷		內銷	
	量	值	量	值
不動產買賣	-	2,360,409	-	912,669
租賃	-	71,731	-	79,804
公寓大廈管理	-	69,676	-	99,551
資訊服務	-	762	-	2,427
合計	-	2,502,578	-	1,094,451

註1：銷量以當年度交屋數量計算。

註2：銷值係以各該年度認列之營業收入計。

註3：其他係包含租賃收入、工程承攬收入及飯店收入等。

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；年

年 度		112 年 (註)	113 年 (註)	當年度截至 114年10月31日 (註)
員 工 人 數	間 接 員 工	82	88	96
	直 接 員 工	107	129	127
	合 計	189	217	223
平均年歲		43.11	42.42	42.65
平均服務年資		2.75	1.95	2.54
學 歷 分 布 比 率	博 士	1	0	0
	碩 士	19	12	11
	大 專	118	105	152
	高 中	50	94	54
	高中以下	1	6	6

註：員工人數含國內子公司。

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生之效益：不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，其處理經過：無。
- 4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)、處分之總額，並揭露其未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實)：無。
- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

- 1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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)員工福利措施與其實施情形

- ①員工酬勞：為使全體員工皆能同心協力，共創將來，公司年度有獲利時，將提撥 1%~5%為員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- ②教育訓練：本公司對於人才培養不遺餘力，由管理部負責新人訓練、專業人才及管理階層的訓練，以期能培養出具專業素養及正確工作價值觀之優秀人才。
- ③溝通管道：本公司透過每週/月定期會議、跨部門會議、經營管理大會、各項說明會等方式，強化溝通平台。
- ④職工福利委員會：福委會不定期舉辦國/內外旅遊、尾牙、春酒、聚餐等大型活動，並提供婚、喪、生育補助、年節獎金及子女獎助學金等，使員工身心均能獲得保障。

(2)進修、訓練與其實施情形

本公司為提升員工專業技能，舉辦各式內訓、外訓課程，員工學習發藍圖分為「新人訓練」、「專業別訓練」、「階層別管理訓練」及「自我發展」四大類，說明如下：

- ①新人訓練：新進員工報到後，由管理部安排新進員工教育訓練，以利新進員工熟悉公司環境及規章制度。
- ②專業別訓練：依不同職務，安排各項專業技能課程。
- ③階層別管理訓練：依階層別區分為高階、中階、基層主管及一般管理之管理訓練。
- ④自我發展：鼓勵員工終身學習和提升自我能力，營造主動學習氣氛，提升人

員素質。

- ⑤本公司一一三年度教育訓練實施情形：總受訓 826 人次，訓練費用總支出 187.5 仟元。

(3)退休制度與其實施情形

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。

(4)勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施情形

本公司係秉持著「勞資一體」之理念，定期舉行勞資會議，建立順暢之溝通管道，維持勞資雙方良好關係，共同創造生產力，分享利潤，建立穩定和諧的勞資關係。此外，本公司之職工福利委員會，負責辦理各項員工福利事宜，並不定期舉辦各項活動，增進公司與員工和諧工作氣氛及凝聚向心力。

- 2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

本公司除因違反勞動基準法第 32 條第 2 項事件延長勞工工作時間超出法令規定，遭台北市政府勞動局於 113 年 8 月 28 日以北市勞動字第 11360199191 號裁處新臺幣 50 仟元罰鍰之情事外，尚無其他勞資糾紛情事。上述情事已改善完畢且已繳清罰鍰，對本公司之財務業務或股東權益尚無重大影響。

(六)資通安全管理

- 1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等

(1)資通安全風險管理架構

- ①本公司資通安全之權責單位為資訊部，該部設置資訊主管，與專業資訊人員，負責訂定企業內部資通安全政策、規劃暨執行資通安全防護與資安政策推動與落實，並定期公佈公司資安治理概況。
- ②本公司稽核室為資通安全監理之督導單位，該室設置稽核主管，與專職稽核人員，負責督導內部資安執行狀況，若有查核發現缺失，旋即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。
- ③組織運作模式採定期稽核與循環式管理，確保可靠度目標之達成且持續改善。

(2)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。

(3)具體管理方案

本公司資通安全管理機制，包含以下三個面向：

- ①制度規範：訂定公司資通安全管理制度，規範人員作業行為。
 - A.內部評鑑，不定期主動針對資通安全組織，網路資安風險進行檢討改善。
 - B.針對內部主要系統定期做漏洞防護攻擊演練，規定要定期更新漏洞及修復機制。
 - C.不定期針對資安相關議題做出警示及說明如何防範。
- ②系統防護：建置資通安全管理系統，落實資安防護管理措施。
 - A.定時定期強制電腦病毒掃描。
 - B.導入ISP端防護過濾機制，可降低網路惡意相關攻擊。
 - C.強化多層次企業防火牆，主機防火牆以及使用者端電腦防火牆。
- ③人員訓練：進行資通安全教育訓練，提昇全體同仁資安意識。
 - A.新進員工強化資通安全教育訓練。
 - B.不定期對員工郵件社交工程演練，加強員工警覺性。
 - C.透過雲端機制執行釣魚有鍵防禦偵測。

本公司實施之資通安全管理措施，包含以下四個面向：

- ①權限管理：人員帳號，權限管理，系統操作（人員帳號權限管理與審核，人員帳號權限定期盤點）。
- ②存取管制：人員存取內外部系統，資料傳輸管道安全措施（內/外部存取管控，資料外洩管控，操作行為軌跡紀錄）。
- ③外部威脅：內部系統潛在弱點，防毒防駭的保護措施（主機電腦弱點檢測與更新措施防毒防駭，垃圾與惡意程式偵測）。
- ④系統可用：系統可用狀態與服務中斷時的處置措施（系統/網路可用狀態監控及通報機制，服務中斷之應變措施，資料備份與系統備援機制，定期災害還原演練）。

(4)投入資通安全之資源

- ①年度新進員工資通安全教育訓練 100%。
- ②今年度電子郵件社交工程演練 2次。
- ③年度不定期資安宣導與說明如何防範 2次。
- ④員工不遵守資通安全而遭受人事處分比例 0%。
- ⑤本年度預算執行有關資通安全之範圍包含，硬體環境維護及升級防護，雲端防護服務租賃，以及端點防護軟件維護，共計117餘萬元。

- 2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：
- 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並未發生任何重大資通安全事件。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

- 1.列明取得成本達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無此情事。
- 2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：

114年9月30日；單位：新台幣仟元

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值、評定價值或公允價值	未來處分或開發計畫
匯豐大樓	平方公尺	土地: 8.41 房屋: 121.63	台北市中山區中山北路三段25之3號	100/05	79,304	17,375	0	96,679	出租

(二)使用權資產

- 1.列明金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無此情事。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

- 1.各生產工廠之使用狀況：本公司非屬製造業，故不適用。
- 2.最近二年度設備產能利用率：本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

114年9月30日；單位：新臺幣仟元；仟股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	113年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例(%)				投資損益	分配股利	
京捷建設股份有限公司	不動產買賣業	930,000	830,012	93,000	60%	830,012	無	權益法	(1,680)	-	-
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	公寓大廈管理	159,000	93,932	15,900	99.375%	93,932	無	權益法	12,328	-	-
新合達科技股份有限公司	其他顧問服務及資訊軟體服務業	6,000	3,696	600	42.857%	3,696	無	權益法	73	-	-
齊功建設股份有限公司	不動產買賣租賃、都市更新整建	192,000	192,219	19,200	60%	192,219	無	權益法	186	-	-
東南亞育樂股份有限公司	不動產租賃	879,350	897,045	832	100%	897,045	無	權益法	12,820	17,000	-
齊城建設股份有限公司	不動產買賣租賃、都市更新整建	93	(24)	10	100%	(24)	無	權益法	50	-	-
耀霖股份有限公司	土木建築工程	38,480	48,599	4,518	100%	48,599	無	權益法	(581)	-	-
新美齊保全股份有限公司	公寓保全業務	40,000	25,719	4,000	100%	25,719	無	權益法	(5,277)	-	-

(二)綜合持股比例

單位：仟股；114年9月30日

轉投資事業 (註1)	主要營業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
		股數(仟股)	持股比例	股數	持股比例	股數(仟股)	持股比例
京捷建設(股)公司	不動產建設開發、都市更新整建	93,000	60%	-	-	93,000	60%
新美齊公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	15,900	99.375%	-	-	15,900	99.375%

轉投資事業 (註 1)	主要營業	本公司投資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事 業之投資		綜合投資	
		股數(仟股)	持股比例	股數	持股比例	股數(仟股)	持股比例
新合達科技(股)公司	其他顧問服務及資訊軟體服務業	600	42.857%	-	-	600	42.857%
齊功建設(股)公司	不動產買賣租賃、都市更新整建	19,200	60%	-	-	19,200	60%
東南亞育樂(股)公司	不動產租賃	832	100%	-	-	832	100%
齊城建設(股)公司	不動產買賣租賃、都市更新整建	10	100%	-	-	10	100%
耀霖股份有限公司	土木建築工程	4,518	100%	-	-	4,518	100%
新美齊保全(股)公司	公寓保全業務	4,000	100%	-	-	4,000	100%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖期日	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

契 約 性 質	當 事 人	契 約 起 訖 日 期	主 要 內 容	限制條款
取得土地契約	非本公司關係人之自然人	113.7.8	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

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

本公司截至目前為止之前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫中，計畫實際完成日距本次申報時未逾三年者，為112年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債及113年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案；另前各次募集與發行有價證券計畫尚未完成者，為113年度辦理國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案，茲就其計畫內容、執行情形及執行效益說明如下：

(一) 112年國內第一次有擔保普通公司債

1. 計畫內容

(1) 主管機關核准日期及文號：112 年 12 月 20 日證櫃債字第 11200119061 號函核准。

(2) 計畫所需資金總額：新台幣 700,000 仟元。

(3) 計畫資金來源：發行 112 年度國內第一次有擔保普通公司債，發行總額為新台幣 700,000 仟元。

(4) 計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣仟元

項目/計畫	預計完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			112 年度第四季
償還 107 年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金	112 年第四季	700,000	700,000

(5) 預計可能產生之效益

本公司該次發行之固定利率公司債，係屬中長期資金，用以償還107年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。

2. 執行情形

(1) 計畫執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		112 年第四季	進度超前或落後之原因及改進計畫
償還債款	支用金額	預定	700,000	此次計畫案業已依預定計畫於 112 年第四季執行完畢。
		實際	700,000	
	執行進度 (%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司112年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，經主管機關於112年11月20日核准後，於112年11月28日募集完成，並已於112年11月30日將募

集所得之資金總計新台幣700,000仟元，全數用於償還107年度國內第一次有擔保普通公司債之到期本金並皆依原定進度於112年第四季執行完畢；整體而言，本公司之112年度國內第一次有擔保普通公司債案募集計畫業已全數執行完畢，並依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站，且該次計畫資金未有變更之情形，故整體執行情形尚屬合理。

(2)效益評估

①降低利息支出對獲利的侵蝕

單位：新台幣仟元

償還債券名稱	利率	契約期間	原貸款用途	原發行金額	償還金額	可節省之利息支出 (註)	
						112 年度	112 年度以後
新美齊股份有限公司 107 年度國內第一次有擔保普通公司債	0.95%	107/11/30~111/11/30	償還金融機構借款	700,000	700,000	-	-

註：該次計畫發行固定利率之普通公司債，能夠鎖定中長期利率，降低未來利率波動風險，亦可改善財務結構及降低對金融機構借款之依存度，對公司長期營運發展具正面助益。

本公司於112年11月募資完成後，旋即於112年11月用於償還107年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，截至112年第四季底止業已動用所有募集資金700,000仟元，本公司112年公司債發行利率為5年期固定利率1.75%，雖較償還之107年度國內第一次有擔保普通公司債之票面利率0.95%無名目效益，惟考量當時中、長期公司債發行利率仍處相對低檔，雖就發行當時未見能降低利息費用，但於當時鎖住中長期資金成本除可規避利率上揚風險，亦可降低對金融機構借款之依賴度，提升資金運用彈性。另比較本公司112年度資金成本節省效益，如按照本公司112年度實際短期銀行借款之利率2.00%~4.92%之平均設算，將使本公司112年度及往後年度可節省利息支出分別為998仟元及11,970仟元，資金成本節省效益均已有效顯現。故本公司112年度國內第一次辦理發行無擔保普通公司債之固定利率與112年度短期銀行借款利率相比，其已節省利息支出之效益已浮現且效果顯著，尚無重大異常情事。

另，107 年度國內第一次有擔保普通公司債主係用於償還金融機構借款，其償還之金融機構借款明細如下：

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款用途	原貸款 金額	償還 金額	減少利息支出	
						107 年度 (註 1)	往後年度 (註 2)
萬通票券	1.838	107.02~108.02	營運週轉金	100,000	100,000	37	888
合庫銀行	1.80	107.02~108.02	營運週轉金	200,000	200,000	71	1,700
台灣銀行	1.80	107.02~108.07	營運週轉金	110,000	110,000	39	935
遠雄人壽	3.25	106.08~108.08	營運週轉金	290,000	290,000	278	6,670
合計				700,000	700,000	425	10,193

註 1：係以 107 年 12 月中償還金融機構借款，扣除該次普通公司債票面利率 0.95%，設算可節省之利息差額。

註 2：扣除該次普通公司債票面利率 0.95%，設算可節省之利息差額。

107年國內第一次有擔保普通公司債之票面利率為固定利率0.95%，經參酌償還之金融機構借款利率1.80%~3.25%及還款時點，預期107年度及往後每年度約分別可節省利息支出425仟元及10,193仟元，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益應屬合理。

②提升公司營運成效及整體競爭力

本公司前次計畫預計償還 107 年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，而本公司發行 107 年度國內第一次有擔保普通公司債共 700,000 仟元主係用於償還金融機構借款，而該次償還金融借款之原借款用途則為營運周轉所需之資金。就原借款用途之效益而言，由於借款合同係始於 106 年度~107 年度，故 107 年度國內第一次有擔保普通公司債預計還款之原借款效益係自 106 年度開始評估。本公司自 106 年度起至 112 年度之個體營業收入、營業利益及稅前淨利如下表：

單位：新台幣仟元

項目	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
營業收入	2,992	3,224,923	677,334	981,824	1,443,337	442,853	2,369,803
營業利益	(139,747)	772,728	31,698	167,747	332,370	(10,626)	333,427
稅前淨利	(82,014)	785,764	224,954	164,023	492,255	176,534	546,071

本公司係營建業，營運周期較一般產業差異較大，自購入土地、籌畫、委外興建、推案、完工出售至交屋所需時間動輒耗時 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，業者本身除需擁有充裕的資金外，多需仰賴金融機構融資，以支應土地或營建工程相關款項，惟金融機構借款所產生之利息費用亦會侵蝕公司獲利，故本公司亦利用普通公司債作為長期資金籌措方式，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險。經檢視本公司 106 年度~112 年度之個體財務報告，除 106 年度未有建案完工交屋外，自 107 年度位於台北市中正區信義路二段之建案「PARK259」完工銷售後，107~112 年度稅前皆呈現獲利情形，顯示公司在資金運用上維持良好之效率，故 107 年度發行國內第一次有擔保普通公司債所償還之銀行借款對提升公司營運成效及整體競爭力實屬有效綜合上述，其效益應已顯現。

綜上所述，本公司 112 年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，用以償還 107 年度國內第一次有擔保普通公司債，業已達成節省利息支出之目的，另 107 年度國內第一次有擔保普通公司債係用於償還金融機構借款，其原借款有助於本公司提升營運成效及整體競爭力，該次籌資效益應已合理顯現。

(二) 113 年國內第一次有擔保普通公司債

1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：113 年 10 月 21 日證櫃債字第 11300095731 號函核准。
- (2) 計畫所需資金總額：新台幣 350,000 仟元。
- (3) 計畫資金來源：發行 113 年度國內第一次有擔保普通公司債，預計發行總額為新台幣 350,000 仟元。
- (4) 計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣仟元

項目/計畫	預計完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年度第四季
償還銀行借款	113 年第四季	350,000	350,000

(5)預計可能產生之效益

本公司該次發行五年期有擔保普通公司債係為固定利率，資金用途為償還短期金融機構借款，因發行長天期固定利率債券，以鎖定中長期資金成本，可降低未來利率上漲造成本公司利息費用支出提高之風險。此外，將可降低本公司流動負債，減緩短期償債壓力，並減少銀行借款動用額度以保留資金運用靈活度，以增加本公司經營之應變能力及降低企業經營之財務風險，並有效強化資本與財務結構。

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率 (%)	契約期間 (註 1)	原貸款用途	原貸款 金額	償還 金額	減少利息支出	
						113 年度 (註 2)	往後年 度
兆豐銀行	2.943%	113.09.15~114.09.14	營運週轉金	50,000	50,000	37	442
彰化銀行	2.300%	113.04.03~114.09.05	營運週轉金	40,889	40,000	8	96
華南銀行	2.500%	113.05.31~114.10.04	營運週轉金	150,000	150,000	56	660
上海銀行	2.485%	113.02.07~114.01.25	營運週轉金	45,000	42,000	15	179
萬通票券	2.500%	113.09.30~114.09.13	營運週轉金	68,000	68,000	25	299
合計				353,889	350,000	142	1,675

註 1：上述借款屬營運週轉性質，為每年或每期換約，部分並約定在額度內循環動用，所列契約期間為最近期有效之合約期間。

註 2：假設資金募集完成後，預計於 11 月底償還金融機構借款，扣除本次發行公司債票面利率 2.06% 後，設算可節省之利息差額。

本公司該次募集資金計畫，預計於 113 年第四季完成資金募集，所募資金總額新台幣 350,000 仟元，擬全數用於償還金融機構借款，若以擬償還之各貸款機構借款利率扣除本公司債之票面利率 2.06% 設算，預計 113 年度可節省利息支出約新台幣 142 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新台幣 1,675 仟元。

2.執行情形

(1)計畫執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		113 年第四季	進度超前或落後之原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	350,000	此次計畫案業已依預定計畫於 113 年第四季執行完畢。
		實際	350,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司 113 年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，經主管機關於 113 年 10 月 21 日核准後，於 113 年 10 月 28 日募集完成，並已於 113 年 11 月 21 日將募集所得之資金總計新台幣 350,000 仟元，全數用於償還兆豐銀、彰銀、華南銀、上海銀及萬通票等 5 家金融機構借款 350,000 仟元並皆依原定進度於 113 年第四季執行完畢；整體而言，本公司之 113 年度國內第一次有擔保普通公司債案募集計畫業已全數執行完畢，並依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站，且該次計畫資金未有變更之情行，故整體執行情形尚屬合理。

(2)效益評估

①降低利息支出對獲利的侵蝕

本公司於 113 年 10 月底募資完成後，旋即於 113 年 11 月全數用於償還兆豐銀行等 5 家金融機構借款，本公司 113 年公司債發行利率為 5 年期固定利率 2.06%，按照本公司償還之實際短期銀行借款之利率 2.30%~2.943%分別扣除公司債固定利率，本公司 113 年度及往後年度可節省利息支出分別為 142 仟元及 1,675 仟元，資金成本節省效益均已有效顯現。故本公司 113 年度國內第一次辦理發行無擔保普通公司債之固定利率與償還之短期銀行借款利率相比，其已節省利息支出之效益已浮現，尚無重大異常情事。

②提升公司營運成效及整體競爭力

本公司本次償還金融借款之原借款用途則為營運周轉所需之資金。就原借款用途之效益而言，以借款合約係分別於 113 年 2 月~113 年 9 月續約並動撥借款用以週轉金支應日常營運所需期間，如上述 113 年度及 114 年前三季相對該期間資金投入工程建案支出及對本公司營收獲利之挹注顯示，其提升本公司營收獲利之效益應屬顯現。

綜上所述，本公司 113 年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，用以償還銀行借款，業已達成節省利息支出之目的，且其原借款有助於本公司提升營運成效及整體競爭力，該次籌資效益應已合理顯現。

(三) 113 年度國內第三次及第四次無擔保轉換公司債

1.計畫內容

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

(2)計劃所需資金總額：新台幣 2,020,000 仟元。

(3)資金來源

①發行國內第三次無擔保轉換公司債上限 10,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行期間三年。本轉換公司債採詢價圈購方式辦理公開承銷，依票面金額之 100.5%發行，發行總面額上限為 1,000,000 仟元，募集金額上限為新台幣 1,005,000 仟元。

②發行國內第四次無擔保轉換公司債上限 6,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行期間三年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，每張實際發行價格依票面金額之 100.12%發行，實際募集金額為新台幣 600,698 仟元。

③若本次募集資金不足時，將以自有資金或其他方式因應；惟若本次募集資金超過本次計畫部分，將全數用於充實營運資金。

(4)計劃項目及資金運用進度

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

(5)預計可能產生之效益

①償還銀行借款

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金 300,000 仟元用以償還銀行借款，除可改善財務結構外，亦可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。另依據擬償還之金融機構借款金額及借款利率估算，預計 113 年度可以節省利息支出約 1,104 仟元，往後每年度可節省利息支出約 8,829 仟元，以避免舉債造成利息支出增加致侵蝕獲利，並提升公司資金調度能力及提升整體競爭力。

②充實營運資金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金 952,500 仟元用以充實營運資金，以因應未來營運發展所需之資金需求，所募得之資金可用以取代金融機構融資，除可改善財務結構外，亦可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。該營運資金需求若以金融機構融資支應，以本公司目前之平均借款利率 2.75% 設算，預計 113 年度可以節省利息支出約 241 仟元，往後每年度可節省利息支出約 26,194 仟元。

③償還 111 年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金 67,500 仟元用以償還 111 年度第一次國內有擔保普通公司債之本金，依據本公司債發行辦法，其發行總額為 450,000 仟元，並自發行日 111 年 9 月 1 日起屆滿三年需償還 15%，即 114 年 9 月 1 日須償還 67,500 仟元，該筆資金若以銀行融資支應，以本公司目前平均借款利率約 2.75% 設算，預計 114 年度可以節省利息支出約 619 仟元，往後每年度可節省利息支出約 1,856 仟元，除可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。

④償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次籌資計畫預計將所募得資金 700,000 仟元用以償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債之本金，依據本公司債發行辦法，其發行總額為 700,000 仟元，本公司債之買回日為自發行日 112 年 11 月 28 日起屆滿第

二年或第三年支付息日，即 114 年 11 月 28 日或 115 年 11 月 28 日，本公司得於買回日當日提前買回本公司債，若該筆資金繼續以普通公司債形式運用，以本公司債票面利率 1.75% 設算，預計 114 年度可以節省利息支出約 1,141 仟元，往後每年度可節省利息支出約 12,250 仟元，以避免舉債造成利息支出增加致侵蝕獲利，並提升公司資金調度能力及提升整體競爭力。

2. 執行情形

(1) 計畫執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目		執行狀況 (截至 114.9.30)			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
償還銀行借款		支用金額	預定	300,000	已於 113 年第四季執行完畢。
			實際	300,000	
		執行進度	預定	100.00%	
			實際	100.00%	
充實營運資金	營建工程	支用金額	預定	767,156	營建工程實際支用金額為 541,610 仟元，較預定截至 114 年第三季支用金額 616,526 仟元之執行進度稍有落後，主要係部分營建工期及廠商請款進度略有落後所致。 營建工程目前尚依進度執行中，預計 114 年第四季資金運用將執行完畢。
			實際	541,610	
		執行進度	預定	100.00%	
			實際	70.60%	
	日常營運	支用金額	預定	185,344	已於 114 年第一季執行完畢。
			實際	185,344	
		執行進度	預定	100.00%	
			實際	100.00%	
償還 111 年度第一次國內有擔保普通公司債本金		支用金額	預定	67,500	已於 114 年第三季執行完畢。
			實際	67,500	
		執行進度	預定	100.00%	
			實際	100.00%	
償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債本金		支用金額	預定	-	依公司債發行辦法，預計於 114 年 11 月 28 日買回全數債款，資金運用進度將於 114 年第四季執行完畢。
			實際	-	
		執行進度	預定	-	
			實際	-	
合計		支用金額	預定	1,320,000	—
			實際	1,094,454	
		執行進度	預定	65.35%	
			實際	54.18%	

(2) 效益評估

本公司 113 年度辦理國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案，其計畫項目執行情形，截至 114 年第三季底，除充實營運資金用於營建工程支出及償還 112 年度第一次國內有擔保普通公司債本金尚未執行完畢外，其餘計畫項目均已執行完畢，茲就相關計畫項目產生之效益評估如下：

①償還銀行借款

單位：新台幣仟元；%

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

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

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

註 3：追溯至首筆動撥日。

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

本公司本次募資計畫於 113 年第四季完成資金募集作業後，旋即用於償還金融機構 300,000 仟元之借款，經參酌預計償還之金融機構借款利率 2.943% 及還款時點，預期 113 年度及往後每年度約分別可節省利息支出 1,104 仟元及 8,829 仟元，除節省利息支出，減輕財務負擔外，該銀行借款之原借款用途為營運週轉所需之資金，主要係本公司為因應日常營運所需之資金需求，本公司係屬營建業，營運周期相較一般產業差異較大，自購入土地，委外興建至完工出售所需時間動輒 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，公司本身除需擁有充裕的資金外，擁有靈活的資金調度能力，支應公司營運上之財務需求，為營建工程案是否能依進度順利完工不可或缺的重要因素之一。而應收帳款雖採預售制可於簽訂預售契約後隨工程進度收取部分價款外，惟大部分款項仍需待完工後才能向客戶或金融機構收取房屋價款，若為銷售成屋則須先以自身資金因應全部工程，故資金投入到收取價款週期較長，且土融及建融皆未達營建個案全案所需資金總額，再加上建融隨營建個案工程進度撥款，不足之部分尚須仰賴週轉金融資或自備款支應，因此本公司日常營運多仰賴金融機構借款，以支應營建工程相關款項及公司管理銷售相關支出，故本公司為配合營運所需，採經由向銀行辦理融資借款支應營運活動所需之資金，以適時補足資金缺口。

由下表顯示，以本公司原借款期間，113 年度至 114 年前三季主要資金投入之建案為「新美齊硯」、「THE TOP」及「台中 14 期」，其中台北市中正區城中段二小段建案「新美齊硯」，該案總銷售約 10 億，該建案採預售模式銷售比率達 98%，已於 113 年 12 月完工及取得使用執照，並開始陸續交屋，交屋後即可開始認列房屋銷售收入，截至公開說明書出具日止，除「THE TOP」及「台中 14 期」建案尚在建外，「新美齊硯」建案已挹注本公司營收 899,103 仟元，故以銀行借款支應本公司日常營運支出，使本公司有充裕資金投入工程並如期完工交屋，提升本公司營收獲利，其原借款效益應屬顯現。

113 年~114 年前三季

建案工程收入

單位：新台幣仟元

年度 建案名稱	113 年度				114 年前三季		
	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季

年度 建案名稱	113 年度				114 年前三季		
	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
新美齊硯	-	-	-	446,260	347,797	105,046	-
THE TOP	預計 115 年 12 月完工交屋(全部已預售售出)						
台中 14 期	預計 117 年 6 月完工交屋						
合計	-	-	-	446,260	347,797	105,046	-

113 年~114 年前三季
建案工程支出

單位：新台幣仟元

年度 建案名稱	113 年度				114 年前三季		
	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
新美齊硯	40,052	37,956	40,690	44,238	25,976	14,324	4,798
THE TOP	47,476	45,628	70,407	85,831	85,433	113,872	102,970
台中 14 期	8,073	5,295	40,980	20,861	31,684	62,923	43,168
合計	95,602	88,879	152,077	150,930	143,093	191,119	150,937

新美齊個體財務數字

單位：新台幣仟元

年度 項目	113 年度	114 年度		
	第四季	第一季	第二季	第三季
營業收入	464,770	408,464	217,799	52,621
營業毛利	142,715	124,469	98,508	44,823
營業利益	68,970	63,535	52,316	18,412
稅前淨利	97,348	93,444	102,627	34,201

②充實營運資金

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

以上表本公司 113 年第四季至 114 年第三季營收獲利評估，本公司所募資金投入建案工程及日常營運支出來看，本公司充實營運資金之效益應屬顯現。

③償還111年度第一次國內有擔保普通公司債本金

本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額中之 67,500 仟元，擬用於償還 111 年度國內第一次有擔保普通公司債，依據本公司債發行辦法，其發行總額為 450,000 仟元，並自發行日 111 年 9 月 1 日起屆滿三年需償還 15%，即 114 年 9 月 1 日須償還 67,500 仟元，本公司於資金募集完成後，依資金運用計畫及進度執行，於 114 年第三季償還該普通公司債本金之 15%；該筆資金若以銀行融資支應，以本公司目前平均借款利率約 2.75% 設算，114 年度可以節省利息支出約 619 仟元，往後每年度可節省利息支出約 1,856 仟元，除可有效節省利息支出，並可降低對金融機構依存度及提高資金調度彈性。

本公司發行 111 年國內第一次有擔保普通公司債，主要係用於償還 106 年度國內第一次有擔保普通公司債債款，茲就原債款用途所產生之效益評估如下：

A. 降低利息支出對獲利的侵蝕

單位：新台幣仟元

償還債券名稱	利率	契約期間	原貸款用途	原發行金額	償還金額	可節省之利息支出 (註)	
						111 年度	111 年度以後
新美齊股份有限公司 106 年度國內第一次有擔保普通公司債	1.02%	106/9/6~111/9/6	償還銀行借款	500,000	500,000	207	621

註：該次計畫發行固定利率之普通公司債，能夠鎖定中長期利率，降低未來利率波動風險，亦可改善財務結構及降低對金融機構借款之依存度，對公司長期營運發展具正面助益。

本公司於 111 年 9 月募資完成後，旋即於 111 年 9 月用於償還 106 年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，截至 111 年第三季底止業已動用所有募集資金 450,000 仟元，本公司 111 年公司債發行利率為 5 年期固定利率 1.95%，雖較償還之 106 年度國內第一次有擔保普通公司債之票面利率 1.02% 為高，然當時國內銀行平均借款利率為 2.088%，且預期未來利率將逐漸上揚，若以當時平均借款利率 2.088% 與該次發行公司債之固定利率 1.95% 相較，該次所募資金 45,000 仟元將使本公司於 111 年度節省利息支出 207 仟元，並於往後年度每年節省 621 仟元之利息支出，故其節省利息支出之效益已浮現，尚無重大異常情事。

另，106 年度國內第一次有擔保普通公司債主係用於償還金融機構借款，其償還之金融機構借款明細如下：

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	減少利息支出	
						107 年度 (註 1)	往後年度 (註 2)
中國信託銀行	3.67	105.12~106.12	營運週轉金	200,000	200,000	1,615	5,300
彰化銀行	1.72	105.10~106.10	營運週轉金	305,000	300,000	640	2,100
合計				505,000	500,000	2,255	7,400

註 1：係以 106 年 9 月中旬償還金融機構借款，扣除該次普通公司債票面利率 1.02%，設算可節省之利息差額。

註 2：扣除該次普通公司債票面利率 1.02%，設算可節省之利息差額。

106 年國內第一次有擔保普通公司債之票面利率為固定利率 1.02%，經參酌償還之金融機構借款利率 1.72%~3.67%及還款時點，預期 107 年度及往後每年度約分別可節省利息支出 2,255 仟元及 7,400 仟元，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益應屬合理。

B.提升公司營運成效及整體競爭力

本公司前次計畫預計償還 106 年度國內第一次有擔保普通公司債到期本金，而本公司發行 106 年度國內第一次有擔保普通公司債共 500,000 仟元主係用於償還銀行借款，而該次償還銀行借款之原借款用途則為營運周轉所需之資金。就原借款用途之效益而言，由於借款合約係始於 105 年度，故 106 年度國內第一次有擔保普通公司債預計還款之原借款效益係自 105 年度開始評估。本公司自 105 年度起至 111 年度之個體營業收入、營業利益及稅前淨利如下表：

項目	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
營業收入	5,035	2,992	3,224,923	677,334	981,824	1,443,337	442,853
營業利益	(51,947)	(139,747)	772,728	31,698	167,747	332,370	(10,626)
稅前淨利	32,838	(82,014)	785,764	224,954	164,023	492,255	176,534

本公司係營建業，營運周期較一般產業差異較大，自購入土地、籌畫、委外興建、推案、完工出售至交屋所需時間動輒耗時 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，業者本身除需擁有充裕的資金外，多需仰賴金融機構融資，以支應土地或營建工程相關款項，惟金融機構借款所產生之利息費用亦會侵蝕公司獲利，故本公司亦利用普通公司債作為長期資金籌措方式，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險。經檢視本公司 105 ~111 年度之個體財務報告，除 105 ~106 年度未有建案完工交屋外，自 107 年度位於台北市中正區信義路二段之建案「PARK259」完工銷售後，107~111 年度稅前皆呈現獲利情形，顯示公司在資金運用上維持良好之效率，故 106 年度發行國內第一次有擔保普通公司債所償還之銀行借款對提升公司營運成效及整體競爭力實屬有效綜合上述，其效益應已顯現。

綜上所述，本公司 111 年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債案，用以償還 106 年度國內第一次有擔保普通公司債，業已達成節省利息支出之目的，另 106 年度國內第一次有擔保普通公司債係用於償還銀行借款，其原借款有助於本公司提升營運成效及整體競爭力，該次籌資效益應已合理顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

1.本次計畫所需資金總額：新台幣1,000,000仟元。

2.資金來源：

(1)辦理現金增資發行普通股 50,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格暫

訂為新台幣 20 元，預計募集總金額為新台幣 1,000,000 仟元。

(2)本次計畫係現金增資發行新股，如因募集股數或每股實際發行價格因市場變動而調整，致實際募集資金若有不足時，將以自有資金或其他方式因應；惟若本次募集資金超過本次計畫部分，將全數用於充實營運資金。

3.計畫項目及預計資金運用進度

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	1,000,000	180,000	190,000	210,000	270,000
	日常營運			40,000	30,000	50,000	30,000
合 計			1,000,000	220,000	220,000	260,000	300,000

4.預計可能產生效益

本次籌資計畫項目中，預計以 1,000,000 仟元用以充實營運資金，以因應公司未來發展所需。以本公司目前與往來銀行借款利率 2.22%~3.01%之平均利率 2.615% 設算，115 年度約可節省之利息支出計 23,971 仟元，而自 116 年度起之往後每年度約可節省利息支出 26,150 仟元。

本公司主要從事不動產買賣、租賃管理及營建開發等業務，由於營建業具有資本密集、營運週期較長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地、規劃建案、興建房屋、銷售至完工交屋，各階段均需投入大量資金，而為因應未來營運規模擴展所需之資金需求，及為避免若皆以金融機構融資支應資金需求而產生之財務成本侵蝕獲利，本公司本次募集資金計畫預計以 1,000,000 仟元用於充實營運資金，除 150,000 仟元係用於支應公司日常營運所需外，其中 850,000 仟元將用於支應「The Top」及「台中 14 期」建案所產生之營建工程款及其他相關費用，該二建案資金擬於 115 年第一季募集完成後，於 115 年第一季~115 年第四季陸續按期投入；另「The Top」及「台中 14 期」建案預計分別於 115 年 12 月及 117 年 6 月完工取得使用執照，若全數交屋後可為本公司貢獻營業收入、營業毛利及營業利益分別為 6,752,233 仟元、1,953,261 仟元及 1,596,441 仟元，對本公司整體營運發展應有正面助益。

5.未足額發行導致募集資金不足時處理方式

本公司依據「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定訂定之實際發行價格若低於原暫定發行價格，致募集資金不足時將減少預計充實營運資金金額或以其他方式支應之。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：本公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響

、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1. 本次資金募集計畫之可行性評估

(1) 法定程序之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股之相關內容，業經 114 年 11 月 11 日董事會決議通過，資金用途係用以充實營運資金，經查本公司本次現金增資發行新股計畫內容及決議程序與「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令規定並無不符，並經律師對本次募資計畫之內容出具適法性意見書，顯示該計畫內容合乎法令之規定，故本公司本次募集資金於法定程序上應屬適法可行。

(2) 募集資金完成之可行性

本公司本次現金增資計畫發行普通股 50,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，擬暫以每股新台幣 20 元溢價發行，總計募集資金新台幣 1,000,000 仟元。本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定，保留 15%計 7,500 仟股由員工認購，另依證券交易法第 28 條之一規定提撥 10%，計 5,000 仟股採公開申購方式對外公開承銷，其餘 75%計 37,500 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載所持有股份比例認購，畸零股或原股東及員工放棄認購股數，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之；另依中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第 61 條規定，公開申購配售之包銷案件，承銷團就申購數量未達銷售數量之差額部分得由承銷團洽特定人認購或承銷團自行認購，故本次現金增資募集資金應屬可行。

(3) 資金運用計畫項目之可行性

本次預計募集總金額為新台幣 1,000,000 仟元，預計全數用於充實營運資

金，以作為未來營運所需營運資金。本公司主要從事不動產買賣、租賃管理及營建開發等業務，111~113 年度及 114 年前三季之個體營業收入分別為 442,853 仟元、2,369,803 仟元、936,956 仟元及 678,883 仟元，其中 111 年度僅認列「JADE12」持續交屋之房地銷售收入，112 年度認列「心居」及「心岳」完工交屋之房地銷售收入，113 年度則認列「心岳」持續交屋及「新美齊硯」完工交屋之營收，以及 114 年前三季認列「新美齊硯」持續交屋之房地銷售收入與「心岳」及「PARK259」舊案售屋認列營業收入，由於本公司仍有持續投入之建案，如「The Top」及「台中 14 期」皆預計在 115 年底~117 年 6 月陸續完工交屋，近年來隨著土地價格、建材原料及人工成本逐年攀升，加之通膨及升息之影響，使營造成本居高不下，為因應營運規模持續成長之需求，故本公司本次募得資金之 1,000,000 仟元將用於充實營運資金，使本公司藉由本次募資計畫取得低成本之中長期資金，以滿足未來營運發展所需，因此本公司本次籌資部分資金用於充實營運資金，以降低金融機構依存度、改善財務結構並保持本公司競爭力，應屬合理可行。

單位：新台幣仟元

計畫項目		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	THE TOP	60,000	50,000	60,000	130,000
		台中 14 期	120,000	140,000	150,000	140,000
	日常營運	管銷費用支出	40,000	30,000	50,000	30,000
合 計		1,000,000	220,000	220,000	260,000	300,000

本公司預計以 850,000 仟元將用於支應「The Top」及「台中 14 期」建案所產生之營建工程款，針對二建案之銷售可行性分別說明如下：

	The Top	台中 14 期
營業建照取得時間	111 年 5 月	112 年 7 月
基地位置	三重區集美段 692 地號	台中市北屯區仁平段 172 地號
基地面積(坪)	929.12	909.00
總樓地板面積(坪)	6,443.00	4,596.43
推案年度	111 年度	未定
推案方式	預售	預售
開工日	111 年 11 月	113 年 5 月
預計完工日(取得使用執照)	115 年 12 月	117 年 6 月
商品型態	住宅	住宅
預計興建樓層數	地上 24 層/地下 4 層	地上 19 層/地下 3 層
預計興建戶數	住宅 184 戶/車位 177 個	住宅 85 戶/店面 1 間/車位 124 個
預計興建坪數	4,958.55	3,365.71
預計總銷售金額(仟元)	3,857,872	2,894,361
房屋平均單價(仟元/坪)	661	764
車位平均單價(仟元/個)	2,514	2,500
店面平均單價(仟元/坪)	-	950

①The Top

「The Top」位於新北市三重區，坐落於集美生活圈，距離忠孝橋 3 分鐘車程，與台北市僅一橋之隔，可直通西門生活圈及台北車站，距離捷運三重站、機場捷運三重站亦僅有 5 分鐘車程，集美生活圈除生活機能方便外，鄰近亦有三光國小、集美國小及三重高中附屬國中部等學校。該建案規畫地

上 24 層地下 4 層，總戶數為 184 戶，地下一樓至地下四樓有則停車位 177 個，其中包含地主戶 2 戶及車位 2 個；室內坪數主要在 22 坪~35 坪，規劃 2~3 房為主。該建案採預售模式銷售，截至本檢查表出具日止，預售銷售戶數已達 100%，並預計於 115 年底完工後陸續交屋，綜上所述，該建案之銷售已具可行性。

②台中 14 期

「台中 14 期」位於台中市 14 期重劃區，目前建案名稱尚未定案，該建案坐落於台中市北屯區崇德八路一段及山西路，鄰近崇德商圈、水湳商圈及松竹商圈等生活圈，距離 74 號快速道路及國道 1 號高速公路約 8 分鐘車程，便於往返台中市區及周圍縣市，附近亦有國小、國中及高中等各級學校。該建案規畫地上 19 層地下 3 層，總戶數為 85 戶，以及 1 間店面，地下一樓至地下三樓有則停車位 124 個；住宅室內坪數主要在 28 坪~45 坪，規劃 2~3 房為主，單坪售價預計為 764 仟元，店面預計售價為每坪 950 仟元，車位售價預計為每個 2,500 仟元。該建案於 113 年 5 月開始動工，採預售模式銷售，本公司將視房市狀況，再進行市場推案及銷售，並預計於 117 年 6 月完工後陸續交屋，目前已與廣告公司、代銷公司開始接洽；該建案地點交通便利，生活機能方便，且鄰近區域有馬禮遜美國學校、私立衛道高級中學、明道普霖斯頓小學及其他各級公私立學校，亦鄰近台中機捷特區，台中機場捷運(橘線)於 113 年通過可行性研究計畫審查案，台中機捷起於台中國際機場，經大雅市區、水湳經貿園區、一中商圈及台中火車站等鬧區，終於霧峰區，預計將為周邊地區帶來高速發展，綜上所述，該建案之銷售應具可行性。

另本公司預計將以 150,000 仟元用以日常營運資金需求，考量本公司發展現階段確有營運資金之需求，取得資金後將有節省利息支出、降低財務風險及增加資金調度彈性等綜效，故本次募集資金用以充實營運資金計畫，應屬合理可行。

綜上所述，本公司本次辦理 114 年度現金增資發行新股計畫，就適法性、資金募集完成及資金運用項目執行之可行性評估均具可行性，故整體而言，其現金增資之籌資計畫應屬可行。

2. 本次資金募集之必要性評估

(1) 因應未來公司成長與發展

由於建設業具有資本密集但營運週期較長之產業特性，故一般多仰賴金融機構融資方式籌措資金，惟該方式易受金融機構融資額度限制及金融政策變化而影響，且若未來利率將續上升，本公司將面臨逐年增加之財務成本，並加重其財務負擔，使公司長期發展受限，為使本公司以長期資金取代短期資金，以減輕還款壓力及穩定公司長期經營，本次以募得之資金取代金融機構融資，不僅可降低對金融機構借款之依存度，並藉由提升自有資金比率，同時預留未來資金運用之調度空間，有益於本公司對市場風險之承受度。假設本公司本次未辦理籌資而持續以金融機構借款方式支應資金缺口，將降低資金運用之彈性，

不利長期發展，故藉由本次募資計畫取得穩定資金以取代融資，實屬必要。

因建設業之產業特性，本公司常需透過申請土地融資或建築融資來籌措營運所需資金，對金融機構融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使該等籌集資金方式取得之財務風險及不確定性提高，本公司本次募集資金總額 1,000,000 仟元擬用於充實營運資金，若以本公司目前之平均借款利率 2.615% 設算，115 年度約可節省之利息支出計 23,971 仟元，而自 116 年度起之往後每年度約可節省利息支出 26,150 仟元，故為維持公司長期資金來源穩定性及降低對金融機構融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金，實有其必要性。

(2) 營建個案持續開發之費用支出及日常營運所需

本公司本次辦理現金增資發行新股所募款項用以充實營運資金，除用於支應日常營運費用所需外，並以部分金額支應「The Top」及「台中 14 期」等建案所產生之營建工程款及其他相關費用，除了有利於建案順利推展外，對於本公司營運管理亦有正面助益，且有效提升股東權益，故本次募集資金計畫實屬必要。

3. 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1) 資金運用計畫與預計進度之合理性

本公司本次現金增資發行新股，預計募集資金總額 1,000,000 仟元，擬全數用於充實營運資金，而本公司依預計房屋銷售收入及工程款與各項公司日常營運所需費用編製現金收支預測表，並考量最低現金需求餘額，若未辦理籌資，本公司之融資前可供支用現金餘額將呈現資金短絀情形，故本公司本次充實營運資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

單位：新台幣仟元

計畫項目		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	THE TOP	60,000	50,000	60,000	130,000
		台中 14 期	120,000	140,000	150,000	140,000
	日常營運	管銷費用支出	40,000	30,000	50,000	30,000
合 計		1,000,000	220,000	220,000	260,000	300,000

本公司本次充實營運資金 1,000,000 仟元中，預計將投入 850,000 仟元於支應「The Top」及「台中 14 期」等建案所產生之營建工程款，並依各建案之工程進度於 115 年第一季~115 年第四季期間分期投入所需款項，其中「The Top」115 年第一季~115 年第四季預計動撥款項分別為 60,000 仟元、50,000 仟元、60,000 仟元及 130,000 仟元；「台中 14 期」115 年第一季~115 年第四季預計動撥款項分別為 120,000 仟元、140,000 仟元、150,000 仟元及 140,000 仟元；「The Top」及「台中 14 期」皆已委託營造廠開始興建，並分別預計於 115 年 12 月份及 117 年 6 月份完工，本公司目前先以前次可轉換公司債所募款項、自有資金及銀行借款因應，待資金到位後即可支應建案相關工程款。

(2)預計可能產生效益之合理性

本公司本次辦理現金增資發行新股，預計募集資金總額 1,000,000 仟元擬用於充實營運資金，115 年第一季資金到位後，115 年第一季~第四季分別投入「The Top」及「台中 14 期」180,000 仟元、190,000 仟元、210,000 仟元及 270,000 仟元，共 850,000 仟元，用以支應該等建案之工程款及其他費用，應可降低公司對金融機構借款之依存度，另以募得之資金取代金融機構融資，其餘 150,000 仟元於 115 年第一季~第四季用以支應日常營運所需。若以本公司目前銀行之平均借款利率 2.615% 設算，預計 115 年度及往後每年均可節省利息支出分別為 23,971 仟元及 26,150 仟元；近年來隨著土地價格、建材原料及人工成本逐年攀升，加之通膨及升息之影響，使營造成本居高不下，本公司藉由本次募資計畫取得低成本之中長期資金，以滿足未來營運發展所需，故本次充實營運資金之計畫實對企業之經營及健全財務結構具有正面之助益，其節省利息支出之效益應屬合理。

