

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
民國一一四年度及一一三年度

公司地址：臺北市內湖區陽光街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	22
(六)重要會計項目之說明	22～55
(七)關係人交易	56～58
(八)質押之資產	59
(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	60
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	60～61
2.轉投資事業相關資訊	62
3.大陸投資資訊	62
(十四)部門資訊	62
九、重要會計項目明細表	63～74



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一一四年及一一三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三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一一四年及一一三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三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一一四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：

一、房地銷售收入認列時點之正確性

有關收入認列之會計政策及相關揭露資訊請分別詳個體財務報告附註四(十五)及六(二十三)。

新美齊股份有限公司屬不動產買賣及建設開發業，因房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多因素之影響；房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶或實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視所有權過戶或交屋資料始得認列收入，通常涉及諸多人工作業，以確定房地銷貨收入認列之時點。因此，收入認列時點之正確性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之一。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解公司銷售房地收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性；執行證實測試抽核銷售合約及不動產所有權移轉文件及交屋結算控制表，並核對銷售資料與總帳明細；針對預收各期房屋土地款執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性；抽樣方式選擇資產負債表日前後一段期間之交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、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)(九)、五(一)及六(五)(十一)。

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；或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，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

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一一四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
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 五 年 三 月 十 二 日

新美齊股份有限公司

資產負債表

民國一十四年及一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產 流動資產：		114.12.31		113.12.31		負 債 及 權 益 流動負債：		114.12.31		113.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	452,578	2	1,467,277	9	2100	短期借款(附註六(十三)、(二十九)及八)	\$	8,886,502	45	8,124,805	47
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		389,800	2	81,999	1	2110	應付短期票券(附註六(十四)、(二十九)及八)		620,495	3	67,797	-
1170	應收帳款(附註六(四)及(二十三))		-	-	15,513	-	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二))		4,268	-	1,870	
1200	其他應收款		36,479	-	6,182	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十三)及七)		884,631	4	877,139	5
1210	其他應收款－關係人(附註七)		87,618	1	27,068	-	2170	應付票據及帳款		302,751	2	321,676	2
1220	本期所得稅資產		13,522	-	-	-	2200	其他應付款		230,498	1	247,804	2
130X	存貨(附註六(五)及八)		13,325,087	67	8,844,823	51	2220	其他應付款－關係人(附註七)		-	-	506	-
1410	預付款項		93,923	-	78,136	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十六)及(二十九))		2,524	-	2,876	-
1470	其他流動資產(附註六(十二)、七及八)		196,101	1	2,986,423	17	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(二十九))		1,486,079	7	66,541	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十二))		225,274	1	253,217	1	2399	其他流動負債		12,717	-	11,214	-
流動資產合計			14,820,382	74	13,760,638	79	流動負債合計			12,430,465	62	9,722,228	56
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))		243,171	1	279,449	2	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	-
1550	採用權益法之長期投資(附註六(六)及七)		3,681,339	19	2,061,364	12	2530	應付公司債(附註六(十五)、(二十九)及八)		1,262,655	7	2,909,242	17
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)		442,401	3	57,460	-	2550	負債準備－非流動		797	-	798	-
1755	使用權資產(附註六(十))		2,657	-	4,978	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))		9,458	-	8,468	-
1760	投資性不動產(附註六(十一)及八)		93,044	-	440,762	3	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及(二十九))		190	-	2,178	-
1780	無形資產(附註七)		1,300	-	1,327	-	2645	存入保證金(附註六(二十九))		5,525	-	3,187	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))		4,855	-	5,847	-	非流動負債合計			1,278,625	7	2,933,173	17
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十二)及八)		606,757	3	721,696	4	負債總計			13,709,090	69	12,655,401	73
非流動資產合計			5,075,524	26	3,572,883	21	權 益(附註六(二十))：						

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：謝宗澧



新美齊股份有限公司

綜合損益表

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114年度		113年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十七)、(二十三)及七)	\$ 701,152	100	936,956	100
5000	營業成本(附註六(五)、(十六)、(十七)、(十八)及七)	(407,904)	(58)	(583,419)	(62)
	營業毛利	293,248	42	353,537	38
	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	(42,539)	(6)	(63,062)	(7)
6200	管理費用	(243,485)	(35)	(133,520)	(14)
	營業費用合計	(286,024)	(41)	(196,582)	(21)
	營業淨利	7,224	1	156,955	17
	營業外收入及支出(附註六(二十五)及七)：				
7100	利息收入	37,644	5	49,477	5
7010	其他收入	138,825	20	59,107	6
7020	其他利益及損失	(21,388)	(3)	156,961	17
7050	財務成本	(18,375)	(3)	(30,750)	(3)
7070	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	1,316,481	188	23,196	2
	營業外收入及支出合計	1,453,187	207	257,991	27
7900	稅前淨利	1,460,411	208	414,946	44
7950	所得稅費用(附註六(十九))	(42,283)	(6)	(99,993)	(11)
8200	本期淨利	1,418,128	202	314,953	33
8300	其他綜合損益(附註六(二十))：				
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	(36,410)	(5)	(60,884)	(6)
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	(36,410)	(5)	(60,884)	(6)
8300	本期其他綜合損益	(36,410)	(5)	(60,884)	(6)
8500	本期綜合損益總額	\$ 1,381,718	197	254,069	27
	每股盈餘(元)(附註六(二十二))				
9750	基本每股盈餘	\$ 5.24		1.18	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 4.37		1.18	