本公司本次現金增資發行新股所募資金用以支應「The Top」及「台中 14 期」所產生之營建工程款，茲就前述二建案所可能產生之合理效益說明如下：

① The Top

本公司預計以 300,000 仟元支應「The Top」建案之營建工程款及其他相關費用，於 115 年第一季~第四季分別投入 60,000 仟元、50,000 仟元、60,000 仟元及 130,000 仟元，「The Top」建案於 111 年 11 月 10 日開工，並預計於 115 年 12 月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列房屋銷售收入，預計可挹注本公司營業收入 3,857,872 仟元、營業毛利 1,157,362 仟元及營業利益 975,629 仟元，茲就「The Top」建案之預估效益及效益合理性說明如下：

單位：新台幣仟元

項目 \ 建案名稱	The Top
營業收入	3,857,872
營業成本	2,700,510
營業毛利	1,157,362
營業費用	181,733
營業利益	975,629

A.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

	銷售戶/預計銷售 總面積	銷售單價	銷售總價
住宅(坪)	182 戶/4,900.85 坪	697.40	3,417,872
停車位(個)	175 個	2,514.28	440,000
合計			3,857,872

「The Top」位於新北市三重區，坐落於集美生活圈，距離忠孝橋 3 分鐘車程，與台北市僅一橋之隔，可直通西門生活圈及台北車站，距離捷運三重站、機場捷運三重站亦僅有 5 分鐘車程，集美生活圈除生活機能方便外，鄰近亦有三光國小、集美國小及三重高中附屬國中部等學校。該建案規畫地上 24 層地下 4 層，總戶數為 184 戶，地下一樓至地下四樓有則停車位 177 個；該案中含有地主戶 2 戶共 57.7 坪及車位 2 個，可銷售住宅坪數約為 4,900.85 坪及車位 175 個，以單坪售價 697.40 仟元及每單位車位 2,514.28 仟元計算，預計該建案合計總營業收入約為 3,857,872 仟元，預計於 115 年 12 月取得使用執照，採全部完工法認列營業收入。

綜上所述，本公司「The Top」建案已於 111 年 11 月開工，採預售方式銷售，待 115 年 12 月取得使用執照，後續將房屋過戶給買家之後，建案即可認列房屋銷售收入。由於「The Top」預售銷售戶數已達 100%，經查詢樂居及 591 等房屋交易網站，本公司所預估之建案銷售價格尚在合理區間，故「The Top」建案之預計銷售收入為 3,857,872 仟元尚屬合理。

B.營業成本及毛利合理性評估

單位：新台幣仟元

項目 \ 建案名稱	The Top
土地成本	1,034,758
營建工程款	1,445,914
建築設計費	36,503
財務費用	143,292
其他費用	40,043
合計	2,700,510

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費、財務費用及其他費用等。本公司於 109 年取得新北市三重區集美段 692 地號，土地取得成本為 1,034,758 仟元(含容積移轉代金 88,850 仟元)，該建案預估工程費用為 1,445,914 仟元，以總樓地板面積 6,443 坪，推算出每坪約為 224 仟元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。建築設計費主係委請向度聯合建築師事務所、翊豐營造有限公司、築遠工程顧問有限公司、及日好室內設計有限公司等設計規劃，總金額約 36,503 仟元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。財務費用主係融資利息、手續費等費用所組成，其他費用主係購買土地之各項稅費、容積移轉保證金及信託費用等，係依據本公司過去經驗予以估算編列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為 1,157,362 仟元，經評估「The Top」建案營業成本及營業毛利估計尚屬合

理，尚無重大異常情事。

C.營業利益合理性評估

單位：新台幣仟元

項目 \ 建案名稱		The Top
營業費用	銷售費用	149,900
	管理費用	31,838
合計		181,733

「The Top」建案之銷售費用及管理費用分別估列 149,900 仟元及 31,833 仟元，銷售費用依據過往銷售經驗，預估為總銷售金額的 4.08%，管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費等相關費用，本公司依市場行情及歷史經驗估列，預估為銷售總金額之 0.87%。綜上，本公司以總銷售金額約 4.95%估列營業費用，而本公司可認列之營業毛利 1,157,362 仟元扣除營業費用後之營業利益為 975,629 仟元，應尚屬合理，尚無重大異常情事。

②台中 14 期

本公司預計以 550,000 仟元支應「台中 14 期」建案之營建工程款及其他相關費用，於 115 年第一季~115 年第四季分別投入 120,000 仟元、140,000 仟元、150,000 仟元及 140,000 仟元，「台中 14 期」建案於 113 年 5 月 27 日開工，並預計於 117 年 6 月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列房屋銷售收入，預計可挹注本公司營業收入 2,894,361 仟元、營業毛利 795,949 仟元及營業利益為 620,812 仟元，茲就「台中 14 期」建案之預估效益及效益合理性說明如下：

單位：新台幣仟元

項目 \ 建案名稱	台中 14 期
營業收入	2,894,361
營業成本	2,098,412
營業毛利	795,949
營業費用	175,137
營業利益	620,812

A.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

	銷售戶/預計銷售總面積	銷售單價	銷售總價
住宅(坪)	85 戶/3,295 坪	763.94	2,517,186

店面(坪)	1 戶/70.71 坪	950	67,175
停車位(個)	124 個	2,500	310,000
合計			2,894,361

「台中 14 期」位於台中市 14 期重劃區，目前建案名稱尚未定案，該建案坐落於台中市北屯區崇德八路一段及山西路，鄰近崇德商圈、水湳商圈及松竹商圈等生活圈，距離 74 號快速道路及國道 1 號高速公路約 8 分鐘車程，便於往返台中市區及周圍縣市，附近亦有國小、國中及高中等各級學校。該建案規畫地上 19 層地下 3 層，總戶數為 85 戶，以及 1 間店面，地下一樓至地下三樓有則停車位 124 個；可銷售住宅坪數約為 3,295 坪、店面約 70.71 坪及車位 124 個，以住宅單坪售價 763.94 仟元、店面單坪售價 950 仟元及每單位車位 2,500 仟元計算，預計該建案合計總營業收入為 2,894,361 仟元，預計於 117 年 6 月取得使用執照，採全部完工法認列營業收入。

與「台中 14 期」建案相似之建案狀況

建案名稱	華固豐匯
建設公司	華固建設
地點	豐樂路、豐美街、昌平五街
坪數	38~47
住宅單價(仟元/坪)	750
車位單價(仟元/個)	2,400

資料來源：樂居實價登陸網

綜上所述，本公司「台中 14 期」建案已於 113 年 5 月開工，將採預售方式銷售，待 117 年 6 月取得使用執照，後續將房屋過戶給買家之後，建案即可認列房屋銷售收入。經比較同區域之「華固豐匯」建案，該建案之銷售價格尚在合理區間，故「台中 14 期」建案之預計銷售收入為 2,894,361 仟元尚屬合理。

B.營業成本及毛利合理性評估

單位：新台幣仟元

項目 \ 建案名稱	台中 14 期
土地成本	791,900
營建工程款	1,230,301
建築設計費	24,710
財務費用	37,580
其他費用	13,921
合計	2,098,412

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費、財務費用及其他費用等。本公司於 111 年取得位於台中市北屯

區仁平段 172 地號，土地取得成本為 791,900 仟元(含容積移轉代金 183,900 仟元)，該建案預估工程費用為 1,230,301 仟元，以總樓地板面積 4,596.43 坪,推算出每坪約為 267 仟元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。建築設計費主係委請王銘鴻建築師事務所、大陸工程有限公司、大彥工程顧問有限公司及合合設計有限公司等設計規劃，總金額約 24,710 仟元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。財務費用主係融資利息、手續費等費用所組成，其他費用主係購買土地之各項稅費、容積移轉保證金及信託費用等，係依據本公司過去經驗予以估算編列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為 795,949 仟元，經評估「台中 14 期」建案營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常情事。

C.營業利益合理性評估

單位：新台幣仟元

建案名稱		台中 14 期
項目		
營業費用	銷售費用	119,493
	管理費用	55,644
合計		175,137

「台中 14 期」建案之銷售費用及管理費用分別估列 119,493 仟元及 55,644 仟元，銷售費用依據過往銷售經驗，預估為總銷售金額的 4.13%，管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費等相關費用，本公司依市場行情及歷史經驗估列，預估為銷售總金額之 1.92%。綜上，本公司以總銷售金額約 6.05%估列營業費用，稅費係建案過戶後賣方繳交之土增稅及地價稅，本公司依現行稅率估列，而本公司可認列之營業毛利 795,949 仟元扣除營業費用後之營業利益為 620,812 仟元，應尚屬合理，尚無重大異常情事。

綜上，藉由本次辦理 114 年度現金增資發行新股案，其法定程序、資金取得及運用計畫及預計可能產生效益應屬合理可行。

4.比較各種資金調度來源對發行人當年度(及次一年度)每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

(1)各種資金調度來源之分析比較

綜觀上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

項目	有利因素	不利因素

項目		有利因素	不利因素
股 權	現金增資 發行新股	1.改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.係為資本市場較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高。 3.員工依法得優先認購10%~15%，可提升員工之認同感及向心力。	1.每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。 2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。
	海外存 託憑證	1.經由海外市場募集資金，可拓展公司之知名度。 2.籌資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 3.提高自有資本比率，改善財務結構。	1.公司海外知名度及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。
債 權	國內外轉換公 司債	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3.稀釋每股盈餘之壓力較低。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。	1.流通性較普通股低。 2.未轉換，仍有贖回之資金壓力。
	銀行借款 或發行承兌匯 票	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低競爭能力。 3.或需擔保品。 4.到期有還款壓力。

(2)各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司可運用之籌資途徑包括銀行借款或轉換公司債、辦理現金增資及發行海外存託憑證及海外轉換公司債等，但發行海外存託憑證及海外可轉換公司債之固定發行成本較高，且存在資金匯兌風險，較不利於國內資金需求，加以海外發行成本較高，是以本次募資計畫並不適合發行海外籌資工具。若採用銀行舉債融通方式投入，則易受產業景氣反轉或經營環境轉劣，資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響而愈形困難，進而提高公司財務、營運之風險，影響競爭力。本公司營運擴大，營運資金需求增加，如以短期借款支應營運，將使本公司未來利息負擔加劇，不利於公司經營。若採發行轉換公司債，雖不致立即產生稀釋每股盈餘之效果，然目前股市短中期大幅上漲機率不高，下跌風險加劇，未來如股價下跌將不利於投資人轉換，未來到期仍需還款，不利於公司經營。

而現金增資係一般國內上市、上櫃公司最常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉的金融商品，因此流通性相當高，籌資計畫較易進行，除可立即降低負債比率，提高短期償債能力，並減少銀行融資產生之利息費用，且能增加長期資金供運用，且員工依公司法規定得優先認購10%~15%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，基於本公司經營成果回饋與國內股東及社會大眾利潤共享，雖現金增資將立即對每股盈餘將產生稀釋作用，惟可降低公司經營風險及降低再融資成本，故本公司本次籌資計畫以現金增資發行新股方式辦理，應為本

公司較佳之資金籌措方式。

①對當年度每股盈餘稀釋之影響

採行各種資金調度方式對每股盈餘稀釋之影響

單位：新台幣仟元；仟股

假設性財務資料	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			全數轉換	全數未轉換
籌資金額	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
籌資工具利率(註 1)	2.615%	—	1%	1%
預計增加之資金成本(註 1)	26,150	—	—	10,000
114.9.30 流通在外普通股股數	269,527	269,527	269,527	269,527
增加股數(註 2)	—	50,000	49,020	—
計畫後之股數(註 3)	269,527	319,527	318,547	269,527
資金成本對每股盈餘之影響(註 4)	0.097	—	—	0.037
每股盈餘稀釋程度(註 5)	0%	15.65%	15.39%	0%

註 1：在不考慮發行成本前提下，以本公司銀行借款利率約 2.22%~3.01%之平均借款利率 2.615%計算，因此資金成本計算期間以一年估算，另轉換公司債實質利率假設以 1.00%計算：銀行借款資金成本為 1,000,000 仟元 $\times$ 2.615%=26,150 仟元；全數未轉換公司債資金成本為 1,000,000 仟元 $\times$ 1.00%=10,000 仟元(暫不考慮轉換權及賣回權)。

註 2：本次現金增資每股價格暫訂為每股 20 元設算，則現金增資 1,000,000 仟元預計須發行之股數為 50,000 仟股；假設採發行國內轉換公司債，暫定溢價率為 102%，轉換價格 20.4 元計算，最大可能轉換普通股股數為 49,020 仟股。

註 3：不考慮公司庫藏股、無償配股或以往年度轉換公司債轉換等非現金增資股數增加之稀釋效果，僅分析因現金增資或轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

註 4：係因發行各種籌資工具導致預估 115 年度每股稅前盈餘減少數。

註 5：為便於分析，因此資金成本計算期間以一年估算，未考慮資金成本之節省下，則現金增資每股盈餘稀釋程度為【 $1-269,527/(269,527+50,000)=15.65\%$ 】；發行轉換公司債每股盈餘稀釋程度則為【 $1-269,527/(269,527+49,020)=15.39\%$ 】。

A.銀行借款

若以銀行借款方式募集資金，以本公司目前平均銀行借款利率約 2.615%計算，故預計 115 年度提列之資金成本 26,150 仟元，則預估稅前純益減少 26,150 仟元，預估每股稅前盈餘減少約 0.097 元。

B.現金增資

本公司若以現金增資發行新股籌集所需資金，考量現金增資承銷作業，假設 115 年 1 月底新股發行，每股承銷價 20 元，預計增資發行 50,000 仟股，則增加後之股數為 319,527 仟股，雖無名目資金成本使稅前純益減少，但因股本膨脹致其發行時造成每股盈餘稀釋程度約為 15.65%。

C.發行轉換公司債

本公司若以發行國內轉換公司債總額 1,000,000 仟元籌集所需資金，在債券持有人全數未轉換之情況下，計算本公司 115 年度按實質利率以 1.00%計算應提列之利息費用，則 115 年度發行期間應提列資金成本約 10,000 仟

元，預估每股稅前盈餘減少約 0.037 元。若公司債債權人全數轉換，則該年度並無提列利息費用，年底依據轉換價格，將因公司債全數轉換增加普通股 49,020 仟股，致增加後股數為 318,547 仟股，每股盈餘稀釋約為 15.39%。

如上表設算，本次募集資金計畫若採以銀行借款方式籌資，因有資金成本而侵蝕到獲利水準，由於股本並未變動，故對每股稅前盈餘之稀釋效果不大，惟公司負債比率將大幅提高，財務風險將持續增高，將降低日後舉債能力；若採轉換公司債之方式籌資，雖轉換公司債具有轉換成普通股股權之性質，對每股盈餘將會產生延緩稀釋速度之效果，惟在尚未轉換成普通股前仍屬負債，對公司之財務結構將產生負面影響。

本公司本次擬辦理現金增資，其資金成本低於其他籌資方式；相較於發行轉換公司債，雖其股本增加幅度及對每股盈餘稀釋程度相對較高，但負債比率較發行可轉換公司債低，有助於改善財務結構，又可避免公司於債券到期時發生償還資金之壓力，減少公司財務負擔並降低財務風險。

②對財務負擔之影響

若本公司未來持續以金融機構借款或發行債權相關之商品籌集資金，則利息負擔將會有增無減，導致財務結構惡化及營運風險提高，而若以發行海外存託憑證之方式籌資，因涉及國外發行市場作業，相關程序繁複，且發行成本較高，將加重公司之財務負擔，故以現金增資發行普通股募集資金，可取得長期、穩定且成本較為低廉之資金，因而可減輕利息負擔，強化財務結構，短期雖造成每股盈餘之稀釋，惟就長期而言應有健全財務之正面助益。因此，為降低公司之財務風險，以現金增資方式募集資金以健全公司經營體質，應為較佳之籌資方式。

綜上所述，本公司在考量資金成本及盈餘稀釋程度下，採取現金增資發行普通股有利於減輕財務負擔降低營運風險及降低再融資成本，故以現金增資做為本次籌資計畫之資金來源確有其必要性。

③股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

A.對股權可能之稀釋情形

本公司本次辦理現金增資，暫定每股發行價格為 20 元，發行股數為 50,000 仟股，預計募集總金額為 1,000,000 仟元，並依法提撥 15%供員工優先認購及 10%提撥對外公開承銷，其餘股數以認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，分析其對現有股東股權最大稀釋比率，計算式如下：

$$\begin{aligned}
 &= 1 - \frac{\{ \text{普通股已發行股數} - \text{庫藏股股數} \} (註) + \text{原股東依股權比例認購新股}}{\{ \text{普通股已發行股數} - \text{庫藏股股數} \} (註) + \text{發行現金增資之普通股}} \\
 &= 1 - \frac{(269,527 \text{ 仟股} - 0 \text{ 仟股}) + 50,000 \text{ 仟股} * 75\%}{(269,527 \text{ 仟股} - 0 \text{ 仟股}) + 50,000 \text{ 仟股}} \\
 &= 1 - \frac{269,527 \text{ 仟股} + 37,500 \text{ 仟股}}{269,527 \text{ 仟股} + 50,000 \text{ 仟股}}
 \end{aligned}$$

$$=1-96.09\%$$

$$=3.91\%$$

註：截至 114.9.30 本公司流通在外股數為 269,527 仟股，無庫藏股。

由上述計算結果顯示，本公司本次計畫中若全數發行新股對原股東股權之可能最大稀釋效果為 3.91%。

B.全數發行國內轉換公司債

惟若本公司計畫募集總面額新台幣 1,000,000 仟元之資金全數以發行國內轉換公司債募集，溢價率若為 102%，則其轉換價格為 20.4 元，假設 115 年底前投資人全數轉換為普通股，則屆時最大之稀釋比率計算如下：

轉換公司債轉換成普通股對轉換時股東股權稀釋比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{註} \quad \{ \text{普通股已發行股數} - \text{庫藏股股數} \} (\text{註})}{\{ \text{普通股已發行股數} - \text{庫藏股股數} \} + \text{轉換公司債之轉換股數}} \\
 &= 1 - \frac{\text{截至} \quad (269,527 \text{ 仟股} - 0 \text{ 仟股})}{\text{至} \quad (269,527 \text{ 仟股} - 0 \text{ 仟股}) + (1,000,000 \text{ 仟元} / 20.4 \text{ 元})} \\
 &= 1 - \frac{1}{1} \frac{269,527 \text{ 仟股}}{269,527 \text{ 仟股} + 49,020 \text{ 仟股}} \\
 &= 1 - 84.61\% \\
 &= 15.39\%
 \end{aligned}$$

114.9.30 本公司流通在外股數為 269,527 仟股，無庫藏股。

由上述計算結果顯示，本公司本次計畫中若全數發行轉換公司債對原股東股權之可能最大稀釋效果為 15.39%。

綜上，本次之現金增資除依法提撥 15% 供員工優先認購及提撥 10% 對外公開承銷外，其餘股數係以除權基準日股東名簿之原股東按持股比例認購，其對股權稀釋情形應不嚴重；相對於發行可轉換公司債，由於一般全數均採對外公開承銷，外來投資人若轉換成普通股，其稀釋程度應較大，故本次以現金增資方式募集資金更能健全公司經營體質，應為較佳之籌資方式。

C.對現有股東權益之影響

對現有股東權益影響觀之，以發行可轉換公司債方式籌資，雖股本不會立即增加，然其資金成本較高，易侵蝕公司獲利，且籌資後僅增加公司負債，淨值並無法立即提高，對永續經營之助益有限，而以現金增資方式募集資金，除能適度提高自有資本率，減輕財務負擔外，更有助於未來業務競爭力之提升，並降低營運風險以因應經營環境之變動，故就長期而言對現有股東權益較得以保障。

綜上所述，在考量不增加本公司營運風險及強化財務結構與經營體質下，以現金增資作為資金調度來源應較為合適。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：

本次每股暫定發行新股價格高於面額，故不適用此項評估。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：

請參閱本公開說明書「附件八：114 年度現金增資發行新股承銷價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房、及設備者，應說明本次計劃完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司，應列明下列事項：

(1)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響。如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響：不適用。

(2)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

①公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱 114 年及 115 年度現金收支預測表。

②目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

單位：新台幣仟元

年度/項目	114 年 1~10 月 (實際數)	114 年 11~12 月及 115 年 1~11 月 (預估數)
期初現金餘額(1)	1,467,277	887,734
非融資性收入(2)	706,253	660,202
非融資性支出(3)	4,972,536	3,441,572
非融資性收支差異(4)=(2)-(3)	(4,266,283)	(2,781,370)
要求最低現金餘額(5)	300,000	300,000
融資前資金(短絀)餘額(6)=(1)+(4)-(5)	(3,099,006)	(2,193,636)
發行普通公司債(8)	-	591,973
償還普通公司債(9)	-	(798,958)
金融機構借款增加(減少)(10)	3,775,737	1,059,041
營運資金餘額(短絀)(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10)	676,731	(1,341,580)
因應方式		現金增資 1,000,000 仟元

由上列彙總表可知，本公司 114 年 11 月~115 年 11 月來自非融資性收

入為 660,202 仟元，扣除預計前述期間非融資性支出 3,441,572 仟元及最低現金需求餘額 300,000 仟元，再加計期初現金餘額 887,734 仟元後，總計 114 年 11 月~115 年 11 月將產生融資前非融資性收支之現金短絀為 2,193,636 仟元，再加上本次預計償還金融機構借款、償還普通公司債及其他金融機構借款增加，期末營運資金短絀達 1,341,580 仟元，顯示本公司預估在最近期完工交屋之「The Top」建案於 115 年 12 月挹注收入約 30 億元之前，未來現金將不足以支應非融資性支出、償還金融機構借款、償還普通公司債及未來營運所需，且公司帳上現金水位多依賴金融機構借款周轉，若持續增加金融機構借款支應資金缺口，將使本公司整體授信金額及利息費用大增，致不利於其負債比率及償債能力。綜上所述，本公司本次辦理現金增資發行新股支應其資金短絀情形，可進一步降低利息費用及財務費用，使公司經營更佳穩健，對本公司長期發展有正面助益，故應有其必要性。

③本公司申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：詳次頁。

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額(1)	1,467,277	1,626,361	1,328,606	1,348,201	1,319,405	1,433,825	1,494,451	1,502,231	1,335,446	1,020,486	887,734	477,015	1,467,277
加:非融資性收入													
房地款收入	104,955	79,344	117,660	37,320	107,280	0	2,350	20,215	53,025	20,227	0	0	542,376
租賃收入	1,233	877	887	1,686	1,387	1,370	1,361	5,719	2,685	2,239	2,239	2,239	23,922
利息收入	3,842	3,804	3,895	3,386	3,441	6,078	2,950	1,819	775	1,057	1,056	1,056	33,159
股利收入	0	0	0	0	0	10,451	1,400	0	0	0	0	0	11,851
工程款保證金及其他收入	2,752	2,867	13,868	4,696	4,842	61,097	254	10,992	167				101,535
非融資性收入合計(2)	112,782	86,892	136,310	47,088	116,950	78,996	8,315	38,745	56,652	23,523	3,295	3,295	712,843
減:非融資性支出													
取得長期投資	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260,000	290,000
購置營建用地	0	433,550	0	804	2,759,990	2,233	344,405	4,391	50,986	0	96,683	10,122	3,703,164
工程款支出	63,827	45,542	105,609	96,966	65,347	49,739	96,680	68,403	104,219	136,397	65,197	146,058	1,043,984
租金成本	126	313	87	206	175	251	370	68	58	609	609	609	3,481
管銷費用支出	12,172	9,324	15,380	13,134	12,752	15,412	10,919	11,639	8,080	15,371	15,874	15,372	155,429
利息支出	21,030	19,884	20,331	25,047	25,253	32,052	26,175	27,615	20,857	29,372	31,156	45,035	323,807
現金股利及員工酬勞	0	0	0	0	0	0	0	0	12,833	20,946	0	0	33,779
所得稅	0	0	0	0	0	56,992	0	0	48,615	0	0	0	105,607
非融資性支出合計(3)	127,155	508,613	141,407	136,157	2,863,517	156,679	478,549	112,116	245,648	202,695	209,519	477,196	5,659,251
要求最低現金餘額(4)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	427,155	808,613	441,407	436,157	3,163,517	456,679	778,549	412,116	545,648	502,695	509,519	777,196	5,959,251
融資前可供支用現金餘額(短	1,152,904	904,640	1,023,509	959,132	(1,727,162)	1,056,142	724,217	1,128,860	846,450	541,314	381,510	(296,886)	(3,779,131)
發行(償還)普通公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	(81,787)	(7,210)	(712,250)	491,973	(309,274)
信託及備償專戶轉(入)出	(41,128)	23,062	(12,052)	59,646	2,764,059	49,739	94,330	48,188	51,194	(20,227)	0	0	3,016,811
銀行借款	285,054	1,166,873	923,548	196,277	452,976	279,742	576,032	61,992	97,078	106,648	543,170	404,761	5,094,151
銀行還款	(70,469)	(1,065,969)	(886,804)	(195,650)	(356,048)	(191,172)	(192,348)	(203,594)	(192,449)	(32,791)	(35,415)	0	(3,422,709)
融資淨額(7)	173,457	123,966	24,692	60,273	2,860,987	138,309	478,014	(93,414)	(125,964)	46,420	(204,495)	896,734	4,378,979
期末現金餘額	1,626,361	1,328,606	1,348,201	1,319,405	1,433,825	1,494,451	1,502,231	1,335,446	1,020,486	887,734	477,015	899,848	899,848

115 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額(1)	899,848	1,740,574	1,724,459	1,953,369	1,597,148	1,409,989	1,185,778	1,106,067	1,007,609	801,973	646,121	184,221	899,848
加:非融資性收入													
房地款收入	0	0	0	0	0	0	0	17,734	13,756	12,735	11,766	3,065,167	3,121,158
租賃收入	2,239	2,239	2,239	2,239	2,239	2,239	2,239	2,239	363	363	362	362	19,362
利息收入	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,057	1,057	1,057	1,057	1,057	1,057	12,678
股利收入	0	0	408,600	0	0	10,400	0	0	0	0	0	0	419,000
工程款保證金及其他收入	0	88,000	0	0	0	0	0	0	0	0	60,000	0	148,000
非融資性收入合計(2)	3,295	91,295	411,895	3,295	3,295	13,695	3,296	21,030	15,176	14,155	73,185	3,066,586	3,720,198
減:非融資性支出													
取得長期投資	0	71,455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,455
購置營建用地	60,000	118,330	217,116	286,860	114,744	604,955	0	0	0	0	0	0	1,402,005
工程款支出	84,596	119,335	85,158	93,512	91,566	164,262	94,757	135,124	123,373	128,866	114,754	300,903	1,536,206
租金成本	627	627	221	221	221	221	221	221	221	221	220	220	3,462
管銷費用支出	15,698	29,710	11,198	11,198	11,700	11,198	11,198	11,198	27,460	11,198	11,700	11,198	174,654
利息支出	44,982	39,479	58,743	32,679	33,635	58,133	49,938	36,267	48,053	40,393	49,762	41,966	534,030
現金股利及員工酬勞	0	0	0	0	0	0	0	0	12,833	20,945	0	0	33,778
所得稅	0	0	0	0	10,641	0	0	0	0	29,628	0	0	40,269
非融資性支出合計(3)	205,903	378,936	372,436	424,470	262,507	838,769	156,114	182,810	211,940	231,251	176,436	354,287	3,795,859
要求最低現金餘額 4	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	505,903	678,936	672,436	724,470	562,507	1,138,769	456,114	482,810	511,940	531,251	476,436	654,287	4,095,859
融資前可供支用現金餘額(短絀)	397,240	1,152,933	1,463,918	1,232,194	1,037,936	284,915	732,960	644,287	510,845	284,877	242,870	2,596,520	524,187
發行(償還)普通公司債	0	0	100,000	0	0	0	0	0	(79,498)	(7,210)	0	(17,943)	(4,651)
現金增資	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000
信託及備償專戶轉入(出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168,095	168,095
銀行借款	156,252	322,789	182,709	107,120	110,676	692,464	146,246	103,691	138,517	122,098	0	177,309	2,259,871
銀行還款	(112,918)	(51,263)	(93,258)	(42,166)	(38,623)	(91,601)	(73,139)	(40,369)	(67,891)	(53,644)	(358,649)	(1,755,501)	(2,779,022)
融資淨額(7)	1,043,334	271,526	189,451	64,954	72,053	600,863	73,107	63,322	(8,872)	61,244	(358,649)	(1,428,040)	644,293
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,740,574	1,724,459	1,953,369	1,597,148	1,409,989	1,185,778	1,106,067	1,007,609	801,973	646,121	184,221	1,468,480	1,468,480

- (2) 就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因：

本公司本次辦理現金增資發行新股，計畫所需資金總額為 1,000,000 仟元，擬全數用於充實營運資金，茲就其營業特性、應收帳款收款、應付帳款付款政策及資本支出計畫，逐項分析與 114~115 年度現金收支預測表編製基礎之合理性及與財務預測關聯性：

① 應收帳款收款及應付帳款付款政策

本公司係為營建業，主要收入來源為不動產出租所產生租金及建案銷售，不動產租金收入主係採即期票及現金方式收取；建案銷售部份主要採預售模式，係與客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金、簽約金及開工款，而開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款，迄個案完工時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥入款項之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。本公司所編製 114 及 115 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係根據目前不動產租賃合約，以及各建案預售房地款項，並依與客戶訂定之銷售契約中之收款進度及金額，考量工程完工進度並預估銀行核貸時間等編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

本公司之付款政策依支付土地款或工程款有所區別，土地款部分係依照土地買賣合約中所訂之付款日期，以開立支票、金融機構本票或現金支付之；工程款部分則係依工程契約進度而定。本公司編製 114 及 115 年度現金收支預測表所採之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編制基礎，故其編製基礎尚屬合理。

② 資本支出計畫

114 年 1~10 月實際產生之長期投資支出為 30,000 仟元，主要係本公司於 114 年 1 月份增資子公司齊功建設股份有限公司。預估 114 年 11 月~115 年 12 月之長期投資支出為 331,455 仟元，係預計 114 年 12 月參與子公司耀霖股份有限公司增資 260,000 仟元，以及 115 年 2 月份配合子公司齊功建設股份有限公司建案開案資金需求，增資該子公司所致。本公司長期投資之編製基礎係以 114 年 1~10 月實際支出情形，並衡量本公司之目前經營策略、產業狀況、市場需求及產能配置等因素所擬定規畫而編製，故本公司之長期投資編製基礎尚屬合理。

③ 財務槓桿及負債比率

單位：新台幣仟元

項目	111 年度	112 年度	113 年度	114 年前三季
營業利益(損失) (A)	(10,626)	333,427	156,955	134,263
利息費用(B)	5,988	18,369	30,750	15,648
財務槓桿度(A)/(A-B)(倍)	註	1.06	1.24	1.13
負債比率(%)	57.34	56.35	73.01	73.52
營業收入	442,853	2,369,803	936,956	678,883

本期淨利	140,855	425,655	314,953	174,216

註：為營業損失，故不予計算。

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，該項指標數值愈高則表示公司所承擔之財務風險愈大；而該指數為正，顯示舉債經營仍屬有利，若財務槓桿度小於 1，則顯示本公司產生營業虧損及舉債風險高，公司容易陷入財務危機。本公司 112、113 年度及 114 年前三季個體財務槓桿度分別為 1.06 倍、1.24 倍及 1.13 倍，本公司之財務槓桿度除 111 年度因為營業損失故不予計算外，呈逐年增長之趨勢，顯示舉債所承擔的利息支出對本公司之稅前淨利影響逐年增加，故若本次募資金額用以充實營運資金，可減輕本公司之利息負擔，且本公司可藉此取得中長期穩定資金，降低對金融機構的依存度，減少利息支出及降低其營運及財務風險、提升市場競爭力，此次籌資實具有其必要性及合理性。

本公司 111~113 年度及 114 年前三季之負債比率分別為 57.34%、56.35%、73.01%及 73.52%，負債比率各年度均超過 5 成，顯示本公司短期資金之調度上，仍仰賴金融機構借款籌措營運資金，惟舉債經營除將侵蝕獲利，另公司資金之調度受金融機構額度及還款期間限制，將使本公司在資金運用上失去彈性。故本公司藉由本次辦理籌資募集資金用以籌措中長期穩定資金，將有助於增加資金靈活度，降低財務風險並改善財務結構，實有其必要性及合理性。

- (3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

本公司本次增資計畫係用於充實營運資金，故不適用本項評估。

- (4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：

本公司本次辦理 114 年度現金增資發行新股，其計畫項目係全數用於充實營運資金。經檢視本公司 114 及 115 年度之現金收支預測表，其中 114 年 1 月~10 月為實際數，114 年 11 月~115 年 12 月為預估數。本公司預估 114 年 11 月至 115 年 12 月之現金收支預測表中，未來資本支出及長期股權投資金額為 331,455 仟元，達本次預計募資金額 1,000,000 仟元之 33.15%，未達 60%，故不適用本項說明。

- 4.購買營建用地或支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

- 5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.合併簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料(註1)					
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年 截至9月30日
流動資產		10,235,508	10,535,310	13,366,869	14,230,928	23,194,008	26,461,392
不動產、廠房及設備		58,577	60,340	60,653	62,034	60,164	428,089
無形資產		6,147	4,802	3,434	2,425	1,475	1,590
其他資產		1,286,346	1,465,972	1,499,806	2,412,213	2,396,908	2,009,573
資產總額		11,586,578	12,066,424	14,930,762	16,707,600	25,652,555	28,900,644
流動負債	分配前	6,397,693	6,908,377	9,932,366	10,427,724	17,261,679	20,428,328
	分配後	6,373,687	6,859,450	9,919,700	10,399,533	17,240,733	註2
非流動負債		1,230,975	771,622	499,489	1,203,321	2,960,134	2,828,520
負債總額	分配前	7,628,668	7,679,999	10,431,855	11,631,045	20,221,813	23,256,848
	分配後	7,604,662	7,631,072	10,419,189	11,602,854	20,200,867	註2
歸屬於母公司業主之權益		3,334,089	3,760,558	3,867,747	4,338,184	4,678,120	4,891,009
股本		2,400,593	2,446,356	2,533,121	2,562,888	2,618,192	2,695,266
資本公積		(8,285)	(4,974)	(4,538)	(2,282)	116,892	168,474
保留盈餘	分配前	956,224	1,355,955	1,317,325	1,697,881	1,924,448	2,035,814
	分配後	884,206	1,184,710	1,274,262	1,612,281	1,861,611	註2
其他權益		(14,443)	3,131	21,839	79,697	18,588	(8,545)
庫藏股票		-	(39,910)	-	-	-	-
非控制權益		623,821	625,867	631,160	738,371	752,622	752,787
權益總額	分配前	3,957,910	4,386,425	4,498,907	5,076,555	5,430,742	5,643,796
	分配後	3,933,904	4,337,498	4,486,241	5,048,364	5,409,796	註2

註1：上表財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：尚未分派。

2.合併簡明綜合損益表

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)					
	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年 截至 9 月 30 日
營 業 收 入	5,306,536	1,528,310	547,495	2,502,578	1,094,451	805,390
營 業 毛 利	825,949	557,512	155,353	675,179	393,403	301,752
營 業 (損) 益	48,663	335,018	(9,355)	346,101	227,324	169,924
營業外收入及支出	68,433	155,304	183,182	184,547	191,726	63,723
稅 前 淨 利	117,096	490,322	173,827	530,648	419,050	233,647
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	122,004	478,035	138,148	426,866	315,175	174,391
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	122,004	478,035	138,148	426,866	315,175	174,391
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	2,107	9,006	19,520	57,306	(60,884)	(27,133)
本期綜合損益總額	124,111	487,041	157,668	484,172	254,291	147,258
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	153,801	479,968	140,855	425,655	314,953	174,216
淨利歸屬於非控制 權 益	(31,797)	(1,933)	(2,707)	1,211	222	175
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	154,524	488,974	160,375	482,961	254,069	147,083
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	(30,413)	(1,933)	(2,707)	1,211	222	175
每 股 盈 餘	0.60	1.89	0.55	1.67	1.20	0.65

註：上表財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

3.個體簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近五年度財務資料(註1)				
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
流動資產		5,484,049	5,385,527	6,625,091	6,414,755	13,760,638
不動產、廠房及設備		58,547	58,964	58,608	57,978	57,460
無形資產		5,726	4,138	2,823	2,070	1,327
其他資產		2,251,777	2,348,356	2,379,755	3,464,366	3,514,096
資產總額		7,800,099	7,796,985	9,066,277	9,939,169	17,333,521
流動負債	分配前	3,243,708	3,314,059	4,727,342	4,425,113	9,722,228
	分配後	3,219,702	3,265,132	4,714,676	4,396,922	9,701,282
非流動負債		1,222,302	722,368	471,188	1,175,872	2,933,173
負債總額	分配前	4,466,010	4,036,427	5,198,530	5,600,985	12,655,401
	分配後	4,442,004	3,987,500	5,185,864	5,572,794	12,634,455
歸屬於母公司業主之權益		3,334,089	3,760,558	3,867,747	4,338,184	4,678,120
股本		2,400,593	2,446,356	2,533,121	2,562,888	2,618,192
資本公積		(8,285)	(4,974)	(4,538)	(2,282)	116,892
保留盈餘	分配前	956,224	1,355,955	1,317,325	1,697,881	1,924,448
	分配後	884,206	1,184,710	1,274,262	1,612,281	1,861,611
其他權益		(14,443)	3,131	21,839	79,697	18,588
庫藏股票		-	(39,910)	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	3,334,089	3,760,558	3,867,747	4,338,184	4,678,120
	分配後	3,310,083	3,711,631	3,855,081	4,309,993	4,657,174

註1：上表財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

4.個體簡明綜合損益表

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
營 業 收 入	981,824	1,443,377	442,853	2,369,803	936,956
營 業 毛 利	338,908	542,037	135,188	646,001	353,537
營 業 (損) 益	167,747	332,370	(10,626)	333,427	156,955
營業外收入及支出	(3,724)	159,885	187,160	212,644	257,991
稅 前 淨 利 (損)	164,023	492,255	176,534	546,071	414,946
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利 (損)	153,801	479,968	140,855	425,655	314,953
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	153,801	479,968	140,855	425,655	314,953
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	723	9,006	19,520	57,306	(60,884)
本期綜合損益總額	154,524	488,974	160,375	482,961	254,069
淨 利 (損) 歸 屬 於 母 公 司 業 主	153,801	479,968	140,855	425,655	314,953
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母 公 司 業 主	154,524	488,974	160,375	482,961	254,069
綜合損益總額歸屬於非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	0.6	1.89	0.56	1.67	1.20

註：上表財務資料均經會計師查核簽證。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年 度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
109	安侯建業聯合會計師事務所	郭欣頤、寇惠植	無保留意見
110	安侯建業聯合會計師事務所	郭欣頤、寇惠植	無保留意見
111	安侯建業聯合會計師事務所	郭欣頤、寇惠植	無保留意見
112	安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植、李慈慧	無保留意見
113	安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植、李慈慧	無保留意見
114 年第三季	安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植、張肇文	無保留核閱報告

2.最近五年度更換簽證會計師之情事

因安侯建業聯合會計師事務所內部調整，本公司簽證會計師自民國 112 年第一季起，簽證會計師由原任郭欣頤、寇惠植會計師變更為寇惠植、李慈慧會計師。

因安侯建業聯合會計師事務所內部調整，本公司簽證會計師自民國 114 年第一季起，由寇惠植、李慈慧會計師變更為寇惠植、張肇文會計師。

(四)財務分析

1.合併報表財務分析

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 114年9月30日 (註1)
		109年	110年	111年	112年	113年	
財務結構 %	負債占資產比率	65.84	63.65	69.87	69.62	78.83	80.47
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	8,858.23	8,548.37	8,240.96	10,123.33	13,946.63	1,979.10
償債能力	流動比率(%)	159.99	152.5	134.58	136.47	134.37	129.53
	速動比率(%)	37.17	41.59	40.04	37.21	33.49	18.16
	利息保障倍數	4.44	75.57	26.05	27.87	13.85	14.54
經營能力	應收款項週轉率(次)	45.00	236.98	65.24	68.55	23.77	58.38
	平均收現日數	8	2	6	5	15	6.25
	存貨週轉率(次)	0.61	0.13	0.05	0.18	0.05	0.03
	應付款項週轉率(次)	8.69	4.05	1.49	3.18	0.89	0.88
	平均銷貨日數	598	2,808	7,300	2,028	7,300	12166.66
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	13.32	25.7	9.05	40.80	17.91	4.40
	總資產週轉率(次)	0.42	0.13	0.04	0.16	0.05	0.04
獲利能力	資產報酬率(%)	1.18	4.09	1.06	2.80	1.61	0.92
	權益報酬率(%)	2.84	11.46	3.11	8.92	6.00	4.2
	稅前純益占實收資本比率(%)	4.88	20.04	6.86	20.71	16.01	29.01
	純益率(%)	2.3	31.28	25.23	17.06	28.8	21.65
	每股盈餘(元)	0.60	1.89	0.55	1.63	1.20	0.65
現金流量	現金流量比率(%)	註2	0.44	註2	6.44	註2	註2
	現金流量允當比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	註2
	現金再投資比率(%)	註2	0.68	註2	14.90	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度	16.97	1.66	(16.61)	1.95	1.73	1.78
	財務槓桿度	3.32	1.02	0.57	1.06	1.17	1.11

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：非流動負債增加所致。
- 2.利息保障倍數：稅前純益減少所致。
- 3.應收款項週轉率及平均收現日數：銷貨淨額減少所致。
- 4.存貨週轉率及平均銷貨日數：銷貨淨額減少所致。
- 5.應付款項週轉率：銷貨成本減少所致。
- 6.不動產、廠房及設備週轉率：銷貨淨額減少所致。
- 7.總資產週轉率：銷貨淨額減少所致。
- 8.資產報酬率(%)及權益報酬率(%)：稅後淨利減少所致。
- 9.稅前純益占實收資本比率及純益率：稅前淨利減少所致。

10.純益率及每股盈餘:稅後淨利減少所致。

11.現金流量比率: 營業活動現金流量減少所致。

註 1：上表資料係經會計師查核簽證或核閱。

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

註 3：114 年第三季財務比率係換算全年度金額為計算基礎。

2.個體報表財務分析

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析 (註 1)				
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
財務結構 %	負債占資產比率	57.26	51.77	57.34	56.35	73.01
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7,782.45	7,602.82	7,403.32	9,510.60	13,246.25
償債能力	流動比率 (%)	169.07	162.51	140.14	144.96	141.54
	速動比率 (%)	59.88	69.03	53.99	65.30	49.76
	利息保障倍數	15.30	92.28	30.48	30.73	14.49
經營能力	應收款項週轉率 (次)	註 8	25,321.7	7,769.35	80.70	25.24
	平均收現日數	註 8	1	1	5	14
	存貨週轉率 (次)	0.21	0.27	0.09	0.46	0.09
	應付款項週轉率 (次)	6.66	9.15	2.26	4.99	1.42
	平均銷貨日數	1,756	1,332	4,210	796	3,858
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	16.61	24.56	7.53	40.65	16.23
	總資產週轉率 (次)	0.13	0.185	0.053	0.249	0.069
獲利能力	資產報酬率 (%)	2.16	6.21	1.73	4.63	2.49
	權益報酬率 (%)	4.55	13.53	3.69	10.37	6.99
	稅前純益占實收資本比率 (%)	6.83	20.12	6.97	21.31	15.85
	純益率 (%)	15.68	33.25	31.81	17.96	33.61
	每股盈餘 (元)	0.60	1.89	0.56	1.67	1.20
現金流量	現金流量比率 (%)	註 2	0.13	註 2	0.27	註 2
	現金流量允當比率 (%)	29.86	67.78	50.51	註 2	註 2
	現金再投資比率 (%)	註 2	10.30	註 2	24.84	註 2
槓桿度	營運槓桿度	2.02	1.63	(12.72)	1.94	2.25
	財務槓桿度	1.07	1.02	0.64	1.06	1.24

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

近二年度變動比率超過 20%說明：

- 1.負債占資產比率：營建專案持續投入，資產及負債同時增加所致。
- 2.長期資金占不動產、廠房及設備比率：長期資金增加所致。
- 3.速動比率：流動負債增加所致。
- 4.利息保障倍數:稅前純益減少所致。
- 5.應收款項週轉率及平均收現日數:銷貨淨額減少所致。
- 6.存貨周轉率及平均銷貨日數：銷貨成本減少所致。
- 7.應付款項週轉率：銷貨成本減少所致。

- 8.不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率：銷貨淨額減少所致。
- 9.資產報酬率(%)、權益報酬率(%)、及每股盈餘：稅後淨利減少所致。
- 10.稅前純益占實收資本比率(%)及純益率：稅前淨利減少所致。
- 11.現金流量允當比率：營業活動現金流量減少所致。

註1：以上各期財務資料經會計師查核簽證。

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

註3：財務分析之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產／流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]／平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益-利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，其金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下：

1.合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113 年度		112 年度		增減變動		差異數說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金及約當現金	1,577,508	6.15	1,036,439	6.20	541,069	52.20	主係本期因業務需求新增銀行借款，致本期現金增加。
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	81,999	0.32	1,368,201	8.19	(1,286,202)	(94.01)	主係本期處分部分金融資產所致。
存貨	17,164,934	66.91	10,115,895	60.55	7,049,039	69.68	主係興建個案持續投入成本及新增購地成本所致。
其他流動資產	3,143,512	12.25	398,301	2.38	2,745,211	689.23	主係本期受限制銀行存款增加所致。
短期借款	12,900,337	50.29	6,004,648	35.94	6,895,689	114.84	主係業務需求新增銀行借款所致。
應付公司債	2,909,242	11.34	1,144,157	6.85	1,765,085	154.27	主係本期發行無擔保轉換公司債 16 億元所致。
營業收入	1,094,451	100.00	2,502,578	100.00	(1,408,127)	(56.27)	主係本期僅「新美齊心岳」之零星戶數及「新美齊硯」交屋，使本期營收下滑所致。
營業成本	701,048	64.05	1,827,399	73.02	(1,126,351)	(61.64)	主係本期交屋之餘屋建案「心岳」毛利率較高及該建案結算成本調減，致毛利率較高所致。
營業毛利（毛損）	393,403	35.95	675,179	26.98	(281,776)	(41.73)	詳收入及成本變動說明。

註1：%指該項目於各相關報表之同型比率。

註2：%指以前一年度為100%所計算出之變動比率。

2.個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113 年度		112 年度		差 異		說 明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金及約當現金	1,467,277	8.46	826,988	8.32	640,289	77.42	主係本期因業務需求新增銀行借款，致本期現金增加。
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	81,999	0.47	1,368,201	13.77	(1,286,202)	(94.01)	主係本期處分部分金融資產所致。
存貨	8,844,823	51.03	3,489,950	35.11	5,354,873	153.44	主係興建個案持續投入成本及新增購地成本所致。
其他流動資產	2,986,423	17.23	278,658	2.80	2,707,765	971.72	主係本期受限制銀行存款增加所致。
短期借款	8,124,805	46.87	2,546,827	25.62	5,577,978	219.02	主係業務需求新增銀行借款所致。
應付票據及帳款	321,676	1.86	501,072	5.04	(179,396)	(35.80)	主係依工程時程請款所致。
應付公司債	2,909,242	16.78	1,144,157	11.51	1,765,085	154.27	主係本期發行無擔保轉換公司債 16 億元所致。
保留盈餘	1,924,448	11.10	1,697,881	17.08	226,567	13.34	主係本期發行可轉債，認列資本公積-認股權 1.14 億元所致。
營業收入	936,956	100.00	2,369,803	100.00	(1,432,847)	(60.46)	主係本期僅「新美齊心岳」之零星戶數及「新美齊硯」交屋，使本期營收下滑所致。
營業成本	583,419	62.27	1,723,802	72.74	(1,140,383)	(66.16)	主係本期交屋之餘屋建案「心岳」毛利率較高及該建案結算成本調減，致毛利率較高所致。
營業毛利（毛損）	353,537	37.73	646,001	27.26	(292,464)	(45.27)	
營業淨利（淨損）	156,955	16.75	333,427	14.07	(176,472)	(52.93)	
本期綜合損益總額	254,069	27.12	482,961	20.38	(228,892)	(47.39)	主係本期營收及毛利減少所致。

註1：%指該項目於各相關報表之同型比率。

註2：%指以前一年度為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.112 年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件九。

2.113 年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件十。

3.114 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告：請參閱本公開說明書附件十一。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表

1.112 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件十二。

2.113 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件十三。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露下列資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一)財務狀況

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	112 年度	113 年度	差異	
			金 額	%
流動資產	14,230,928	23,194,008	8,963,080	62.98
不動產、廠房及設備	62,034	60,164	(1,870)	(3.01)
投資性不動產淨額	1,401,134	1,321,959	(79,175)	(5.65)
無形資產	2,425	1,475	(950)	(39.18)
其他資產	596,940	745,477	148,537	24.88
資產總額	16,707,600	25,652,555	8,944,955	53.54
流動負債	10,427,724	17,261,679	6,833,955	65.54
非流動負債	1,203,321	2,960,134	1,756,813	146.00
負債總額	11,631,045	20,221,813	8,590,768	73.86
股 本	2,562,888	2,618,192	55,304	2.16
資本公積	(2,282)	116,892	119,174	(5,222.35)
保留盈餘	1,697,881	1,924,448	226,567	13.34
其他權益	79,697	18,588	(61,109)	(76.68)
庫藏股	0	0	0	0.00
非控制權益	738,371	752,622	14,251	1.93
股東權益總額	5,076,555	5,430,742	354,187	6.98

1.增減比例變動達 20%以上且變動金額達 10,000 仟元分析說明：

- (1)流動資產:因業務需求新增銀行借款，致現金增加；及新增購地，致存貨增加。
- (2)其他資產:受限制銀行存款增加。
- (3)流動負債:短期借款增加。
- (4)其他負債:因 113 年度發行無擔保轉換公司債 16 億元所致。
- (5)資本公積:因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者增加。
- (6)其他權益:透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現評價損益減少。

2.上述變動對財務業務並無重大影響。

3.未來因應計畫：不適用。

(二)財務績效

1.最近二年度經營結果情形分析

單位：新台幣仟元

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

1.增減比例變動達 20%以上且變動金額達 10,000 仟元分析說明：

- (1)營業收入：主係兩期交屋過戶差異，本期僅「新美齊心岳」之零星戶數及「新美齊硯」交屋，使本期營收減少。
- (2)營業純益：營業毛利及營業費用減少。
- (3)稅前純益：詳如前述(1)及(2)。

2.上述變動對財務業務並無重大影響。

3.未來因應計畫：不適用。

2.預期銷售數量及依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

主要業務未來將視國內整體不動產景氣以及市場胃納量從事國內不動產開發。

(三)現金流量

1.最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	113年度	112年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業活動之淨現金流入(出)	(5,354,759)	671,571	(6,026,330)	(897.35)
投資活動之淨現金流入(出)	(2,982,713)	(347,366)	(2,635,347)	758.67
籌資活動之淨現金流入(出)	8,875,880	455,191	8,420,689	1,849.92
現金流量變動情形分析：				
(1)營業活動：主因存貨增加使營業活動淨現金流出。				
(2)投資活動：主因其他非流動金融資產活動淨現金流出。				
(3)籌資活動：主因短期借款增加使籌資活動淨現金流入。				

2.流動性不足之改善計畫：無。

3.未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (註) ①	預期來自營業 活動淨現金流 入(出)量 ②	預計全年來自 投資及融資現 金現金流(入) 出量 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	融資計畫
1,467,277	(4,622,629)	4,378,979	(7,534,331)	—	發行現金增資
註：現金餘額包含現金及銀行存款。					
1.未來一年度現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動：主係因建案完工，交屋並收取土地、房屋出售價款，以及購買存貨所致。					
(2)投資及融資活動：預計舉借、償還銀行借款及發放現金股利。					
2.預計現金不足額之補救措施：本公司未來一年預估之現金流出主要係因應未來營運所需之支出，除以營運活動現金流入支應外，於現金餘額不足時將以現金增資及發行轉換公司債因應。					

(四)最近(113)年度重大資本支出對財務業務之影響：

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：本公司為營建業，營造工程係發包予合格之營造公司承攬，本公司並不從事營造業務，所營相關建設投資並無涉及重大資本支出。

2. 預計可能產生效益：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

1. 投資政策

本公司轉投資政策皆著眼於長期策略性目的，並致力於透過多元化整合方式提供精緻服務，創造競爭優勢，成為佈局領域完整的專業地產服務業者。目前部分轉投資事業係屬營運初期，營運尚未穩定，本公司將致力於提升新投資事業運營效率及有效擷節各項成本，預期未來應可陸續提昇投資效益。

2. 最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新台幣仟元

說明 項目	113 年度認列 投資(損)益金 額	政策	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來其他 投資計畫
京捷建設(股)公司	(1,680)	不動產建設開發、都市更新整建	尚未完工交屋	加速推案進度。	無
新美齊公寓大廈管理(股)公司	12,328	透過本公司從事資產租賃、維護、管理服務	公寓大廈管理服务穩定成長	積極開發物業、資產租賃及管理服務業務。	無
新合達(股)公司	73	資訊技術服務業	經營初期業務積極開拓	透過人工智慧，精準鎖定潛在客戶。	無
齊功建設(股)公司	186	不動產買賣租賃、都市更新整建	經營初期業務積極開拓	積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。	無
東南亞育樂(股)公司	12,820	不動產租賃	經營初期業務積極開拓	積極開發資產租賃業務。	無
齊城建設(股)公司	50	不動產買賣租賃、都市更新整建	經營初期業務積極開拓	積極開發投資標的、穩定發展進行中案件。	無
新美齊保全(股)公司	(5,277)	公寓保全業務	經營初期業務尚未開拓	積極開發公寓保全業務。	無
耀霖(股)公司	(581)	土木建築工程	經營初期業務尚未開拓	積極開發土木建築工程。	無

3. 未來一年投資計畫：無。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)列明最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形：

1.會計師提出之內部控制改進建議之改善情形

年度	會計師意見摘錄	目前改善情形
111 年	無	—
112 年	無	—
113 年	無	—

2.內部稽核發現重大缺失之改善情形

本公司之稽核人員於執行職務的過程中，除發現一般作業問題並提出改善建議，且要求內部人員改正外，並無發現重大缺失之情形。

(二)內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件一。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件二。

四、律師法律意見書：請參閱本公開說明書第附件三。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：

本公司113年度申報發行國內第三次暨第四次無擔保轉換公司債，依金融監督管理委員會金管證發字第1130361145號及第11303611451號函之應辦理事項：十、請於公開說明書揭露113年至114年現金收支預測表編列「購置營建用地」合計94.62億元之資金來源、開發計畫及預計效益，並於未來募集與發行有價證券時具體說明開發情形及效益達成情形。

經檢視本公司113年度申報發行國內第三次暨第四次無擔保轉換公司債案公開說明書中，113至114年度現金收支預測表編列「購置營建用地」合計94.62億元，主要係用於購置「台中溝背段」、「新店寶元段」、「台中惠仁段」及「三重頂崁段」土地款，其資金來源主要來自於自有資金或土地建築融資款，本公司購買該等營建用地主要係隨近年建案逐漸推案銷售，在手營建用地隨之減少，故本公司需購入營建用地以維持公司營運發展；截至目前為止，本公司原預計購入之營建用地，已全數購入並辦理過戶完成，除「台中溝背段」係委由子公司耀霖營造負責營建工程，而配合子公司初期工程開工準備需要，已有投入營建工程款39,712仟元及營建與管銷費用分別為120,619仟元及823仟

元，以及115年度初步規劃預計投入該建案相關工程成本外，並預估119年度以全部完工法認列可產生效益5,679,000仟元外，其餘土地尚在規劃中，故尚無具體開發計畫及預計可產生之效益。

(一)初步規劃

單位：新台幣仟元

建案名稱	資金狀況		113 年度 (實際數)	114 年 1~10 月 (實際數)	114 年 11~12 月 (預估數)	115 年度 (預估數)	119 年度 (預估數)	合計
台中溝背段 (自地委建)	投入成本	土地款	1,387,949	345,218	-	-	-	1,733,167
		營建工程款	1,084	38,628	14,236	265,546	-	319,494
		營建費用	33,843	86,776	4,607	30,454	-	155,680
		管銷費用	817	6	-	-	-	823
		小計	1,423,693	470,628	18,843	296,000	-	2,209,164
	資金來源	累計工程進度	-	-	-	-	-	-
		自有資金	878,693	129,028	18,843	296,000	-	1,322,564
		土地建築融資	545,000	341,600	0	-	-	886,600
		營運周轉借款	-	-	-	-	-	-
		小計	1,423,693	470,628	18,843	296,000	-	2,209,164
	預估損益	收入	-	-	-	-	5,679,000	5,679,000

(二)規劃中

單位：新台幣仟元

建案名稱	資金狀況		113 年度 (實際數)	114 年 1~10 月 (實際數)	114 年 11~12 月 (預估數)	合計
新店寶元段	投入成本	土地款	2,346,359	35,245	22,225	2,403,829
		營建工程款	-	-	-	-
		營建費用	25,129	68,761	8,840	102,730
		管銷費用	1,975	15	-	1,990
		小計	2,373,463	104,021	31,065	2,508,549
	資金來源	累計工程進度	-	-	-	-
		自有資金	501,463	104,021	31,065	636,549
		土地建築融資	1,872,000	-	-	1,872,000
		營運周轉借款	-	-	-	-
台中惠仁段	投入成本	小計	2,373,463	104,021	31,065	2,508,549
		土地款	757,315	3,197,828	-	3,955,143
		營建工程款	-	-	-	-
		營建費用	14,942	90,370	32,707	138,018
		管銷費用	429	169	0	598
	資金來源	小計	772,686	3,288,367	32,707	4,093,759
		累計工程進度	-	-	-	-
		自有資金	772,686	8,367	12,707	793,759
		土地建築融資	-	3,280,000	20,000	3,300,000
三重頂崁段	投入成本	營運周轉借款	-	-	-	-
		小計	772,686	3,288,367	32,707	4,093,759
		土地款	829,549	11,031	39,580	880,159
		營建工程款	-	-	-	-
		營建費用	13,018	20,673	3,474	37,166
	資金來源	管銷費用	2,017	20	-	2,037
		小計	844,584	31,724	43,054	919,362
		累計工程進度	-	-	-	-
		自有資金	144,584	31,724	43,054	219,362
		土地建築融資	700,000	-	-	700,000
		營運周轉借款	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-

建案名稱	資金狀況		113 年度 (實際數)	114 年 1~10 月 (實際數)	114 年 11~12 月 (預估數)	合計
		小計	844,584	31,724	43,054	919,362

綜上所述，本公司113年度申報發行國內第三次暨第四次無擔保轉換公司債案，於現金收支預測表中所編列「購置營建用地」之資金來源、開發計畫及預計效益。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止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：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件四。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。

十三、其他必要補充說明事項：無。

十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十五、上市上櫃公司之公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

113 年度董事會開會 9 次 (A)，董事(含獨立董事)出席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出 (列)席次 數 (B)	委託 出席 次數	實際出(列)席率 【B/A】(註 2)	備 註
董事長	林傳捷	9	0	100%	高美投資有限公司代表人連任；112年5月31日改選
董 事	林傳凱	7	2	78%	高輔投資(股)公司代表人連任；112年5月31日改選
董 事	許智明	9	0	100%	連任112年5月31日改選
董 事	許張義	9	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立 董事	陳修乾	8	1	89%	連任112年5月31日改選
獨立 董事	趙 晟	9	0	100%	連任112年5月31日改選
獨立 董事	朱孔晟	9	0	100%	連任112年5月31日改選
其他應記載事項：					
1.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：

(1)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。

(2)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。

2.董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(1)第十六屆第四次董事會，討論「內部經理人 112 年度年終獎金發放案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

(2)第十六屆第六次董事會，討論「員工及董事酬勞分派案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

(3)第十六屆第六次董事會，討論「擬發行限制員工權利新股予員工案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

(4)第十六屆第六次董事會，討論「內部經理人業務獎金分配案」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

(5)第十六屆第九次董事會，討論「擬分配 112 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

(6)第十六屆第九次董事會，討論「擬發行限制員工權利新股之相關事宜」，董事長林傳捷因兼任策略長、董事林傳凱為二親等血親與本議案有自身利害關係迴避討論，此案徵詢其他出席董事無異議照案通過。

3.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，並填列董事會評鑑執行情形：

本公司已擬訂「董事會績效評估辦法」，列明董事會自我(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，並於 114 年 1 月完成 113 年度董事會績效評估：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年 執行一次	113年1月1日至 113年12月31日	整體董事會	評估之方式包括董事會績效考核自評、董事成員(自我或同儕)考核自評、功能性委員會績效考核自評，每項考核項目(指標)之核分標準為「極	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		董事成員績效考核自評

			成員	優(非常同意)、優(同意)、中(普通)、差(不同意)、極差(非常不同意)」5種等級。本公司113年董事會績效評估結果揭露於企業網站。	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。

4.當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

(1)本公司已訂定「董事會議事規則」並確實遵行運作，亦為全體董事(含獨立董事)投保責任險，並依規定揭露於公開資訊觀測站。本公司除定期於公開資訊觀測站揭露董事(含獨立董事)出席狀況及進修情形予投資大眾，使資訊揭露達到即時及透明化，在未來年度，將積極配合法令規定需求，加強董事會之職能。

(2)本公司設立薪資報酬委員會、審計委員會及永續發展委員會，以協助董事會履行其監督職責。本公司審計委員會平均每季召開一次，運作皆依法令及其組織規程辦理，議事內容包括審閱財務報告、評估內部控制制度有效性、內部稽核業務執行情形、委任簽證會計師、會計師獨立性評估等。

(3)本公司董事會7席董事(含3席獨立董事)，董事會成員背景皆符合公司發展之需求，除每季召開董事會外，亦向董事會成員提供有關公司營運的相關資訊，確保各董事獲得充分的資料，以便監督公司營運狀況及策略執行進展。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形

113年度審計委員會開會9次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	委託出席 次數	實際列席率 【B/A】	備註
獨立董事	陳修乾	8	1	89%	112年5月31日新任
獨立董事	趙晟	9	0	100%	112年5月31日新任
獨立董事	朱孔晟	9	0	100%	112年5月31日新任

其他應記載事項：

1.審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(1)證券交易法第14條之5所列事項：

(2)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：

所有獨立董事決議通過後呈報董事會討論，上述第(1)及(2)項之說明，詳見本公司股東會年報第51~55頁「董事會之重要決議」。

2.獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無

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

獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

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

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

(3)主要溝通內容摘錄如下：

日期	出席人員	溝通內容	溝通情形
113/02/27 審計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟、 稽核主管:張再慶	112年稽核計畫執行情形。 112年內部控制制度聲明書。	內部稽核並未發現有影響內部控制制度之設計及執行有效性之重大情事。 本公司獨立董事對於稽核

113/05/14 審計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟 稽核主管:張再慶	至 113 年 4 月稽核計畫 執行情形。	業務執行情形及成效，無 反對意見。
113/08/13 審 計委員會	獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟 稽核主管:張再慶	至 113 年 7 月稽核計畫 執行情形。	
日期	出席人員	溝通內容	溝通情形
113/11/14 審 計委員會	獨立董事:陳修乾、 獨立董事:趙晟、 獨立董事:朱孔晟 稽核主管:張再慶	至 113 年 10 月稽核計 畫執行情形。 114 年稽核計畫。	

獨立董事與會計師溝通情形：

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

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

(3)主要溝通內容摘錄如下：

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

4.本公司審計委員會 113 年度工作重點彙整：

(1)公司財務報表之允當表達。

(2)簽證會計師之選（解）任及獨立性與績效。

(3)公司內部控制之有效實施。

(4)公司遵循相關法令及規則。

(5)公司存在或潛在風險之管控。

2.監察人參與董事會運作情形：本公司已設立審計委員會取代監察人之職能，故不適用。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V	本公司為建立良好之公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能，參照「上市上櫃公司治理實務守則」，訂定「公司治理守則」並揭露於資訊觀測站及企業網站。	符合
二、公司股權結構及股東權益			
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V	(一)本公司已設有股務單位、專責發言人及電子郵件信箱，依公司內部作業程序處理股東建議或糾紛等問題。並於企業網站提供申訴、檢舉與提議功能。 https://www.jean.com.tw/tw/invest-stackholder-contact	(一)符合
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V	(二)本公司已設有股務單位並透過股務代理機構，能隨時掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。且與主要股東保持密切聯繫，並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。	(二)符合
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V	(三)本公司關係企業的資產財務及會計皆獨立運作，設有稽核人員獨立審查；另本公司根據如「對子公司之監督與管理程序」、「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等內部相關辦法建立適當風險控管機制及防火牆並訂定「關係企業相互間財務業務相關規範」等相關管理作業規範及內控作業依據，以利遵循及監理。	(三)符合
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V	(四)本公司已訂定「道德行為準則」、「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」、「人事規章及員工行為準則」以利遵循並公佈於企業網站，及定期向內部人進行教育宣導。 以規範本公司董事、經理人及所有員工迴避與其職務有關之利益衝突、以及基於職業或控制關係而知悉未公開資訊洩露他人，以防止可能涉及內線交易之行為。為落實股東資訊對等，本公司董事會修訂「公司治理實務守則」增訂本公司內部人不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票之相關規範，以更進一步避免公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之情況。	(四)符合

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			113 年度執行情形如下： 針對董事進行教育宣導，並對全公司員工(包含經理人)發出「誠信經營、防範內線交易暨內部重大資訊」教育宣導信函，內容包含誠信經營之重要性、涉及內線交易範圍與構成要件、違反之法律責任、內部重大資訊之規範及實例說明等，並將簡報檔案寄送給經理人及全體員工。 113 年度之「誠信經營暨防範內線交易」推動情形，於 114 年 1 月 20 日報告董事會。 113 年對董事、經理人及受僱人共計 205 人次，累計 340 小時教育宣導。課程內包括：防範內線交易之重要性、內線交易構成要件、法令更新、違反之法律責任等。 本公司於每年宣導禁止內線交易之課程中提醒董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前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
(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	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	(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	
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？		會評估之範圍，包括整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。 整體董事會績效評估之衡量項目含括下列面向： (1)對公司營運之參與程度。 (2)提升董事會決策品質。 (3)董事會組成與結構。 (4)董事的選任及持續進修。 (5)內部控制。 董事成員績效評估之衡量項目含括下列面向： (1)公司目標與任務之掌握。 (2)董事職責認知。 (3)對公司營運之參與程度。 (4)內部關係經營與溝通。 (5)董事之專業及持續進修。 (6)內部控制。 功能性委員會(包括審計委員會、薪酬委員會)績效評估之衡量項目含括下列面向： (1)對公司營運之參與程度。 (2)功能性委員會職責認知。 (3)提升功能性委員會決策品質。 (4)功能性委員會組成及成員選任。 (5)內部控制。 由董事會議事事務單位收集董事會各指標活動之實際執行情形檢討改進，提送管理部，管理部記錄評估結果呈予薪酬委員會及董事會報告。本公司於 114 年 1 月完成董事會及功能性委員會之自評績效評估，並已提報於 114 年 1 月 20 日召開之董事會討論無異議通過，個別委員會之評估結果如下： 董事會評估結果介於「優」等級與「極優」等級之間，尚屬良好，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	

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		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。 三、113 年業務執行情形 (一)協助董事執行業務、提供所需資料及安排董事進修： 1. 對公司經營及公司治理相關之最新法令規章修訂發展並定期更新。 2. 提供董事所需之公司資訊，維持董事與各業務主管溝通、交流順暢，檢視相關資訊機密等級。 3. 協助安排相關會議獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師	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																																					
			瞭解公司財務業務。 4. 協助董事擬定年度進修計畫及安排課程。 (二)協助董事會及股東會議事程序及決議法遵事宜： 1. 向董事會、獨立董事、審計委員會報告公司之公司治理運作狀況，確認公司股東會及董事會召開是否符合相關法律及公司治理守則規範。 2. 協助且提醒董事於執行業務或做成董事會正式決議時應遵守之法規。 (三)擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 (四)依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。 (五)已執行其他依公司章程或契約所訂定之事項。 四、113年公司治理主管進修時數 <table><tr><th>受訓機構</th><th>課程名稱</th><th>時間</th><th>時數</th></tr><tr><td>台灣專案管理學會</td><td>SDGs與ESG永續管理</td><td>113/03/15</td><td>3</td></tr><tr><td>中華公司治理協會</td><td>以AI協助智財合規管理新思維</td><td>113/11/15</td><td>3</td></tr><tr><td>台灣投資人關係學會</td><td>漫談資安治理的盲點與對策</td><td>113/11/19</td><td>3</td></tr><tr><td>中華公司治理協會</td><td>公司治理人員制度介紹及法務人員在公司治理的角色</td><td>113/12/13</td><td>3</td></tr><tr><td>中華會計研究發展基金會</td><td>「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析</td><td>113/12/18</td><td>6</td></tr></table> <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>中華會計師公會全國聯合會</td><td>企業財務報表解密3小時與舞弊診斷實務</td><td>113/12/27</td><td>3</td></tr><tr><td>中華會計研究發展基金會</td><td>財報審閱常見缺失及取得/處分資產常見問題</td><td>113/12/28</td><td>3</td></tr></table>	受訓機構	課程名稱	時間	時數	台灣專案管理學會	SDGs與ESG永續管理	113/03/15	3	中華公司治理協會	以AI協助智財合規管理新思維	113/11/15	3	台灣投資人關係學會	漫談資安治理的盲點與對策	113/11/19	3	中華公司治理協會	公司治理人員制度介紹及法務人員在公司治理的角色	113/12/13	3	中華會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	113/12/18	6	受訓機構	課程名稱	時間	時數	中華會計師公會全國聯合會	企業財務報表解密3小時與舞弊診斷實務	113/12/27	3	中華會計研究發展基金會	財報審閱常見缺失及取得/處分資產常見問題	113/12/28	3	
受訓機構	課程名稱	時間	時數																																					
台灣專案管理學會	SDGs與ESG永續管理	113/03/15	3																																					
中華公司治理協會	以AI協助智財合規管理新思維	113/11/15	3																																					
台灣投資人關係學會	漫談資安治理的盲點與對策	113/11/19	3																																					
中華公司治理協會	公司治理人員制度介紹及法務人員在公司治理的角色	113/12/13	3																																					
中華會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	113/12/18	6																																					
受訓機構	課程名稱	時間	時數																																					
中華會計師公會全國聯合會	企業財務報表解密3小時與舞弊診斷實務	113/12/27	3																																					
中華會計研究發展基金會	財報審閱常見缺失及取得/處分資產常見問題	113/12/28	3																																					
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適	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。	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	
回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？			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。	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司遵循法令規定、保障股東權益委任專業股務代辦機構辦理股東會事務。	符合
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司已架設企業網站，揭露財務、業務、公司治理等相關資訊、制度及執行情形。	(一)符合
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二)本公司企業網站以中文版本為主，輔以英文版本揭露產品、財務及公司治理資訊，並由相關單位負責資訊之蒐集及揭露。並設有發言人及代理發言人，落實發言人制度。並於 113 年 3 月、9 月舉辦法人說明會，將相關簡報資訊放置於公司網站。	(二)符合
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		(三)本公司 113 年度財務報告即提前於會計年度終了後兩個月內公告並申報，另 113 年度皆於規定期限提早公告並申報年度、第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。	(三)符合
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		1. 員工權益：本公司秉持誠信經營方針，關注員工福利，依據勞基法保障員工合法權益。除提供勞保、健保並提供團保以提升員工權益等。 2. 僱員關懷：本公司透過各項福利制度，提供員工教育訓練、提撥退休金、安排員工健康檢查、辦理員工文康娛樂活動，與員工建立互信互賴的良好關係。本公司退休金之提撥無舊制員工，皆為新制員工，依法每月依員工工資提繳 6%之退休金，並儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，退休金申請程序、條件及規定辦法係完全依據「勞工退休金條例」訂定於公司人事規章，若有違反或未依規定致員工受損害者，員工得依此辦法向公司請求損害賠償。113 年無員工申請退休之案件。 3. 投資者關係：本公司設有發言人及代理發言人，負責公司對外關係之溝通；亦依據法令規定於公開資訊觀測站揭露公司資訊；落實股東行動主義，本公司股東常會提供股東以電子方式行使表決權，股東會召開時亦致力於避免提出臨時動議議案，以維護使用電子通訊投票股東之權益；本公司股東會議事錄皆依照公司法及相關法令規定記載、保存及公布於公司網站。	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	
			4. 供應商關係：本公司致力與協力廠商一同成長並推動永續發展，共同創新與精進品質。本公司建立長期合作伙伴名單，彼此深知對方之期待與品質規範，並加強信息交流與共用，來降低不確定性與降低風險。本公司與供應商均有良好的供應鏈關係，達到整體生產成本最適化。且兼顧共存共榮關係。 5. 利害關係人之權利：本公司與利害關係人保持良好之溝通管道，並尊重且維護其合法之權益，設置利害關係人專區，另設有發言人及代理發言人之制度，處理利害關係人提出之問題及建議，並於公司網站設置申訴、檢舉管道，讓利害關係人在遭遇不平等對待或權利有受損之虞時，可以立刻反應並獲得本公司的有效回應。 6. 董事進修之情形：本公司依「上市上櫃公司董事及監察人進修推行要點」訂定「董事進修推行要點」，如有關公司之重大法令修訂，本公司會通報各董事，並參考相關辦法推行；對於董事進修情形揭露於公開資訊觀測站。且本公司已不定期為董事安排適當之進修課程，以達法令規定每年至少宜進修之時數。 7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：依法訂定各種內部規章、內部控制制度，進行各種風險管理及評估，並由內部稽核單位定期及不定期查核內部控制制度之落實程度。 8. 客戶政策之執行情形：本公司與客戶均維持良好關係，並依據各內部管理辦法以提供客戶服務，於公司網站設置客戶服務信箱及聯絡管道，並將「客戶滿意」列為品質政策之重要內容。 9. 公司為董事購買責任保險之情形：已依實際需求購買，以降低並分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。	

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	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。已改善：			
1.公司依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI準則編制永續報告書。			
優先加強事項與措施： 優化以下事項:			
1.制定環境管理制度及能源管理計畫。			
2.提升員工職涯能力之員工培訓發展計畫			
3.制定個人資料保護政策。			
4.針對產品與服務之顧客健康與安全、行銷或標示等議題，制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序。			

表一、會計師之獨立性評估表

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

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

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	獨立性情形	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公開說明書，「壹、三、(四)4.」	所有薪酬委員會委員皆符合下述情形： 1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之六暨「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」(註)相關規定 2.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額 3.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額	0
獨立董事	趙晟			0
獨立董事	朱孔晟			0

註：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考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第6條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年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。

2.薪資報酬委員會職責：薪資報酬委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- (1)訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- (2)定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

3.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：112年05月31日至115年05月30日，113年度薪資報酬委員會開會3次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	趙晟	3	0	100%	112.05.31 就任
委員	陳修乾	3	0	100%	112.05.31 就任
委員	朱孔晟	3	0	100%	112.11.14 就任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：

薪資報酬 委員會日期	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員 會意見之處理
第四屆 第十二次 112.01.10	1.為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據『董事會績效評估辦法』進行 111 年度董事會績效評估	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2.內部經理人 111 年度年終獎金發放案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	3.本公司會計主管李光世升任財務長乙案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	4.本公司資訊長聘任案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第四屆 第十三次 112.03.14	1.111 年度員工酬勞及董事酬勞分派案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第五屆 第一次 112.05.31	1.推選本公司第五屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第五屆 第二次 112.08.08	1.分配 111 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2.本屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席異動案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第五屆 第三次 112.11.14	1.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2.本公司內部經理人土地開發獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
薪資報酬 委員會日期	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員 會意見之處理
第五屆 第四次 113.01.23	1.為落實公司治理及提升董事會功能，本公司依據『董事會績效評估辦法』進行 112 年度董事會績效評估	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2.內部經理人 113 年度薪資調整案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	3.內部經理人 113 年度薪資調整案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	4.本公司建設開發部規劃處-鮑凱行處長升任工務部副總經理乙案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過

	5.本公司採購部-蔡佳航經理升任處長乙案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第五屆 第五次 113.03.12	1.112 年度員工酬勞及董事酬勞分派案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2.本公司內部經理人業務銷售獎金分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	3.發行限制員工權利新股預員工案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
第五屆 第六次 113.08.13	1.擬分配 112 年度董事酬勞及員工酬勞予內部經理人	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
	2.本公司內部經理人 113 年度限制員工權利新股分配案	全體出席委員無異議照案通過	提董事會，由全體出席董事無異議照案通過
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。			

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3.提名委員會運作情形資訊：本公司無設置提名委員會。

(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

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守 則差異情形及原 因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司成立隸屬董事會之「永續發展委員會」，由四位董事組成，任期與委任之董事會屆期相同。由董事長擔任召集人，負責永續發展、社會責任與誠信經營相關策略及制度之規劃與檢討，下設環境永續、社會參與及經營治理三個工作推行小組負責執行與精進，至少每年召開二次，但有緊急情事者，不在此限。並定期每年第1季向董事會報告。永續發展委員會分別於113年3、8月召開2次會議，永續發展工作推行小組分別於113年4、7、12月召開3次會議，並於114年1月20日向董事會報告執行成果。 董事會督導永續發展委員會推動永續發展之辦理情形，包括公司評估及檢討永續發展指標、相關風險政策及因應策略，氣候相關財務揭露(TCFD)架構中的四大核心要素之風險與機會，並揭露於永續報告書，及公司治理評鑑執行計劃與改善事項、公司核心競爭力問題分析與對策檢討、企業永續經營策略地圖及目標管制表達成情形、誠信經營教育訓練、宣導、承諾等相關事宜。	符合
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		公司考量環境、社會或公司治理議題及內部競爭優勢、外部環境挑戰等面向，同時考量營建產業，具有：土地特殊及稀有、投資額龐大、興建週期長、資金周轉慢、變現能力差等特點，辨識出投資、開發、興建、行銷及售服整個過程的風險，依平衡計分卡之財務、顧客、內部程序及學習與成長四個構面設定了短、中、長期的發展策略。 公司透過風險辨識、評估，擬定風險管理對策，並依據風險的衝擊程度大小及頻率高低，提出因應解決措施，包括預防、移轉、避免或承擔等方式控制風險，並透過公司資訊充分溝通及監督機制，來避免公司遭受損害，確保目標之達成。	符合
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)本公司在環境安衛方面，皆符合相關法規及政策並依法設置勞工安全衛生人員。	(一)符合
(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	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	(三)符合

推動項目	執行情形		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	
氣候相關議題之因應措施？ (四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V	(四)本公司注意氣候變遷對營運活動之影響，並訂定「企業環境暨節能減碳管理政策」加強宣傳及落實節能減碳之重要性。 具體措施包括： 1.營建工地友善環境措施，包括景觀綠化工程、使用「節能標章」認證的產品、照明時序控制系統、加強空間自然採光及通風、採用輕質隔間牆、建築物採輕量化可回收之減碳設計、規劃廚餘冷藏設備及資源分類回收空間、推動綠建材之採購使用等。 2.營建工程廢棄物皆委託合格清除處理商進行清運與處置，包括焚化、掩埋、回收等清理方法。 3.水塔回收水再利用，以達省水效果。 4.推動無紙化辦公環境，管制事務用紙及各項印刷品用量。 5.裝置空調設備、照明設備自動節電控制器。 6.推行夏天辦公室溫度26度C。 具體結果包括： A.新建工程溫室氣體減量強度績效： 111年共減少約3,280.02公噸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。 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	(四)符合

推動項目	執行情形			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	
			外購電力、熱或蒸氣等能源利用的間接排放源。統計資訊如下： 111年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際111年總用電量為125,422度，相當排放80.27公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 112年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際112年總用電量為125,609度，相當排放80.39公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 113年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下，實際113年總用電量為128,139度，相當排放82.01公噸CO₂的碳排量，與預期目標差距甚微。 114年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下。 C.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量統計： 111年新建工程用電量為364,798度，112年新建工程用電量為682,240度，113年新建工程用電量為917,680度。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位用電量為12.32度/m²，112年新建工程單位用電量為22.18度/m²，113年新建工程單位用電量為30.79度/m²。 111年新建工程用水量為7,062 m³，112年新建工程用水量為11,585 m³，113年新建工程用水量為14,023 m³。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位用水量為0.24m³/m²，112年新建工程單位用水量為0.38m³/m²，113年新建工程單位用水量為0.47m³/m²。 111年新建工程廢棄物總量為2,791 m³，112年新建工程廢棄物總量為5,377 m³，113年新建工程廢棄物總量為10,824m³。以樓地板面積計算單位用量，111年新建工程單位廢棄物總量為0.09 m³/m²，112年新建工程單位廢棄物總量為0.17 m³/m²，113年新建工程單位廢棄物總量為0.36m³/m²。新建工程單位用電、用水量及廢棄物量113年較112年增加，主要為新增新美齊台中14期仁平段新建工程案進行地工階段施工及新美齊The Top新建工程與新美齊画世代建案進行結構體施工階段所致。	
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認勞動人權規範/原則，訂定人事規章及人權政策，為全體員工辦理相關勞/健保、團體保險，並提撥退休金，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序並落實執行。 本公司依兩性工作平等法打造兩性平權的職場環境，員工享有生理假、產假(陪產	(一)符合

推動項目	執行情形			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		假)、育嬰留職停薪、家庭照顧假等福利並落實薪酬僱用條件、訓練與升遷之平等。本公司持續推動性騷擾防治教育訓練,使員工瞭解如何防治及因應職場性騷擾,並納入人權及勞動權益相關議題宣導,提升人員對上開議題的認知及關注,113年共計55人參加課程,訓練時數合計55小時。 (二)【整體薪酬政策】本公司「年終獎金」考量員工年度績效考核情形後分配於全體同仁。「員工酬勞」依章程規定於本公司當年度獲利不低於1%計算之。 【限制員工權利新股】104年起發行限制員工權利新股,適用對象為本公司及關係企業同仁,其得認股數量將參酌年資、職級、工作績效、整體貢獻、特殊功績或其他管理上須參考之條件等因素分配之,不僅達到留才目的,更協助同仁累積財富,規劃退休生活。	(二)符合

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守 則差異情形及原 因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		【和諧勞資關係】透過充實與安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練與員工建立起互信、互賴之良好關係，並將經營績效適當反映於員工薪酬，同時成立「職工福利委員會」，每年舉辦：尾牙、春酒、國內/外旅遊、聖誕節活動、慈善公益募款及節慶禮金發放、生日禮券等活動。職工福利委員會113年舉辦之活動，包括：尾牙、家庭日、國外旅遊、主題活動聚餐、運動大會、慶生會、三節禮金、生日禮金、子女獎助學金及各項婚喪喜慶申請。 (三)為提供員工安全與健康之工作環境，本公司已訂定「安全衛生工作守則」，包含權責、機械設備或器具之維護及檢查、工作安全及衛生標準、教育及訓練、健康指導及管理措施、急救及搶救、防護設施之準備維護及使用、事故通報及報告等要點，並送職業安全衛生署核備。辦公室及工務所內全面禁煙，要求維護工作場所的清潔衛生，工作場所設門禁安全管制及保全監視系統，且要求人員在營造工地時均應依規定著安全配備。公司每年安排員工身體健康檢查及定期實施消防演練，並持續進行員工訓練、宣導、溝通、諮詢，督促全員參與改善、關懷環境設施，藉由自主性安全衛生管理系統運作，建立一個健康活力的企業。 於人事規章中訂定「性別工作平等法」、「工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒」，以重視員工權益、尊重兩性平等，設有員工申訴、檢舉及性騷擾防治、懲戒措施等保護員工機制。 本公司113年度火災之件數為0件、死傷人數為0人，死傷人數占員工總人數比率為0%，因應對火災之相關改善措施，包括加強現場安全管理、培訓員工關於火災預防和應對技能、安裝先進的火災報警和滅火系統，以及定期檢查和維護相關設備等。	(三)符合
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)公司每年依計畫實施教育訓練，按照個人差異需求加強人員在工作上需要的專業及管理技巧，建立個人化的學習訓練與發展。	(四)符合
(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	(五)符合

推動項目	執行情形			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	
(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		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。 (六)本公司已訂定「一般請採購及付款管理程序」、「工程請採購管理程序」..等程序中訂定「供應商管理政策」，包括規定辦理遴選、招標、議價與決標等方式辦理採購、驗收及計價付款程序，對供應商均經謹慎的技術能力、財務、信譽等條件給予資格審查合格後邀請投標，決標時並利用「投標廠商評選表」包含廠商工程完工實績、履約能力、施工計畫、環保、環境及安全衛生管理計畫等進行評比，以評估供應商過去有無誠信及影響環境與社會之紀錄，並選定優良之廠商簽訂合約。 對供應商在環保、安全或衛生上之積極具體要求例如，需使用「節能標章」認證的產品、公司工程發包時，於合約註明供應商應採用符合環保法規要求標準之營建機具、要求遵照勞工安全衛生法及其施行細則實施安全衛生管理工作..等，以共同致力推動永續發展。 113年實施情形: 1.首次承攬或超過五年未承攬營建工程之供應商，需填寫「廠商資格審查表」。本年度合計新增填具3筆「廠商資格審查表」。 2.工程結算時進行廠商考核。本年度合計新增填具10筆「廠商考核表」。 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。	(六)符合
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

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守 則差異情形及原 因
	是	否	
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂立永續發展實務守則，以強化企業永續、誠信與社會責任之落實，並將其納入公司管理與營運中。本公司並定期檢討守則運作情形並加以改進，運作情形與守則並無差異。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：			
社會公益參與：			
1.自103年起，連續五年參與社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會路跑及健走活動，累積368人投入及捐款194,230元。			
2.自105年起，連續四年參與公益資訊平台活動，推廣社福團體有「財團法人中華民國唐氏症基金會-捷運南港展覽館庇護工場」、「財團法人台北市自閉症家長協會-小貝殼庇護工場」、「財團法人喜憨兒社會福利基金會-光復烘培坊」及「社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會」，累積共 262位同仁、親友、廠商支持，其中包括 68家廠商跟進，共購買 2,180項產品、金額達 1,313,872元。			
3.自105年起，連續六年參與慈善月活動，捐贈過東部偏鄉「財團法人宜蘭縣私立天主教弘道仁愛之家」、北部「社團法人中華民國小胖威利病友關懷協會」、北部「傳德慈善基金會」外，還幫助過南部的「財團法人吾愛吾家養護中心」。累積共有263位同仁、親友、廠商參與，捐贈金額為3,088,617元。			
■ 113年永續發展具體推動計畫與實施成效為：環境保護：本公司注意氣候變遷對營運活動之影響，並訂定「企業環境暨節能減碳管理政策」加強宣傳及落實節能減碳之重要性。包括：			
1.新建工程溫室氣體減量措施強度：113年為0.13公噸/m ² ，達成預期目標0.1公噸/m ² 。			
2.辦公區域溫室氣體排放量：113年目標為80公噸以下，實際82.01公噸CO ₂ 的碳排量，與預期目標差距甚微。			
3.新建工程用電、用水量及廢棄物單位用量：113年新建工程單位用電量為30.79度/m ² ，新建工程單位用水量為0.47m ³ /m ² ，新建工程單位廢棄物總量為0.36 m ³ /m ² 。			
■ 社會責任：			
113年			
協助「財團法人臺北市傳德慈善基金會」公益募款，共邀請52家廠商，共62位貴賓參與活動，共募得\$1,347,572。此募款所得可幫助數十個急需救助的對象，該愛心善舉幫助他們渡過難關，也解決眼前的困境。			
■ 性別平等：			
本公司長期關注員工職場友善環境，在女性員工任用上，截至113年女性員工佔比員工總人數達29.03%，而女性擔任管理階層比例也佔15.79%。政策上，本公司制定「工作規則」、「人事規章」、「性騷擾防治」等相關內部辦法，針對年齡、工時、假勤、性別等明確宣示保護員工權利，確保同仁獲得妥善照顧。致力創造兩性友善工作環境，以多元、包容的工作場所，讓女性在職場也能充分發揮，在業界帶動良好典範。			
■ 職場安全：			

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

2.氣候相關資訊執行情形

推動項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。 2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短	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

推動項目	執行情形
期、中期、長期)。 3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。 5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。 6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。 7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	會及董事會，確保策略和執行結果與永續發展目標一致，強化企業的環境責任與競爭力。 2.因應氣候風險與機會的影響，公司的業務及財務策略，短期內，在於整合公司內部環境保護相關措施，以因應成本可能的上升。中期，持續投資創新技術與工法及推動綠色建築，並在設計建造的過程，或採購材料和設備的選用上，採用經濟可行的方式以符合市場趨勢。長期，持續創新與技術領先增強競爭力，開拓新業務領域機會，降低環境破壞及影響人類健康的風險，從而達到永續發展目標。 3.極端氣候事件對公司可能帶來直接或間接財務損失與保險成本增加，轉型行動包括投資於綠色建築和技術創新，雖增加成本但長期創造市場機會與競爭優勢。對公司財務影響呈現即期挑戰與長期機會共存的局勢。 4.本公司透過環境趨勢分析，辨識可能因氣候變化導致的極端天氣事件。評估其對建案的潛在影響，包括依不同施工點的地理特性、使用的建材和技術的耐候性等所可能的成本增加、工期延誤等損失。加強基礎設施抗災管理能力，包括改善施工技術、選擇更耐候的材料、透過員工培訓和溝通策略，增強組織對氣候變化的認知與應對能力，並將相關風險管理措施納入公司治理等機制。 5.本公司尚無使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。 6.本公司尚無使用內部碳定價作為規劃工具。 7.本公司溫室氣體盤查及確信作業，係依據金融監督管理委員會適用之時程

推動項目	執行情形
	規劃，目前尚處於遴選產業顧問輔導、外部驗證單位，設定盤查邊界、鑑別排放源及辨識揭露範疇等階段，尚無執行盤查及確信之情形。 8. 本公司設定部分氣候相關目標，其所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊，請詳上述章節(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因之三、環境議題 (四)中之具體結果說明。 9. 本公司溫室氣體盤查及確信作業，係依據金融監督管理委員會適用之時程規劃，目前尚處於遴選產業顧問輔導、外部驗證單位，設定盤查邊界、鑑別排放源及辨識揭露範疇等階段，尚無執行盤查及確信之情形。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評 估 項 目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V	(一) 本公司為建立誠信經營之企業文化及使企業健全永續發展，依法令訂定「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」，「道德行為準則」其制定及修定皆經董事會決議通過後，提交股東會報告，並於本公司網站揭露，明定本公司、子公司及關係企業之董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者應確實遵循。	(一)符合
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V	(二) 本公司針對具較高不誠信行為風險之營業活動，建立及推行防範措施如下： 1.人員於執行業務時不得行賄及收賄；不得藉職務上之關係要求廠商招待、饋贈、或接受佣金、酬金及其他不正當利益...等，並要求人員承諾以誠信廉潔執行職務，簽署「誠信廉潔承諾書」。 2.對提供政治獻金、慈善捐贈或贊助，依「核決權限管理程序」及符合營運所在地法令之規定辦理。 3.人員於執行業務時，需遵守智慧財產相關法規、公司內部作業程序及契約規定，不得有侵害智慧財產權之行為。 4.於公司網站設置利害關係人專區，以防止損害利害關係人之權益。 5.於內部規章、公開說明書、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。 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	(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		反誠信行為情節重大者，依相關法令或依公司人事規章予以免職。 (三) 本公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」及員工「人事規章」等明定禁止行賄、收賄、舞弊圖利、提供或接受不正當利益、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權、內線交易、損害利害關係人之權益等不誠信行為，並明訂違反誠信經營規定之懲戒與申訴制度，若確有違反誠信經營規定者，視情節輕重提報懲處，並於內部網頁揭露相關內容及處理結果。	(三)符合
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，例如，對供應商及地主之商業契約中，明訂雙方簽署「特約誠信條款」，明確表達本公司立場。	(一)符合
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)以永續發展委員會並下設工作推行小組為本公司推動誠信經營之兼職專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定、監督執行與查核，並定期於次年度第1季董事會報告其執行情形。已於114年1月20日向董事會報告113年度舉辦誠信經營之教育訓練、宣導及承諾相關事宜，及其遵循及辦理情形。	(二)符合
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。	(三)符合
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	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。 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。	(四)符合
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外	V		(五)公司已定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。113年度內部舉辦或參加	(五)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	
部之教育訓練？			外部機構與誠信經營相關之教育訓練及測驗，課程主題包括「誠信、道德、企業永續、社會責任、公司治理、風險管理、內部控制、稽核及審計、會計制度、人事規章、法規遵循及防範內線交易」等，計61人次，合計268.5小時。	
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
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司現階段針對誠信經營守則之規範與管理措施配套會進行定期盤點與維護，確保相關做法足以涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」所規範的範圍，並不違反該守則之精神。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司秉持最高治理標準，積極推動營運透明化，以維護利害關係人（股東、客戶、供應商、員工、政府、非營利組織、社區、媒體）權益為原則。其中針對合作夥伴與關係企業的部份，本公司已建立關於誠信經營之常態宣導，共同維護企業商譽，追求永續經營。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

請參詳本公司網站(<https://www.jean.com.tw>)及公開資訊觀測站。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
公司治理主管	李光世	112.02.20	114.03.31	辭職
公司治理主管	林美足	114.03.31	114.05.22	職務調整
公司治理主管	紀榮村	114.08.12	-	職務調整
財務主管	李光世	112.01.10	114.03.31	辭職
財務主管	林美足	114.03.31	114.05.22	職務調整
會計主管	李光世	111.03.30	114.03.31	辭職
會計主管	林美足	114.03.31	114.05.22	職務調整
會計主管	謝宗澧	114.08.12	-	職務調整
內部稽核主管	張再慶	103.04.15	114.09.19	退休

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露：

本公司為建立良好之內部重大資訊處理及揭露機制、避免資訊不當洩露，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，特制定「內部重大資訊處理程序」。

陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件五。
- 二、公司章程：請參閱本公開說明書附件六。
- 三、盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件七。

附件一
內部控制聲明書

新美齊股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：114 年 03 月 03 日

本公司民國 113 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國113年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國114年03月03日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷



簽章

總經理：紀榮村



簽章

附件二

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

新美齊股份有限公司(以下簡稱「該公司」或「新美齊公司」)本次為辦理現金增資發行普通股 50,000 仟股，每股面額新臺幣壹拾元，合計發行總金額為新臺幣 500,000 仟元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，新美齊股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

富邦綜合證券股份有限公司



代 表 人：程 明 乾



承銷部門主管：徐 傳 禮



附件三
律師法律意見書

遠東聯合法律事務所
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 100024 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811
FAX : (02)2321-4414
E-mail : charles@felo.com.tw

律師法律意見書

新美齊股份有限公司本次募集與發行記名式普通股 50,000,000 股，每股面額新台幣壹拾元，發行總金額新台幣 500,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

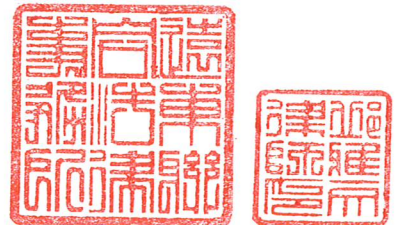
依本律師意見，新美齊股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

新美齊股份有限公司

遠東聯合法律事務所

邱雅文律師



中 華 民 國 1 1 4 年 11 月 18 日

附件四

承銷商、發行公司及其相關
人員等不得退還或收取承銷
相關費用之聲明書

聲 明 書

本公司受新美齊股份有限公司（下稱新美齊公司）委託，擔任新美齊公司募集與發行一四年度現金增資發行新股之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 新美齊公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、 本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、 如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司



負 責 人：程明乾



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

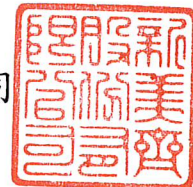
聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

發行人：新美齊股份有限公司



代表人：林傳捷



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十条、第二十条之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

法人董事長：高美投資有限公司

負責人：溫靜如



聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

法人董事代表人暨董事長：林傳捷



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

法人董事：高輔投資股份有限公司

負責人：許張義



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

法人董事代表人：林傳凱



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

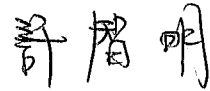
聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

董事：許智明



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

董事：許張義



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

獨立董事：趙晟



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

獨立董事：陳修乾



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

獨立董事：朱孔晟



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

策略長：林傳捷



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

總經理：紀榮村



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

副總經理：鮑凱行



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

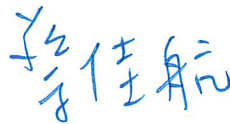
聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

協理：蔡佳航



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

協理：葉文勳



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

協理：劉雅欣



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

財務主管：陳繼宇



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

會計主管：謝宗澧



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

稽核主管：侯瑞紘



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

附件五

與本次發行有關之決議文

新美齊股份有限公司

第十六屆第十九次董事會議事錄(節錄)



壹、日期：中華民國一一四年十一月十一日 上午 11:20

貳、地點：本公司大會議室(台北市內湖區陽光街 300 號 6 樓)

參、出席狀況：

應出席人數：林傳捷、林傳凱、許張義、許智明、陳修乾、趙晟、朱孔晟，共計7人

實際出席人數：林傳捷、林傳凱(陳修乾代)、許張義、許智明、陳修乾、趙晟、朱孔晟，共計7人

肆、列席者：稽核經理 侯瑞紘 財務長 陳繼宇

伍、主席：林傳捷

紀錄：吳宗祐

陸、出席董事已達法定人數，主席宣布開會。

依據證期會所訂公司治理守則第 32 條：董事會成員參與討論及表決者，應注意利益迴避。

柒、報告事項：

一、上次會議紀錄及執行情形：(略)

二、重要財務業務報告：(略)

三、內部稽核業務報告：(略)

四、其他重要報告事項：(略)

捌、討論事項：

一、上次會議保留之討論事項：無

二、本次會議討論事項：

案由一~案由二：(略)

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。

說明：

一、本公司為充實營運資金，擬辦理現金增資發行普通股 50,000 仟股，採無實體發行，每股面額新台幣 10 元整，計增加股本新台幣 500,000 仟元。本次現金增資發行價格暫定每股為 20 元，預計募集總資金為新台幣 1,000,000 仟元，惟向金管會申報案件時之暫定發行價格及俟主管機關通過後之實際發行價格，將依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定訂定，並授權董事長與主辦承銷商參考市場狀況後共同議定。

二、本次現金增資發行新股依公司法第 267 條規定，保留增資發行新股之 15%計 7,500 仟股由本公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股之 10%計 5,000 仟股採公開申購方式對外公開承銷，其餘 75%計 37,500 仟股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之股東持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內由股東自行拼湊。原股東及員工放棄認股之股份或拼湊不足一股之畸零股部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

三、本次發行新股之權利義務與原發行之普通股股份相同。

四、本次現金增資發行新股有關訂定認股基準日、增資基準日及其他相關事項，俟呈報主管機關申報生效後，授權董事長視實際情況依相關法令規定辦理。

五、本次辦理 114 年度現金增資發行新股所需資金之來源、計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益，請參閱附件十二。

六、因應資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次現金增資計畫之重要內容，包括發行價格、發行股數、發行條件、計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益等相關事項，如經主管機關修正或有未盡事宜，或因主客觀環境而需要變更或有其他未盡事宜，授權董事長依市場狀況全權處理。

七、為配合本次現金增資發行新股作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關辦理現金增資之相關契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

八、本案業經 114 年 11 月 11 日審計委員會同意，提請董事會討論。

謹提請 討論。

決 議：本案經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

案由四~案由十六：(略)

玖、臨時動議：無。

主席：林傳捷

紀錄：吳宗祐



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 一

附件六

公司章程修正條文對照表



新美齊股份有限公司章程

第一章 總 則

第 一 條：本公司定名為新美齊股份有限公司，英文名稱定為「JEAN CO., LTD」依公司法股份有限公司規定組織之。

第 二 條：本公司所營之事業如下：

- (一) C805050 工業用塑膠製品製造業。
- (二) CB01020 事務機器製造業。
- (三) CC01030 電器及視聽電子產品製造業。
- (四) CC01110 電腦及其週邊設備製造業。
- (五) CC01060 有線通信機械器材製造業。
- (六) CC01070 無線通信機械器材製造業。
- (七) CC01080 電子零組件製造業。
- (八) CE01030 光學儀器製造業。
- (九) F113020 電器批發業。
- (十) F113030 精密儀器批發業。
- (十一) F113050 電腦及事務性機器設備批發業。
- (十二) F113070 電信器材批發業。
- (十三) F119010 電子材料批發業。
- (十四) F213010 電器零售業。
- (十五) F213030 電腦及事務性機器設備零售業。
- (十六) F213040 精密儀器零售業。
- (十七) F213060 電信器材零售業。
- (十八) F219010 電子材料零售業。
- (十九) F401010 國際貿易業。
- (二十) I501010 產品設計業。
- (二十一) IZ06010 理貨包裝業。
- (二十二) JA02010 電器及電子產品修理業。
- (二十三) F108040 化粧品批發業。
- (二十四) F208040 化粧品零售業。
- (二十五) IG01010 生物技術服務業。
- (二十六) H703090 不動產買賣業。
- (二十七) H703100 不動產租賃業。



- (二十八) E801010 室內裝潢業。
- (二十九) F111090 建材批發業。
- (三十) F501060 餐館業。
- (三十一) G202010 停車場經營業。
- (三十二) H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (三十三) H701020 工業廠房開發租售業。
- (三十四) H701040 特定專業區開發業。
- (三十五) H701050 投資興建公共建設業。
- (三十六) H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (三十七) H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (三十八) H701080 都市更新重建業。
- (三十九) H701090 都市更新整建維護業。
- (四十) H702010 建築經理業。
- (四十一) H703110 老人住宅業。
- (四十二) H705010 國有非公用財產代管業。
- (四十三) HZ02010 金融機構金錢債權收買業務。
- (四十四) HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務。
- (四十五) I102010 投資顧問業。
- (四十六) I103060 管理顧問業。
- (四十七) I401010 一般廣告服務業。
- (四十八) I503010 景觀、室內設計業。
- (四十九) J701040 休閒活動場館業。
- (五十) J901020 一般旅館業。
- (五十一) JB01010 會議及展覽服務業。
- (五十二) JE01010 租賃業。
- (五十三) JZ99050 仲介服務業。
- (五十四) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第 三 條：本公司設於台北市，必要時經董事會之決議得設分公司於國內外各地。

第三條之一：本公司對外轉投資之總額，不受公司法第十三條轉投資比例之限制，並授權董事會執行。

第三條之二：本公司就業務需要，得對外保證，其作業依照本公司背書保證作業程序辦理。

第三條之三：本公司公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。



第二章 股 份

第 四 條：本公司資本總額為新台幣伍拾億元整，分為普通股伍億股，每股面額為新台幣壹拾元整。其中保留新台幣貳億伍仟萬元整，計貳仟伍佰萬股供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份授權董事會分次發行。

第 五 條：本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章、編號，依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。本公司發行之股份得免印製股票。依前項規定未印製股票，應洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並依該機構之規定辦理。

第 六 條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息、紅利及其他利益之基準日前五日內停止股票過戶。

第 七 條：本公司股東辦理股票轉讓、設定權利質押、掛失、繼承、贈與及印鑑掛失變更或地址變更等股務事項及行使其一切權利時，除法令規章有規定外，悉依證券管理機關公佈之「公開發行公司股務處理準則」辦理。

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。

第七條之一：

本公司收買之庫藏股轉讓之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司員工認股權憑證發給對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司發行新股時，承購股份之員工包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司發行限制員工權利新股之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

該一定條件授權董事會訂定之。

第三章 股 東 會

第 八 條：股東會分為常會及臨時會二種，常會每年至少召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會召開之，並於三十日前通知各股東；臨時會由董事會於必要時召集之，並於十五日前通知各股東。

第八條之一：股東會由董事會召集者，其主席依公司法第 208 條第三項規定辦理。股東會之會議依本公司議事規則辦理。

第 九 條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一百七十七條規定出具委託書，委託代理人出席，並依「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第 十 條：本公司每持有一股，有一表決權，並應受公司法之一七九條之限制。



第十一條：股東會之議決事項，應作成議事錄，由股東會主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。

前項議事錄之分發，依公司法規定辦理。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果記載之，在本公司存續期間，應永久保存。

第十二條：股東會之決議，除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，股東之出席得由股東親自出席或出具委託書由他人代為出席；以出席股東表決權過半數之同意行之。依主管機關規定，本公司亦得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

第四章 董事及審計委員會

第十三條：本公司設董事五至九人、內含獨立董事三人，採候選人提名制，由股東會就有行為能力之人選任之。任期均為三年，連選得連任。

前項董事名額中，獨立董事人數不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一。

有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制，提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。

獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。

全體董事所持有本公司記名股票之股票總額悉依證券管理機關規定之標準辦理之。

第十四條：董事會由董事組織之，董事會之決議，除公司法另有規定外，應有董事過半數之出席，並以出席董事過半數之同意行之。董事得以書面授權其他董事代理出席董事會，並得對提出於會中之一切事項代為行使表決權，但代理人以受一人委託為限。獨立董事應親自出席或委由其他獨立董事代理出席。

第十五條：董事會之召集除法令另有規定外由董事長召集之。董事會之召集通知得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真方式為之。董事長對內綜理本公司一切業務，對外代表公司。

第十六條：本公司得另置各類功能性委員會，其組織規程由董事會依據相關法令議定之。

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。

第十七條之一：本公司得為董事購買責任保險，並授權董事會全權處理簽約相關事宜。

第十七條之二：本公司依證券交易法之規定設置審計委員會，由全體獨立董事組成。審計委員會之組成、職權事項、議事規則及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。



第五章 經 理 人

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。

第六章 會 計

第 十九 條：本公司會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止，會計年度終了時應辦理決算。

第 廿 條：本公司應於會計年度終了，由董事會造具 1. 營業報告書 2. 財務報表 3. 盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊，並依法定程序提請股東常會承認。

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

前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之，第一項調整薪資對象以本公司員工為限。

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

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

公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會。

股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘 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%。

第 廿二 條：本章程未盡事宜，悉依公司法之規定辦理。

第 廿三 條：本章程訂立於中華民國七十四年十二月二十一日。



- 第一次修訂於民國七十五年三月二十四日。
- 第二次修訂於民國七十六年一月二十日。
- 第三次修訂於民國七十七年九月二日。
- 第四次修訂於民國七十八年五月二十五日。
- 第五次修訂於民國八十一年一月十日。
- 第六次修訂於民國八十一年三月十五日。
- 第七次修訂於民國八十一年六月二十九日。
- 第八次修訂於民國八十一年十二月九日。
- 第九次修訂於民國八十三年四月十五日。
- 第十次修訂於民國八十三年六月十五日。
- 第十一次修訂於民國八十三年十一月二十五日。
- 第十二次修訂於民國八十四年六月十五日。
- 第十三次修訂於民國八十六年四月二十日。
- 第十四次修訂於民國八十六年六月二十九日。
- 第十五次修訂於民國八十七年六月十五日。
- 第十六次修訂於民國八十八年一月六日。
- 第十七次修訂於民國八十八年六月五日。
- 第十八次修訂於民國八十八年十二月十八日。
- 第十九次修訂於民國八十九年四月十五日。
- 第二十次修訂於民國九十年六月二十七日。
- 第二十一次修訂於民國九十一年四月二十九日。
- 第二十二次修訂於民國九十二年六月六日。
- 第二十三次修訂於民國九十三年六月十五日。
- 第二十四次修訂於民國九十四年六月二十三日。
- 第二十五次修訂於民國九十五年六月九日。
- 第二十六次修訂於民國九十六年六月八日。
- 第二十七次修訂於民國九十九年五月十一日。
- 第二十八次修訂於民國一〇〇年四月二十九日。
- 第二十九次修訂於民國一〇一年六月二十七日。
- 第三十次修訂於民國一〇二年五月三十一日。
- 第三十一次修訂於民國一〇四年五月十三日。
- 第三十二次修訂於民國一〇五年五月十九日。
- 第三十三次修訂於民國一〇六年五月二十六日。
- 第三十四次修訂於民國一〇八年五月二十九日。



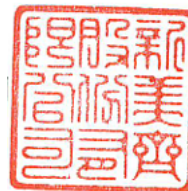
文件編號:010002-001 版本:009
股東會通過日期:114.05.22

第三十五次修訂於民國一一一年五月二十四日。

第三十六次修訂於民國一一二年五月三十一日。

第三十七次修訂於民國一一四年五月二十二日。

新美齊股份有限公司



董事長：林傳捷



新美齊股份有限公司
公司章程修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
第 四 條： 本公司資本總額為<u>新台幣伍拾億元</u>整，分為普通股<u>伍億股</u>，每股面額為新台幣壹拾元整。其中保留新台幣貳億<u>伍仟萬元</u>整，計貳仟伍佰萬股供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份授權董事會分次發行。	第 四 條： 本公司資本總額為台幣<u>參拾伍億元</u>整，分為普通股<u>參億伍仟萬股</u>，每股面額為新台幣壹拾元整。其中保留新台幣貳億<u>五仟萬元</u>整，計貳仟伍佰萬股供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份授權董事會分次發行。	提高額定資本總額因應營運需求。
第 廿一 條： 公司年度如有獲利，應提撥 1%~5%為員工酬勞及不高於 1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。<u>另提撥不低於 0.3% 做為基層員工調整薪資或分派酬勞之用，方式授權董事會決定之。</u> 前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之，<u>第一項調整薪資對象以本公司員工為限。</u> 以下略	第 廿一 條： 公司年度如有獲利，應提撥 1%~5%為員工酬勞及不高於 1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。 前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。員工酬勞、董事酬勞分派比率之決定及員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告於股東會。員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。 以下略	依據證券交易法第 14 條規定，訂明以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞。
第 廿三 條： 第一~三十六項略。 <u>第三十七次修訂於民國一一四年五月二十二日。</u>	第 廿三 條： 第一~三十六項略。	增列修訂次數及日期。



附件七
盈餘分配表

民國一一三年盈餘分配表

單位：新台幣元

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

董事長：



經理人：



主辦會計：



附件八

114 年度現金資增資發行新 股價格計算書

新美齊股份有限公司

現金增資股票承銷價格計算書

一、說明

- (一)新美齊股份有限公司(以下簡稱新美齊公司或該公司)目前額定資本額為新台幣(以下幣值相同)5,000,000仟元，採分次發行，截至114年9月30日止實收資本額為2,695,266仟元，普通股股數為269,527仟股，每股面額新台幣10元。該公司經114年11月11日董事會決議通過辦理現金增資發行新股50,000仟股，每股面額壹拾元，暫定發行價格為每股20元，總金額1,000,000仟元。而以該公司截至114年9月30日止實收資本額為2,695,266仟元，加計本次預計現金增資發行新股後之實收資本額為3,195,266仟元。
- (二)本次現金增資擬依公司法第267條規定，保留發行股數之15%，計7,500仟股予該公司員工承購，並依證交法第28條之1規定，提撥本次增資發行新股總數之10%，計5,000仟股對外公開承銷，其餘增資發行股數之75%，計37,500仟股按認股基準日股東名冊記載之股東持股比例認購，原股東認購不足一股之畸零股得由股東在停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，其拼湊不足一股之畸零股與原股東及員工放棄認購或認購不足及逾期未拼湊成一股之畸零股之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (三)本次現金增資發行新股之權利義務與已發行之普通股股份相同。
- (四)本次現金增資採公開申購方式辦理，員工、原股東及本次對外公開承銷之申購人，均採用同一價格認購。

二、該公司最近期及最近三年度之財務資料如下

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度 \ 項目	每股稅後(損)益 (註)	每股股利			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘配股	資本公積	
111年度	0.55	0.05	0.12	—	0.17
112年度	1.63	0.11	0.22	—	0.33
113年度	1.20	0.08	0.16	—	0.24
114年前三季	0.65	—	—	—	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

註：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算。

(二)該公司截至114年9月30日之歸屬於母公司業主之權益、流通在外股數及每股淨值

項目	金額/股數
114年9月30日歸屬於母公司業主之權益(仟元)	4,891,009
114年9月30日流通在外股數(仟股)	269,527
每股淨值(元)	18.15

資料來源：該公司112年第三季經會計師核閱之合併財務報告

註：籌資前普通股流通在外股數係以截至114年9月30日止之實收股本股數269,526,554股計算。

(三)最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註)			
		111年	112年	113年	114年 截至9月30日
流動資產		13,366,869	14,230,928	23,194,008	26,461,392
不動產、廠房及設備		60,653	62,034	60,164	428,089
無形資產		3,434	2,425	1,475	1,590
其他資產		1,499,806	2,412,213	2,396,908	2,009,573
資產總額		14,930,762	16,707,600	25,652,555	28,900,644
流動負債	分配前	9,932,366	10,427,724	17,261,679	20,428,328
	分配後	9,919,700	10,399,533	17,240,733	註2
非流動負債		499,489	1,203,321	2,960,134	2,828,520
負債總額	分配前	10,431,855	11,631,045	20,221,813	23,256,848
	分配後	10,419,189	11,602,854	20,200,867	註2
歸屬於母公司業主之權益		3,867,747	4,338,184	4,678,120	4,891,009
股本		2,533,121	2,562,888	2,618,192	2,695,266
資本公積		(4,538)	(2,282)	116,892	168,474
保留盈餘	分配前	1,317,325	1,697,881	1,924,448	2,035,814
	分配後	1,274,262	1,612,281	1,861,611	註2
其他權益		21,839	79,697	18,588	(8,545)
庫藏股票		-	-	-	-
非控制權益		631,160	738,371	752,622	752,787
權益總額	分配前	4,498,907	5,076,555	5,430,742	5,643,796
	分配後	4,486,241	5,048,364	5,409,796	註2

註：以上各期財務資料經會計師查核簽證或核閱。

2.簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 三 年 度 財 務 資 料(註)			
	111 年	112 年	113 年	114 年 截至 9 月 30 日
營 業 收 入	547,495	2,502,578	1,094,451	805,390
營 業 毛 利	155,353	675,179	393,403	301,752
營 業 (損) 益	(9,355)	346,101	227,324	169,924
營業外收入及支出	183,182	184,547	191,726	63,723
稅 前 淨 利	173,827	530,648	419,050	233,647
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	138,148	426,866	315,175	174,391
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-
本期淨利 (損)	138,148	426,866	315,175	174,391
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	19,520	57,306	(60,884)	(27,133)
本期綜合損益總額	157,668	484,172	254,291	147,258
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	140,855	425,655	314,953	174,216
淨利歸屬於非控制 權 益	(2,707)	1,211	222	175
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	160,375	482,961	254,069	147,083
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	(2,707)	1,211	222	175
每 股 盈 餘	0.55	1.63	1.20	0.65

註：以上各期財務資料經會計師查核簽證或核閱。

(四)最近三年度及最近期簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核意見
111年	安侯建業聯合會計師事務所	郭欣頤、寇惠植	無保留意見
112年	安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植、李慈慧	無保留意見
113年	安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植、李慈慧	無保留意見
114年 前三季	安侯建業聯合會計師事務所	寇惠植、張肇文	無保留核閱報告

資料來源：該公司111~113年度及114年第三季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

三、承銷參考價格之計算及說明

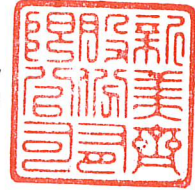
(一)承銷價格計算之參考因素

- 1.該公司本次現金增資發行新股案業經 114 年 11 月 11 日董事會決議通過，並決議本次現金增資之實際發行價格，於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之 70%，本次現金增資如遇有法令變更、經主管機關指示，或因應主客觀環境需要而須修正或調整時，授權董事長全權處理之。
- 2.本次現金增資發行新股 50,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，擬暫以每股新台幣 20 元發行，預計總募集資金新台幣 1,000,000 仟元。除依公司法 267 條保留 15%，計 7,500 仟股由員工認購，另依證券交易法第 28 條之一規定提撥 10%，計 5,000 仟股對外公開承銷，並由承銷團採餘額包銷方式承銷，其餘計 37,500 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購；另原股東及員工放棄認購或併湊不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。

(二)承銷價格計算之說明

- 1.該公司以 114 年 11 月 18 日為訂價基準日，其普通股於集中市場最近前一個營業日(114 年 11 月 17 日)、前三個營業日(114 年 11 月 13 日至 114 年 11 月 17 日)、前五個營業日(114 年 11 月 11 日至 114 年 11 月 17 日)平均收盤價分別為 23.55 元、23.32 元、23.48 元，三者擇其一者(擇最近前一個營業日收盤價)，其參考價格為 23.55 元。
- 2.根據上述參考價格，經考量市場整體情形，且參酌該公司之經營績效及未來展望，經本承銷商與該公司共同議定本次現金增資發行價格暫定為 20 元，經核算占前述參考價格 23.55 元之 84.93%，其承銷價格之訂定高於該公司董事會決議之 70%，且係符合「中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定，其承銷價格之訂定應屬合理。

發行公司：新美齊股份有限公司



負責人：林傳捷



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

(僅供新美齊股份有限公司一一四年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：富邦綜合證券股份有限公司



代表人：程明乾



中 華 民 國 一 一 四 年 十 一 月 十 八 日

(限新美齊股份有限公司一一四年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

附件九

112 年度合併財務報告暨會計 師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓
電話：(02)5582-8168

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	24～56
(七)關係人交易	56～58
(八)質押之資產	58
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	59
(十)重大之災害損失	59
(十一)重大之期後事項	59
(十二)其 他	59
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	60～62
2.轉投資事業相關資訊	62
3.大陸投資資訊	62
4.主要股東資訊	62～63
(十四)部門資訊	63～64

聲 明 書

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

特此聲明

公司名稱：新美齊股份有限公司



董 事 長：林傳捷



日 期：民國一一三年二月二十七日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對新美齊集團民國一二二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨及投資性不動產評價

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

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

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

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

新美齊集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠植



李慧慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號
核准簽證文號：台財證六字第0930104860號
民國一十三年二月二十七日

新美齊股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		112.12.31		111.12.31		負債及權益		112.12.31		111.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,036,439	6	258,959	2	2100	短期借款(附註六(十三)及八)	\$	6,004,648	36		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		1,368,201	8	1,309,746	9	2111	應付短期票券(附註六(十四)及八)	-	-	326,184	2	
1170	應收票據及帳款淨額(含關係人)(附註六(四)、(二十三)及七)		66,198	-	6,820	-	2130	合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十三)及七)	3,148,986	19	3,105,153	21	
1200	其他應收款(含關係人)(附註七)		21,590	-	6,907	-	2170	應付票據及帳款	801,862	5	347,381	3	
130X	存貨(附註六(五)、七及八)		10,115,895	61	9,312,497	62	2200	其他應付款(含關係人)(附註七)	382,033	3	112,149	1	
1410	預付款項(附註七)		234,519	2	77,584	1	2280	租賃負債－流動(附註六(十六))	28,805	-	32,395	-	
1479	其他流動資產(附註六(十二)及八)		398,301	2	1,492,709	10	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及八)	-	-	699,383	5	
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十二))		989,785	6	901,647	6	2399	其他流動負債	61,390	-	35,897	-	
流動資產合計			14,230,928	85	13,366,869	90	流動負債合計		10,427,724	63	9,932,366	67	
非流動資產：													
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		340,283	2	281,977	2	2530	應付公司債(附註六(十五)及八)	1,144,157	7	445,834	3	
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)		62,034	-	60,653	1	2550	負債準備－非流動	784	-	771	-	
1755	使用權資產(附註六(十))		73,856	-	59,753	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))	8,098	-	17,960	-	
1760	投資性不動產(附註六(十一)及八)		1,401,134	9	663,964	4	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六))	44,955	-	27,092	-	
1780	無形資產		2,425	-	3,434	-	2600	其他非流動負債	5,327	-	7,832	-	
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))		5,326	-	4,882	-	非流動負債合計		1,203,321	7	499,489	3	
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十二)及八)		591,614	4	489,230	3	負債總計		11,631,045	70	10,431,855	70	
非流動資產合計			2,476,672	15	1,563,893	10	歸屬於母公司業主之權益(附註六(八)及(二十))：						
							3110	普通股股本	2,562,888	15	2,533,121	17	
							3200	資本公積	(2,282)	-	(4,538)	-	
							3300	保留盈餘	1,697,881	10	1,317,325	9	
							3400	其他權益	79,697	1	21,839	-	
							歸屬於母公司業主權益總計		4,338,184	26	3,867,747	26	
							36xx	非控制權益	738,371	4	631,160	4	
							權益總計		5,076,555	30	4,498,907	30	
資產總計		\$	16,707,600	100	14,930,762	100	負債及權益總計		\$	16,707,600	100	14,930,762	100

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



(請詳閱後附合併財務報告附註)

~5~

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一二年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目					歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
	普通股 股 本	資本公積	保留盈餘			國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益	員工未賺 得 酬 勞	合 計	庫藏股票				
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘						合 計			
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,446,356	(4,974)	220,689	92,447	1,042,819	1,355,955	(1,714)	9,106	(4,261)	3,131	(39,910)	3,760,558	625,867	4,386,425
本期淨利	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	140,855	(2,707)	138,148
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,509	17,011	-	19,520	-	19,520	-	19,520
本期綜合損益總額	-	-	-	-	140,855	140,855	2,509	17,011	-	19,520	-	160,375	(2,707)	157,668
盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	47,175	-	(47,175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,048	(1,048)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(48,927)	(48,927)	-	-	-	-	-	(48,927)	-	(48,927)
普通股股票股利	122,318	-	-	-	(122,318)	(122,318)	-	-	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	(2)	-	-	250	250	-	-	-	-	-	248	-	248
庫藏股註銷	(32,700)	-	-	-	(7,210)	(7,210)	-	-	-	-	39,910	-	-	-
處分採用權益法之投資	-	(1,648)	-	-	-	-	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)	-	(7,016)	-	(7,016)
限制型員工權利新股註銷	(2,853)	806	-	-	-	-	-	-	2,509	2,509	-	462	-	462
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	1,280	-	-	(1,280)	(1,280)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	2,047	2,047	-	2,047	-	2,047
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000
民國一一年十二月三十一日餘額	2,533,121	(4,538)	267,864	93,495	955,966	1,317,325	-	22,166	(327)	21,839	-	3,867,747	631,160	4,498,907
本期淨利	-	-	-	-	425,655	425,655	-	-	-	-	-	425,655	1,211	426,866
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	57,306	-	57,306	-	57,306	-	57,306
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,655	425,655	-	57,306	-	57,306	-	482,961	1,211	484,172
盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	13,262	-	(13,262)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(12,666)	(12,666)	-	-	-	-	-	(12,666)	-	(12,666)
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(30,397)	(30,397)	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(9,562)	9,562	-	-	-	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	-	-	410	410	-	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	2,036	-	-	(2,036)	(2,036)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	142	142	-	142	-	142
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,000	106,000
民國一二年十二月三十一日餘額	\$ 2,562,888	(2,282)	281,126	83,933	1,332,822	1,697,881	-	79,472	225	79,697	-	4,338,184	738,371	5,076,555

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



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

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年二月二十七日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1.衡量基礎

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

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

2. 列入合併財務報告之子公司

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

(註1)：基於經營策略考量，本公司與一功營造股份有限公司於民國一十一年九月共同投資設立齊功建設股份有限公司，本公司對其直接投資並取得控制力，故將其併入合併報表。

(註2)：本公司於民國一十二年四月取得東南亞育樂股份有限公司100%股權並取得控制力，故將其併入合併報表。

(註3)：基於經營策略考量，本公司與宜鋼股份有限公司及智睦國際投資股份有限公司於民國一十二年九月共同投資設立齊城建設股份有限公司，本公司對其直接投資並取得控制力，故將其併入合併報表。

(註4)：新美齊保全股份有限公司於民國一十二年十二月設立完成，新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司取得100.00%之持股，並併入合併財務報表

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

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

1.金融資產

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)經營模式評估

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

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

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

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

(5)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過按約定之支付案件，合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)金融資產之除列

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

2.金融負債

(1)負債或權益之分類

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

(2)庫藏股票

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

(3)金融負債

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

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

(4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

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

3.衍生金融工具

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)存 貨

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

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

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

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

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

3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司予以資本化。

4.折舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)租 賃

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

1.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 出租人

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

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

(十三) 無形資產

1. 認列及衡量

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

2. 後續支出

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

3. 攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1) 電腦軟體 3年

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

(十四) 非金融資產減損

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

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)負債準備

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

1.廠址復原

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

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)房地銷售

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

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

(2)不動產租賃服務

合併公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)洗衣儲值點數

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

2.客戶合約之成本

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

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

(十七)股份基礎給付交易

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

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

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

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

(十九)企業合併

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

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

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

(二十)每股盈餘

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

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

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

(二)存貨及投資性不動產評價

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十六)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十五)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及帳款與催收款

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

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

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

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

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

合併公司催收款之預期信用損失分析如下：

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

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存 貨

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

1.待售房地明細如下：

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

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

2.在建房地明細如下：

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 營建用地明細如下：

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

4. 預付土地/容積款明細如下：

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

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

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

7. 建造期間之利息資本化

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

8. 合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六) 採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

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

1. 關聯企業

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

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

(七) 企業合併

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金	\$ <u>879,350</u>

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

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

因收購認列之廉價購買利益如下：

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

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

(八)具重大非控制權益之子公司

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

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

1.京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112年度	111年度
營業收入	\$ -	-
本期淨利暨綜合損益總額	\$ 2,922	533
歸屬於非控制權益之本期淨利暨綜合損益總額	\$ 1,169	213

	112年度	111年度
營業活動現金流量	\$ (340,920)	(11,078)
投資活動現金流量	-	(458)
籌資活動現金流量	343,657	(3,368)
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 2,737	(14,904)

(九)不動產、廠房及設備

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

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)使用權資產

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

(十一)投資性不動產

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

民國一一二年十二月三十一日

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

民國一一一年十二月三十一日

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

民國一十二年十二月三十一日

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)其他流動及非流動資產

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

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

(十三)短期借款

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

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付短期票券

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

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)應付公司債

合併公司應付公司債明細如下：

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

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

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形詳附註八。

(十六)租賃負債

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

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

認列於損益之金額如下：

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

認列於現金流量表之金額如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.房屋及建築之租賃

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

2.其他租賃

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

(十七)營業租賃

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

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

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

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

(十八)員工福利

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)所得稅

1.合併公司之所得稅費用(利益)明細如下：

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

2.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

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

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

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

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

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

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

4. 本公司及子公司營利事業所得稅結算申報核定情形如下：

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

(二十) 資本及其他權益

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節如下：

單位：千股

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

1. 普通股之發行

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

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

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

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

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

2. 資本公積

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

3.保留盈餘

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

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

(3)盈餘分配

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

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

4.庫藏股

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

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

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

5.其他權益(稅後淨額)

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(二十一) 股份基礎給付

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

1. 本公司全體員工

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

2. 本公司控制或從屬公司員工

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

1. 限制員工權益新股相關資訊如下：

母公司：

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

2. 員工費用：

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

(二十二) 每股盈餘

基本每股盈餘(元)

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

稀釋每股盈餘(元)

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

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

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

2.合約餘額

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

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

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(二十四)員工及董事酬勞

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

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

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

(二十五)營業外收入及支出

1.利息收入

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

2.其他收入

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

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

4.財務成本

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

(二十六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

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

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

3.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1) 敏感性分析

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

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

4. 利率風險

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

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

5. 其他價格風險

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生性金融工具

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

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

(3.2)衍生金融工具

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

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

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

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

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

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

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

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

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

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

(二十七)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

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

(1)應收票據及帳款及其他應收款

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

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

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

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

(2)投 資

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

(3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一一二年度及一一一年度，合併公司均無提供任何背書保證予其他第三方。

4.流動性風險

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

5.市場風險

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

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

(1)匯率風險

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

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

(2)利率風險

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

(3)權益工具價格風險

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

(二十八)資本管理

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

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

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(十)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

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

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

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

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

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

2.進貨

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

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

3.租賃

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

4. 勞務收受

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

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

5. 其他

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

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

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

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十一)。

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

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

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 註1	背書保證者公司 名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 註2	對單一企業 背書保證 總額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
1	東南亞育樂股份有限公司	新美齊股份有限公司	3	747,820	540,000	540,000	540,000	540,000	72.21	747,820	N	Y	N

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

單位：新台幣千元/千單位

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

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

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

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

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

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

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

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

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

註四：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

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

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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

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

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

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

(四)地區資訊

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

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

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

(五)主要客戶資訊

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

附件十

113 年度合併財務報告暨會計
師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓
電話：(02)5582-8168

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	11～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	25～57
(七)關係人交易	57～60
(八)質押之資產	60
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	60
(十)重大之災害損失	61
(十一)重大之期後事項	61
(十二)其 他	61
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	61～63
2.轉投資事業相關資訊	63
3.大陸投資資訊	63
4.主要股東資訊	63
(十四)部門資訊	64

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自一一三年一月一日至一一三年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：新美齊股份有限公司



董 事 長：林傳捷



日 期：民國一一四年三月三日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

新美齊股份有限公司及其子公司(新美齊集團)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達新美齊集團民國一一三年及一一二年十二月三十一日合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對新美齊集團民國一一三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨及投資性不動產評價

有關存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳合併財務報告附註四(八)(十)、五(一)及六(五)(十)。

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

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

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

其他事項

新美齊股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

新美齊集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對新美齊集團民國一一三年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠振



李慈慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號

核准簽證文號：台財證六字第0930104860號

民國 一 一 四 年 三 月 三 日

新美齊股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		113.12.31		112.12.31		負債及權益		113.12.31		112.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,577,508	6	1,036,439	6	2100	短期借款(附註六(十二)及八)	\$	12,900,337	51		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		81,999	1	1,368,201	8	2111	應付短期票券(附註六(十三)及八)		67,797	-		
1170	應收票據及帳款淨額(含關係人)(附註六(四)、(二十二)及七)		25,890	-	66,198	-	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二))		1,870	-		
1200	其他應收款		7,700	-	21,590	-	2130	合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十二)及七)		3,132,035	12		
130X	存貨(附註六(五)、七及八)		17,164,934	67	10,115,895	61	2170	應付票據及帳款(含關係人)(附註七)		771,174	3		
1410	預付款項(附註七)		247,402	1	234,519	2	2200	其他應付款(含關係人)(附註七)		282,977	1		
1479	其他流動資產(附註六(十一)及八)		3,143,512	12	398,301	2	2280	租賃負債－流動(附註六(十五))		27,197	-		
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		945,063	4	989,785	6	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八)		66,541	-		
流動資產合計			23,194,008	91	14,230,928	85	2399	其他流動負債		11,751	-		
非流動資產：													
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		279,449	1	340,283	2	流動負債合計			17,261,679	67		
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		60,164	-	62,034	-	非流動負債：						
1755	使用權資產(附註六(九))		50,023	-	73,856	-	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(二))		9,300	-		
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)		1,321,959	5	1,401,134	9	2530	應付公司債(附註六(十四)及八)		2,909,242	12		
1780	無形資產		1,475	-	2,425	-	2550	負債準備－非流動		798	-		
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))		6,119	-	5,326	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))		8,468	-		
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(六)、(十一)及八)		739,358	3	591,614	4	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五))		23,624	-		
非流動資產合計			2,458,547	9	2,476,672	15	2600	其他非流動負債		8,702	-		
							非流動負債合計			2,960,134	12		
							負債總計			20,221,813	79		
歸屬於母公司業主之權益(附註六(七)及(十九))：													
						3110	普通股股本		2,618,192	10	2,562,888	15	
						3200	資本公積		116,892	-	(2,282)	-	
						3300	保留盈餘		1,924,448	8	1,697,881	10	
						3400	其他權益		18,588	-	79,697	1	
							歸屬於母公司業主權益總計		4,678,120	18	4,338,184	26	
						36xx	非控制權益		752,622	3	738,371	4	
						權益總計			5,430,742	21	5,076,555	30	
資產總計		\$	25,652,555	100	16,707,600	100	負債及權益總計		\$	25,652,555	100	16,707,600	100

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



~5~

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十二)及七)	\$ 1,094,451	100	2,502,578	100
5000	營業成本(附註六(五)、(八)、(九)、(十七)及七)	(701,048)	(64)	(1,827,399)	(73)
	營業毛利	393,403	36	675,179	27
	營業費用(附註六(八)、(九)、(十一)、(十五)、(十七)、(二十)、(二十三)及七)：				
6100	推銷費用	(57,636)	(5)	(145,544)	(6)
6200	管理費用	(108,443)	(10)	(183,534)	(7)
	營業費用合計	(166,079)	(15)	(329,078)	(13)
	營業淨利	227,324	21	346,101	14
	營業外收入及支出(附註六(十)、(十五)及(二十四))：				
7100	利息收入	54,451	5	76,718	3
7010	其他收入	8,588	1	80,107	3
7020	其他利益及損失	161,307	14	47,472	2
7050	財務成本	(32,620)	(3)	(19,750)	(1)
	營業外收入及支出合計	191,726	17	184,547	7
7900	稅前淨利	419,050	38	530,648	21
7951	減：所得稅費用(附註六(十八))	(103,875)	(9)	(103,782)	(4)
8200	本期淨利	315,175	29	426,866	17
8300	其他綜合損益(附註六(十九)及(二十五))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(60,884)	(6)	57,306	2
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(60,884)	(6)	57,306	2
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(60,884)	(6)	57,306	2
8500	本期綜合損益總額	\$ 254,291	23	484,172	19
	本期淨利歸屬於(附註六(七))：				
8610	母公司業主	\$ 314,953	29	425,655	17
8620	非控制權益	222	-	1,211	-
		\$ 315,175	29	426,866	17
	綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：				
8710	母公司業主	\$ 254,069	23	482,961	19
8720	非控制權益	222	-	1,211	-
		\$ 254,291	23	484,172	19
	每股盈餘(元)(附註六(二十一))				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.20		1.63	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.20		1.62	

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村

~6~



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一三年及一二年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目					
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		合 計	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益	員工未賺 得 酬 勞	合 計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
				特別盈 餘公積	未分配 盈 餘							
民國一二年一月一日餘額	\$ 2,533,121	(4,538)	267,864	93,495	955,966	1,317,325	22,166	(327)	21,839	3,867,747	631,160	4,498,907
本期淨利	-	-	-	-	425,655	425,655	-	-	-	425,655	1,211	426,866
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	57,306	-	57,306	57,306	-	57,306
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,655	425,655	57,306	-	57,306	482,961	1,211	484,172
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	13,262	-	(13,262)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(12,666)	(12,666)	-	-	-	(12,666)	-	(12,666)
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(30,397)	(30,397)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(9,562)	9,562	-	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	-	410	410	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	2,036	-	-	(2,036)	(2,036)	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	142	142	142	-	142
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,000	106,000
民國一二年十二月三十一日餘額	2,562,888	(2,282)	281,126	83,933	1,332,822	1,697,881	79,472	225	79,697	4,338,184	738,371	5,076,555
本期淨利	-	-	-	-	314,953	314,953	-	-	-	314,953	222	315,175
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(60,884)	-	(60,884)	(60,884)	-	(60,884)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	314,953	314,953	(60,884)	-	(60,884)	254,069	222	254,291
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	42,361	-	(42,361)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(28,191)	(28,191)	-	-	-	(28,191)	-	(28,191)
普通股股票股利	57,409	-	-	-	(57,409)	(57,409)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,072)	1,072	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	114,002	-	-	-	-	-	-	-	114,002	-	114,002
限制型員工權利新股註銷	(2,105)	2,386	-	-	-	-	-	(281)	(281)	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	2,786	-	-	(2,786)	(2,786)	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	56	56	56	-	56
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,029	14,029
民國一三年十二月三十一日餘額	\$ 2,618,192	116,892	323,487	82,861	1,518,100	1,924,448	18,588	-	18,588	4,678,120	752,622	5,430,742

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一四年三月三日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則
國際財務報導準則第18號
「財務報表之表達與揭露」

主要修訂內容
新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。

**理事會發布之
生效日**
2027年1月1日

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	- 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 - 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 - 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

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

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

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

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司 名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比		說明
			113.12.31	112.12.31	
本公司	新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	公寓大廈管理	99.375 %	99.375 %	
本公司	京捷建設股份有限公司	不動產建設開發、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	
本公司	新合達科技股份有限公司	資訊技術服務業	42.857 %	42.857 %	
本公司	齊功建設股份有限公司	不動產買賣、租賃、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	
本公司	東南亞育樂股份有限公司	不動產租賃	100.00 %	100.00 %	註1
本公司	齊城建設股份有限公司	不動產買賣、租賃、都市更新整建	70.00 %	70.00 %	註2
本公司	耀霖股份有限公司	土木建築工程	100.00 %	- %	註4
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	新美齊保全股份有限公司	保全業務	100.00 %	100.00 %	註3

(註1)：本公司於民國一一二年四月取得東南亞育樂股份有限公司100%股權並取得控制力，故將其併入合併財務報表。

(註2)：基於經營策略考量，本公司與宜鋼股份有限公司及智睦國際投資股份有限公司於民國一一二年九月共同投資設立齊城建設股份有限公司，本公司對其直接投資並取得控制力，故將其併入合併財務報表。

(註3)：新美齊保全股份有限公司於民國一一二年十二月設立完成，新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司取得100.00%之持股，並併入合併財務報表。

(註4)：本公司於民國一一三年十月取得耀霖股份有限公司100%股權並取得控制力，故將其併入合併財務報表。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

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

(五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

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

1.金融資產

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

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

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)經營模式評估

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的不一致。

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

(5) 評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

(6) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過按約定之支付案件，合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

(7)金融資產之除列

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

2.金融負債

(1)負債或權益之分類

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

(2)庫藏股票

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)金融負債

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

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

(4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

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

3.衍生金融工具

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

(八)存 貨

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

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

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

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

(十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

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

3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司予以資本化。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

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

1.承租人

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

2. 出租人

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

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

(十三) 無形資產

1. 認列及衡量

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.後續支出

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

3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)電腦軟體 3年

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

(十四)非金融資產減損

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

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

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

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

(十五)負債準備

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

1.廠址復原

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)房地銷售

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

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

(2)不動產租賃服務

合併公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

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

合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)洗衣儲值點數

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

(4)勞務收入

收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

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

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

(十七) 股份基礎給付交易

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

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

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

(十八) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

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

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

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

(十九)企業合併

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

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

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

(二十)每股盈餘

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

(二十一)部門資訊

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)存貨及投資性不動產評價

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
現金	\$ 891	692
支票及活期存款	353,308	951,343
約當現金—定期存款	1,223,309	84,404
	<u>\$ 1,577,508</u>	<u>1,036,439</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	113.12.31	112.12.31
1.強制透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動：		
非衍生金融資產：		
國外私募股權基金	\$ -	134,689
國外不動產信託基金	-	2,256
國外貨幣市場基金	-	598,198
國外股票	16,173	275,141
國外債券	63,586	261,691
可轉換公司債之贖回權	2,240	-
小計	<u>81,999</u>	<u>1,271,975</u>
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	-	96,226
合計	<u>\$ 81,999</u>	<u>1,368,201</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113.12.31	112.12.31
2.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動：		
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	\$ <u>1,870</u>	<u>-</u>
3.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動：		
非避險之衍生工具：		
可轉換公司債之賣回權	\$ <u>9,300</u>	<u>-</u>

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

	113.12.31		112.12.31	
	名目本金 (千元)	契約期間	名目本金 (千元)	契約期間
股權連結商品	HKD <u>6,368</u>	<u>113.5~114.5</u>	USD <u>3,000</u>	<u>112.3~113.8</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113.12.31	112.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非公開發行公司股票－凱銳控股股份有限公司	\$ 278,789	339,283
國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司	<u>660</u>	<u>1,000</u>
	\$ <u>279,449</u>	<u>340,283</u>

1.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2.合併公司民國一一三年度及一一二年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十五)。

(四)應收票據及帳款與催收款

	113.12.31	112.12.31
應收票據－因營業而發生	\$ 230	460
應收帳款－按攤銷後成本衡量	25,660	65,738
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>25,890</u>	<u>66,198</u>

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

113.12.31			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 24,968	-	-
逾期1~30天	922	-	-
	<u>\$ 25,890</u>		<u>-</u>
112.12.31			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 65,949	-	-
逾期1~30天	249	-	-
	<u>\$ 66,198</u>		<u>-</u>

合併公司應收票據及帳款與催收款之備抵損失變動如下：

	113年度	112年度
期初餘額	\$ -	23,709
因無法收回而沖銷之金額	-	(23,709)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(五)存 貨

	113.12.31	112.12.31
待售房地	\$ 684,654	598,864
在建房地	10,805,551	9,358,546
營建用地	5,552,218	158,485
預付土地款	122,511	-
	<u>\$ 17,164,934</u>	<u>10,115,895</u>

1.待售房地明細如下：

113.12.31				
建案代碼	興建模式	待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	31,361	7,815	39,176
1031	自地自建、合建分屋	383,747	15,854	399,601
		<u>\$ 646,965</u>	<u>37,689</u>	<u>684,654</u>
112.12.31				
建案代碼	興建模式	待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	302,894	50,093	352,987
		<u>\$ 534,751</u>	<u>64,113</u>	<u>598,864</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工 年 度	113.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1081	自地自建	114	\$ 4,233,594	3,806,213	8,039,807
1111	自地自建	116	798,295	126,482	924,777
1071	自地自建	115	1,055,518	785,449	1,840,967
			<u>\$ 6,087,407</u>	<u>4,718,144</u>	<u>10,805,551</u>

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

3.營建用地明細如下：

建案代碼	113.12.31	112.12.31
1085	\$ 23,915	22,952
1086	12,854	12,849
1121	2,319,898	213
1133	1,399,254	-
1132	772,040	-
1131	853,943	-
1134	589	-
J3210	1,110	15,175
J3220	622	-
JSD	167,678	107,296
SAE	315	-
合 計	<u>\$ 5,552,218</u>	<u>158,485</u>

4.預付土地/容積款明細如下：

建案代碼	113.12.31	112.12.31
1113	\$ 10,200	-
JSD	99,631	-
JC	12,680	-
合 計	<u>\$ 122,511</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 5.民國一一三年度及一一二年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為580,343千元及1,718,515千元。民國一一三年度及一一二年度均無跡象顯示存貨沖減至淨變現價值或有證據顯示其他因素改善，故未認列存貨跌價損失或回升利益。
- 6.民國一一三年度及一一二年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額分別為0千元及2,535千元，並已列報為銷貨成本。
- 7.建造期間之利息資本化

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
利息資本化金額	\$ 176,187	152,558
利息資本化利率	1.71%~3.24%	1.47%~2.75%

- 8.合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)企業合併

- 1.合併公司於民國一一三年十月透過收購耀霖股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債金額如下：

(1)移轉對價

	<u>耀霖股份 有限公司</u>
移轉對價主要類別如下：	
現金	\$ <u>15,800</u>

(2)所取得之可辨認資產與承擔之負債：

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債明細如下：

	<u>耀霖股份 有限公司</u>
其他應收款	\$ 6,673
其他流動資產	61
其他非流動資產	389
應付帳款及其他應付款	(4,237)
其他流動負債	<u>(3,368)</u>
合 計	\$ <u>(482)</u>

合併公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於收購日所存在之任何額外負債準備，則將修改收購之會計處理。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金	\$ <u>879,350</u>

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 443
預付款項	249
不動產、廠房及設備(附註六(八))	4,156
投資性不動產(附註六(十))	880,979
遞延所得稅資產	1,116
其他非流動資產	1,245
其他應付款	(5,833)
其他流動負債	(29)
	\$ <u>882,326</u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

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

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

(七)具重大非控制權益之子公司

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		113.12.31	112.12.31
京捷建設股份有限公司	台灣	40 %	40 %

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

1.京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	113.12.31	112.12.31
流動資產	\$ 8,995,001	7,500,455
非流動資產	1,092	2,813
流動負債	(7,447,195)	(5,953,760)
非流動負債	-	(363)
淨資產	\$ <u>1,548,898</u>	<u>1,549,145</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>619,559</u>	<u>619,658</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113年度	112年度
營業收入	\$ -	-
本期淨(損)利暨綜合損益總額	\$ (246)	2,922
歸屬於非控制權益之本期淨(損)利暨綜合損益總額	\$ (98)	1,169
	113年度	112年度
營業活動現金流量	\$ (1,328,259)	(340,920)
投資活動現金流量	(105)	-
籌資活動現金流量	1,291,773	343,657
現金及約當現金(減少)增加數	\$ (36,591)	2,737

(八)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及 建 築	機器 設備	辦公及 其他設備	租賃 改良	總 計
成本：						
民國113年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	-	37,797	5,457	103,436
合併取得	-	-	715	322	-	1,037
增 添	-	-	-	901	-	901
處 分	-	-	(715)	(32,538)	(4,197)	(37,450)
民國113年12月31日餘額	\$ 52,715	7,467	-	6,482	1,260	67,924
民國112年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	-	45,521	42,181	147,884
合併取得	-	-	29,308	9,320	-	38,628
增 添	-	-	-	3,690	-	3,690
處 分	-	-	(29,308)	(20,734)	(36,724)	(86,766)
民國112年12月31日餘額	\$ 52,715	7,467	-	37,797	5,457	103,436
累計折舊及減損：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	3,000	-	33,260	5,142	41,402
合併取得	-	-	506	122	-	628
本期折舊	-	130	81	2,361	315	2,887
處 分	-	-	(587)	(32,373)	(4,197)	(37,157)
民國113年12月31日餘額	\$ -	3,130	-	3,370	1,260	7,760
民國112年1月1日餘額	\$ -	2,867	-	42,919	41,445	87,231
合併取得	-	-	26,026	8,446	-	34,472
本期折舊	-	133	-	1,755	421	2,309
處 分	-	-	(26,026)	(19,860)	(36,724)	(82,610)
民國112年12月31日餘額	\$ -	3,000	-	33,260	5,142	41,402
帳面價值：						
民國113年12月31日	\$ 52,715	4,337	-	3,112	-	60,164
民國112年12月31日	\$ 52,715	4,467	-	4,537	315	62,034

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)使用權資產

	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 156,667	6,592	158	163,417
增 添	4,119	3,311	-	7,430
減 少	-	(2,803)	-	(2,803)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 160,786</u>	<u>7,100</u>	<u>158</u>	<u>168,044</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 116,606	2,804	158	119,568
增 添	43,966	3,788	-	47,754
減 少	(3,905)	-	-	(3,905)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 156,667</u>	<u>6,592</u>	<u>158</u>	<u>163,417</u>
累計折舊：				
民國113年1月1日餘額	\$ 86,537	2,914	110	89,561
本期折舊	28,739	2,415	32	31,186
減 少	-	(2,726)	-	(2,726)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 115,276</u>	<u>2,603</u>	<u>142</u>	<u>118,021</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 58,178	1,558	79	59,815
本期折舊	31,215	1,356	31	32,602
減 少	(2,856)	-	-	(2,856)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 86,537</u>	<u>2,914</u>	<u>110</u>	<u>89,561</u>
帳面價值：				
民國113年12月31日	<u>\$ 45,510</u>	<u>4,497</u>	<u>16</u>	<u>50,023</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 70,130</u>	<u>3,678</u>	<u>48</u>	<u>73,856</u>

(十)投資性不動產

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

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國113年1月1日餘額	\$ 1,321,028	80,106	1,401,134
本期處分	(50,868)	(20,383)	(71,251)
因公允價值調整產生之淨(損)益	(13,997)	6,073	(7,924)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 1,256,163</u>	<u>65,796</u>	<u>1,321,959</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國112年1月1日餘額	\$ 562,045	101,919	663,964
合併取得	871,659	9,320	880,979
本期處分	(105,266)	(36,994)	(142,260)
因公允價值調整產生之淨(損)益	(7,410)	5,861	(1,549)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,321,028</u>	<u>80,106</u>	<u>1,401,134</u>
帳面金額：			
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 1,256,163</u>	<u>65,796</u>	<u>1,321,959</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,321,028</u>	<u>80,106</u>	<u>1,401,134</u>

- 1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值第三等級之情形。
- 2.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。
- 3.合併公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。
- 4.合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

民國一一三年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓 等8戶及地下一~二層共20個 坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路 三段25之3號
當地及比較標的租金行情	1,329元/坪~1,417元/坪	3,492元/坪~3,887元/坪
比較標的建坪行情	480千元/坪~542千元/坪	2,540千元/坪~2,876千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~2,500千元/輛	-
目前狀態	正常使用	正常使用
折現率	2.85%	1.3%
委外估價公允價值	\$344,021	\$96,741

民國一一二年十二月三十一日

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

民國一十三年十二月三十一日

標的	臺北市中正區福和段二小段472地號 等七筆土地及其地上建物
重要契約條款	1.租金：每月1,751千元(含稅) 2.租期：111/5/1~117/10/31
估計銷售總金額	\$1,638,869千元
利潤率	22.00%
資本利息綜合利率	4.22%
委外估價公允價值	\$881,197千元

民國一十二年十二月三十一日

標的	臺北市中正區福和段二小段472地號 等七筆土地及其地上建物
重要契約條款	1.租金：每月1,663千元(含稅) 2.租期：111/5/1~117/10/31
估計銷售總金額	\$1,595,319千元
利潤率	20.00%
資本利息綜合利率	4.22%
委外估價公允價值	\$880,503千元

合併公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一十三年及一十二年十二月三十一日。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)其他流動及非流動資產

	113.12.31	112.12.31
其他流動資產		
受限制銀行存款	\$ 2,937,013	47,923
信託專戶銀行存款	37,220	175,163
定期存款	82,550	5,900
合建保證金	-	23,790
履約保證金	56,492	115,274
代付款	5,234	26,703
其 他	25,003	3,548
取得合約之增額成本	945,063	989,785
	<u>\$ 4,088,575</u>	<u>1,388,086</u>
其他非流動資產		
受限制銀行存款	\$ 717,973	586,925
其他	21,385	4,689
	<u>\$ 739,358</u>	<u>591,614</u>

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷認列為推銷費用。民國一一三年度及一一二年度分別認列48,194千元及132,242千元之廣告費用，該費用包含於合併綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十二)短期借款

	113.12.31	112.12.31
無擔保金融機構借款	\$ 67,591	114,000
擔保金融機構借款	12,832,746	5,890,648
	<u>\$ 12,900,337</u>	<u>6,004,648</u>
尚未使用額度	<u>\$ 11,098,740</u>	<u>6,660,949</u>
利率區間	<u>2.20%~3.935%</u>	<u>2.00%~4.92%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付短期票券

	113.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	萬通票券	2.1%	\$ 68,000
減：應付短期票券折價			(203)
合 計			<u>\$ 67,797</u>
尚未使用額度			<u>\$ -</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

1.合併公司應付公司債明細如下：

	113.12.31	112.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,493,701	1,144,157
減：一年內到期部份	(66,541)	-
合 計	<u>\$ 1,427,160</u>	<u>1,144,157</u>

項目	國內第三次有擔保 普通公司債	國內第四次有擔保 普通公司債	國內第五次有擔保 普通公司債
1.發行總額	\$450,000千元	\$700,000千元	\$350,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	111.9.1~116.9.1	112.11.28~117.11.28	113.10.28~118.10.28
4.債券期限	5年	5年	5年
5.票面利率	1.95%	1.75%	2.06%
6.還本方式	自發行日起屆滿三年還本 15%，滿四年還本15%，滿 五年還本70%	自發行日起屆滿五年到期 日還本	自發行日起屆滿五年到期 日還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

2.本公司發行無擔保轉換公司債餘額資訊如下：

	113.12.31	112.12.31
無擔保可轉換公司債原始發行金額	\$ 1,600,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(117,918)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,482,082</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具－買回權(列報於透過損益按公允 價值衡量之金融資產－流動)	<u>\$ 2,240</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具－賣回權(列報於透過損益按公允 價值衡量之金融負債－非流動)	<u>\$ 9,300</u>	<u>-</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 114,002</u>	<u>-</u>

	113年度	112年度
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡 量之損益(表列於「營業外收入及支出－其他利益 及損失」項下)	<u>\$ 500</u>	<u>-</u>
利息費用	<u>\$ 1,989</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.國內無擔保轉換公司債主要發行條件說明如下：

項目	國內第三次無擔保 可轉換公司債	國內第四次無擔保 可轉換公司債
1.發行總額	\$1,000,000千元	\$600,000千元
2.發行面額	\$100千元	\$100千元
3.發行期間	113.11.29~116.11.29	113.12.25~116.12.25
4.債券期限	3年	3年
5.票面利率	0%	0%
6.轉換期間	債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，將持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。	債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，將持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
7.贖回方式	(1)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司之普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。 (2)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得按面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。	(1)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司之普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。 (2)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得按面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。
8.債券持有人之賣回權	債券持有人於本轉換債發行滿二年時，得要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債券以現金贖回。	債券持有人於本轉換債發行滿二年時，得要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債券以現金贖回。
9.轉換價格及調整	發行時之轉換價格為每股新台幣26.1元。	發行時之轉換價格為每股新台幣26.4元。

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)租賃負債

	113.12.31	112.12.31
流 動	\$ 27,197	28,805
非流動	\$ 23,624	44,955

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。
認列於損益之金額如下：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ 1,037	1,074
轉租使用權資產之收益	\$ 48,767	50,263
短期租賃之費用	\$ 2,549	974

認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	\$ 33,875	34,536

1.房屋及建築之租賃

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

2.其他租賃

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

(十六)營業租賃

合併公司出租其待售房地、閒置開發土地、投資性不動產及部分使用權資產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款及使用權資產資訊，請分別詳附註六(九)使用權資產及附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	113.12.31	112.12.31
低於一年	\$ 45,086	49,142
一年至二年	27,865	43,879
二年至三年	17,569	26,238
三年至四年	14,456	15,810
四年至五年	6,230	12,959
五年以上	14,123	20,266
未折現租賃給付總額	\$ 125,329	168,294

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一三年度及一一二年度由待售房地、閒置開發土地及投資性不動產產生之租金收入分別為79,804千元及71,731千元，其所發生之租賃成本分別為29,770千元及33,277千元。

(十七)員工福利

	113年度	112年度
營業成本	\$ 5,169	3,540
推銷費用	113	222
管理費用	1,238	2,758
	<u>\$ 6,520</u>	<u>6,520</u>

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

(十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用(利益)明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用	\$ 104,298	114,088
遞延所得稅利益	(423)	(10,306)
	<u>\$ 103,875</u>	<u>103,782</u>

2.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利	<u>\$ 419,050</u>	<u>530,648</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 83,810	106,130
永久性差異	(1,264)	8,239
土地增值稅	945	(14,681)
免稅所得	529	3,439
未認列遞延所得稅資產之課稅損失變動	2,190	414
使用未認列前期遞延所得稅資產之課稅損失	(3,046)	(3,516)
未認列暫時性差異之變動	574	445
未分配盈餘加徵稅額	15,269	4,822
前期低(高)估	4,868	(1,510)
合 計	<u>\$ 103,875</u>	<u>103,782</u>

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

	113.12.31	112.12.31
課稅損失	<u>\$ 15,899</u>	<u>16,740</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

民國一一三年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除 之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇八年度(核定數)	\$ 17,007	民國一一八年度
民國一〇九年度(核定數)	42,068	民國一一九年度
民國一一〇年度(核定數)	2,412	民國一二〇年度
民國一一一年度(核定數)	5,191	民國一二一年度
民國一一二年度(申報數)	7,340	民國一二二年度
民國一一三年度(預計數)	5,478	民國一二三年度
	<u>\$ 79,496</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

	備抵呆帳超限	未實現金融 商品評價損失	其 他	合 計
遞延所得稅資產：				
民國113年1月1日	\$ 4,694	-	632	5,326
(借記)貸記損益表	-	993	(200)	793
民國113年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>993</u>	<u>432</u>	<u>6,119</u>
民國112年1月1日	\$ 4,694	-	188	4,882
(借記)貸記損益表	-	-	444	444
民國112年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>632</u>	<u>5,326</u>

	投資性不動產公 允價值評價調整	土地增值稅	未實現金融商 品評價利益	其 他	合 計
遞延所得稅負債：					
民國113年1月1日	\$ (8,373)	1,924	14,547	-	8,098
借記(貸記)損益表	15,969	(1,472)	(14,547)	420	370
民國113年12月31日	<u>\$ 7,596</u>	<u>452</u>	<u>-</u>	<u>420</u>	<u>8,468</u>
民國112年1月1日	\$ 9,028	3,532	5,400	-	17,960
借記(貸記)損益表	(17,401)	(1,608)	9,147	-	(9,862)
民國112年12月31日	<u>\$ (8,373)</u>	<u>1,924</u>	<u>14,547</u>	<u>-</u>	<u>8,098</u>

4.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九) 資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,618,192千元及2,562,888千元，分別為261,819千股及256,289千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一三年度及一一二年度流通在外股數調節如下：

	單位：千股	
	普 通 股	
	113年度	112年度
1月1日期初餘額	256,289	253,312
限制員工權利新股註銷	(211)	(63)
股票股利	5,741	3,040
12月31日期末餘額	<u>261,819</u>	<u>256,289</u>

1. 普通股之發行

本公司於民國一一三年三月十二日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股211千股，總金額為2,105千元，並以民國一一三年三月十六日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一三年五月二十九日經股東常會決議以未分配盈餘57,409千元增資發行新股5,741千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一三年九月八日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

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

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

2. 資本公積

	113.12.31	112.12.31
發行股票溢價	\$ 1,571	-
逾五年未發放股利	157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	-	(3,601)
認列對子公司所有權權益變動數	958	958
轉換公司債－認股權	114,002	-
	<u>\$ 116,892</u>	<u>(2,282)</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

3.保留盈餘

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

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年五月二十九日及民國一一二年五月三十一日經股東常會決議通過民國一一二年度及民國一一一年度盈餘分配，有關分派予業主股利之金額如下：

	112年度		111年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.11	28,191	0.05	12,666
股票	0.22	57,409	0.12	30,397
		<u>\$ 85,600</u>		<u>43,063</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他 綜合損益按 公允價值衡量 之金融資產 未實現損益	其他權益 —員工未 賺得酬勞	合 計
民國113年1月1日餘額	\$ 79,472	225	79,697
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具未實現之損益份額	(60,884)	-	(60,884)
股份基礎給付交易	-	(225)	(225)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 18,588</u>	<u>-</u>	<u>18,588</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 22,166	(327)	21,839
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具未實現之損益份額	57,306	-	57,306
股份基礎給付交易	-	552	552
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 79,472</u>	<u>225</u>	<u>79,697</u>

(二十)股份基礎給付

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

1. 本公司全體員工

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

2. 本公司控制或從屬公司員工

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

1.限制員工權利新股相關資訊如下：

合併公司：

	113年度	112年度
期初流通在外數量	926	1,675
本期喪失	(211)	(63)
本期既得	(715)	(686)
期末流通在外數量	-	926

2.員工費用：

	113年度	112年度
因限制員工權利新股所產生之費用	\$ 56	142

(二十一)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$ 314,953	425,655
普通股加權平均流通在外股數(千股)	261,696	260,968
	\$ 1.20	1.63

稀釋每股盈餘(元)

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利 (基本暨稀釋)	\$ 314,953	425,655
普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)	261,696	260,968
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	521	649
未既得之限制員工權利新股	-	945
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	262,217	262,562
	\$ 1.20	1.62

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

		113年度			
		不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：					
台 灣	\$	<u>179,355</u>	<u>912,669</u>	<u>2,427</u>	<u>1,094,451</u>
主要產品/服務線：					
租賃	\$	79,804	-	-	79,804
公寓大廈管理		99,551	-	-	99,551
不動產買賣		-	912,669	-	912,669
資訊服務		-	-	2,427	2,427
	\$	<u>179,355</u>	<u>912,669</u>	<u>2,427</u>	<u>1,094,451</u>

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

2.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
應收票據	\$ 230	460	2,360
應收帳款	25,660	65,738	4,460
	<u>\$ 25,890</u>	<u>66,198</u>	<u>6,820</u>
	113.12.31	112.12.31	112.1.1
合約負債－租賃服務	\$ 4,684	4,709	4,370
合約負債－不動產銷售	3,127,351	3,144,277	3,100,783
	<u>\$ 3,132,035</u>	<u>3,148,986</u>	<u>3,105,153</u>

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一三年度及一一二年度一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為296,600千元及638,237千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取之情形請詳附註九(二)。

(二十三)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞提列金額分別為10,694千元及14,074千元，董事酬勞提列金額分別為2,139千元及2,815千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一三年度及一一二年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)營業外收入及支出

1.利息收入

	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 26,762	23,633
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	27,625	53,051
其他	64	34
	<u>\$ 54,451</u>	<u>76,718</u>

2.其他收入

	113年度	112年度
股利收入	\$ 4,021	8,712
廉價購買利益	-	2,976
違約金收入	-	1,124
管理費收入	-	61,201
其他	4,567	6,094
	<u>\$ 8,588</u>	<u>80,107</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及(損失)

	113年度	112年度
處分不動產、廠房及設備(損失)	\$ (271)	(4,156)
處分投資性不動產(損失)	-	(1,762)
租賃修改利益(損失)	3	(56)
外幣兌換(損失)利益	(1,462)	18,938
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	170,329	36,082
投資性不動產公允價值調整損失	(7,924)	(1,549)
其 他	632	(25)
	<u>\$ 161,307</u>	<u>47,472</u>

4.財務成本

	113年度	112年度
銀行借款	\$ (30,539)	(18,143)
除役及租賃負債利息攤銷	(1,049)	(1,088)
其他	(1,032)	(519)
	<u>\$ (32,620)</u>	<u>(19,750)</u>

(二十五)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款與催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	12個月以內	1-2年	2-5年	超過5年
113年12月31日						
無附息負債	\$ 1,054,151	1,054,151	1,054,151	-	-	-
無擔保銀行借款	67,591	67,760	67,760	-	-	-
擔保銀行借款	12,832,746	13,505,452	7,410,405	4,726,094	1,292,845	76,108
應付短期票券	67,797	68,265	68,265	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	50,821	51,805	27,791	15,655	8,359	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>2,975,783</u>	<u>3,202,189</u>	<u>95,295</u>	<u>93,979</u>	<u>1,412,915</u>	<u>1,600,000</u>
	<u>\$ 17,048,889</u>	<u>17,949,622</u>	<u>8,723,667</u>	<u>4,835,728</u>	<u>2,714,119</u>	<u>1,676,108</u>
112年12月31日						
無附息負債	\$ 1,183,895	1,183,895	1,183,895	-	-	-
無擔保銀行借款	114,000	114,463	114,463	-	-	-
擔保銀行借款	5,890,648	6,240,116	3,291,671	1,677,695	1,161,143	109,607
租賃負債(含一年內到期)	73,760	75,553	29,756	24,886	20,669	242
應付公司債(含一年內到期)	<u>1,144,157</u>	<u>1,730,268</u>	<u>21,025</u>	<u>579,925</u>	<u>1,129,318</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,406,460</u>	<u>9,344,295</u>	<u>4,640,810</u>	<u>2,282,506</u>	<u>2,311,130</u>	<u>109,849</u>

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

3.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	113.12.31			112.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金	\$ 8,479	32.79	278,026	3,565	30.71	109,481
歐元	62	34.14	2,117	62	33.98	2,107
英鎊	-	-	-	10	39.15	392
金融負債						
貨幣性項目						
歐元	1,869	34.14	63,808	2,173	33.98	73,839
港幣	1,138	4.22	4,802	-	-	-
瑞士法郎	104	36.27	3,772	-	-	-

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日分別當美金、歐元、英鎊、港幣及瑞士法郎對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利將分別減少或增加2,078千元及381千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一三年度及一一二年度外幣兌換(損失)利益(含已實現及未實現)分別為(1,462)千元及18,938千元。

4. 利率風險

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利將減少或增加129,003千元及60,046千元，主係因合併公司之變動利率借款。

5. 其他價格風險

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

報導日證券價格	113年度		112年度	
	其他綜合(損) 益稅後金額		其他綜合(損) 益稅後金額	
上漲10%	稅後(損)益		稅後(損)益	
	\$ 27,945	1,473	34,028	80,823
下跌10%	\$ (27,945)	(1,473)	(34,028)	(80,823)

6. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		113.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 16,173	-	16,173	-	16,173
國外私募股權基金	63,586	-	63,586	-	63,586
可轉換公司債之贖回權	2,240	-	2,240	-	2,240
小 計	81,999	-	81,999	-	81,999
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	\$ 279,449	-	-	279,449	279,449
小 計	279,449	-	-	279,449	279,449
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,577,508	-	-	-	-
應收票據及帳款	25,890	-	-	-	-
其他應收款	7,700	-	-	-	-
其他金融資產	3,774,756	-	-	-	-
小 計	5,385,854	-	-	-	-
合 計	\$ 5,747,302	-	81,999	279,449	361,448
透過損益按公允價值衡量之金					
融負債					
股權連結商品	\$ 1,870	-	1,870	-	1,870
可轉換公司債之賣回權	9,300	-	9,300	-	9,300
小 計	11,170	-	11,170	-	11,170
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 12,900,337	-	-	-	-
應付短期票券	67,797	-	-	-	-
應付票據及帳款	771,174	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	282,977	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	50,821	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	2,975,783	-	-	-	-
合 計	\$ 17,060,059	-	11,170	-	11,170

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 275,141	-	275,141	-	275,141
國外債券	261,691	-	261,691	-	261,691
國外私募股權基金	134,689	-	134,689	-	134,689
國外不動產信託基金	2,256	-	2,256	-	2,256
國外貨幣市場基金	598,198	-	598,198	-	598,198
股權連結商品	96,226	-	96,226	-	96,226
小 計	1,368,201	-	1,368,201	-	1,368,201
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	340,283	-	-	340,283	340,283
小 計	340,283	-	-	340,283	340,283
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,036,439	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	66,198	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	21,590	-	-	-	-
其他金融資產	815,911	-	-	-	-
小 計	1,940,138	-	-	-	-
合 計	\$ 3,648,622	-	1,368,201	340,283	1,708,484
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 6,004,648	-	-	-	-
應付票據及帳款	801,862	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	382,033	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	73,760	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,144,157	-	-	-	-
合 計	\$ 8,406,460	-	-	-	-

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生性金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

(2.2)衍生金融工具

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

(4)民國一一三年度及一一二年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5) 第三等級之變動明細表

	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量 <u>無公開報價 之權益工具</u>
民國113年1月1日	\$ 340,283
購買	50
總損失－認列於其他綜合損益	(60,884)
民國113年12月31日	<u>\$ 279,449</u>
民國112年1月1日	\$ 281,977
購買	1,000
總利益－認列於其他綜合損益	57,306
民國112年12月31日	<u>\$ 340,283</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一一三年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
總利益或損失－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損失)利益」）	<u>\$ (60,884)</u>	<u>57,306</u>

(6) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

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

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

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

		公允價值變動反應於 其他綜合損益	
輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國113年12月31日			
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產			
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ <u>2,794</u> <u>(2,794)</u>
		公允價值變動反應於 其他綜合損益	
輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國112年12月31日			
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產			
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ <u>3,403</u> <u>(3,403)</u>

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

(二十六)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

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

(1)應收票據及帳款及其他應收款

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

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

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

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

(2)投 資

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

(3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一一三年度及一一二年度，合併公司均無提供任何背書保證予其他第三方。

4.流動性風險

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助合併公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，合併公司確保有足夠之現金以支應可預期之營運支出需求，包括金融義務之履行。另外，合併公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日未使用之借款額度分別為11,098,740千元及6,660,949千元。

5.市場風險

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

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

(1)匯率風險

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

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

(2)利率風險

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

(3)權益工具價格風險

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

(二十七)資本管理

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

	113年度	112年度
稅後淨利	\$ 315,175	426,866
資本總額	\$ 24,075,047	15,671,161
資本報酬率	1.31 %	2.72 %

截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十八)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>113.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>113.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>減少</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 6,004,648	6,895,696	-	-	(7)	-	12,900,337
應付短期票券	-	67,648	-	-	-	149	67,797
應付公司債(含							
一年內到期)	1,144,157	1,953,612	-	-	-	(121,986)	2,975,783
存入保證金	5,327	3,375	-	-	-	-	8,702
租賃負債(含一							
年內到期)	73,760	(30,289)	7,430	(80)	-	-	50,821
	<u>\$ 7,227,892</u>	<u>8,890,042</u>	<u>7,430</u>	<u>(80)</u>	<u>(7)</u>	<u>(121,837)</u>	<u>16,003,440</u>

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

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人
高美投資有限公司	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
中國石油化學工業開發股份有限公司	本公司之其他關係人
新達科技股份有限公司	本公司之其他關係人
翔捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
一功營造股份有限公司	本公司之其他關係人
凱銳能源股份有限公司	本公司之其他關係人
林傳捷	本公司之董事長
張○○	本公司之主要管理人員(註1)
鮑○○	本公司之主要管理人員
林○○	本公司之其他關係人
林○○	本公司之其他關係人

(註1)：張○○已於民國一一三年一月離職，故已非為合併公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	合約負債—流動	
	113.12.31	112.12.31
主要管理人員	\$ 2,290	3,933

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

2.進貨

建案成本：

	營業成本	
	113年度	112年度
其他關係人	\$ 213	-

勞務成本：

	營業成本		其他應付款—關係人		應付帳款—關係人	
	113年度	112年度	113.12.31	112.12.31	113年度	112年度
其他關係人	\$ 1,938	438	443	-	191	-

合併公司對上述之進貨價格與合併公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

租賃成本：

	營業成本		預付費用	
	113年度	112年度	113.12.31	112.12.31
本公司之董事長	\$ 1,104	596	424	400

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.租賃

		營業收入	
		113年度	112年度
其他關係人	\$	<u>216</u>	<u>183</u>
		管理費用	
		113年度	112年度
其他關係人	\$	<u>1,435</u>	<u>1,290</u>
		應收帳款	
		113.12.31	112.12.31
其他關係人	\$	<u>-</u>	<u>3</u>
		預付款項	
		113.12.31	112.12.31
其他關係人	\$	<u>-</u>	<u>144</u>

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

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

4.勞務收受

		存貨(累積計價)	
		113.12.31	112.12.31
其他關係人—中國石油化學工業開發股份有限公司	\$	<u>22,857</u>	<u>22,857</u>
		管理費用	
		113年度	113年度
其他關係人	\$	<u>-</u>	<u>438</u>
		其他收入	
		113年度	113年度
其他關係人	\$	<u>-</u>	<u>5,332</u>

5.其他

		其他應收款		預付購地款	
		113.12.31	112.12.31	113.12.31	112.12.31
其他關係人-林○○	\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,806</u>	<u>-</u>
其他關係人		<u>-</u>	<u>4,606</u>	<u>16,825</u>	<u>6,479</u>
	\$	<u>-</u>	<u>4,606</u>	<u>99,631</u>	<u>6,479</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 23,266	23,504
退職後福利	212	216
股份基礎給付	52	1,310
	<u>\$ 23,530</u>	<u>25,030</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	113.12.31	112.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 11,134,437	5,864,779
不動產、廠房及設備	銀行借款	57,052	57,183
投資性不動產	銀行借款、應付公司債、商業 本票融資	1,321,959	1,401,134
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	2,974,233	223,086
其他非流動資產 (受限制銀行存款)	應付公司債	717,973	586,925
		<u>\$ 16,205,654</u>	<u>8,133,107</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

	113.12.31	112.12.31
取得存貨	\$ 14,114,163	4,344,945
因銀行融資合約開立本票	20,644,758	5,452,606
向票券承兌機構借款額度開立本票	45,000	45,000
因建案履約、合建或保固義務開立本票	3,352,450	25,200
	<u>\$ 38,156,371</u>	<u>9,867,751</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 18,385,713</u>	<u>18,820,883</u>
已收取金額	<u>\$ 3,127,351</u>	<u>3,131,994</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	113年度			112年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	79,647	27,729	107,376	62,564	56,795	119,359
勞健保費用	10,853	2,972	13,825	7,785	6,060	13,845
退休金費用	5,169	1,351	6,520	3,540	2,980	6,520
董事酬金	-	3,643	3,643	-	3,967	3,967
其他員工福利費用	14,689	23,673	38,362	8,207	38,161	46,368
折舊費用	25,388	8,685	34,073	27,825	7,086	34,911
攤銷費用	289	1,166	1,455	467	4,364	4,831

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

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

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值		
本公司	股票-China Resources Land	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	170	16,173	-	16,173	-	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	63,586	-	63,586	-	
本公司	凱銳控股股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	21,751	278,789	19.7579%	278,789	-	
本公司	凱益能源股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	21	660	1.1666%	660	-	

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

單位：新台幣千元/千單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					單位數	金額	單位數	金額	單位數	售價	帳面成本	處分損益	單位數	金額
本公司	貨幣市場基金-Money Market	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	3,316	598,198	3,47	667,077	6,786	1,316,565	1,316,565	-	-	-

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	三重頂炭段房地	113.7.23	830,000	830,000	衆和鑄造廠股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	新店寶元段房地	113.7.26	2,202,630	2,202,630	海悅國際開發股份有限公司、濟盟建設股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	台中溝背段房地	113.7.22	1,379,900	1,379,900	許君等八人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	台中惠仁段房地	113.7.8	3,883,449	751,187	柳君等二十五人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

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

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	京捷	1	其他收入	51,429	-	4.70 %
0	本公司	京捷	1	其他應收帳款	27,000	-	0.11 %
0	本公司	耀霖	1	銷貨收入	12,680	-	1.16 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。

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

註四：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一三年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益		本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		本期損益	投資損益		
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	841,097	60.00 %	(246)	(1,680)	註1	
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	87,617	99.375 %	12,405	12,328	註1	
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	3,357	42.857 %	170	73	註1	
本公司	齊功	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	192,000	162,000	19,200	60.00 %	192,019	60.00 %	310	186	註1	
本公司	東南亞育樂	台灣	不動產租賃	879,350	879,350	832	100.00 %	899,319	100.00 %	12,820	12,820	註1	
本公司	齊城	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	70	14,000	7	70.00 %	56	70.00 %	72	50	註1	
本公司	耀霖	台灣	土木建築工程	38,480	-	4,518	100.00 %	37,899	100.00 %	(16,479)	(581)	註1	
新美齊公寓	新美齊保全	台灣	保全業務	40,000	40,000	4,000	100.00 %	32,950	100.00 %	(5,277)	(5,277)	註1	

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份持有股數	持股比例
高美投資有限公司	67,175,053	25.65 %
高輔投資股份有限公司	19,086,457	7.28 %

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

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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

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

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
113年度						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 179,355	-	912,669	2,427	-	1,094,451
部門間收入	26,952	-	12,680	312	(39,944)	-
收入總計	<u>\$ 206,307</u>	<u>-</u>	<u>925,349</u>	<u>2,739</u>	<u>(39,944)</u>	<u>1,094,451</u>
應報導部門損益	<u>\$ 12,245</u>	<u>216,315</u>	<u>190,320</u>	<u>170</u>	<u>-</u>	<u>419,050</u>
	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
112年度						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 141,407	-	2,360,409	762	-	2,502,578
部門間收入	7,596	-	-	-	(7,596)	-
收入總計	<u>\$ 149,003</u>	<u>-</u>	<u>2,360,409</u>	<u>762</u>	<u>(7,596)</u>	<u>2,502,578</u>
應報導部門損益	<u>\$ 5,501</u>	<u>103,374</u>	<u>421,594</u>	<u>179</u>	<u>-</u>	<u>530,648</u>

附件十一

114 年第三季合併財務報告暨

會計師核閱報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一一四年及一一三年第三季

公司地址：台北市陽光街300號7樓
電話：(02)5582-8168

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～39
(七)關係人交易	39～41
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其 他	43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	44～45
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	45
(十四)部門資訊	45～46



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師核閱報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

前言

新美齊股份有限公司及其子公司民國一一四年及一一三年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達新美齊股份有限公司及其子公司民國一一四年及一一三年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之合併財務績效與民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

寇惠振



會計師：

張肇文



證券主管機關：台財證六字第0930106739號
核准簽證文號：金管證審字第1140131922號
民國一一四年十一月十一日

新美齊股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇四年九月三十日、一〇三年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產		114.9.30		113.12.31		113.9.30			負債及權益		114.9.30		113.12.31		113.9.30		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%				金 額	%	金 額	%	金 額	%	
流動資產：																	
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,983,481	7	1,577,508	6	1,206,054	6	2100	短期借款(附註六(十二)及八)	\$	14,553,814	50	12,900,337	51	8,059,092	38
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(十四))		335,529	1	81,999	1	280,835	1	2111	應付短期票券(附註六(十三)及八)		619,980	2	67,797	-	67,911	-
									2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二))		1,045	-	1,870	-	-	-
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(四)及(二十二))		10,901	-	25,890	-	11,222	-									
1200	其他應收款		25,296	-	7,700	-	75,973	-	2130	合約負債－流動(含關係人)(附註六(二十二)及七)		3,924,627	14	3,132,035	12	3,249,557	15
130X	存貨(附註六(五)、七及八)		22,454,459	78	17,164,934	67	15,440,906	74	2170	應付票據及帳款(含關係人)(附註七)		757,243	3	771,174	3	2,754,411	13
1410	預付款項(附註七)		297,423	1	247,402	1	211,676	1	2200	其他應付款(含關係人)(附註七)		287,194	1	282,977	1	316,805	2
1479	其他流動資產(附註六(十一)及八)		437,227	2	3,143,512	12	375,665	2	2280	租賃負債－流動(附註六(十五))		21,784	-	27,197	-	27,446	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		917,076	3	945,063	4	970,834	5	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八)		66,713	-	66,541	-	-	-
	流動資產合計		26,461,392	92	23,194,008	91	18,573,165	89				195,928	-	11,751	-	14,541	-
非流動資產：																	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		252,316	1	279,449	1	337,314	2		流動負債合計		20,428,328	70	17,261,679	67	14,489,763	68
非流動負債：																	
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		428,089	1	60,164	-	60,589	-	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(二)及(十四))		4,881	-	9,300	-	-	-
1755	使用權資產(附註六(九))		38,275	-	50,023	-	55,886	-									
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)		978,716	3	1,321,959	5	1,402,265	6	2530	應付公司債(附註六(十四)及八)		2,785,717	10	2,909,242	12	1,145,290	6
1780	無形資產		1,590	-	1,475	-	1,498	-	2550	負債準備－非流動		793	-	798	-	794	-
1840	遞延所得稅資產		6,542	-	6,119	-	5,032	-	2570	遞延所得稅負債		7,100	-	8,468	-	14,635	-
1900	其他非流動資產(附註六(六)、(十一)及八)		733,724	3	739,358	3	543,192	3	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五))		17,137	-	23,624	-	29,308	-
	非流動資產合計		2,439,252	8	2,458,547	9	2,405,776	11	2600	其他非流動負債		12,892	-	8,702	-	8,848	-
										非流動負債合計		2,828,520	10	2,960,134	12	1,198,875	6
										負債總計		23,256,848	80	20,221,813	79	15,688,638	74
歸屬於母公司業主之權益(附註六(七)及(十九))：																	
									3110	普通股股本		2,695,266	9	2,618,192	10	2,618,192	13
									3200	資本公積		168,474	1	116,892	-	2,890	-
									3300	保留盈餘		2,035,814	7	1,924,448	8	1,854,206	9
									3400	其他權益		(8,545)	-	18,588	-	76,503	-
										歸屬於母公司業主權益總計		4,891,009	17	4,678,120	18	4,551,791	22
									36xx	非控制權益		752,787	3	752,622	3	738,512	4
										權益總計		5,643,796	20	5,430,742	21	5,290,303	26
	資產總計	\$	28,900,644	100	25,652,555	100	20,978,941	100		負債及權益總計	\$	28,900,644	100	25,652,555	100	20,978,941	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：謝宗灃

新美齊股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十四年及一十三年七月一日至九月三十日及一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	114年7月至9月		113年7月至9月		114年1月至9月		113年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十二)及七)	\$ 93,904	100	136,986	100	805,390	100	596,130	100
5000 營業成本(附註六(五)、(八)、(九)、(十七)及七)	(38,237)	(41)	(98,192)	(72)	(503,638)	(63)	(356,622)	(60)
營業毛利	55,667	59	38,794	28	301,752	37	239,508	40
營業費用(附註六(八)、(九)、(十一)、(十五)、(十七)、(二十)、(二十三)及七)：								
6100 推銷費用	(2,586)	(3)	(8,134)	(6)	(37,675)	(5)	(30,432)	(5)
6200 管理費用	(27,989)	(30)	(21,881)	(16)	(94,153)	(11)	(78,433)	(13)
營業費用合計	(30,575)	(33)	(30,015)	(22)	(131,828)	(16)	(108,865)	(18)
營業淨利	25,092	26	8,779	6	169,924	21	130,643	22
營業外收入及支出(附註六(十)、(十四)、(十五)、(十六)及(二十四))：								
7100 利息收入	9,121	10	21,230	15	35,782	4	44,650	7
7010 其他收入	1,400	1	3,287	2	31,742	4	7,764	1
7020 其他利益及損失	4,952	5	(17,808)	(13)	13,460	2	161,397	27
7050 財務成本	(4,806)	(5)	(6,712)	(5)	(17,261)	(2)	(20,702)	(3)
營業外收入及支出合計	10,667	11	(3)	(1)	63,723	8	193,109	32
7900 稅前淨利	35,759	37	8,776	5	233,647	29	323,752	54
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	(3,664)	(4)	(568)	-	(59,256)	(7)	(78,900)	(13)
8200 本期淨利	32,095	33	8,208	5	174,391	22	244,852	41
8300 其他綜合損益(附註六(十九)及(二十五))：								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(20,923)	(22)	(56,946)	(42)	(27,133)	(4)	(2,969)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	(20,923)	(22)	(56,946)	(42)	(27,133)	(4)	(2,969)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(20,923)	(22)	(56,946)	(42)	(27,133)	(4)	(2,969)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 11,172	11	(48,738)	(37)	147,258	18	241,883	41
本期淨利歸屬於(附註六(七))：								
8610 母公司業主	\$ 32,418	33	8,319	5	174,216	22	244,711	41
8620 非控制權益	(323)	-	(111)	-	175	-	141	-
	\$ 32,095	33	8,208	5	174,391	22	244,852	41
綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：								
8710 母公司業主	\$ 11,495	11	(48,627)	(37)	147,083	18	241,742	41
8720 非控制權益	(323)	-	(111)	-	175	-	141	-
	\$ 11,172	11	(48,738)	(37)	147,258	18	241,883	41
每股盈餘(元)(附註六(二十一))								
9750 基本每股盈餘	\$ 0.12		0.03		0.65		0.92	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.12		0.03		0.60		0.92	

董事長：林傳捷

(請詳閱後附合併財務報告附註)
經理人：紀榮村

會計主管：謝宗潼



新美齊股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一四四年及一三三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目						
	股 本			保留盈餘			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				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
	普通 股 本	債券換股 權利證書	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	未實現(損)益	員工未賺 得 酬 勞	合 計			
民國一十三年一月一日餘額	\$ 2,562,888	-	(2,282)	281,126	83,933	1,332,822	1,697,881	79,472	225	79,697	4,338,184	738,371	5,076,555
本期淨利	-	-	-	-	-	244,711	244,711	-	-	-	244,711	141	244,852
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(2,969)	-	(2,969)	(2,969)	-	(2,969)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	244,711	244,711	(2,969)	-	(2,969)	241,742	141	241,883
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	-	42,361	-	(42,361)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(28,191)	(28,191)	-	-	-	(28,191)	-	(28,191)
普通股股票股利	57,409	-	-	-	-	(57,409)	(57,409)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(1,072)	1,072	-	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(2,105)	-	2,386	-	-	-	-	-	(281)	(281)	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給予日股價差額	-	-	2,786	-	-	(2,786)	(2,786)	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	56	56	56	-	56
民國一十三年九月三十日餘額	\$ 2,618,192	-	2,890	323,487	82,861	1,447,858	1,854,206	76,503	-	76,503	4,551,791	738,512	5,290,303
民國一十四年一月一日餘額	\$ 2,618,192	-	116,892	323,487	82,861	1,518,100	1,924,448	18,588	-	18,588	4,678,120	752,622	5,430,742
本期淨利	-	-	-	-	-	174,216	174,216	-	-	-	174,216	175	174,391
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(27,133)	-	(27,133)	(27,133)	-	(27,133)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	174,216	174,216	(27,133)	-	(27,133)	147,083	175	147,258
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	-	31,217	-	(31,217)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(20,946)	(20,946)	-	-	-	(20,946)	-	(20,946)
普通股股票股利	41,891	-	-	-	-	(41,891)	(41,891)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(8,618)	8,618	-	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	-	35,183	51,582	-	-	-	-	-	-	-	86,765	-	86,765
實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	-	-	(13)	13	-
非控制權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
民國一十四年九月三十日餘額	\$ 2,660,083	35,183	168,474	354,704	74,243	1,606,867	2,035,814	(8,545)	-	(8,545)	4,891,009	752,787	5,643,796

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：謝宗澧

新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	114年1月至9月	113年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 233,647	323,752
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	25,516	25,560
攤銷費用	1,019	1,176
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(10,579)	(170,079)
利息費用	17,261	20,702
利息收入	(35,782)	(44,650)
股利收入	(1,452)	(3,887)
股份基礎給付酬勞成本	-	56
未實現外幣兌換損失(利益)	4,577	(83)
投資性不動產公允價值調整利益	(53)	(1,131)
租賃修改利益	(108)	(3)
收益費損項目合計	399	(172,339)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	1,250,458
應收票據及帳款(含關係人)	14,989	54,976
其他應收款	(17,625)	(2,230)
存貨	(4,956,085)	(2,890,171)
預付款項	(50,021)	(76,847)
其他流動資產	(5,913)	4,175
其他金融資產	2,865,554	153,549
取得合約之增額成本	27,938	18,902
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,121,163)	(1,487,188)
合約負債(含關係人)	792,592	99,910
應付票據及帳款(含關係人)	(13,931)	(249,823)
其他應付款(含關係人)	50,078	(75,359)
其他流動負債	184,177	(46,849)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,012,916	(272,121)
調整項目合計	(1,107,848)	(1,931,648)

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：謝宗澧



新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	114年1月至9月	113年1月至9月
營運產生之現金流出	\$ (874,201)	(1,607,896)
收取之利息	37,285	49,450
收取之股利	1,452	3,887
支付之利息	(336,477)	(145,637)
支付之所得稅	(112,951)	(153,111)
營業活動之淨現金流出	(1,284,892)	(1,853,307)
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(385,856)	(186,933)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	137,985	193,920
取得不動產、廠房及設備	(26,886)	(777)
存出保證金增加	(110)	(5)
取得無形資產	(1,085)	(200)
其他金融資產增加	(147,612)	(87,135)
投資活動之淨現金流出	(423,564)	(81,130)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,242,210	2,744,858
短期借款減少	(1,589,558)	(689,989)
應付短期票券增加	2,225,983	67,907
應付短期票券減少	(1,673,800)	-
償還公司債	(67,500)	-
存入保證金增加	4,190	3,521
租賃本金償還	(23,321)	(22,371)
非控制權益變動	(23)	-
籌資活動之淨現金流入	2,118,181	2,103,926
匯率變動對現金及約當現金之影響	(3,752)	126
本期現金及約當現金增加數	405,973	169,615
期初現金及約當現金餘額	1,577,508	1,036,439
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,983,481	1,206,054

董事長：林傳捷



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：謝宗澧



新美齊股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一四年及一一三年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一四年十一月十一日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一四年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「涉及依賴自然電力之合約」

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日 註：金管會於民國114年9月25日發布新聞稿宣布我國將於民國117會計年度接軌國際財務報導準則第18號。如公司有提前適用之需求，亦得於金管會認可後，選擇提前適用。

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

投資公司 名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比			說明
			114.9.30	113.12.31	113.9.30	
本公司	新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	公寓大廈管理	99.375 %	99.375 %	99.375 %	
本公司	京捷建設股份有限公司	不動產建設開發、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	60.00 %	
本公司	新合達科技股份有限公司	資訊技術服務業	42.857 %	42.857 %	42.857 %	
本公司	齊功建設股份有限公司	不動產買賣、租賃、都市更新整建	60.00 %	60.00 %	60.00 %	
本公司	東南亞育樂股份有限公司	不動產租賃	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	齊城建設股份有限公司	不動產買賣、租賃、都市更新整建	100.00 %	70.00 %	70.00 %	註2
本公司	耀霖股份有限公司	土木建築工程	100.00 %	100.00 %	- %	註1
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司	新美齊保全股份有限公司	保全業務	100.00 %	100.00 %	100.00 %	

(註1)：本公司於民國一一三年十月取得耀霖股份有限公司100%股權並取得控制力，故將其併入合併財務報表。

(註2)：本公司於民國一一四年三月向原始股東取得3千股，致使持股比例由70%增加為100%，相關交易程序業已完成。

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一三年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
現金	\$ 990	891	3,091
支票及活期存款	212,491	353,308	1,202,963
約當現金－定期存款	<u>1,770,000</u>	<u>1,223,309</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,983,481</u>	<u>1,577,508</u>	<u>1,206,054</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
1.強制透過損益按公允價值衡量之金融			
資產－流動：			
非衍生金融資產：			
國外私募股權基金	\$ 304,450	-	147,818
國外股票	30,325	16,173	6,718
國外債券	-	63,586	63,542
可轉換公司債之贖回權	<u>754</u>	<u>2,240</u>	<u>-</u>
小計	<u>335,529</u>	<u>81,999</u>	<u>218,078</u>
非避險之衍生工具：			
股權連結商品	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,757</u>
	<u>\$ 335,529</u>	<u>81,999</u>	<u>280,835</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
2.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動：			
非避險之衍生工具：			
股權連結商品	\$ <u>1,045</u>	<u>1,870</u>	<u>-</u>
3.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動：			
非避險之衍生工具：			
可轉換公司債之賣回權	\$ <u>4,881</u>	<u>9,300</u>	<u>-</u>

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

	114.9.30		113.12.31		113.9.30	
	名目本金 (千元)	契約期間	名目本金 (千元)	契約期間	名目本金 (千元)	契約期間
股權連結商品	HKD <u>4,769</u>	<u>114.4~115.4</u>	HKD <u>6,368</u>	<u>113.5~114.5</u>	USD <u>2,000</u>	<u>113.5~114.4</u>
					HKD <u>10,331</u>	<u>113.5~114.5</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內非公開發行公司股票－凱銳控股股份有限公司	\$ 251,662	278,789	336,689
國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司	654	660	625
	\$ <u>252,316</u>	<u>279,449</u>	<u>337,314</u>

- 1.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十五)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及帳款

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
應收票據	\$ -	230	230
應收帳款	10,901	25,660	10,992
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 10,901</u>	<u>25,890</u>	<u>11,222</u>

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

合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

114.9.30			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 10,406	-	-
逾期1~30天	408	-	-
逾期31~60天	67	-	-
逾期61~90天	-	-	-
逾期91~180天	20	-	-
	<u>\$ 10,901</u>		<u>-</u>
113.12.31			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 24,968	-	-
逾期1~30天	922	-	-
	<u>\$ 25,890</u>		<u>-</u>
113.9.30			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 10,969	-	-
逾期1~30天	253	-	-
	<u>\$ 11,222</u>		<u>-</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及帳款之備抵損失變動如下：

	114年 1月至9月	113年 1月至9月
期初餘額(即期末餘額)	\$ -	-

上述金融資產並未作為借款及融資額度擔保。

(五)存 貨

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
待售房地	\$ 289,445	684,654	284,093
在建房地	14,461,568	10,805,551	10,838,813
營建用地	7,484,123	5,552,218	205,092
預付土地款	219,323	122,511	4,112,908
	<u>\$ 22,454,459</u>	<u>17,164,934</u>	<u>15,440,906</u>

- 民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日認列為銷貨成本之存貨成本分別為947千元、63,989千元、403,072千元及259,350千元。民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日均無跡象顯示存貨沖減至淨變現價值或有證據顯示其他因素改善，故未認列存貨跌價損失或回升利益。

2.建造期間之利息資本化

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
利息資本化金額	\$ 124,524	48,358	333,440	132,778
利息資本化利率	2.22%~3.01%	2.18%~2.88%	2.15%~3.39%	1.71%~2.88%

- 合併公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)取得子公司及非控制權益

1.取得子公司

合併公司於民國一一三年十月透過收購耀霖股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金

耀霖股份
有限公司

\$ 15,800

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)所取得之可辨認資產與承擔之負債：

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債明細如下：

	耀霖股份 有限公司
其他應收款	\$ 6,673
其他流動資產	61
其他非流動資產	389
應付帳款及其他應付款	(4,237)
其他流動負債	(3,368)
合 計	<u>\$ (482)</u>

合併公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於收購日所存在之任何額外負債準備，則將修改收購之會計處理。

2.取得非控制權益

合併公司於民國一一四年三月以現金23千元增加取得齊城建設股份有限公司之股權，使權益由70%增加至100%。合併公司於民國一一三年一月一日至九月三十日並未與非控制權益進行交易。

合併公司對齊城建設股份有限公司所有權權益之變動對歸屬於母公司業主權益之影響如下：

購入非控制權益之帳面金額	\$ 10
支付予非控制權益之對價	<u>(23)</u>
保留盈餘－實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>\$ (13)</u>

(七)具重大非控制權益之子公司

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例		
		114.9.30	113.12.31	113.9.30
京捷建設股份有限公司	台灣	40 %	40 %	40 %

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

1.京捷建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
流動資產	\$ 11,211,289	8,995,001	8,571,610
非流動資產	475	1,092	1,454
流動負債	(9,663,960)	(7,447,195)	(7,024,027)
淨資產	<u>\$ 1,547,804</u>	<u>1,548,898</u>	<u>1,549,037</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 619,122</u>	<u>619,559</u>	<u>619,615</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利(損)暨綜合 損益總額	\$ (1,223)	102	(1,094)	(107)
歸屬於非控制權益之 本期淨利(損)暨綜 合損益總額	\$ (490)	41	(438)	(43)

(八)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及 建 築	辦公及 其他設備	租賃 改良	未完 工程	總 計
成本：						
民國114年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	6,482	1,260	-	67,924
增 添	-	-	1,687	-	25,199	26,886
重分類轉入(註)	294,685	48,611	-	-	-	343,296
處 分	-	-	(241)	(1,260)	-	(1,501)
民國114年9月30日餘額	\$ 347,400	56,078	7,928	-	25,199	436,605
民國113年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	37,797	5,457	-	103,436
增 添	-	-	777	-	-	777
處 分	-	-	(32,135)	(4,197)	-	(36,332)
民國113年9月30日餘額	\$ 52,715	7,467	6,439	1,260	-	67,881
累計折舊：						
民國114年1月1日餘額	\$ -	3,130	3,370	1,260	-	7,760
本期折舊	-	504	1,753	-	-	2,257
處 分	-	-	(241)	(1,260)	-	(1,501)
民國114年9月30日餘額	\$ -	3,634	4,882	-	-	8,516
民國113年1月1日餘額	\$ -	3,000	33,260	5,142	-	41,402
本期折舊	-	97	1,810	315	-	2,222
處 分	-	-	(32,135)	(4,197)	-	(36,332)
民國113年9月30日餘額	\$ -	3,097	2,935	1,260	-	7,292
帳面價值：						
民國114年9月30日	\$ 347,400	52,444	3,046	-	25,199	428,089
民國113年12月31日	\$ 52,715	4,337	3,112	-	-	60,164
民國113年9月30日	\$ 52,715	4,370	3,504	-	-	60,589

(註)本公司民國一一四年度因考量臺北市內湖區文德段五小段258地號建物變更用途為營運總部自用，將其自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，請詳附註六(十)。

合併公司之不動產、廠房及設備已作為借款擔保，請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)使用權資產

	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
成本：				
民國114年1月1日餘額	\$ 160,786	7,100	158	168,044
增 添	4,374	-	156	4,530
減 少	<u>(65,356)</u>	<u>-</u>	<u>(158)</u>	<u>(65,514)</u>
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 99,804</u>	<u>7,100</u>	<u>156</u>	<u>107,060</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 156,667	6,592	158	163,417
增 添	2,134	3,311	-	5,445
減 少	<u>-</u>	<u>(2,803)</u>	<u>-</u>	<u>(2,803)</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 158,801</u>	<u>7,100</u>	<u>158</u>	<u>166,059</u>
累計折舊：				
民國114年1月1日餘額	\$ 115,276	2,603	142	118,021
本期折舊	21,457	1,776	26	23,259
減 少	<u>(72,337)</u>	<u>-</u>	<u>(158)</u>	<u>(72,495)</u>
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 64,396</u>	<u>4,379</u>	<u>10</u>	<u>68,785</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 86,537	2,914	110	89,561
本期折舊	21,490	1,824	24	23,338
減 少	<u>-</u>	<u>(2,726)</u>	<u>-</u>	<u>(2,726)</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 108,027</u>	<u>2,012</u>	<u>134</u>	<u>110,173</u>
帳面價值：				
民國114年9月30日	<u>\$ 35,408</u>	<u>2,721</u>	<u>146</u>	<u>38,275</u>
民國113年12月31日	<u>\$ 45,510</u>	<u>4,497</u>	<u>16</u>	<u>50,023</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 50,774</u>	<u>5,088</u>	<u>24</u>	<u>55,886</u>

合併公司以營業租賃出租其使用權資產，請詳附註六(十六)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

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

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國114年1月1日餘額	\$ 1,256,163	65,796	1,321,959
移轉至不動產、廠房及設備	(294,685)	(48,611)	(343,296)
因公允價值調整產生之淨(損)益	7,095	(7,042)	53
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 968,573</u>	<u>10,143</u>	<u>978,716</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 1,321,028	80,106	1,401,134
因公允價值調整產生之淨(損)益	1,410	(279)	1,131
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 1,322,438</u>	<u>79,827</u>	<u>1,402,265</u>
帳面金額：			
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 968,573</u>	<u>10,143</u>	<u>978,716</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 1,256,163</u>	<u>65,796</u>	<u>1,321,959</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 1,322,438</u>	<u>79,827</u>	<u>1,402,265</u>

- 1.合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表。
- 2.本公司因考量臺北市內湖區文德段五小段258地號建物變更新用途為營運總部自用，將其自投資性不動產轉出至不動產、廠房及設備，請詳附註六(八)。
- 3.合併公司之投資性不動產公允價值除前段所述之本期轉出自不動產、廠房及設備外，餘與民國一一三年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。
- 4.合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。
- 5.合併公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

(十一)其他流動及非流動資產

- 1.合併公司其他流動資產明細如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
受限制銀行存款	\$ 51,822	2,937,013	51,711
信託專戶銀行存款	83,622	37,220	106,281
定期存款	237,650	82,550	137,200
履約保證金	28,184	56,492	54,250
代付款	7,521	5,234	1,754
其 他	28,428	25,003	24,469
取得合約之增額成本	917,076	945,063	970,834
	<u>\$ 1,354,303</u>	<u>4,088,575</u>	<u>1,346,499</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司其他非流動資產明細如下：

	<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
受限制銀行存款	\$ 712,229	717,973	538,498
其他	<u>21,495</u>	<u>21,385</u>	<u>4,694</u>
	<u>\$ 733,724</u>	<u>739,358</u>	<u>543,192</u>

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷認列為推銷費用。民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日分別認列0千元、3,619千元、53,004千元及21,457千元之廣告費用，該費用包含於合併綜合損益表之「推銷費用」項下。

合併公司之其他流動及非流動資產已提供作抵質押擔保之明細，請詳附註八。

(十二) 短期借款

	<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
無擔保金融機構借款	\$ 210,164	67,591	201,157
擔保金融機構借款	<u>14,343,650</u>	<u>12,832,746</u>	<u>7,857,935</u>
	<u>\$ 14,553,814</u>	<u>12,900,337</u>	<u>8,059,092</u>
尚未使用額度	<u>\$ 9,697,329</u>	<u>11,098,740</u>	<u>14,532,211</u>
利率區間	<u>0.861%~3.307%</u>	<u>2.20%~3.935%</u>	<u>2.20%~4.63%</u>

1. 發行及償還

	<u>114年 1月至9月</u>	<u>113年 1月至9月</u>
期初餘額	\$ 12,900,337	6,004,648
本期新增借款	3,242,210	2,744,858
本期償還借款	(1,589,558)	(689,989)
匯率變動影響數	<u>825</u>	<u>(425)</u>
期末餘額	<u>\$ 14,553,814</u>	<u>8,059,092</u>
新增借款到期月份	<u>114.11~119.3</u>	<u>113.10~115.9</u>
新增借款之利率區間	<u>0.86%~3.307%</u>	<u>2.3%~4.625%</u>

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
應付商業本票	\$ 621,300	68,000	68,000
減：應付短期票券折價	(1,320)	(203)	(89)
合 計	<u>\$ 619,980</u>	<u>67,797</u>	<u>67,911</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,066,100</u>	<u>-</u>	<u>110,000</u>

1.發行及償還

	114年 1月至9月	113年 1月至9月
期初餘額	\$ 67,797	-
本期新增	2,225,983	67,911
本期償還	(1,673,800)	-
期末餘額	<u>\$ 619,980</u>	<u>67,911</u>
新增借款到期月份	<u>114.11</u>	<u>113.10</u>
新增借款之利率區間	<u>1.55%~2.1%</u>	<u>1.99%</u>

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

1.合併公司應付公司債明細如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
擔保普通公司債	\$ 1,427,808	1,493,701	1,145,157
減：一年內到期部份	(66,713)	(66,541)	-
合 計	<u>\$ 1,361,095</u>	<u>1,427,160</u>	<u>1,145,157</u>

2.本公司發行無擔保轉換公司債餘額資訊如下：

	114.9.30	113.12.31
無擔保可轉換公司債原始發行金額	\$ 1,600,000	1,600,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(83,778)	(117,918)
累積已轉換可轉換公司債金額	(91,600)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,424,622</u>	<u>1,482,082</u>
嵌入式衍生工具－買回權(列報於透過損益按公允價 值衡量之金融資產－流動)	<u>\$ 754</u>	<u>2,240</u>
嵌入式衍生工具－賣回權(列報於透過損益按公允價 值衡量之金融負債－非流動)	<u>\$ 4,881</u>	<u>9,300</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 107,893</u>	<u>114,002</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	114年 7月至9月	114年 1月至9月
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損(益)(表列於「營業外收入及支出－其他利益及損失」項下)	\$ <u>(1,773)</u>	<u>(2,933)</u>
利息費用	\$ <u>9,614</u>	<u>28,981</u>

合併公司於民國一一四年一月一日至九月三十日間均未發行及再買回應付公司債，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十四)，本期償還67,500千元。

合併公司截至民國一一四年九月十五日因發放民國一一三年度股票股利，致國內第三次無擔保可轉換公司債及第四次無擔保可轉換公司債之轉換價格分別調整為25.6元及25.9元

合併公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)租賃負債

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
流動	\$ <u>21,784</u>	<u>27,197</u>	<u>27,446</u>
非流動	\$ <u>17,137</u>	<u>23,624</u>	<u>29,308</u>

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>228</u>	<u>245</u>	<u>757</u>	<u>818</u>
轉租使用權資產之				
收益	\$ <u>12,592</u>	<u>7,674</u>	<u>38,317</u>	<u>32,855</u>
短期租賃之費用	\$ <u>811</u>	<u>691</u>	<u>2,658</u>	<u>1,940</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	114年 1月至9月	113年 1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>26,736</u>	<u>25,129</u>

1.房屋及建築之租賃

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他租賃

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

(十六)營業租賃

合併公司出租其待售房地、閒置開發土地、投資性不動產及部分使用權資產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款及使用權資產資訊，請分別詳附註六(九)使用權資產及附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
低於一年	\$ 54,917	45,086	45,078
一年至二年	21,972	27,865	31,419
二年至三年	17,212	17,569	19,731
三年至四年	8,204	14,456	15,849
四年至五年	6,221	6,230	7,508
五年以上	9,632	14,123	15,620
未折現租賃給付總額	<u>\$ 118,158</u>	<u>125,329</u>	<u>135,205</u>

(十七)員工福利

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
營業成本	\$ 1,794	1,320	4,669	3,649
推銷費用	33	25	119	74
管理費用	412	304	1,220	844
	<u>\$ 2,239</u>	<u>1,649</u>	<u>6,008</u>	<u>4,567</u>

(十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
當期所得稅費用	\$ 3,664	2,651	61,047	90,416
遞延所得稅費用	-	(2,083)	(1,791)	(11,516)
	<u>\$ 3,664</u>	<u>568</u>	<u>59,256</u>	<u>78,900</u>

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一二年度。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)資本及其他權益

民國一一四年及一一三年九月三十日，本公司額定股本總額分別為5,000,000千元及3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,695,266千元及2,618,192千元，分別為269,526千股及261,819千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日流通在外股數調節如下：

	單位：千股	
	普 通 股	
	114.9.30	113.9.30
1月1日期初餘額	261,819	256,289
限制型員工權利新股註銷	-	(211)
股票股利	4,189	5,741
可轉換公司債轉換	3,518	-
9月30日期末餘額	<u>269,526</u>	<u>261,819</u>

1.普通股之發行

本公司於民國一一四年五月二十二日經股東常會決議以未分配盈餘41,891千元增資發行新股4,189千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一四年九月十五日為增資基準日，正在辦理相關法定登記程序。

本公司民國一一四年七月一日至九月三十日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行債券換股權利證書3,518千股，以面額發行，總金額為35,183千元，均尚未辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一三年三月十二日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股211千股，總金額為2,105千元，並以民國一一三年三月十六日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一三年五月二十九日經股東常會決議以未分配盈餘57,409千元增資發行新股5,741千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一三年九月八日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2.資本公積

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
發行股票溢價	\$ 59,262	1,571	1,571
逾五年未發放股利	157	157	157
失效認股權	204	204	204
認列對子公司所有權權益變動數	958	958	958
轉換公司債－認股權	107,893	114,002	-
	<u>\$ 168,474</u>	<u>116,892</u>	<u>2,890</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.保留盈餘

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

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一四年五月二十二日及民國一一三年五月二十九日經股東常會決議通過民國一一三年度及民國一一二年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	113年度		112年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.08	20,946	0.11	28,191
股票	0.16	<u>41,891</u>	0.22	<u>57,409</u>
		<u>\$ 62,837</u>		<u>85,600</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他 綜合損益按 公允價值衡量 之金融資產 未實現損益	其他權益 —員工未 賺得酬勞	合 計
民國114年1月1日餘額	\$ 18,588	-	18,588
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具未實現之損益份額	(27,133)	-	(27,133)
民國114年9月30日餘額	<u>\$ (8,545)</u>	<u>-</u>	<u>(8,545)</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 79,472	225	79,697
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具未實現之損益份額	(2,969)	-	(2,969)
股份基礎給付交易	-	(225)	(225)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 76,503</u>	<u>-</u>	<u>76,503</u>

(二十)股份基礎給付

除下列所述外，合併公司於民國一一三年一月一日至九月三十日間股份基礎給付無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十)。

1.限制員工權利新股相關資訊如下：

合併公司：

	單位：千股
	113年
	1月至9月
期初流通在外數量	926
本期喪失	(211)
本期既得	(715)
期末流通在外數量	<u>-</u>

2.員工費用：

	113年	113年
	7月至9月	1月至9月
因限制員工權利新股所產生之費用	<u>\$ -</u>	<u>56</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
基本每股盈餘(元)				
歸屬於本公司普通股權益持有				
人之淨利	\$ <u>32,418</u>	<u>8,319</u>	<u>174,216</u>	<u>244,711</u>
普通股加權平均流通在外股數				
(千股)	<u>264,015</u>	<u>264,642</u>	<u>266,760</u>	<u>265,849</u>
	\$ <u>0.12</u>	<u>0.03</u>	<u>0.65</u>	<u>0.92</u>
稀釋每股盈餘(元)				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 32,418	8,319	174,216	244,711
可轉換公司債之利息費用及其				
他收益或費損之稅後影響數	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,184</u>	<u>-</u>
歸屬於本公司普通股權益持有				
人之淨利(調整稀釋性潛在普				
通股影響數後)	\$ <u>32,418</u>	<u>8,319</u>	<u>197,400</u>	<u>244,711</u>
普通股加權平均流通在外股數				
(千股)	<u>264,015</u>	<u>261,816</u>	<u>266,760</u>	<u>265,849</u>
具稀釋作用之潛在普通股之				
影響				
可轉換公司債轉換之影響	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,400</u>	<u>-</u>
員工股票酬勞之影響	<u>39</u>	<u>8</u>	<u>351</u>	<u>440</u>
普通股加權平均流通在外股數				
(千股)(稀釋)	<u>264,054</u>	<u>261,824</u>	<u>327,511</u>	<u>266,289</u>
	\$ <u>0.12</u>	<u>0.03</u>	<u>0.60</u>	<u>0.92</u>

合併公司民國一一四年七月一日至九月三十日將具稀釋作用之可轉換公司債列入時產生之稀釋效果，故不列入稀釋每股盈餘中計算。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

		114年7月至9月			
		不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：					
臺 灣	\$	<u>50,541</u>	<u>42,857</u>	<u>506</u>	<u>93,904</u>
主要產品/服務線：					
租賃	\$	25,767	-	-	25,767
公寓大廈管理		24,774	-	-	24,774
管理服務		-	42,857	-	42,857
資訊服務		-	-	506	506
	\$	<u>50,541</u>	<u>42,857</u>	<u>506</u>	<u>93,904</u>
		113年7月至9月			
		不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：					
臺 灣	\$	<u>43,840</u>	<u>92,634</u>	<u>512</u>	<u>136,986</u>
主要產品/服務線：					
租賃	\$	17,716	-	-	17,716
公寓大廈管理		26,124	-	-	26,124
不動產買賣		-	92,634	-	92,634
資訊服務		-	-	512	512
	\$	<u>43,840</u>	<u>92,634</u>	<u>512</u>	<u>136,986</u>
		114年1月至9月			
		不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：					
台 灣	\$	<u>140,642</u>	<u>661,678</u>	<u>3,070</u>	<u>805,390</u>
主要產品/服務線：					
租賃	\$	66,473	-	-	66,473
公寓大廈管理		74,169	-	-	74,169
不動產買賣		-	618,821	-	618,821
管理服務		-	42,857	-	42,857
資訊服務		-	-	3,070	3,070
	\$	<u>140,642</u>	<u>661,678</u>	<u>3,070</u>	<u>805,390</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

113年1月至9月				
	不動產 事業部	建 設 開發部	資 訊 服務部	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ <u>128,044</u>	<u>466,409</u>	<u>1,677</u>	<u>596,130</u>
主要產品/服務線：				
租賃	\$ 57,002	-	-	57,002
公寓大廈管理	71,042	-	-	71,042
不動產買賣	-	466,409	-	466,409
資訊服務	-	-	1,677	1,677
	\$ <u>128,044</u>	<u>466,409</u>	<u>1,677</u>	<u>596,130</u>
2.合約餘額				
		<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
應收票據	\$ -	230	230	
應收帳款		10,901	25,660	10,992
	\$ <u>10,901</u>	<u>25,890</u>	<u>11,222</u>	
		<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
合約負債－租賃服務	\$ 7,291	4,684	6,011	
合約負債－不動產銷售		3,917,336	3,127,351	3,243,546
	\$ <u>3,924,627</u>	<u>3,132,035</u>	<u>3,249,557</u>	

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一四年及一一三年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為143,466千元及207,157千元。

合併公司已簽訂不動產銷售合約總價收取之情形請詳附註九(二)。

(二十三)員工及董事酬勞

本公司於民國一一四年五月二十二日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，公司年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。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；修改前之章程則規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，董事酬勞依董事會訂定相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為982千元、217千元、6,622千元及8,317千元，董事酬勞提列金額分別為175千元、43千元、1,182千元及1,663千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計值變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞提列金額分別為10,694千元及14,074千元，董事酬勞提列金額分別為2,139千元及2,815千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)營業外收入及支出

1.利息收入

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
銀行存款利息	\$ 6,927	10,641	31,782	19,624
透過損益按公允價值 衡量之金融資產利 息收入	2,170	10,575	3,775	24,977
其 他	24	14	225	49
	<u>\$ 9,121</u>	<u>21,230</u>	<u>35,782</u>	<u>44,650</u>

2.其他收入

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
股利收入	\$ 1,400	2,357	1,452	3,887
違約金收入	-	26	30,290	330
其他	-	904	-	3,547
	<u>\$ 1,400</u>	<u>3,287</u>	<u>31,742</u>	<u>7,764</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及(損失)

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
租賃修改利益	\$ -	-	108	3
外幣兌換利益(損失)	7,927	(13,120)	(15,021)	(9,757)
透過損益按公允價值 衡量之金融資產淨 利益(損失)	9,637	(6,358)	10,579	170,079
投資性不動產公允價 值調整利益	-	1,721	53	1,131
其 他	(12,612)	(51)	17,741	(59)
	<u>\$ 4,952</u>	<u>(17,808)</u>	<u>13,460</u>	<u>161,397</u>

4.財務成本

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
銀行借款	\$ (128,829)	(54,810)	(349,132)	(152,508)
除役及租賃負債利息 攤銷	(231)	(249)	(769)	(828)
其他	(270)	(11)	(800)	(144)
減：利息資本化	124,524	48,358	333,440	132,778
	<u>\$ (4,806)</u>	<u>(6,712)</u>	<u>(17,261)</u>	<u>(20,702)</u>

(二十五)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十五)。

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

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

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

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	12個月以內	1-2年	2-5年	超過5年
114年9月30日						
無附息負債	\$ 1,044,437	1,044,437	1,044,437	-	-	-
無擔保銀行借款	210,164	212,911	212,911	-	-	-
擔保銀行借款	14,343,650	14,959,961	11,670,487	1,463,823	1,775,365	50,286
應付短期票券	619,980	622,649	622,649	-	-	-
租賃負債	38,921	39,818	22,355	10,028	7,435	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>2,852,430</u>	<u>3,022,070</u>	<u>94,302</u>	<u>340,078</u>	<u>2,587,690</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,109,582</u>	<u>19,901,846</u>	<u>13,667,141</u>	<u>1,813,929</u>	<u>4,370,490</u>	<u>50,286</u>
113年12月31日						
無附息負債	\$ 1,054,151	1,054,151	1,054,151	-	-	-
無擔保銀行借款	67,591	67,760	67,760	-	-	-
擔保銀行借款	12,832,746	13,505,452	7,410,405	4,726,094	1,292,845	76,108
應付短期票券	67,797	68,265	68,265	-	-	-
租賃負債	50,821	51,805	27,791	15,655	8,359	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>2,975,783</u>	<u>3,202,189</u>	<u>95,295</u>	<u>93,979</u>	<u>1,412,915</u>	<u>1,600,000</u>
	<u>\$ 17,048,889</u>	<u>17,949,622</u>	<u>8,723,667</u>	<u>4,835,728</u>	<u>2,714,119</u>	<u>1,676,108</u>
113年9月30日						
無附息負債	\$ 3,071,216	3,071,216	3,071,216	-	-	-
無擔保銀行借款	201,157	203,262	203,262	-	-	-
擔保銀行借款	7,857,935	8,519,369	5,344,539	2,988,746	101,135	84,949
應付短期票券	67,911	68,093	68,093	-	-	-
租賃負債	56,754	56,888	27,541	17,567	11,780	-
應付公司債	<u>1,145,290</u>	<u>1,222,696</u>	<u>20,919</u>	<u>88,133</u>	<u>1,113,644</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 12,400,263</u>	<u>13,141,524</u>	<u>8,735,570</u>	<u>3,094,446</u>	<u>1,226,559</u>	<u>84,949</u>

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

			114.9.30			113.12.31			113.9.30		
			外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>											
<u>貨幣性項目</u>											
美	金	\$	1,715	30.45	52,222	8,479	32.79	278,026	1,698	31.65	53,742
歐	元	-	-	-	-	62	34.14	2,117	39	35.38	1,380
港	幣	-	-	-	-	-	-	-	4,007	4.08	16,349
<u>金融負債</u>											
<u>貨幣性項目</u>											
歐	元	-	-	-	-	1,869	34.14	63,808	2,125	35.38	75,183
港	幣	-	-	-	-	1,138	4.22	4,802	1,366	4.08	5,573
瑞	士法郎		2,301	38.25	88,013	104	36.27	3,772	-	-	-

(1) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一四年及一一三年九月三十日分別當美金、歐元、港幣及瑞士法郎對新台幣升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別減少或增加358千元及93千元。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為15,021千元及9,757千元。

4. 利率風險

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加145,538千元及80,591千元，主係因合併公司之變動利率借款。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.其他價格風險

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

報導日證券價格	114年1月至9月		113年1月至9月	
	其他綜合(損)		其他綜合(損)	
	益稅後金額	稅後(損)益	益稅後金額	稅後(損)益
上漲10%	\$ 25,232	26,759	33,731	12,363
下跌10%	\$ (25,232)	(26,759)	(33,731)	(12,363)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

		114.9.30			
		公允價值			
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 30,325	-	30,325	-	30,325
國外私募股權基金	304,450	-	304,450	-	304,450
可轉換公司債之贖回權	754	-	754	-	754
小 計	335,529	-	335,529	-	335,529
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	252,316	-	-	252,316	252,316
小 計	252,316	-	-	252,316	252,316
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,983,481	-	-	-	-
應收票據及帳款	10,901	-	-	-	-
其他應收款	25,296	-	-	-	-
其他金融資產	1,085,323	-	-	-	-
小 計	3,105,001	-	-	-	-
合 計	\$ 3,692,846	-	335,529	252,316	587,845

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		114.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融負債					
融負債					
股權連結商品	\$ 1,045	-	1,045	-	1,045
可轉換公司債之賣回權	4,881	-	4,881	-	4,881
小 計	5,926	-	5,926	-	5,926
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	14,553,814	-	-	-	-
應付短期票券	619,980	-	-	-	-
應付票據及帳款	757,243	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	287,194	-	-	-	-
租賃負債	38,921	-	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,427,808	-	-	-	-
可轉換公司債	1,424,622	-	1,515,185	-	1,515,185
小 計	19,109,582	-	1,515,185	-	1,515,185
合 計	\$ 19,115,508	-	1,521,111	-	1,521,111
		113.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國外股票	\$ 16,173	-	16,173	-	16,173
國外債券	63,586	-	63,586	-	63,586
可轉換公司債之贖回權	2,240	-	2,240	-	2,240
小 計	81,999	-	81,999	-	81,999
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	279,449	-	-	279,449	279,449
小 計	279,449	-	-	279,449	279,449
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,577,508	-	-	-	-
應收票據及帳款	25,890	-	-	-	-
其他應收款	7,700	-	-	-	-
其他金融資產	3,774,756	-	-	-	-
小 計	5,385,854	-	-	-	-
合 計	\$ 5,747,302	-	81,999	279,449	361,448

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		113.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融負債					
融負債					
股權連結商品	\$ 1,870	-	1,870	-	1,870
可轉換公司債之賣回權	9,300	-	9,300	-	9,300
小 計	11,170	-	11,170	-	11,170
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	12,900,337	-	-	-	-
應付短期票券	67,797	-	-	-	-
應付票據及帳款	771,174	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	282,977	-	-	-	-
租賃負債	50,821	-	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,493,701	-	-	-	-
可轉換公司債	1,482,082	-	1,596,580	-	1,596,580
小 計	17,048,889	-	1,596,580	-	1,596,580
合 計	\$ 17,060,059	-	1,607,750	-	1,607,750
		113.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國外股票	\$ 6,718	-	6,718	-	6,718
國外私募股權基金	147,818	-	147,818	-	147,818
國外債券	63,542	-	63,542	-	63,542
股權連結商品	62,757	-	62,757	-	62,757
小 計	280,835	-	280,835	-	280,835
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	337,314	-	-	337,314	337,314
小 計	337,314	-	-	337,314	337,314
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,206,054	-	-	-	-
應收票據及帳款	11,222	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	75,973	-	-	-	-
其他金融資產	750,740	-	-	-	-
小 計	2,043,989	-	-	-	-
合 計	\$ 2,662,138	-	280,835	337,314	618,149

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		113.9.30			
		公允價值			合 計
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 8,059,092	-	-	-	-
應付短期票券	67,911	-	-	-	-
應付票據及帳款	2,754,411	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	316,805	-	-	-	-
租賃負債	56,754	-	-	-	-
應付公司債	1,145,290	-	-	-	-
合 計	\$ 12,400,263	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生性金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

(2.2)衍生金融工具

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

(3)民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量 無公開報價 之權益工具
民國114年1月1日	\$ 279,449
總損失－認列於其他綜合損益	(27,133)
民國114年9月30日	\$ <u>252,316</u>
民國113年1月1日	\$ 340,283
總損失－認列於其他綜合損益	(2,969)
民國113年9月30日	\$ <u>337,314</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一一四年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	114年 1月至9月	113年 1月至9月
總利益或損失－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損失)利益」）	\$ <u>(27,133)</u>	<u>(2,969)</u>

(5)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

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

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

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

		公允價值變動反應於 其他綜合損益	
		有利變動	不利變動
輸入值	向上或下 變動		
民國114年9月30日			
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產			
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ <u>2,523</u> <u>(2,523)</u>
輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於 其他綜合損益	
		有利變動	不利變動
民國113年12月31日			
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產			
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ <u>2,794</u> <u>(2,794)</u>
輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於 其他綜合損益	
		有利變動	不利變動
民國113年9月30日			
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產			
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ <u>3,373</u> <u>(3,373)</u>

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

(二十六)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一三年度合併財務報告附註六(二十六)所揭露者無重大變動。

(二十七)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一三年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十七)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十八)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	114.1.1	現金流量	非現金之變動				114.9.30
			增加	減少	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 12,900,337	1,652,652	-	-	825	-	14,553,814
應付短期票券	67,797	552,183	-	-	-	-	619,980
應付公司債(含							
一年內到期)	2,975,783	(67,500)	-	-	-	(55,853)	2,852,430
存入保證金	8,702	4,190	-	-	-	-	12,892
租賃負債	50,821	(23,321)	4,530	-	-	6,891	38,921
	<u>\$ 16,003,440</u>	<u>2,118,204</u>	<u>4,530</u>	<u>-</u>	<u>825</u>	<u>(48,962)</u>	<u>18,078,037</u>

	113.1.1	現金流量	非現金之變動				113.9.30
			增加	減少	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 6,004,648	2,054,869	-	-	(425)	-	8,059,092
應付短期票券	-	67,907	-	-	-	4	67,911
應付公司債	1,144,157	-	-	-	-	1,133	1,145,290
存入保證金	5,327	3,521	-	-	-	-	8,848
租賃負債	73,760	(22,371)	5,445	-	-	(80)	56,754
	<u>\$ 7,227,892</u>	<u>2,103,926</u>	<u>5,445</u>	<u>-</u>	<u>(425)</u>	<u>1,057</u>	<u>9,337,895</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人
高美投資有限公司	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
中國石油化學工業開發股份有限公司	本公司之其他關係人
新達科技股份有限公司	本公司之其他關係人
翔捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人
一功營造股份有限公司	本公司之其他關係人
林傳捷	本公司之董事長
鮑○○	本公司之主要管理人員
林○○	本公司之其他關係人
林○○	本公司之其他關係人

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	合約負債－流動		
	114.9.30	113.12.31	113.9.30
主要管理人員	\$ 2,290	2,290	2,290

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

2.進貨

建築成本：

	營業成本				應付帳款－關係人		
	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月	114.9.30	113.12.31	113.9.30
其他關係人	\$ -	-	-	213	-	-	-

勞務成本：

	營業成本				其他應付款－關係人		預付費用		
	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月	114.9.30	113.12.31	113.9.30	114.9.30	113.12.31
其他關係人	\$ 322	657	2,093	1,148	-	443	268	207	-

合併公司對上述之進貨價格與合併公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

租賃成本：

	營業成本				預付費用		
	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月	114.9.30	113.12.31	113.9.30
本公司之董事長	\$ 276	276	828	828	652	424	640

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

3.租賃

	營業收入				合約負債－流動		
	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月	114.9.30	113.12.31	113.9.30
其他關係人	\$ 54	54	162	162	54	-	51

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

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		管理費用			
		114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
其他關係人		\$ <u>357</u>	<u>357</u>	<u>1,075</u>	<u>1,078</u>
		預付款項			
		<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>	
其他關係人		\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>144</u>	
4.勞務收受					
		存貨(累積計價)			
		<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>	
其他關係人－中國石油化學工業開發股份有限公司		\$ <u>22,857</u>	<u>22,857</u>	<u>22,857</u>	
5.其他					
		預付土地款			
		<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>	
其他關係人－林○○		\$ 82,806	82,806	82,806	
其他關係人		<u>16,825</u>	<u>16,825</u>	<u>16,825</u>	
		\$ <u>99,631</u>	<u>99,631</u>	<u>99,631</u>	

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	114年 7月至9月	113年 7月至9月	114年 1月至9月	113年 1月至9月
短期員工福利	\$ 3,914	3,851	12,015	18,164
退職後福利	54	54	162	158
股份基礎給付	-	-	-	52
	\$ <u>3,968</u>	<u>3,905</u>	<u>12,177</u>	<u>18,374</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	114.9.30	113.12.31	113.9.30
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 14,354,264	11,134,437	9,672,227
不動產、廠房及設備	銀行借款	400,249	57,052	57,085
投資性不動產	銀行借款、應付公司債、 商業本票融資	978,716	1,321,959	1,331,014
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	135,444	2,974,233	157,992
其他非流動資產	應付公司債 (受限制銀行存款)	712,229	717,973	538,498
		<u>\$ 16,580,902</u>	<u>16,205,654</u>	<u>11,756,816</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
取得存貨	\$ 3,953,830	14,114,163	8,618,273
因銀行融資合約開立本票	26,225,715	20,644,758	16,193,106
向票券承兌機構借款額度開立本票	577,400	45,000	113,000
因建案履約、合建或保固義務開立本票	87,954	3,352,450	892,588
	<u>\$ 30,844,899</u>	<u>38,156,371</u>	<u>25,816,967</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 17,498,703</u>	<u>18,385,713</u>	<u>18,385,713</u>
已收取金額	<u>\$ 3,917,336</u>	<u>3,127,351</u>	<u>3,243,546</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	114年7月至9月			113年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	27,880	7,385	35,265	19,197	6,272	25,469
勞健保費用	3,575	757	4,332	2,879	502	3,381
退休金費用	1,794	445	2,239	1,320	329	1,649
董事酬金	-	543	543	-	406	406
其他員工福利費用	6,198	3,149	9,347	4,190	3,348	7,538
折舊費用	6,296	2,580	8,876	6,223	2,117	8,340
攤銷費用	51	277	328	61	237	298

功 能 別 性 質 別	114年1月至9月			113年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	70,376	25,604	95,980	57,319	18,161	75,480
勞健保費用	9,550	2,396	11,946	7,723	1,820	9,543
退休金費用	4,669	1,339	6,008	3,649	918	4,567
董事酬金	-	2,265	2,265	-	2,751	2,751
其他員工福利費用	16,478	13,524	30,002	9,514	19,211	28,725
折舊費用	18,698	6,818	25,516	19,015	6,545	25,560
攤銷費用	152	867	1,019	238	938	1,176

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一四年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 註1	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	背書保證 以 財產設定 擔保金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公司名稱	關係 註2										
1	東南亞育樂股份有限公司	新美齊股份有限公司	3	760,549	590,000	590,000	590,000	590,000	77.58	760,549	N	Y	N

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

3.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

持有之 公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-China Resources Land	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	255	30,325	-	30,325	
本公司	私募股權基金-Linden FUND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	60,890	-	60,890	
本公司	私募股權基金-CAS	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	60,890	-	60,890	
本公司	私募股權基金-ADS	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	30,445	-	30,445	
本公司	私募股權基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	45,668	-	45,668	
本公司	私募股權基金-KKR FUND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	60,890	-	60,890	
本公司	私募股權基金-CVC FUND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	45,667	-	45,667	
本公司	凱銳控股股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	21,751	251,662	19.7579%	251,662	
本公司	凱益能源股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	21	654	1.1666%	654	

- 4.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 5.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	京捷	1	其他收入	23,810	-	2.96 %
0	本公司	京捷	1	其他應收款	52,038	-	0.18 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

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

註四：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一四年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	830,012	(1,094)	(11,086)	註1
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	93,932	6,355	6,315	註1
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	3,696	792	339	註1
本公司	齊功	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	192,000	192,000	19,200	60.00 %	192,219	334	201	註1
本公司	東南亞音樂	台灣	不動產租賃	879,350	879,350	832	100.00 %	897,045	8,126	8,126	註1
本公司	齊城	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	93	70	10	100.00 %	(24)	(104)	(90)	註1
本公司	耀霖	台灣	土木建築工程	38,480	38,480	4,518	100.00 %	48,599	10,700	10,700	註1
新美齊公寓	新美齊保全	台灣	保全業務	40,000	40,000	4,000	100.00 %	25,719	(7,231)	(7,231)	註1

註1：該項交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建設 開發部	資訊 服務部	調整 及銷除	合計
114年7月至9月						
收入：						
來自外部客戶收入	\$ 50,541	-	42,857	506	-	93,904
部門間收入	5,688	-	15,066	-	(20,754)	-
收入總計	\$ <u>56,229</u>	<u>-</u>	<u>57,923</u>	<u>506</u>	<u>(20,754)</u>	<u>93,904</u>
應報導部門損益	\$ <u>6,719</u>	<u>21,140</u>	<u>7,732</u>	<u>168</u>	<u>-</u>	<u>35,759</u>

新美齊股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
113年7月至9月						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 43,840	-	92,634	512	-	136,986
部門間收入	9,851	-	-	-	(9,851)	-
收入總計	<u>\$ 53,691</u>	<u>-</u>	<u>92,634</u>	<u>512</u>	<u>(9,851)</u>	<u>136,986</u>
應報導部門損益	<u>\$ 5,526</u>	<u>11,557</u>	<u>(7,955)</u>	<u>(352)</u>	<u>-</u>	<u>8,776</u>
	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
114年1月至9月						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 140,642	-	661,678	3,070	-	805,390
部門間收入	18,879	-	43,300	114	(62,293)	-
收入總計	<u>\$ 159,521</u>	<u>-</u>	<u>704,978</u>	<u>3,184</u>	<u>(62,293)</u>	<u>805,390</u>
應報導部門損益	<u>\$ 6,921</u>	<u>9,151</u>	<u>216,782</u>	<u>793</u>	<u>-</u>	<u>233,647</u>
	不動產 事業部	金融商品 及投資部	建 設 開發部	資 訊 服務部	調 整 及銷除	合 計
113年1月至9月						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 128,044	-	466,409	1,677	-	596,130
部門間收入	14,907	-	-	-	(14,907)	-
收入總計	<u>\$ 142,951</u>	<u>-</u>	<u>466,409</u>	<u>1,677</u>	<u>(14,907)</u>	<u>596,130</u>
應報導部門損益	<u>\$ 19,765</u>	<u>204,196</u>	<u>99,724</u>	<u>67</u>	<u>-</u>	<u>323,752</u>

附件十二

112 年度個體財務報告暨會計 師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓
電話：(02)5582-8168

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22
(六)重要會計項目之說明	22～51
(七)關係人交易	51～53
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	54
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	55～57
2.轉投資事業相關資訊	57
3.大陸投資資訊	57
4.主要股東資訊	58
(十四)部門資訊	58
九、重要會計項目明細表	59～68



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

電 話	Tel	+ 886 2 8101 6666
傳 真	Fax	+ 886 2 8101 6667
網 址	Web	kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

存貨及投資性不動產評價

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

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

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

新美齊股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠柏



李慈慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號

核准簽證文號：台財證六字第0930104860號

民國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

新美齊股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：紀榮村



~4~

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

權益變動表

民國一二年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	其他權益項目											
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益	員工未賺 得 酬 勞	合 計	庫藏股票	權益總額
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,446,356	(4,974)	220,689	92,447	1,042,819	1,355,955	(1,714)	9,106	(4,261)	3,131	(39,910)	3,760,558
本期淨利	-	-	-	-	140,855	140,855	-	-	-	-	-	140,855
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,509	17,011	-	19,520	-	19,520
本期綜合損益總額	-	-	-	-	140,855	140,855	2,509	17,011	-	19,520	-	160,375
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	47,175	-	(47,175)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,048	(1,048)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(48,927)	(48,927)	-	-	-	-	-	(48,927)
普通股股票股利	122,318	-	-	-	(122,318)	(122,318)	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	(2)	-	-	250	250	-	-	-	-	-	248
處分採用權益法之投資	-	(1,648)	-	-	-	-	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)	-	(7,016)
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	1,280	-	-	(1,280)	(1,280)	-	-	-	-	-	-
庫藏股註銷	(32,700)	-	-	-	(7,210)	(7,210)	-	-	-	-	39,910	-
限制型員工權利新股註銷	(2,853)	806	-	-	-	-	-	-	2,047	2,047	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	2,509	2,509	-	2,509
民國一一年十二月三十一日餘額	2,533,121	(4,538)	267,864	93,495	955,966	1,317,325	-	22,166	(327)	21,839	-	3,867,747
本期淨利	-	-	-	-	425,655	425,655	-	-	-	-	-	425,655
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	57,306	-	57,306	-	57,306
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,655	425,655	-	57,306	-	57,306	-	482,961
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	13,262	-	(13,262)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(12,666)	(12,666)	-	-	-	-	-	(12,666)
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(30,397)	(30,397)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(9,562)	9,562	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	142	142	-	142
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	-	-	410	410	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	2,036	-	-	(2,036)	(2,036)	-	-	-	-	-	-
民國一二年十二月三十一日餘額	\$ 2,562,888	(2,282)	281,126	83,933	1,332,822	1,697,881	-	79,472	225	79,697	-	4,338,184

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

新美齊股份有限公司

現金流量表

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：林傳捷



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：紀榮村



會計主管：李光世



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

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一三年二月二十七日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

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

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

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

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

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)外幣

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

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

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

1.金融資產

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

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

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

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)經營模式評估

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

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告。
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

(5) 評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

(6) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

(7) 金融資產之除列

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

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)庫藏股票

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

(3)金融負債

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

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

(4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

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

3.衍生金融工具

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

(七)存 貨

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

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

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

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資子公司

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

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

(十)投資性不動產

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

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

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

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

3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時給予資本化。

4.折舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)租 賃

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

1.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括實質固定給付；

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(2)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

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

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 出租人

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

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

(十三) 無形資產

1. 認列與衡量

本公司取得之無形資產-電腦軟體係以成本減除累計攤銷後之金額作為帳面價值。

2. 後續支出

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

3. 攤銷

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

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

(十四) 非金融資產減損

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

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

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)負債準備

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

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

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)房地銷售

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

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

(2)不動產租賃服務

本公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

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

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

本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

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

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

(十七) 員工福利

1. 確定提撥計畫

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

2. 短期員工福利

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

(十八) 股份基礎給付交易

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

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

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

(十九) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

(二十)企業合併

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

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對被投資公司是否具重大影響之判斷

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

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

(二)存貨及投資性不動產評價

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

本公司金融資產之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

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

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

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

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收帳款與催收款

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

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

本公司民國一一二年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

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

催收款之預期信用損失分析如下：

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

本公司催收款之備抵損失變動如下：

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

其餘信用風險請詳附註六(二十六)。

(五)存 貨

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.待售房地明細如下：

建案代碼	興建模式	112.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	302,894	50,093	352,987
		<u>\$ 534,751</u>	<u>64,113</u>	<u>598,864</u>

建案代碼	興建模式	111.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工年度	112.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1111	自地自建	116	\$ 798,145	52,616	850,761
1071	自地自建	115	1,054,978	485,911	1,540,889
1031	自地自建、合建分屋	113	134,728	313,519	448,247
			<u>\$ 1,987,851</u>	<u>852,046</u>	<u>2,839,897</u>

建案代碼	興建模式	預計完工年度	111.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1071	自地自建	115	\$ 1,054,458	118,166	1,172,624
1084	自地自建	111	500,474	334,237	834,711
1072	合建分屋	112	318,161	288,553	606,714
1031	自地自建、合建分屋	112	134,727	174,956	309,683
			<u>\$ 2,007,820</u>	<u>915,912</u>	<u>2,923,732</u>

3.營建用地明細如下：

建案代碼	112.12.31	111.12.31
1111	\$ -	647,127
1085	22,952	22,952
1086	12,849	12,849
J3210	15,175	16,600
1121	213	-
合 計	<u>\$ 51,189</u>	<u>699,528</u>

4.預付土地/容積款明細如下：

建案代碼	112.12.31	111.12.31
1111	\$ -	163,550

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.民國一一二年度及一一一年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為1,718,515千元及304,916千元。民國一一二年度及一一一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額分別為2,535千元及0千元，並已列報為銷貨成本。

6.建造期間之利息資本化

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息資本化金額	\$ 68,008	43,912
利息資本化利率	1.47%~2.75%	0.77%~2.46%

7.截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
子公司	\$ <u>2,000,615</u>	<u>932,812</u>

2.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

3.關聯企業

本公司對凱銳控股股份有限公司原採權益法之投資，該公司於民國一一一年五月二十六日股東會進行董事改選，本公司已無擔任凱銳控股股份有限公司董事之席次，故無參與凱銳控股股份有限公司營運政策之權利致使喪失對其之重大影響力。因喪失對其之重大影響力產生之處分利益25,028千元已包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司將與該關聯企業有關而先前認列於可能重分類至損益之其他綜合損益之利益及損失及資本公積重分類為損益之金額。

本公司持有剩餘股權益於喪失重大影響日從權益法之投資變更為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。

(七)企業合併

本公司於民國一一二年四月透過收購東南亞育樂股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金	\$ <u>879,350</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 443
預付款項	249
不動產、廠房及設備	4,156
投資性不動產	880,979
遞延所得稅資產	1,116
其他非流動資產	1,245
其他應付款	(5,833)
其他流動負債	(29)
	<u><u>\$ 882,326</u></u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$ 879,350
減：可辨認淨資產之公允價值	(882,326)
廉價購買利益	<u><u>\$ (2,976)</u></u>

本公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十四)。

(八)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋及 建 築</u>	<u>辦公 設備</u>	<u>其他 設備</u>	<u>租賃 改良</u>	<u>總 計</u>
成本：						
民國112年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	10,337	5,460	96,871
增 添	-	-	-	178	-	178
民國112年12月31日餘額	<u><u>\$ 52,715</u></u>	<u><u>7,467</u></u>	<u><u>20,892</u></u>	<u><u>10,515</u></u>	<u><u>5,460</u></u>	<u><u>97,049</u></u>
民國111年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	9,824	5,460	96,358
增 添	-	-	-	513	-	513
民國111年12月31日餘額	<u><u>\$ 52,715</u></u>	<u><u>7,467</u></u>	<u><u>20,892</u></u>	<u><u>10,337</u></u>	<u><u>5,460</u></u>	<u><u>96,871</u></u>
累計折舊及減損：						
民國112年1月1日餘額	\$ -	2,866	20,892	9,782	4,723	38,263
本年度折舊	-	133	-	254	421	808
民國112年12月31日餘額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>2,999</u></u>	<u><u>20,892</u></u>	<u><u>10,036</u></u>	<u><u>5,144</u></u>	<u><u>39,071</u></u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	2,732	20,885	9,475	4,302	37,394
本年度折舊	-	134	7	307	421	869
民國111年12月31日餘額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>2,866</u></u>	<u><u>20,892</u></u>	<u><u>9,782</u></u>	<u><u>4,723</u></u>	<u><u>38,263</u></u>
帳面價值：						
民國112年12月31日	<u><u>\$ 52,715</u></u>	<u><u>4,468</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>479</u></u>	<u><u>316</u></u>	<u><u>57,978</u></u>
民國111年12月31日	<u><u>\$ 52,715</u></u>	<u><u>4,601</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>555</u></u>	<u><u>737</u></u>	<u><u>58,608</u></u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)使用權資產

	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
成本：			
民國112年1月1日餘額	\$ 14,446	2,804	17,250
增 添	-	3,789	3,789
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 14,446</u>	<u>6,593</u>	<u>21,039</u>
民國111年12月31日餘額(即1月1日期初餘額)	<u>\$ 14,446</u>	<u>2,804</u>	<u>17,250</u>
累計折舊：			
民國112年1月1日餘額	\$ 8,186	1,558	9,744
提列折舊	2,889	1,356	4,245
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 11,075</u>	<u>2,914</u>	<u>13,989</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 5,297	623	5,920
提列折舊	2,889	935	3,824
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 8,186</u>	<u>1,558</u>	<u>9,744</u>
帳面價值：			
民國112年12月31日	<u>\$ 3,371</u>	<u>3,679</u>	<u>7,050</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 6,260</u>	<u>1,246</u>	<u>7,506</u>

(十)投資性不動產

投資性不動產為本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

	自有資產		
	土地	房屋及建築	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ 562,045	101,919	663,964
因公允價值調整產生之淨(損)益	(7,411)	6,338	(1,073)
本期處分	(105,266)	(36,994)	(142,260)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 449,368</u>	<u>71,263</u>	<u>520,631</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 570,217	103,308	673,525
因公允價值調整產生之淨(損)益	(8,172)	(1,389)	(9,561)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 562,045</u>	<u>101,919</u>	<u>663,964</u>
帳面金額：			
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 449,368</u>	<u>71,263</u>	<u>520,631</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 562,045</u>	<u>101,919</u>	<u>663,964</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1. 民國一十二年十二月三十一日：

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號	新北市板橋區縣民大道二段74號24樓
重要契約條款	1.租金：每月42千元(含稅) 2.租期：112/7/21~113/7/20 3.押金：35千元	1.租金：每月63千元(含稅) 2.租期：112/6/1~113/2/29 3.押金：60千元	1.租金：每月115千元(含稅) 2.租期：112/6/15~113/6/14 3.押金：230千元
當地及比較標的租金行情	1,376元/坪~1,471元/坪	3,895元/坪~3,975元/坪	1,756元/坪~2,011元/坪
比較標的建坪行情	480千元/坪~565千元/坪	2,530千元/坪~2,949千元/坪	782千元/坪~851千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~2,000千元/輛	-	2,617千元~2,850千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%
委外估價公允價值	\$351,962	\$98,960	\$69,709

2. 民國一十一年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號	新北市板橋區縣民大道二段74號24樓	內湖區新豐街58號13樓	內湖區文德路88號7樓及文德路68號門牌房屋地下四層
重要契約條款	1.租金：每月893千元(含稅) 2.租期：107/1/17~112/2/28 3.押金：1,700千元	1.租金：每月63千元(含稅) 2.租期：111/11/20~112/5/31 3.押金：60千元	1.租金：每月105千元(含稅) 2.租期：111/5/1~112/4/30 3.押金：210千元	1.租金：每月90千元(含稅) 2.租期：109/8/1~111/9/3 3.押金：180千元	1.租金：每月155千元(含稅) 2.租期：107/7/30~113/06/29
當地及比較標的租金行情	1,334元/坪~1,471元/坪	4,057元/坪~4,188元/坪	1,716元/坪~2,011元/坪	1,147元/坪~1,301元/坪	1,435元/坪~1,491元/坪
比較標的建坪行情	410千元/坪~417千元/坪	2,826千元/坪~2,949千元/坪	794千元/坪~809千元/坪	834千元/坪~879千元/坪	771千元/坪~787千元/坪
比較標的停車位行情	1,414千元~1,500千元/輛	-	-	2,800千元~3,050千元/輛	1,800千元~3,100千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%	0.84%	1.25%
委外估價公允價值	\$326,490	\$112,669	\$77,128	\$67,980	\$79,697

未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。

租金收入：係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。

押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期利率推估。

閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。

期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取。

未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估。

收益年限：10年。

折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一二年及一一一年十二月三十一日。

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

(十一)其他流動及非流動資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
受限制銀行存款	\$ 586,925	467,523
信託專戶銀行存款	110,182	623,941
取得合約之增額成本	297,923	382,335
合建保證金	23,790	39,650
履約保證金	115,274	64,766
預付投資款	-	18,798
其 他	<u>33,235</u>	<u>8,537</u>
合 計	<u>\$ 1,167,329</u>	<u>1,605,550</u>
其他流動資產	\$ 278,658	734,601
取得合約之增額成本—流動	297,923	382,335
其他非流動資產	<u>590,748</u>	<u>488,614</u>
合 計	<u>\$ 1,167,329</u>	<u>1,605,550</u>

取得合約之增額成本係本公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷為推銷費用，民國一一二年度及一一一年度分別認列132,242千元及0千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「推銷費用」項下。

(十二)短期借款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 2,432,827	2,106,054
無擔保銀行借款	<u>114,000</u>	<u>94,529</u>
	<u>\$ 2,546,827</u>	<u>2,200,583</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,611,042</u>	<u>3,055,501</u>
利率區間	<u>2.00%~4.92%</u>	<u>2.05%~5.36%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

	111.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	中華票券	1.00%
減：應付短期票券折價		
合 計		\$ 326,900
尚未使用額度		(716)
		\$ 326,184
		\$ -

本公司以資產設定應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債

	112.12.31	111.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,144,157	1,145,217
減：一年內到期部份	-	(699,383)
合 計	\$ 1,144,157	445,834

項目	國內第三次有擔保 普通公司債	國內第四次有擔保 普通公司債
1.發行總額	450,000千元	700,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	111.9.1~116.9.1	112.11.28~117.11.28
4.債券期限	5年	5年
5.票面利率	1.95%	1.75%
6.還本方式	自發行日起屆滿三年還本15% 滿四年還本15% 滿五年還本70%	自發行日起屆滿五年 到期日還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

本公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)租賃負債

	112.12.31	111.12.31
流 動	\$ 4,555	3,888
非流動	\$ 2,641	3,815

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 129	166
短期或低價值租賃資產之費用	\$ 335	325

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>4,760</u>	<u>4,314</u>

1. 房屋及建築之租賃

本公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權，該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。

2. 其他租賃

本公司承租公務車之租賃期間為三年。另，本公司承租部分辦公設備、軟體及公務車之租賃期間為一至六年，該等租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十六) 營業租賃

1. 出租人租賃

本公司出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產及轉租短期租賃之公務車，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	\$ 7,081	7,048
一至二年	5,989	4,537
二至三年	5,989	4,537
三至四年	5,989	4,537
四至五年	5,989	5,512
五年以上	<u>20,112</u>	<u>26,000</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>51,149</u>	<u>52,171</u>

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為9,394千元及17,591千元。投資性不動產產生租金收入者所發生租賃成本分別為2,752千元及2,749千元。

(十七) 員工福利

本公司係採確定提撥計畫，依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,382千元及3,252千元，已提撥至勞工保險局。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用	\$ 112,088	26,821
遞延所得稅費用	8,328	8,858
所得稅費用	<u>\$ 120,416</u>	<u>35,679</u>

本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 546,071</u>	<u>176,534</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 109,214	35,307
免稅所得	3,439	(15,540)
永久性差異	949	2,627
土地增值稅	3,666	374
未認列暫時性差異之變動	(164)	(106)
未分配盈餘加徵稅額	4,822	12,918
前期(高)低估	<u>(1,510)</u>	<u>99</u>
所得稅費用	<u>\$ 120,416</u>	<u>35,679</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

	備抵呆帳超限	未實現金融 商品評價損益	其 他	合 計
遞延所得稅資產：				
民國112年1月1日	\$ 4,694	-	188	4,882
貸記(借記)損益表	-	-	157	157
民國112年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>5,039</u>
民國111年1月1日	\$ 4,694	3,387	161	8,242
貸記(借記)損益表	-	(3,387)	27	(3,360)
民國111年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>188</u>	<u>4,882</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	投資性不動 產公允價值 評價調整	土地增值稅	未實現金融 商品評價損益	其 他	合 計
遞延所得稅負債：					
民國112年1月1日	\$ 9,028	3,532	5,400	-	17,960
借記(貸記)損益表	946	(1,608)	9,147	-	8,485
民國112年12月31日	<u>\$ 9,974</u>	<u>1,924</u>	<u>14,547</u>	<u>-</u>	<u>26,445</u>
民國111年1月1日	\$ 9,252	3,182	-	28	12,462
借記(貸記)損益表	(224)	350	5,400	(28)	5,498
民國111年12月31日	<u>\$ 9,028</u>	<u>3,532</u>	<u>5,400</u>	<u>-</u>	<u>17,960</u>

3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十九) 資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,562,888千元及2,533,121千元，分別為256,289千股及253,312千股，所有已發行股份均已收取。

本公司流通在外股數調節如下：

	單位：千股	
	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	253,312	244,635
限制員工權利新股註銷	(63)	(285)
庫藏股註銷	-	(3,270)
股票股利	3,040	12,232
12月31日期末餘額	<u>256,289</u>	<u>253,312</u>

1. 普通股

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議以未分配盈餘30,397千元增資發行新股3,040千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一二年九月三日為增資基準日，相關法定程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年三月八日經董事會決議註銷已買回之庫藏股3,270千股，總金額為32,700千元，並以民國一一一年三月十一日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一一年三月八日及八月九日經董事會決議註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股分別為18千股及267千股，總金額分別為180千元及2,673千元，並分別以民國一一一年三月十一日及九月三日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一一年五月二十四日經股東常會決議，以未分配盈餘122,318千元增資發行新股12,232千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一一年九月三十日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2. 資本公積

	112.12.31	111.12.31
逾五年未發放股利	\$ 157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	(3,601)	(5,857)
認列對子公司所有權益變動	958	958
	<u>\$ (2,282)</u>	<u>(4,538)</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳稅款外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額後提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限；另必要時得提供特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積並得酌予保留部份盈餘後，加計以往年度未分配餘額由董事會擬具盈餘分配案並提請股東會決議後分派之。

本公司前期累積之其他權益減項淨額及帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量之公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列。

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之5%。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為83,933千元及93,495千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年五月三十一日及民國一一一年五月二十四日經股東常會決議通過民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度		110年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.05	12,666	0.20	48,927
股票	0.12	30,397	0.50	122,318
合計		<u>\$ 43,063</u>		<u>171,245</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.庫藏股

本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，自證券交易市場買回本公司股份增減變動如下：

	112年度		111年度	
	千股	金額	千股	金額
1月1日餘額	-	\$ -	3,270	39,910
本期註銷	-	-	(3,270)	(39,910)
12月31日餘額	-	\$ -	-	-

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

5.其他權益(稅後淨額)

		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	其他權益—員工未賺得酬勞	合 計
民國112年1月1日餘額		\$ 22,166	(327)	21,839
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額		57,306	-	57,306
股份基礎給付交易		-	552	552
民國112年12月31日餘額		\$ 79,472	225	79,697

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益	其他權益—員工未賺得酬勞	合 計
民國111年1月1日餘額	\$ (1,714)	9,106	(4,261)	3,131
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	2,509	-	-	2,509
採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	(5,155)	-	(5,155)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額	-	22,166	-	22,166
股份基礎給付交易	-	-	4,556	4,556
處分採用權益法之投資	(795)	(3,951)	(622)	(5,368)
民國111年12月31日餘額	\$ -	22,166	(327)	21,839

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

1.本公司全體員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

2.本公司控制或從屬公司員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

(1)本公司限制員工權利新股相關資訊如下：

	112年度	111年度
1月1日流通在外數量	1,675	2,627
本期喪失	(63)	(285)
本期既得	(686)	(667)
12月31日流通在外數量	<u>926</u>	<u>1,675</u>

(2)員工費用：

	112年度	111年度
因限制員工權利新股所產生之費用	\$ <u>70</u>	<u>2,357</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>425,655</u>	<u>140,855</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>255,249</u>	<u>254,607</u>
	\$ <u>1.67</u>	<u>0.55</u>

稀釋每股盈餘(元)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利 (基本暨稀釋)	\$ <u>425,655</u>	<u>140,855</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)	255,249	254,607
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞	635	756
未既得之限制員工權利新股	924	1,651
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>256,808</u>	<u>257,014</u>
	\$ <u>1.66</u>	<u>0.55</u>

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>9,394</u>	<u>2,360,409</u>	<u>2,369,803</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 9,394	-	9,394
不動產買賣	-	2,360,409	2,360,409
合 計	\$ <u>9,394</u>	<u>2,360,409</u>	<u>2,369,803</u>
	111年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>17,591</u>	<u>425,262</u>	<u>442,853</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 17,591	-	17,591
不動產買賣	-	425,262	425,262
合 計	\$ <u>17,591</u>	<u>425,262</u>	<u>442,853</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收帳款	\$ <u>58,732</u>	<u>-</u>	<u>114</u>
	112.12.31	111.12.31	111.1.1
合約負債－租賃服務	\$ 2,294	1,717	750
合約負債－不動產銷售	952,787	1,204,288	533,070
合 計	\$ <u>955,081</u>	<u>1,206,005</u>	<u>533,820</u>

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為635,549千元及26,673千元。

本公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(二十三) 員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為14,074千元及4,550千元，董事酬勞估列金額分別為2,815千元及910千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

前述民國一一二年度員工及董事酬勞估計金額尚未經董事會決議分派，若嗣後董事會決議分派金額與估計數有差異時，則將差異數認列為次年度損益；董事會決議分派之民國一一一年度員工及董事酬勞金額與本公司民國一一一年度個體財務報告估列金額並無差異。

(二十四) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	112年度	111年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	\$ 53,050	44,089
銀行存款利息	18,125	2,998
其他	34	15
	\$ <u>71,209</u>	<u>47,102</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$ 8,712	5,284
廉價購買利益	2,976	-
違約金收入	-	189
管理費收入	61,201	-
其他	3,964	339
	<u>\$ 76,853</u>	<u>5,812</u>

3.其他利益及損失

	112年度	111年度
處分投資利益	\$ -	25,028
外幣兌換利益	18,947	2,405
處分投資性不動產(損失)	(1,762)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	36,082	111,013
投資性不動產公允價值調整(損失)	(1,073)	(9,561)
其 他	(25)	(51)
	<u>\$ 52,169</u>	<u>128,834</u>

4.財務成本

	112年度	111年度
金融機構借款	\$ (18,143)	(2,326)
除役及租賃負債利息攤銷	(100)	(179)
國內公司債利息攤銷	-	(3,459)
其 他	(126)	(24)
	<u>\$ (18,369)</u>	<u>(5,988)</u>

(二十五)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收帳款及催收款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存款及存出保證金，交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

本公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失或存續期間預期信用損失而須提列備抵損失之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	12個月 以 內	1-2年	2-5年	超過5年
112年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 2,432,827	2,529,514	1,911,977	342,210	165,720	109,607
無擔保銀行借款	114,000	114,463	114,463	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,196	7,343	4,658	1,813	872	-
無附息負債	858,186	858,186	858,186	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,144,157	1,730,268	21,025	579,925	1,129,318	-
	\$ 4,556,366	5,239,774	2,910,309	923,948	1,295,910	109,607
111年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 2,106,054	3,091,979	1,595,395	791,493	601,671	103,420
無擔保銀行借款	94,529	94,699	94,699	-	-	-
應付短期票券	326,184	326,900	326,900	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,703	7,842	3,988	3,349	505	-
無附息負債	262,991	262,991	262,991	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,145,217	1,193,089	714,871	8,775	469,443	-
	\$ 3,942,678	4,977,500	2,998,844	803,617	1,071,619	103,420

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

		112.12.31			111.12.31			
		外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美	金	\$	1,974	30.71	60,622	394	30.71	12,100
歐	元		62	33.98	2,107	62	32.72	2,029
英	鎊		10	39.15	392	-	-	-
<u>金融負債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美	金		-	-	-	698	30.71	21,436
歐	元		2,173	33.98	73,839	2,234	32.72	73,096

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日當新台幣相對美金、歐元及英鎊升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加107千元及804千元。兩期分析係採用相同基礎。

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙總方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換淨利益(含已實現及未實現)分別為18,947千元及2,405千元。

4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加25,468千元及17,541千元，主係因本公司之變動利率借款。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	112年度		111年度	
	其他綜合(損) 益稅後金額	稅後(損)益	其他綜合(損) 益稅後金額	稅後(損)益
上漲10%	\$ 34,028	80,823	28,198	45,845
下跌10%	\$ (34,028)	(80,823)	(28,198)	(45,845)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 275,141	-	275,141	-	275,141
國外債券	261,691	-	261,691	-	261,691
國外私募股權基金	134,689	-	134,689	-	134,689
國外不動產信託基金	2,256	-	2,256	-	2,256
國外貨幣市場基金	598,198	-	598,198	-	598,198
股權連結商品	96,226	-	96,226	-	96,226
小 計	1,368,201	-	1,368,201	-	1,368,201
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	340,283	-	-	340,283	340,283
小 計	340,283	-	-	340,283	340,283
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	826,988	-	-	-	-
應收帳款	58,732	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	59,017	-	-	-	-
其他金融資產	1,134,094	-	-	-	-
小 計	2,078,831	-	-	-	-
合 計	\$ 3,787,315	-	1,368,201	340,283	1,708,484

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,546,827	-	-	-	-
應付票據及帳款	501,072	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	357,114	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,196	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>1,144,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 4,556,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		111.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 316,450	-	316,450	-	316,450
國外債券	296,892	-	296,892	-	296,892
國外私募股權基金	128,141	-	128,141	-	128,141
國外不動產信託基金	128,469	-	128,469	-	128,469
股權連結商品	<u>439,794</u>	<u>-</u>	<u>439,794</u>	<u>-</u>	<u>439,794</u>
小 計	<u>1,309,746</u>	<u>-</u>	<u>1,309,746</u>	<u>-</u>	<u>1,309,746</u>
透過其他綜合損益按公允價					
值衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	<u>281,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,977</u>	<u>281,977</u>
小 計	<u>281,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,977</u>	<u>281,977</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	118,988	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	6,710	-	-	-	-
其他金融資產	<u>1,578,215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小 計	<u>1,703,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 3,295,636</u>	<u>-</u>	<u>1,309,746</u>	<u>281,977</u>	<u>1,591,723</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,200,583	-	-	-	-
應付短期票券	326,184	-	-	-	-
應付票據及帳款	189,909	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	73,082	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,703	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	<u>1,145,217</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 3,942,678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

(4)民國一一二年度及一一一年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

	透過損益按公允價值衡量 無公開報價 之權益工具
民國112年1月1日	\$ 281,977
購買	1,000
總利益－認列於其他綜合損益	57,306
民國112年12月31日	<u>\$ 340,283</u>
民國111年1月1日	\$ -
重分類	259,811
總利益－認列於其他綜合損益	22,166
民國111年12月31日	<u>\$ 281,977</u>

上述總利益，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」。其中與民國一一二年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益－認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益」）	<u>\$ 57,306</u>	<u>22,166</u>

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資	資產法	- 淨資產價值 - 缺乏市場流通性折價	缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國112年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 3,403	(3,403)

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國111年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 2,820	(2,820)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十六)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

本公司已建立授信政策，針對每一客戶個別分析其信用評等，根據信用評等結果決定其交易及付款條件。交易額度依個別客戶建立，未符合本公司信用評等之客戶僅得以預付貨款或質押擔保品方式與本公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款與投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資證券及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一十二年十二月三十一日，子公司有提供背書保證予本公司，詳附註七及十三(一)

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未使用之借款額度共計2,611,042千元及3,055,501千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

(1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

(2)利率風險

本公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。本公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

(3)權益工具價格風險

本公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資，本公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

(二十七)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金。而本公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。本公司資本報酬率如下：

	112年度	111年度
稅後淨利	\$ 425,655	140,855
資本總額	\$ 9,112,181	8,947,289
資本報酬率	4.67 %	1.57 %

截至民國一一二年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十八)非現金交易之投資及籌資活動

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>112.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 2,200,583	346,461	-	(217)	-	2,546,827
應付短期票券	326,184	(331,501)	-	-	5,317	-
應付公司債(含一年內到期)	1,145,217	(2,690)	-	-	1,630	1,144,157
存入保證金	2,808	(963)	-	-	-	1,845
租賃負債(含一年內到期)	7,703	(4,296)	3,789	-	-	7,196
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,682,495</u>	<u>7,011</u>	<u>3,789</u>	<u>(217)</u>	<u>6,947</u>	<u>3,700,025</u>

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>111.12.31</u>
			<u>增加</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 1,462,590	737,907	-	86	-	2,200,583
應付短期票券	639,112	(321,625)	-	-	8,697	326,184
應付公司債(含一年內到期)	1,198,610	(54,485)	-	-	1,092	1,145,217
存入保證金	2,730	78	-	-	-	2,808
租賃負債(含一年內到期)	11,526	(3,823)	-	-	-	7,703
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,314,568</u>	<u>358,052</u>	<u>-</u>	<u>86</u>	<u>9,789</u>	<u>3,682,495</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司之子公司及其他本公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
新合達科技股份有限公司(新合達)	本公司之子公司
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司 (新美齊公寓)	本公司之子公司
京捷建設股份有限公司(京捷)	本公司之子公司
齊功建設股份有限公司(齊功)	本公司之子公司
東南亞育樂股份有限公司(東南亞育樂)	本公司之子公司
齊城建設股份有限公司(齊城)	本公司之子公司
凱銳光電股份有限公司	本公司之其他關係人
凱銳汽車股份有限公司	本公司之其他關係人
凱益能源股份有限公司	本公司之其他關係人
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
高美投資有限公司(高美)	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
翔捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	營業收入	
	112年度	111年度
其他關係人—高美	\$ -	425,262

上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地產時認列收入。

2.租賃

	營業收入	
	112年度	111年度
子公司	\$ 383	341
其他關係人	183	180
	\$ 566	521

出租予上述關係人之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月收取租金。

3.勞務收受

	未實現銷貨利益	
	112年度	111年度
子公司—京捷	\$ 86,710	77,333

	銷貨成本		銷售費用		其他應付款—關係人	
	112年度	111年度	112年度	111年度	112.12.31	111.12.31
子公司—新美齊公寓	\$ 904	1,598	5,015	23	280	156
子公司—新合達	-	-	72	-	-	-
	\$ 904	1,598	5,087	23	280	156

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4. 財產交易

(1) 取得金融資產

		112年度		
關係人類別	帳列項目	交易股數 (千股)	交易標的	取得價款
子公司-齊城	採用權益法投資	1,400	齊城建設股份有限公司股權	\$ 14,000
子公司-東南亞	採用權益法投資	832	東南亞育樂股份有限公司股權	879,350
子公司-齊功	採用權益法投資	1,800	齊功建設股份有限公司股權	150,000
				<u>\$ 1,043,350</u>

		111年度		
關係人類別	帳列項目	交易股數 (千股)	交易標的	取得價款
子公司-齊功	採用權益法之投資	1,200	齊功建設股份有限公司股權	\$ 12,000

(2) 取得無形資產

本公司向關係人購買電腦軟體之金額如下：

	112年度	111年度
子公司-新合達	<u>\$ 1,905</u>	<u>1,143</u>

5. 其他

	其他應收款-關係人		預收款 (表列合約負債-流動項下)		其他收入	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31	112年度	111年度
子公司-新美齊公寓	\$ 18	21	-	-	14	26
子公司-齊功	-	-	20	20	-	-
子公司-京捷	39,000	-	23	23	53	-
子公司-齊城	-	-	24	-	-	-
其他關係人	3	-	-	-	5,332	-
	<u>\$ 39,021</u>	<u>21</u>	<u>67</u>	<u>43</u>	<u>5,399</u>	<u>26</u>

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 23,504	30,652
退職後福利	216	216
股份基礎給付	1,310	730
合計	<u>\$ 25,030</u>	<u>31,598</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資	\$ 2,115,188	2,352,314
不動產、廠房及設備	銀行借款、商業本票融資	57,183	57,315
投資性不動產	銀行借款、應付公司債	520,631	663,964
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	110,182	623,941
其他非流動資產	應付公司債	586,925	467,523
		<u><u>\$ 3,390,109</u></u>	<u><u>4,165,057</u></u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

	112.12.31	111.12.31
取得存貨	\$ 1,292,330	1,778,453
因銀行融資合約開立保證本票	2,492,606	4,368,251
向票券承兌機構借款額度開立本票	45,000	371,900
因建案履約合建或保固義務開立保證本票	25,200	32,826
	<u><u>\$ 3,855,136</u></u>	<u><u>6,551,430</u></u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u><u>5,264,410</u></u>	<u><u>7,415,000</u></u>
已收取金額	\$ <u><u>952,787</u></u>	<u><u>1,204,288</u></u>

(三)本公司於民國一一一年十一月八日經董事會決議通過，由本公司向東南亞育樂股份有限公司創辦人之繼承人購買所持99.81%股權，後續又向他人購買剩餘之0.19%股權，收購股權價金共計為879,350千元，截至民國一一二年十二月三十一日已支付股權價金688,584千元，尚未支付價金為190,766千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	15,406	47,627	63,033	13,795	49,436	63,231
勞健保費用	1,758	4,942	6,700	1,574	5,043	6,617
退休金費用	960	2,422	3,382	851	2,401	3,252
董事酬金	-	3,967	3,967	-	2,479	2,479
其他員工福利費用	3,145	37,095	40,240	2,784	33,339	36,123
折舊費用	164	4,889	5,053	164	4,529	4,693
攤銷費用	211	1,861	2,072	182	2,276	2,458

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	<u>72</u>	<u>66</u>
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>6</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,718</u>	<u>1,854</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 955</u>	<u>1,087</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(12.14)%</u>	<u>2.45 %</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司提供具市場競爭力的薪資水準，並依據營運績效與獲利狀況，提撥員工酬勞、各式績效獎金，達到利潤共享，本公司薪酬政策透明，努力將企業營運績效反饋給每一位員工，並且盡力保持薪酬水平在同業的中位數，確保本公司提供之薪酬符合業界競爭水準，讓員工職能發揮最大效益。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 註1	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 註2	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
1	東南亞育樂股份 有限公司	新美齊股份 有限公司	3	747,820	540,000	540,000	540,000	540,000	72.21	747,820	N	Y	N

註1：編號欄之填寫方法如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

1.有業務往來之公司。

2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：東南亞育樂股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證之額度：以不超過該公司最近期財務報表淨值百分之一百為限。與同一母公司集團企業間之背書保證金額得不受最近期財務報表淨值百分之一百的限制，惟其金額不得超過母公司淨值百分之十。但與直接或間接持有百分之百表決權股份母公司之背書保證，不在此限。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

持有之 公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-HSBA.L	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	121	30,104	-	30,104	
本公司	股票-DBK.DE	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	515	216,514	-	216,514	
本公司	股票-AT&T	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43	21,928	-	21,928	
本公司	股票-UBSG	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	7	6,595	-	6,595	
					<u>275,141</u>			
本公司	債券-ING GROEP NV	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	45,827	-	45,827	
本公司	債券-Contingent Notes Barclays	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	66,773	-	66,773	
本公司	債券-HSBC HOLDING BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	30,467	-	30,467	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	55,619	-	55,619	
本公司	債券-Note standard Chartered	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	33,077	-	33,077	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK BOND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,928	-	29,928	
					<u>261,691</u>			
本公司	不動產信託基金-Blackstone	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	2,256	-	2,256	
本公司	私募股權基金-Owl Rock	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	70,220	-	70,220	
本公司	私募股權基金-BII FUND	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	64,469	-	64,469	
					<u>134,689</u>		-	
本公司	貨幣市場基金-Money Market	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	<u>598,198</u>	-	598,198	

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	凱銳控股股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	19,758	339,283	19.7579%	339,283	
本公司	凱益能源股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	20	1,000	1.1111%	1,000	
		-		-	340,283	-	-	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	東南亞育樂(股)公司股票	採用權益法之長期股權投資	翁○○及林○○等	-	-	-	832	879,350	-	-	-	-	832	903,499

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事 實 發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金 額			
本公司	台中仁平段房地	111.06.24	608,000	608,000	陳君等兩人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	842,777	2,922	1,753
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	75,286	8,016	7,966
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	3,284	179	77
本公司	齊功	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	30,000	12,000	3,000	60.00 %	161,833	(206)	(123)
本公司	東南亞育樂	台灣	不動產租賃	879,350	-	832	100.00 %	903,499	26,235	21,173
本公司	齊城	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	14,000	-	1,400	70.00 %	13,936	(92)	(64)
新美齊公寓	新美齊保全	台灣	公寓保全業務	40,000	-	4,000	100.00 %	38,227	(1,773)	(1,773)

(三) 大陸投資資訊：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
高美投資有限公司		50,661,116	19.76 %
高輔投資股份有限公司		18,667,951	7.28 %
陞譽股份有限公司		17,897,288	6.98 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

附件十三

113 年度個體財務報告暨會計 師查核報告

股票代碼：2442

新美齊股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市陽光街300號7樓
電話：(02)5582-8168

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
(六)重要會計項目之說明	23~53
(七)關係人交易	54~56
(八)質押之資產	57
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	57
(十)重大之災害損失	57
(十一)重大之期後事項	57
(十二)其 他	58
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	58~60
2.轉投資事業相關資訊	60
3.大陸投資資訊	60
4.主要股東資訊	60
(十四)部門資訊	60
九、重要會計項目明細表	61~72



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

新美齊股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達新美齊股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與新美齊股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對新美齊股份有限公司民國一一三年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨及投資性不動產評價

有關存貨及投資性不動產之會計政策、會計估計及假設不確定性及相關揭露資訊請分別詳個體財務報告附註四(七)(十)、五(一)及六(五)(十)。

新美齊股份有限公司存貨之淨變現價值及備抵評價金額及投資性不動產之公允價值均需仰賴管理當局對淨變現價值之假設及外部專家對於評估公允價值假設參數輸入值之主觀判斷，對存貨及投資性不動產評價均將產生重大影響，因此存貨及投資性不動產評價列為本會計師執行新美齊股份有限公司個體財務報告重要的評估事項。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得新美齊股份有限公司委請外部不動產估價師出具之鑑價報告，針對估價假設進行合理性評估，並檢查該鑑價師之資格及獨立性，以評估投資性不動產之公允價值。

取得類似建案近期市場成交行情與管理當局主張之淨變現價值比較，以評估管理當局之存貨備抵評價金額是否合理。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估新美齊股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算新美齊股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

新美齊股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新美齊股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使新美齊股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致新美齊股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成新美齊股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對新美齊股份有限公司民國一一三年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

寇惠振
李慈慧



證券主管機關：台財證六字第0930106739號

核准簽證文號：台財證六字第0930104860號

民國 一 一 四 年 三 月 三 日

新美齊股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產 流動資產：		113.12.31		112.12.31		負債及權益 流動負債：		113.12.31		112.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,467,277	9	826,988	8	2100	短期借款(附註六(十二)、(二十八)及八)	\$	8,124,805	47	2,546,827	26
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		81,999	1	1,368,201	14	2110	應付短期票券(附註六(十三)、(二十八)及八)		67,797	-	-	-
1170	應收帳款(附註六(四)及(二十二))		15,513	-	58,732	1	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二))		1,870	-	-	-
1200	其他應收款		6,182	-	19,996	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十二))		877,139	5	955,081	10
1210	其他應收款－關係人(附註七)		27,068	-	39,021	-	2170	應付票據及帳款		321,676	2	501,072	5
130X	存貨(附註六(五)及八)		8,844,823	51	3,489,950	35	2200	其他應付款		247,804	2	356,834	3
1410	預付款項		78,136	-	35,286	-	2220	其他應付款－關係人(附註七)		506	-	280	-
1470	其他流動資產(附註六(十一)及八)		2,986,423	17	278,658	3	2280	租賃負債－流動(附註六(十五)及(二十八))		2,876	-	4,555	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		253,217	1	297,923	3	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及(二十八))		66,541	-	-	-
	流動資產合計		13,760,638	79	6,414,755	64	2399	其他流動負債		11,214	-	60,464	1
	非流動資產：							流動負債合計		9,722,228	56	4,425,113	45
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		279,449	2	340,283	3		非流動負債：					
1550	採用權益法之長期投資(附註六(六)及七)		2,061,364	12	2,000,615	21	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(二))		9,300	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		57,460	-	57,978	1	2530	應付公司債(附註六(十四)、(二十八)及八)		2,909,242	17	1,144,157	11
1755	使用權資產(附註六(九))		4,978	-	7,050	-	2550	負債準備－非流動		798	-	784	-
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)		440,762	3	520,631	5	2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))		8,468	-	26,445	-
1780	無形資產(附註七)		1,327	-	2,070	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五)及(二十八))		2,178	-	2,641	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))		5,847	-	5,039	-	2645	存入保證金(附註六(二十八))		3,187	-	1,845	-
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十一)及八)		721,696	4	590,748	6		非流動負債合計		2,933,173	17	1,175,872	11
	非流動資產合計		3,572,883	21	3,524,414	36		負債總計		12,655,401	73	5,600,985	56
	資產總計	\$	17,333,521	100	9,939,169	100		權 益(附註六(十九))：					
							3110	普通股股本		2,618,192	15	2,562,888	26
							3200	資本公積		116,892	1	(2,282)	-
							3300	保留盈餘		1,924,448	11	1,697,881	17
							3400	其他權益		18,588	-	79,697	1
								權益總計		4,678,120	27	4,338,184	44
								負債及權益總計	\$	17,333,521	100	9,939,169	100

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



(請詳閱後附個體財務報告附註)

~4~

會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十六)、(二十二)及七)	\$ 936,956	100	2,369,803	100
5000	營業成本(附註六(五)、(十五)、(十六)、(十七)及七)	(583,419)	(62)	(1,723,802)	(73)
	營業毛利	353,537	38	646,001	27
	營業費用(附註六(八)、(九)、(十一)、(十五)、(十七)、(二十)、(二十三)及七)：				
6100	推銷費用	(63,062)	(7)	(149,786)	(6)
6200	管理費用	(133,520)	(14)	(162,788)	(7)
	營業費用合計	(196,582)	(21)	(312,574)	(13)
	營業(淨損)淨利	156,955	17	333,427	14
	營業外收入及支出(附註六(二十四)及七)：				
7100	利息收入	49,477	5	71,209	3
7010	其他收入	59,107	6	76,853	3
7020	其他利益及損失	156,961	17	52,169	2
7050	財務成本	(30,750)	(3)	(18,369)	(1)
7070	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	23,196	2	30,782	1
	營業外收入及支出合計	257,991	27	212,644	8
7900	稅前淨利	414,946	44	546,071	22
7950	所得稅費用(附註六(十八))	(99,993)	(11)	(120,416)	(5)
8200	本期淨利	314,953	33	425,655	17
8300	其他綜合損益(附註六(十九))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(60,884)	(6)	57,306	2
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(60,884)	(6)	57,306	2
8300	本期其他綜合損益	(60,884)	(6)	57,306	2
8500	本期綜合損益總額	\$ 254,069	27	482,961	19
	每股盈餘(元)(附註六(二十一))				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.20		1.63	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.20		1.62	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

權益變動表

民國一三年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	保留盈餘			合 計	其他權益項目			
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘		透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益	員工未賺 得 酬 勞	合 計	權益總額
民國一二年一月一日餘額	\$ 2,533,121	(4,538)	267,864	93,495	955,966	1,317,325	22,166	(327)	21,839	3,867,747
本期淨利	-	-	-	-	425,655	425,655	-	-	-	425,655
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	57,306	-	57,306	57,306
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,655	425,655	57,306	-	57,306	482,961
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	13,262	-	(13,262)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(12,666)	(12,666)	-	-	-	(12,666)
普通股股票股利	30,397	-	-	-	(30,397)	(30,397)	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(9,562)	9,562	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	142	142	142
限制型員工權利新股註銷	(630)	220	-	-	-	-	-	410	410	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	2,036	-	-	(2,036)	(2,036)	-	-	-	-
民國一二年十二月三十一日餘額	2,562,888	(2,282)	281,126	83,933	1,332,822	1,697,881	79,472	225	79,697	4,338,184
本期淨利	-	-	-	-	314,953	314,953	-	-	-	314,953
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(60,884)	-	(60,884)	(60,884)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	314,953	314,953	(60,884)	-	(60,884)	254,069
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	42,361	-	(42,361)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(28,191)	(28,191)	-	-	-	(28,191)
普通股股票股利	57,409	-	-	-	(57,409)	(57,409)	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,072)	1,072	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	114,002	-	-	-	-	-	-	-	114,002
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	56	56	56
限制型員工權利新股註銷	(2,105)	2,386	-	-	-	-	-	(281)	(281)	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	2,786	-	-	(2,786)	(2,786)	-	-	-	-
民國一三年十二月三十一日餘額	\$ 2,618,192	116,892	323,487	82,861	1,518,100	1,924,448	18,588	-	18,588	4,678,120

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

新美齊股份有限公司

現金流量表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 414,946	546,071
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,088	5,053
攤銷費用	1,183	2,072
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(170,329)	(36,082)
利息費用	30,750	18,369
利息收入	(49,477)	(71,209)
股利收入	(4,021)	(8,712)
股份基礎給付酬勞成本	53	70
採用權益法認列之子公司利益之份額	(24,728)	(30,782)
處分投資性不動產損失	-	1,762
未實現銷貨利益	1,532	9,377
未實現外幣兌換(利益)損失	(2,099)	921
廉價購買利益	-	(2,976)
投資性不動產公允價值調整損失	8,618	1,073
租賃修改利益	(3)	-
收益費損項目合計	(202,433)	(111,064)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,400,714	(377,214)
應收帳款	43,219	(58,732)
其他應收款(含關係人)	22,183	(53,144)
存貨	(5,269,018)	610,745
預付款項	(42,850)	4,738
其他流動資產	19,257	(23,761)
其他金融資產	156,425	479,704
取得合約之增額成本	55,827	95,533
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,614,243)	677,869
合約負債(含關係人)	(77,942)	(250,924)
應付票據及帳款	(190,517)	300,042
其他應付款(含關係人)	(68,178)	26,340
其他流動負債	(49,250)	32,156
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(385,887)	107,614
調整項目合計	(4,202,563)	674,419

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷



經理人：紀榮村



會計主管：李光世



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
營運產生之現金(流出)流入	\$ (3,787,617)	1,220,490
收取之利息	53,013	71,966
收取之股利	4,021	8,712
支付之利息	(106,880)	(81,204)
支付之所得稅	(170,388)	(43,375)
營業活動之淨現金(流出)流入	(4,007,851)	1,176,589
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(50)	(1,000)
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(198,078)	(261,732)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	258,505	616,573
取得採用權益法之投資	(68,480)	(852,584)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	13,930	-
取得不動產、廠房及設備	(265)	(178)
存出保證金減少(增加)	100	(1,530)
取得無形資產	(440)	(1,319)
處分投資性不動產	71,251	140,498
其他金融資產增加	(3,014,495)	(119,402)
收取之股利	17,000	-
其他非流動資產減少	-	18,798
投資活動之淨現金流出	(2,921,022)	(461,876)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,152,294	1,268,804
短期借款減少	(1,574,309)	(922,343)
應付短期票券增加	67,648	-
應付短期票券減少	-	(331,501)
發行公司債	1,953,612	697,310
償還公司債	-	(700,000)
存入保證金增加(減少)	1,342	(963)
租賃本金償還	(5,374)	(4,296)
發放現金股利	(28,191)	(12,666)
籌資活動之淨現金流入(流出)	7,567,022	(5,655)
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,140	(1,058)
本期現金及約當現金增加數	640,289	708,000
期初現金及約當現金餘額	826,988	118,988
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,467,277	826,988

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林傳捷

經理人：紀榮村

會計主管：李光世

新美齊股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

新美齊股份有限公司（以下簡稱本公司），原名稱為美齊科技股份有限公司，於民國七十五年一月十一日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區陽光街300號7樓。主要業務為經營高附加價值電腦、電視顯示器之設計、製造、銷售及各種電子零件之進出口買賣業務。本公司致力於建立品牌形象及生產、開發產品之技術，於民國八十六年獲准公開發行，奉准於民國八十九年十一月二十二日掛牌上市。配合公司運作情形，民國九十九年五月二十八日經股東會決議變更公司名稱為新美齊股份有限公司，並增加不動產買賣、租賃及營建開發等營運項目。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一四年三月三日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則
國際財務報導準則第18號
「財務報表之表達與揭露」

主要修訂內容
新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。

**理事會發布之
生效日**
2027年1月1日

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生金融工具)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及依公允價值衡量之投資性不動產外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司均係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算，換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司對符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

本公司對符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
4. 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金、支票存款及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告。
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的之一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

依評估目的，本金係金融資產於原始認列時之公允價值，利息係由下列對價組成：貨幣時間價值、與特定期內流通在外本金金額相關之信用風險、其他基本放款風險與成本及利潤邊際。

評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，本公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，本公司考量：

- 任何會改變合約現金流量時點或金額之或有事項；
- 可能調整合約票面利率之條款，包括變動利率之特性；
- 提前還款及展延特性；及
- 本公司之請求權僅限於源自特定資產之現金流量之條款(例如無追索權特性)。

(6)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收帳款、其他應收款(含關係人)、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過按約定之支付條件，本公司視為該金融資產發生違約。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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）。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)金融負債

金融負債係分類按攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.在建土地及營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

本公司自其投資不再為關聯企業之日起停止採用權益法，並按公允價值衡量保留權益，保留權益之公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，認列於當期損益。對於先前認列於其他綜合損益中與該投資有關之所有金額，其會計處理之基礎與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同，亦即若先前認列於其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時須被重分類為損益，則當企業停止採用權益法時，將該利益或損失自權益重分類至損益。

關聯企業發行新股時，若本公司未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資；若此項調整係沖減資本公積，但由採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額則借記保留盈餘。惟若屬本公司未按持股比例認購，致使其對關聯企業之所有權權益減少者，先前於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額係按減少比例重分類，其會計處理之基礎與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產，投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算）係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之公允價值作為重分類後之帳面值。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之公允價值重分類為投資性不動產，用途改變日之帳面金額與其公允價值間之差額。

3.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時給予資本化。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值並採直線法於估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築：55年

(2)辦公及其他設備：3年

(3)租賃改良：3年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產、租賃負債及除役負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額加計為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括實質固定給付；

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (2)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備、軟體及公務車短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產、租賃負債及除役負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

民國一一〇年一月一日開始，因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，本公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

2.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)無形資產

1.認列與衡量

本公司取得之無形資產-電腦軟體係以成本減除累計攤銷後之金額作為帳面價值。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3.攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。電腦軟體當期及比較期間之估計耐用年限均為3年。

本公司至少於每一報導日檢視無形資產之殘值、耐用年限及攤銷方法，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、遞延所得稅資產、以公允價值衡量之投資性不動產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益，且係就該單位內各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除折舊或攤銷）之範圍內迴轉。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。

廠址復原準備係使用目前可得之市場價格反映相關成本要素改變之不同假設所估列之總復原成本。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

客戶合約之收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)房地銷售

本公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。本公司對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)不動產租賃服務

本公司提供企業不動產租賃服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

若情況改變，將修正對收入、成本之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。支付款超過已提供之勞務，認列合約負債。

本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

2.客戶合約之成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用，並同時調整其他權益(員工賺得酬勞)。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。本公司限制員工權利股票之給與日為主管機關核准日。

本公司發行限制員工權利股票時，係於給與日認列其他權益(員工未賺得酬勞)，並同時調整資本公積-限制員工權利股票。

本公司於每一資產負債日修正預期既得之限制員工權利股票估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積-限制員工權利股票。

(十九)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。

下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)且並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(二十)企業合併

本公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，本公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

(二十一)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括給與員工之限制員工權利股票及員工酬勞。

(二十二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)存貨及投資性不動產評價

由於存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量及投資性不動產係依據外部不動產估價師出具鑑價報告取得公允價值評價。於報導日評估過程中，本公司須主觀判斷並依據估價參數假設決定淨變現價值及公允價值，任何影響房地產市場購屋供需平衡，或使用估計參數值改變均可能因總體經濟市場變遷而產生重大變動。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(五)(十)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
週轉金	\$ 53	75
支票及活期存款	243,915	765,109
約當現金-定期存款	1,223,309	61,804
	<u>\$ 1,467,277</u>	<u>826,988</u>

本公司金融資產之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	113.12.31	112.12.31
1.強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動：		
非衍生金融資產：		
國外私募股權基金	\$ -	134,689
國外不動產信託基金	-	2,256
國外貨幣市場基金	-	598,198
國外股票	16,173	275,141
國外債券	63,586	261,691
可轉換公司債之贖回權	2,240	-
小計	<u>81,999</u>	<u>1,271,975</u>
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	-	96,226
合計	<u>\$ 81,999</u>	<u>1,368,201</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	113.12.31	112.12.31
2.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動：		
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	\$ <u>1,870</u>	<u>-</u>
3.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動：		
非避險之衍生工具：		
可轉換公司債之賣回權	\$ <u>9,300</u>	<u>-</u>

本公司從事衍生金融工具交易因未適用避險會計列報強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，其交易說明如下：

	113.12.31		112.12.31	
	名目本金(千元)	契約期間	名目本金(千元)	契約期間
股權連結商品	HKD <u>6,368</u>	<u>113.5~114.5</u>	USD <u>3,000</u>	<u>112.3~113.8</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113.12.31	112.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非公開發行公司股票－凱銳控股股份有限公司	\$ 278,789	339,283
國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司	<u>660</u>	<u>1,000</u>
	\$ <u>279,449</u>	<u>340,283</u>

1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2.本公司民國一一三年度及一一二年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十五)及(二十六)。

(四)應收帳款與催收款

	113.12.31	112.12.31
應收帳款－按攤銷後成本衡量	\$ <u>15,513</u>	<u>58,732</u>

本公司針對所有應收帳款與催收款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

	113.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>15,513</u>	-	-

	112.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>58,732</u>	-	-

本公司催收款之備抵損失變動如下：

	113年度	112年度
期初餘額	\$ -	23,709
因無法收回而沖銷之金額	-	(23,709)
期末餘額	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

其餘信用風險請詳附註六(二十五)及(二十六)。

(五)存 貨

	113.12.31	112.12.31
待售房地	\$ 684,654	598,864
在建房地	2,765,744	2,839,897
營建用地	5,384,225	51,189
預付土地款	10,200	-
	\$ <u>8,844,823</u>	<u>3,489,950</u>

1.待售房地明細如下：

建案代碼	興建模式	113.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	31,361	7,815	39,176
1031	自地自建、合建分屋	383,747	15,854	399,601
		\$ <u>646,965</u>	<u>37,689</u>	<u>684,654</u>

建案代碼	興建模式	112.12.31		
		待售房地	待售車位	合 計
1022	自地自建、合建分屋	\$ 231,857	14,020	245,877
1072	自地自建、合建分屋	302,894	50,093	352,987
		\$ <u>534,751</u>	<u>64,113</u>	<u>598,864</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.在建房地明細如下：

建案代碼	興建模式	預計完工年度	113.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1111	自地自建	116	798,295	126,482	924,777
1071	合建分屋	115	1,055,518	785,449	1,840,967
			<u>\$ 1,853,813</u>	<u>911,931</u>	<u>2,765,744</u>

建案代碼	興建模式	預計完工年度	112.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1111	自地自建	116	\$ 798,145	52,616	850,761
1071	自地自建	115	1,054,978	485,911	1,540,889
1031	自地自建、合建分屋	113	134,728	313,519	448,247
			<u>\$ 1,987,851</u>	<u>852,046</u>	<u>2,839,897</u>

3.營建用地明細如下：

建案代碼	113.12.31	112.12.31
1085	\$ 23,915	22,952
1086	12,854	12,849
1121	2,319,898	213
1133	1,399,254	-
1132	772,040	-
1131	853,943	-
1134	589	-
J3210	1,110	15,175
J3220	622	-
合 計	<u>\$ 5,384,225</u>	<u>51,189</u>

4.預付土地/容積款明細如下：

建案代碼	113.12.31	112.12.31
1113	<u>\$ 10,200</u>	<u>-</u>

5.民國一一三年度及一一二年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為580,344千元及1,718,515千元。民國一一三年度及一一二年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額分別為 0千元及2,535千元，並已列報為銷貨成本。

6.建造期間之利息資本化

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 85,855	68,008
利息資本化利率	1.71%~3.24%	1.47%~2.75%

7.截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之存貨已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資如下：

	113.12.31	112.12.31
子公司	\$ <u>2,061,364</u>	<u>2,000,615</u>

2.子公司

請參閱民國一一三年度合併財務報告。

(七)企業合併

1.本公司於民國一一三年十月透過收購耀霖股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

	耀霖股份有限 公司
移轉對價主要類別如下：	
現金	\$ <u>15,800</u>

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債：

收購日取得之可辨認資產與承擔負債明細如下：

	耀霖股份有限 公司
其他應收款	\$ 6,673
其他流動資產	61
其他非流動資產	389
應付帳款及其他應付款	(4,237)
其他流動負債	<u>(3,368)</u>
合 計	\$ <u>(482)</u>

本公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於收購日所存在之任何額外負債準備，則將修改收購之會計處理。

2.本公司於民國一一二年四月透過收購東南亞育樂股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承受之負債金額如下：

(1)移轉對價

移轉對價主要類別如下：

現金	\$ <u>879,350</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 443
預付款項	249
不動產、廠房及設備	4,156
投資性不動產	880,979
遞延所得稅資產	1,116
其他非流動資產	1,245
其他應付款	(5,833)
其他流動負債	(29)
	<u><u>\$ 882,326</u></u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$ 879,350
減：可辨認淨資產之公允價值	<u>(882,326)</u>
廉價購買利益	<u><u>\$ (2,976)</u></u>

本公司於收購日將產生之利益2,976千元列報於綜合損益表之「其他收入」項下，請詳附註六(二十四)。

(八)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及 建 築	辦公 設備	其他 設備	租賃 改良	總 計
成本：						
民國113年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	10,515	5,460	97,049
增 添	-	-	-	265	-	265
處 分	-	-	(20,892)	(9,734)	(4,198)	(34,824)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>-</u>	<u>1,046</u>	<u>1,262</u>	<u>62,490</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	20,892	10,337	5,460	96,871
增 添	-	-	-	178	-	178
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 52,715</u>	<u>7,467</u>	<u>20,892</u>	<u>10,515</u>	<u>5,460</u>	<u>97,049</u>
累計折舊及減損：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	2,999	20,892	10,036	5,144	39,071
本年度折舊	-	130	-	337	316	783
處 分	-	-	(20,892)	(9,734)	(4,198)	(34,824)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>3,129</u>	<u>-</u>	<u>639</u>	<u>1,262</u>	<u>5,030</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	2,866	20,892	9,782	4,723	38,263
本年度折舊	-	133	-	254	421	808
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,999</u>	<u>20,892</u>	<u>10,036</u>	<u>5,144</u>	<u>39,071</u>
帳面價值：						
民國113年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,338</u>	<u>-</u>	<u>407</u>	<u>-</u>	<u>57,460</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 52,715</u>	<u>4,468</u>	<u>-</u>	<u>479</u>	<u>316</u>	<u>57,978</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)使用權資產

	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
成本：			
民國113年1月1日餘額	\$ 14,446	6,593	21,039
增 添	-	3,311	3,311
減 少	-	(2,804)	(2,804)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 14,446</u>	<u>7,100</u>	<u>21,546</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 14,446	2,804	17,250
增 添	-	3,789	3,789
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 14,446</u>	<u>6,593</u>	<u>21,039</u>
累計折舊：			
民國113年1月1日餘額	\$ 11,075	2,914	13,989
提列折舊	2,889	2,416	5,305
減 少	-	(2,726)	(2,726)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 13,964</u>	<u>2,604</u>	<u>16,568</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 8,186	1,558	9,744
提列折舊	2,889	1,356	4,245
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 11,075</u>	<u>2,914</u>	<u>13,989</u>
帳面價值：			
民國113年12月31日	<u>\$ 482</u>	<u>4,496</u>	<u>4,978</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 3,371</u>	<u>3,679</u>	<u>7,050</u>

(十)投資性不動產

投資性不動產為本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

	自有資產		
	土地	房屋及建築	總 計
民國113年1月1日餘額	\$ 449,368	71,263	520,631
因公允價值調整產生之淨(損)益	(14,032)	5,414	(8,618)
本期處分	(50,869)	(20,382)	(71,251)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 384,467</u>	<u>56,295</u>	<u>440,762</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
民國112年1月1日餘額	\$ 562,045	101,919	663,964
因公允價值調整產生之淨(損)益	(7,411)	6,338	(1,073)
本期處分	(105,266)	(36,994)	(142,260)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 449,368</u>	<u>71,263</u>	<u>520,631</u>
帳面金額：			
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 384,467</u>	<u>56,295</u>	<u>440,762</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 449,368</u>	<u>71,263</u>	<u>520,631</u>

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一一三年十二月三十一日

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號
當地及比較標的租金行情	1,329元/坪~1,417元/坪	3,492元/坪~3,887元/坪
比較標的建坪行情	480千元/坪~542千元/坪	2,540千元/坪~2,876千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~2,500千元/輛	-
目前狀態	正常使用	正常使用
折現率	2.85%	1.3%
委外估價公允價值	\$344,021	\$96,741

2.民國一一二年十二月三十一日：

標的	台北市內湖區瑞光路2號6樓等8戶及地下一~二層共20個坡面平面式停車位	台北市中山區中山北路三段25之3號	新北市板橋區縣民大道二段74號24樓
重要契約條款	1.租金：每月42千元(含稅) 2.租期：112/7/21~113/7/20 3.押金：35千元	1.租金：每月63千元(含稅) 2.租期：112/6/1~113/2/29 3.押金：60千元	1.租金：每月115千元(含稅) 2.租期：112/6/15~113/6/14 3.押金：230千元
當地及比較標的租金行情	1,376元/坪~1,471元/坪	3,895元/坪~3,975元/坪	1,756元/坪~2,011/坪
比較標的建坪行情	480千元/坪~565千元/坪	2,530千元/坪~2,949千元/坪	782千元/坪~851千元/坪
比較標的停車位行情	1,500千元~2,000千元/輛	-	2,617千元~2,850千元/輛
目前狀態	正常使用	正常使用	正常使用
折現率	2.99%	1.3%	1.67%
委外估價公允價值	\$351,962	\$98,960	\$69,709

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 未來現金流入：係租金收入、押租金利息收入、閒置租金損失及期末處分價值。
 租金收入：係以參考當地及相似標的租金行情並考量租金成長率推估未來十年期收入。
 押金利息收入：中央銀行公布之五大銀行平均存款一年期利率推估。
 閒置租金損失：係依照鄰近地區同類型之不動產閒置情形推算閒置比例為5%~10%。
 期末處分價值：未來一年之營運收入扣除一般營運狀況下之費用支出及應負擔仲介費用、土地增值稅後，採直接資本化方式求取。
 未來現金流出：係相關稅捐、保險費、管理費及維修費，其未來之變動狀態所使用之變動比率係以目前支出水準並考量未來公告地價之調整及房屋稅條例規定稅率推估。
 收益年限：10年。
 折現率：依不動產估價技術規則第43條第二項中市場萃取法求得。

本公司上述投資性不動產估價報告書係均由展茂不動產估價師事務所楊尚泓估價師簽證出具，估價日期分別為民國一一三年及一一二年十二月三十一日。

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十六)。

截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

(十一)其他流動及非流動資產

	113.12.31	112.12.31
其他流動資產		
受限制銀行存款	\$ 2,883,447	-
信託專戶銀行存款	36,183	110,182
合建保證金	-	23,790
履約保證金	56,492	115,274
其 他	10,301	29,412
取得合約之增額成本	253,217	297,923
合 計	<u>\$ 3,239,640</u>	<u>576,581</u>
其他非流動資產		
受限制銀行存款	\$ 717,973	586,925
其 他	3,723	3,823
合 計	<u>\$ 721,696</u>	<u>590,748</u>

取得合約之增額成本係本公司預期可回收為取得不動產買賣銷售合約所支付予代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以攤銷為推銷費用，民國一一三年度及一一二年度分別認列48,194千元及132,242千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「推銷費用」項下。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)短期借款

	113.12.31	112.12.31
擔保銀行借款	\$ 8,057,214	2,432,827
無擔保銀行借款	67,591	114,000
	<u>\$ 8,124,805</u>	<u>2,546,827</u>
尚未使用額度	\$ 6,284,043	2,611,042
利率區間	<u>2.30%~3.94%</u>	<u>2.00%~4.92%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付短期票券

	113.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	萬通票券	2.1%
減：應付短期票券折價		
合 計		\$ 67,797
尚未使用額度		\$ -

本公司以資產設定應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債

1.本公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	113.12.31	112.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,493,701	1,144,157
減：一年內到期部份	(66,541)	-
合 計	<u>\$ 1,427,160</u>	<u>1,144,157</u>

項目	國內第三次有擔保 普通公司債	國內第四次有擔保 普通公司債	國內第五次有擔保 普通公司債
1.發行總額	450,000千元	700,000千元	350,000千元
2.發行面額	1,000千元	1,000千元	1,000千元
3.發行期間	111.9.1~116.9.1	112.11.28~117.11.28	113.10.28~118.10.28
4.債券期限	5年	5年	5年
5.票面利率	1.95%	1.75%	2.06%
6.還本方式	自發行日起屆滿三年還本15% 滿四年還本15% 滿五年還本70%	自發行日起屆滿五年 到期日還本	自發行日起屆滿五年 到期日還本
7.計付息方式	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次	每年單利計付息一次

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 本公司發行無擔保轉換公司債餘額資訊如下：

	113.12.31	112.12.31
無擔保可轉換公司債原始發行金額	\$ 1,600,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(117,918)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,482,082</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具－買回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動)	<u>\$ 2,240</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具－賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動)	<u>\$ 9,300</u>	<u>-</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 114,002</u>	<u>-</u>

	113年度	112年度
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(表列於「營業外收入及支出－其他利益及損失」項下)	<u>\$ 500</u>	<u>-</u>
利息費用	<u>\$ 1,989</u>	<u>-</u>

3. 國內無擔保轉換公司債主要發行條件說明如下：

項目	國內第三次無擔保 可轉換公司債	國內第四次無擔保 可轉換公司債
1. 發行總額	\$1,000,000千元	\$600,000千元
2. 發行面額	\$100千元	\$100千元
3. 發行期間	113.11.29~116.11.29	113.12.25~116.12.25
4. 債券期限	3年	3年
5. 票面利率	0%	0%
6. 轉換期間	債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，將持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。	債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，將持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

項目	國內第三次無擔保 可轉換公司債	國內第四次無擔保 可轉換公司債
7.贖回方式	(1)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司之普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。 (2)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得按面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。	(1)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司之普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。 (2)本轉換公司債於自發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得按面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。
8.債券持有人之賣回權	債券持有人於本轉換債發行滿二年時，得要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債券以現金贖回。	債券持有人於本轉換債發行滿二年時，得要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債券以現金贖回。
9.轉換價格及調整	發行時之轉換價格為每股新台幣26.1元。	發行時之轉換價格為每股新台幣26.4元。

本公司以資產設定抵押應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)租賃負債

	113.12.31	112.12.31
流動	\$ 2,876	4,555
非流動	\$ 2,178	2,641

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於損益之金額如下：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>154</u>	<u>129</u>
短期或低價值租賃資產之費用	\$ <u>458</u>	<u>335</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,986</u>	<u>4,760</u>

1. 房屋及建築之租賃

本公司承租房屋及建築作為辦公處所及宿舍，租賃期間為五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間或租賃終止之選擇權，該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。

2. 其他租賃

本公司承租公務車之租賃期間為三年。另，本公司承租部分辦公設備、軟體及公務車之租賃期間為一至六年，該等租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十六) 營業租賃

1. 出租人租賃

本公司出租其待售房地及閒置開發土地、投資性不動產及轉租短期租賃之公務車，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，其中投資性不動產租賃契約條款請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	113.12.31	112.12.31
低於一年	\$ 9,761	7,081
一至二年	5,989	5,989
二至三年	5,989	5,989
三至四年	5,989	5,989
四至五年	5,989	5,989
五年以上	<u>14,122</u>	<u>20,112</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>47,839</u>	<u>51,149</u>

民國一一三年度及一一二年度由待售房地、閒置開發土地及投資性不動產產生之租金收入分別為11,607千元及9,394千元。其所發生之租賃成本分別為3,075千元及2,752千元。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)員工福利

本公司係採確定提撥計畫，依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,792千元及3,382千元，已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用	\$ 118,778	112,088
遞延所得稅(利益)費用	(18,785)	8,328
所得稅費用	<u>\$ 99,993</u>	<u>120,416</u>

本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利	\$ 414,946	546,071
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 82,989	109,214
免稅所得	530	3,439
永久性差異	(5,168)	949
土地增值稅	945	3,666
未認列暫時性差異之變動	1,234	(164)
未分配盈餘加徵稅額	14,938	4,822
前期低(高)估	4,525	(1,510)
所得稅費用	<u>\$ 99,993</u>	<u>120,416</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

	備抵呆帳超限	未實現金融 商品評價損失	其 他	合 計
遞延所得稅資產：				
民國113年1月1日	\$ 4,694	-	345	5,039
(借記)貸記損益表	-	993	(185)	808
民國113年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>993</u>	<u>160</u>	<u>5,847</u>
民國112年1月1日	\$ 4,694	-	188	4,882
(借記)貸記損益表	-	-	157	157
民國112年12月31日	<u>\$ 4,694</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>5,039</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	投資性不動 產公允價值 評價調整	土地增值稅	未實現金融 商品評價利益	其 他	合 計
遞延所得稅負債：					
民國113年1月1日	\$ 9,974	1,924	14,547	-	26,445
借記(貸記)損益表	(2,378)	(1,472)	(14,547)	420	(17,977)
民國113年12月31日	<u>\$ 7,596</u>	<u>452</u>	<u>-</u>	<u>420</u>	<u>8,468</u>
民國112年1月1日	\$ 9,028	3,532	5,400	-	17,960
借記(貸記)損益表	946	(1,608)	9,147	-	8,485
民國112年12月31日	<u>\$ 9,974</u>	<u>1,924</u>	<u>14,547</u>	<u>-</u>	<u>26,445</u>

3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十九) 資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元，實收股本總額分別為2,618,192千元及2,562,888千元，分別為261,819千股及256,289千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司流通在外股數調節如下：

	普 通 股	
	113年度	112年度
1月1日期初餘額	256,289	253,312
限制員工權利新股註銷	(211)	(63)
股票股利	5,741	3,040
12月31日期末餘額	<u>261,819</u>	<u>256,289</u>

1. 普通股

本公司於民國一一三年三月十二日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為211千股，總金額為2,105千元，並以民國一一三年三月十六日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一三年五月二十九日經股東常會決議以未分配盈餘57,409千元增資發行新股5,741千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一三年九月八日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會決議分別註銷收回未達既得條件之限制型員工權利新股為63千股，總金額為630千元，並以民國一一二年三月十八日為減資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議以未分配盈餘30,397千元增資發行新股3,040千股，該項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一一二年九月三日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 資本公積

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 1,571	-
逾五年未發放股利	157	157
失效認股權	204	204
限制員工權利股票	-	(3,601)
認列對子公司所有權益變動	958	958
轉換公司債-認股權	<u>114,002</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 116,892</u>	<u>(2,282)</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳稅款外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額後提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限；另必要時得提供特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積並得酌予保留部份盈餘後，加計以往年度未分配餘額由董事會擬具盈餘分配案並提請股東會決議後分派之。

本公司前期累積之其他權益減項淨額及帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量之公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列。

本公司股利分配政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求及資本預算等因素，並兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分配案，提報股東會股東股利之發放，除考量上述情形並經董事會提請股東會通過不予分派外，應至少提撥當年度可分配盈餘3%分派之，其中現金股利發放總額不低於擬發放當年度股東股利總額之10%。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

B.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為82,861千元及83,933千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年五月二十九日及民國一一二年五月三十一日經股東常會決議通過民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	112年度		111年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.11	\$ 28,191	0.05	12,666
股票	0.22	57,409	0.12	30,397
合計		<u>\$ 85,600</u>		<u>43,063</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益	其他權益—員工未賺得酬勞	合 計
民國113年1月1日餘額	\$ 79,472	225	79,697
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額	(60,884)	-	(60,884)
股份基礎給付交易	-	(225)	(225)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 18,588</u>	<u>-</u>	<u>18,588</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 22,166	(327)	21,839
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具未實現損益之份額	57,306	-	57,306
股份基礎給付交易	-	552	552
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 79,472</u>	<u>225</u>	<u>79,697</u>

(二十)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年五月二十九日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股3,600千股，授與對象以本公司及控制或從屬公司符合特定條件之全職正式員工為限(本公司全體員工發行3,310千股及控制或從屬公司員工290千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一〇九年一月十五日經董事會決議全數發行，普通股3,600千股，另訂定民國一〇九年一月十六日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣6.98元。既得條件如下：

1.本公司全體員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%股份。

2.本公司控制或從屬公司員工

- (1)自限制員工權利新股發行日起屆滿二年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (2)自限制員工權利新股發行日起屆滿三年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得30%股份。
- (3)自限制員工權利新股發行日起屆滿四年且個人及公司績效達成90分(含)以上績效既得40%股份。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

員工獲配該新股後於未達既得條件前須全數交付本公司指定之機構信託保管，除繼承外，不得出售、質押、轉讓、贈與或作其他方式之處分；交付信託保管期間，該股份之股東會表決權由信託保管機構依相關法令規定執行之。獲配員工於取得新股後若有未符合既得條件者，其股份由本公司全數無償收回並予以註銷。

(1)本公司限制員工權利新股相關資訊如下：

	113年度	112年度
1月1日流通在外數量	926	1,675
本期喪失	(211)	(63)
本期既得	(715)	(686)
12月31日流通在外數量	<u>-</u>	<u>926</u>

(2)員工費用：

	113年度	112年度
因限制員工權利新股所產生之費用	\$ <u>53</u>	<u>70</u>

(二十一)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>314,953</u>	<u>425,655</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	261,696	260,968
	\$ <u>1.20</u>	<u>1.63</u>

稀釋每股盈餘(元)

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利		
(基本暨稀釋)	\$ <u>314,953</u>	<u>425,655</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)	261,696	260,968
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞	522	649
未既得之限制員工權利新股	-	945
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>262,218</u>	<u>262,562</u>
	\$ <u>1.20</u>	<u>1.62</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>11,607</u>	<u>925,349</u>	<u>936,956</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 11,607	-	11,607
不動產買賣	-	925,349	925,349
合 計	\$ <u>11,607</u>	<u>925,349</u>	<u>936,956</u>
	112年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>9,394</u>	<u>2,360,409</u>	<u>2,369,803</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 9,394	-	9,394
不動產買賣	-	2,360,409	2,360,409
合 計	\$ <u>9,394</u>	<u>2,360,409</u>	<u>2,369,803</u>

2.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
應收帳款	\$ <u>15,513</u>	<u>58,732</u>	-
合約負債—租賃服務	\$ <u>2,224</u>	<u>2,294</u>	<u>1,717</u>
合約負債—不動產銷售	<u>874,915</u>	<u>952,787</u>	<u>1,204,288</u>
合 計	\$ <u>877,139</u>	<u>955,081</u>	<u>1,206,005</u>

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為294,150千元及635,549千元。

本公司已簽訂不動產銷售合約總價收取情形請詳附註九(二)。

(二十三)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥1%~5%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定，其給付之對象包括兼任經理人之董事。前項所稱之獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益。前項員工酬勞發給股票或現金之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞估列金額分別為10,694千元及14,074千元，董事酬勞估列金額分別為2,139千元及2,815千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一三年度及一一二年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)營業外收入及支出

1.利息收入

	113年度	112年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	\$ 27,625	53,050
銀行存款利息	21,795	18,125
其他	57	34
	<u>\$ 49,477</u>	<u>71,209</u>

2.其他收入

	113年度	112年度
股利收入	\$ 4,021	8,712
廉價購買利益	-	2,976
管理費收入	51,429	61,201
其他	3,657	3,964
	<u>\$ 59,107</u>	<u>76,853</u>

3.其他利益及損失

	113年度	112年度
外幣兌換(損失)利益	\$ (4,684)	18,947
處分投資性不動產(損失)	-	(1,762)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	170,329	36,082
租賃修改利益	3	-
投資性不動產公允價值調整(損失)	(8,618)	(1,073)
其他	(69)	(25)
	<u>\$ 156,961</u>	<u>52,169</u>

4.財務成本

	113年度	112年度
金融機構借款	\$ (30,533)	(18,143)
除役及租賃負債利息攤銷	(168)	(100)
其他	(49)	(126)
	<u>\$ (30,750)</u>	<u>(18,369)</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十五)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大之暴險，故信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存單及存出保證金。

本公司持有之應收帳款、其他應收款(含關係人)、定期存款及存出保證金，交易對象及履約他方為信用良好之對象、政府機構及具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

本公司按攤銷後成本衡量之金融資產無因十二個月預期信用損失或存續期間預期信用損失而須提列備抵損失之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	12個月 以 內	1-2年	2-5年	超過5年
113年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 8,057,214	8,549,715	4,563,793	2,633,598	1,276,216	76,108
無擔保銀行借款	67,591	67,760	67,760	-	-	-
應付短期票據	67,697	67,697	67,697	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	5,054	5,157	2,954	2,013	190	-
無附息負債	569,986	569,986	569,986	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	2,975,783	3,202,189	95,295	93,979	1,412,915	1,600,000
	\$ 11,743,325	12,462,504	5,367,485	2,729,590	2,689,321	1,676,108
112年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 2,432,827	2,529,514	1,911,977	342,210	165,720	109,607
無擔保銀行借款	114,000	114,463	114,463	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,196	7,343	4,658	1,813	872	-
無附息負債	858,186	858,186	858,186	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,144,157	1,730,268	21,025	579,925	1,129,318	-
	\$ 4,556,366	5,239,774	2,910,309	923,948	1,295,910	109,607

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

		113.12.31			112.12.31			
		外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美	金	\$	6,812	32.79	223,365	1,974	30.71	60,622
歐	元		62	34.14	2,117	62	33.98	2,107
英	鎊		-	-	-	10	39.15	392
<u>金融負債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
歐	元		1,869	34.14	63,808	2,173	33.98	73,839
港	幣		1,138	4.22	4,802	-	-	-
瑞	士法郎		104	36.27	3,772	-	-	-

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日當新台幣相對美金、歐元、英鎊、港幣及瑞士法郎升值或貶值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利將分別減少或增加1,531千元及107千元。兩期分析係採用相同基礎。

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙總方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一三年度及一一二年度外幣兌換淨(損失)及利益(含已實現及未實現)分別為(4,684)千元及18,947千元。

4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利將減少或增加81,248千元及25,468千元，主係因本公司之變動利率借款。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	113年度		112年度	
	其他綜合(損) 益稅後金額	稅後(損)益	其他綜合(損) 益稅後金額	稅後(損)益
上漲10%	\$ 27,945	1,473	34,028	80,823
下跌10%	\$ (27,945)	(1,473)	(34,028)	(80,823)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		113.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 16,173	-	16,173	-	16,173
國外債券	63,586	-	63,586	-	63,586
可轉換公司債之贖回權	2,240	-	2,240	-	2,240
小 計	81,999	-	81,999	-	81,999
透過其他綜合損益按公允價					
值衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	279,449	-	-	279,449	279,449
小 計	279,449	-	-	279,449	279,449
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,467,277	-	-	-	-
應收帳款	15,513	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	33,250	-	-	-	-
其他金融資產	3,637,603	-	-	-	-
小 計	5,153,643	-	-	-	-
合 計	\$ 5,515,091	-	81,999	279,449	361,448

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		113.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融負債					
股權連結商品	\$ 1,870	-	1,870	-	1,870
可轉換公司債之賣回權	9,300	-	9,300	-	9,300
小 計	11,170	-	11,170	-	11,170
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 8,124,805	-	-	-	-
應付短期票券	67,797	-	-	-	-
應付票據及帳款	321,676	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	248,310	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	5,054	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	2,975,783	-	-	-	-
小 計	11,743,425	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 11,754,595</u>	<u>-</u>	<u>11,170</u>	<u>-</u>	<u>11,170</u>
		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 275,141	-	275,141	-	275,141
國外債券	261,691	-	261,691	-	261,691
國外私募股權基金	134,689	-	134,689	-	134,689
國外不動產信託基金	2,256	-	2,256	-	2,256
國外貨幣市場基金	598,198	-	598,198	-	598,198
股權連結商品	96,226	-	96,226	-	96,226
小 計	1,368,201	-	1,368,201	-	1,368,201
透過其他綜合損益按公允價值					
衡量之金融資產					
國內非公開發行公司股票	340,283	-	-	340,283	340,283
小 計	340,283	-	-	340,283	340,283
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	826,988	-	-	-	-
應收帳款	58,732	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	59,017	-	-	-	-
其他金融資產	697,107	-	-	-	-
小 計	1,641,844	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 3,350,328</u>	<u>-</u>	<u>1,368,201</u>	<u>340,283</u>	<u>1,708,484</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		112.12.31			
		公允價值			合 計
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,546,827	-	-	-	-
應付票據及帳款	501,072	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	357,114	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	7,196	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,144,157	-	-	-	-
合 計	\$ 4,556,366	-	-	-	-

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 國內外上市（櫃）公司股票，係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

(4) 民國一一三年度及一一二年度金融資產及負債之公允價值層級並無任何移轉之情事。

(5) 第三等級之變動明細表

	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量 無公開報價 之權益工具
民國113年1月1日	\$ 340,283
購買	50
總損失－認列於其他綜合損益	(60,884)
民國113年12月31日	<u>\$ 279,449</u>
民國112年1月1日	\$ 281,977
購買	1,000
總利益－認列於其他綜合損益	57,306
民國112年12月31日	<u>\$ 340,283</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一一三年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	113年度	112年度
總利益或損失－認列於其他綜合損益（列報於「透	\$ (60,884)	57,306
過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實		
現評價(損失)利益」)		

(6) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益工具投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產無活絡市場之權益工具投資	資產法	- 淨資產價值 - 缺乏市場流通性折價	缺乏流通性折價愈高，公允價值估計數愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期其他綜合損益之影響如下：

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國113年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 2,794	(2,794)

			公允價值變動反應於 其他綜合損益	
	輸入值	向上或下 變動	有利變動	不利變動
民國112年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產				
國內非公開發行公司股票	流通性折價	1%	\$ 3,403	(3,403)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十六)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

本公司已建立授信政策，針對每一客戶個別分析其信用評等，根據信用評等結果決定其交易及付款條件。交易額度依個別客戶建立，未符合本公司信用評等之客戶僅得以預付貨款或質押擔保品方式與本公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款與投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資證券及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)保證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。

民國一一三年十二月三十一日，子公司有提供背書保證予本公司，詳附註七及附註十三(一)。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日未使用之借款額度分別為6,284,043千元及2,611,042千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循管理當局之指引。

(1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及金融商品交易所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣有美元及歐元。

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。

(2)利率風險

本公司持有浮動利率之負債因而產生現金流量利率暴險。本公司浮動利率之金融負債明細於本附註流動性風險管理中說明。

(3)權益工具價格風險

本公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資，本公司管理人員藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十七)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分（亦即普通股股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金。而本公司為提升股東價值，則會定期審視其資本報酬率。本公司資本報酬率如下：

	113年度	112年度
稅後淨利	\$ <u>314,953</u>	<u>425,655</u>
資本總額	\$ <u>15,866,244</u>	<u>9,112,181</u>
資本報酬率	<u>1.99 %</u>	<u>4.67 %</u>

截至民國一一三年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

(二十八)非現金交易之投資及籌資活動

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	113.1.1	現金流量	非現金之變動			113.12.31
			增加	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 2,546,827	5,577,985	-	(7)	-	8,124,805
應付短期票券	-	67,648	-	-	149	67,797
應付公司債(含一年內到期)	1,144,157	1,953,612	-	-	(121,986)	2,975,783
存入保證金	1,845	1,342	-	-	-	3,187
租賃負債(含一年內到期)	7,196	(5,374)	3,311	-	(79)	5,054
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,700,025</u>	<u>7,595,213</u>	<u>3,311</u>	<u>(7)</u>	<u>(121,916)</u>	<u>11,176,626</u>

	112.1.1	現金流量	非現金之變動			112.12.31
			增加	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 2,200,583	346,461	-	(217)	-	2,546,827
應付短期票券	326,184	(331,501)	-	-	5,317	-
應付公司債(含一年內到期)	1,145,217	(2,690)	-	-	1,630	1,144,157
存入保證金	2,808	(963)	-	-	-	1,845
租賃負債(含一年內到期)	7,703	(4,296)	3,789	-	-	7,196
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,682,495</u>	<u>7,011</u>	<u>3,789</u>	<u>(217)</u>	<u>6,947</u>	<u>3,700,025</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司之子公司及其他本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
新合達科技股份有限公司(新合達)	本公司之子公司
新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司 (新美齊公寓)	本公司之子公司
京捷建設股份有限公司(京捷)	本公司之子公司
齊功建設股份有限公司(齊功)	本公司之子公司
東南亞育樂股份有限公司(東南亞育樂)	本公司之子公司
齊城建設股份有限公司(齊城)	本公司之子公司
耀霖股份有限公司(耀霖)	本公司之子公司
新美齊保全股份有限公司(新美齊保全)	本公司之子公司
博燦小客車租賃股份有限公司	本公司之其他關係人
盛捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
盛凱開發股份有限公司	本公司之其他關係人
高美投資有限公司(高美)	本公司之其他關係人
高輔投資股份有限公司	本公司之其他關係人
翔捷開發股份有限公司	本公司之其他關係人
鮑○○	本公司之主要管理人員

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	營業收入		預收房地款 (表列合約負債流動項下)	
	113年度	112年度	113.12.31	112.12.31
主要管理人員	-	-	2,290	3,933
子公司	12,680	-	-	-
	<u>\$ 12,680</u>	<u>-</u>	<u>2,290</u>	<u>3,933</u>

上述關係人交易係參考市場行情或依照合約約定條件收款，並於不動產所有權移轉過戶且交付房地產時認列收入。

2.進貨

建案成本：

	營業成本
	113年度 112年度
其他關係人	<u>\$ 213</u> <u>-</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.租賃

	營業收入	
	113年度	112年度
子公司	\$ 398	383
其他關係人	216	183
	<u>\$ 614</u>	<u>566</u>

出租予上述關係人之租賃價格係參考當地一般租金水準並依租賃契約規定按月收取租金。

4.勞務收受

	未實現銷貨利益	
	113年度	112年度
子公司－京捷	<u>\$ 88,240</u>	<u>86,710</u>

	銷貨成本		銷售費用		管理費用		其他應付款 －關係人	
	113年度	112年度	113年度	112年度	113年度	112年度	113.12.31	112.12.31
子公司－新美齊公寓	\$ 721	904	3,518	5,015	348	-	50	280
子公司－新合達	-	-	-	72	55	-	268	-
子公司－新美齊保全	-	-	389	-	-	-	188	-
	<u>\$ 721</u>	<u>904</u>	<u>3,907</u>	<u>5,087</u>	<u>403</u>	<u>-</u>	<u>506</u>	<u>280</u>

5.財產交易

(1)取得金融資產

關係人類別	帳列項目	113年度		
		交易股數 (千股)	交易標的	取得價款
子公司－齊功	採用權益法之長期投資	3,000	齊功建設股份有限公司股權	\$ 30,000
子公司－齊城	採用權益法之長期投資	(1,393)	齊城建設股份有限公司股權(註)	(13,930)
子公司－耀霖	採用權益法之長期投資	4,518	耀霖股份有限公司股權	38,480
				<u>\$ 54,550</u>

註：齊城建設股份有限公司於民國一一三年十月經股東會決議通過辦理現金減資退回股款。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人類別	帳列項目	112年度		
		交易股數 (千股)	交易標的	取得價款
子公司-齊城	採用權益法之長期投資	1,400	齊城建設股份有限公司股權	\$ 14,000
子公司-東南亞	採用權益法之長期投資	832	東南亞育樂股份有限公司股權	879,350
子公司-齊功	採用權益法之長期投資	1,800	齊功建設股份有限公司股權	150,000
				<u>\$ 1,043,350</u>

(2)取得無形資產

本公司向關係人購買電腦軟體之金額如下：

	113年度	112年度
子公司-新合達	<u>\$ 240</u>	<u>1,905</u>

6.其他

	其他應收款-關係人		預收款 (表列合約負債-流動項下)		其他收入	
	113.12.31	112.12.31	113.12.31	112.12.31	113年度	112年度
子公司-新美齊公寓	\$ 18	18	-	-	4	14
子公司-齊功	-	-	20	20	2	-
子公司-京捷	27,000	39,000	23	23	51,456	53
子公司-齊城	12	-	-	24	-	-
子公司-耀霖	38	-	28	-	-	-
其他關係人	-	3	-	-	-	5,332
	<u>\$ 27,068</u>	<u>39,021</u>	<u>71</u>	<u>67</u>	<u>51,462</u>	<u>5,399</u>

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 23,266	23,504
退職後福利	212	216
股份基礎給付	52	1,310
合計	<u>\$ 23,530</u>	<u>25,030</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十)。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	113.12.31	112.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資、 應付公司債	\$ 7,159,784	2,115,188
不動產、廠房及設備	銀行借款	57,052	57,183
投資性不動產	銀行借款、應付公司債、商 業本票融資	440,762	520,631
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	2,919,630	110,182
其他非流動資產 (受限制銀行存款)	應付公司債	717,973	586,925
		<u><u>\$ 11,295,201</u></u>	<u><u>3,390,109</u></u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

	113.12.31	112.12.31
取得存貨	\$ 6,992,461	1,292,330
因銀行融資合約開立保證本票	17,684,758	2,492,606
向票券承兌機構借款額度開立本票	45,000	45,000
因建案履約合建或保固義務開立保證本票	3,352,450	25,200
	<u><u>\$ 28,074,669</u></u>	<u><u>3,855,136</u></u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>4,829,240</u>	<u>5,264,410</u>
已收取金額	\$ <u>874,915</u>	<u>952,787</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	113年度			112年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	19,564	55,075	74,639	15,406	47,627	63,033
勞健保費用	1,929	5,534	7,463	1,758	4,942	6,700
退休金費用	1,108	2,684	3,792	960	2,422	3,382
董事酬金	-	3,643	3,643	-	3,967	3,967
其他員工福利費用	3,728	28,648	32,376	3,145	37,095	40,240
折舊費用	242	5,846	6,088	164	4,889	5,053
攤銷費用	17	1,166	1,183	211	1,861	2,072

(二)本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工人數	72	72
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	\$ 1,792	\$ 1,718
平均員工薪資費用	\$ 1,131	\$ 955
平均員工薪資費用調整情形	18.43 %	(12.14)%

(三)本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司提供具市場競爭力的薪資水準，並依據營運績效與獲利狀況，提撥員工酬勞、各式績效獎金，達到利潤共享，本公司薪酬政策透明，努力將企業營運績效反饋給每一位員工，並且盡力保持薪酬水平在同業的中位數，確保本公司提供之薪酬符合業界競爭水準，讓員工職能發揮最大效益。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 註1	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 註2	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
1	東南亞育樂股份有限公司	新美齊股份有限公司	3	762,822	590,000	590,000	590,000	590,000	77.34	762,822	N	Y	N

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- 7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：東南亞育樂股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證之額度：以不超過該公司最近期財務報表淨值百分之一百為限。與同一母公司集團企業間之背書保證金額得不受最近期財務報表淨值百分之一百的限制，惟其金額不得超過母公司淨值百分之十。但與直接或間接持有百分之百表決權股份母公司之背書保證，不在此限。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股/千單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-China Resources Land	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	170	16,173	-	16,173	
本公司	債券-DEUTSCHE BANK ANL.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	63,586	-	63,586	
本公司	凱銳控股股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	21,751	278,789	19.7579%	278,789	
本公司	凱益能源股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	21	660	1.1666%	660	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元/千單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					單位數	金額	單位數	金額	單位數	售價	帳面成本	處分損益	單位數	金額
本公司	貨幣市場基金-Money Market	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	3.316	598,198	3.47	667,077	6.786	1,316,565	1,316,565	-	-	-

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	三重頂坎段房地	113.7.23	830,000	830,000	泉和鑄造廠股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	新店寶元段房地	113.7.26	2,202,630	2,202,630	海悅國際開發股份有限公司、濟盟建設股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	台中溝背段房地	113.7.22	1,379,900	1,379,900	許君等八人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無
本公司	台中惠仁段房地	113.7.8	3,883,449	751,187	柳君等二十五人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建開發	無

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年度本公司之轉投資事業資訊如下（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		
本公司	京捷	台灣	不動產建設開發、都市更新整建	930,000	930,000	93,000	60.00 %	841,097	(246)	(1,680)
本公司	新美齊公寓	台灣	公寓大廈管理	159,000	159,000	15,900	99.375 %	87,617	12,405	12,328
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	3,357	170	73
本公司	齊功	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	192,000	162,000	19,200	60.00 %	192,019	310	186
本公司	東南亞育樂	台灣	不動產租賃	879,350	879,350	832	100.00 %	899,319	12,820	12,820
本公司	齊城	台灣	不動產買賣租賃、都市更新整建	70	14,000	7	70.00 %	56	72	50
本公司	耀霖	台灣	土木建築工程	38,480	-	4,518	100.00 %	37,899	(16,479)	(581)
新美齊公寓	新美齊保全	台灣	保全業務	40,000	40,000	4,000	100.00 %	32,950	(5,277)	(5,277)

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
高美投資有限公司		67,175,053	25.65 %
高輔投資股份有限公司		19,086,457	7.28 %

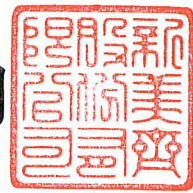
註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

請詳民國一一三年度合併財務報告。

新美齊股份有限公司



負責人：林傳捷