(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：謝宗澧





新美齊股份有限公司

權益變動表

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		資本公積	保留盈餘			合 計	其他權益項目			權益總額
	普通股 股 本	債券換股 權利證書		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	
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
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)	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(1,072)	1,072	-	-	-	-	-
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)	-	-	-	-
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)	-	-	-	-
民國一十三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
本期淨利	-	-	-	-	-	1,418,128	1,418,128	-	-	-	1,418,128
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(36,410)	-	(36,410)	(36,410)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,418,128	1,418,128	(36,410)	-	(36,410)	1,381,718
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	-	31,217	-	(31,217)	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(8,618)	8,618	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(20,946)	(20,946)	-	-	-	(20,946)
普通股股票股利	41,891	-	-	-	-	(41,891)	(41,891)	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	-	-	(13)
可轉換公司債轉換	35,183	6,055	60,256	-	-	-	-	-	-	-	101,494
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	51,000	-	(9,937)	-	-	-	-	-	(39,020)	(39,020)	2,043
股份基礎給付交易-現金增資保留員工認購	-	-	44,400	-	-	-	-	-	-	-	44,400
民國一十四年十二月三十一日餘額	\$ 2,746,266	6,055	211,611	354,704	74,243	2,850,779	3,279,726	(17,822)	(39,020)	(56,842)	6,186,816

(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：謝宗澧



新美齊股份有限公司

現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,460,411	414,946
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,042	6,088
攤銷費用	1,112	1,183
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(22,283)	(170,329)
利息費用	18,375	30,750
利息收入	(37,644)	(49,477)
股利收入	(1,694)	(4,021)
股份基礎給付酬勞成本	46,330	53
採用權益法認列之子公司利益之份額	(1,316,481)	(24,728)
未實現銷貨利益	34,469	1,532
已實現銷貨利益	(88,240)	-
未實現外幣兌換損失(利益)	728	(2,099)
投資性不動產公允價值調整損失	4,422	8,618
租賃修改利益	-	(3)
收益費損項目合計	(1,353,864)	(202,433)
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
應收帳款	15,513	43,219
其他應收款(含關係人)	(92,691)	22,183
存貨	(4,179,495)	(5,269,018)
預付款項	(15,787)	(42,850)
其他流動資產	(399)	19,257
其他金融資產	85,269	156,425
取得合約之增額成本	27,943	55,827
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,159,647)	(3,614,243)
合約負債(含關係人)	7,492	(77,942)
應付票據及帳款	(18,925)	(190,517)
其他應付款(含關係人)	30,432	(68,178)
其他流動負債	1,502	(49,250)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	20,501	(385,887)
調整項目合計	(5,493,010)	(4,202,563)

(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：謝宗澧



新美齊股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	114年度	113年度
營運產生之現金流出	\$ (4,032,599)	(3,787,617)
收取之利息	39,488	53,013
收取之股利	12,094	4,021
支付之利息	(270,262)	(106,880)
支付之所得稅	(109,347)	(170,388)
營業活動之淨現金流出	(4,360,626)	(4,007,851)
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	(132)	(50)
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(435,412)	(198,078)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	143,351	258,505
取得採用權益法之投資	(260,023)	(68,480)
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	(43,200)	(265)
存出保證金(增加)減少	(50)	100
取得無形資產	(1,085)	(440)
處分投資性不動產	-	71,251
其他金融資產減少(增加)	2,820,439	(3,014,495)
收取之股利	-	17,000
投資活動之淨現金流入(流出)	2,223,888	(2,921,022)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	5,047,102	7,152,294
短期借款減少	(4,286,163)	(1,574,309)
應付短期票券增加	2,226,498	67,648
應付短期票券減少	(1,673,800)	-
發行公司債	600,000	1,953,612
償還公司債	(767,500)	-
存入保證金增加	2,338	1,342
租賃本金償還	(5,525)	(5,374)
發放現金股利	(20,946)	(28,191)
籌資活動之淨現金流入	1,122,004	7,567,022
匯率變動對現金及約當現金之影響	35	2,140
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,014,699)	640,289
期初現金及約當現金餘額	1,467,277	826,988
期末現金及約當現金餘額	\$ 452,578	1,467,277

(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：謝宗澧



新美齊股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一四年度及一一三年度
(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，於民國一一五年一月已完成搬遷至臺北市內湖區瑞光2號7樓，本公司於申請變更登記程序中。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一一五年三月十二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，且對個體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

本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，將不致對個體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

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	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。

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
- 國際會計準則第二十一號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」

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新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。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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）。

(3)複合金融工具

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

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

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

(4)金融負債

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

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

(5)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額間之差額認列為損益。

(6)金融資產及負債之互抵

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

(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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)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。

(九)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)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)

(十一)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。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)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)

(十五)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)

(十六)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。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

現金交割之股份增值權應給付予員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

本公司辦理現金增資保留股份予員工認購及發行限制員工權利新股時，其給予日為董事會通過之增資基準日。

(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(損失)且並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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。

(十九)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)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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)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

管理階層依編製準則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)(十一)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	114.12.31	113.12.31
週轉金	\$ 50	53
支票及活期存款	58,308	243,915
約當現金-定期存款	394,220	1,223,309
	<u>\$ 452,578</u>	<u>1,467,277</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(二十六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	114.12.31	113.12.31
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：		
國外貨幣市場基金	\$ 350,272	-
國外股票	22,868	16,173
國外債券	-	63,586
可轉換公司債之贖回權	389	2,240
小計	<u>373,529</u>	<u>81,999</u>
非避險之衍生工具：		
股權連結商品	16,271	-
合計	<u>\$ 389,800</u>	<u>81,999</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	114.12.31	113.12.31
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	\$ -	1,870
3.指定透過損益按公允價值衡量之金融負債：		
非避險之衍生工具：		
可轉換公司債之賣回權	\$ 4,268	9,300

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：

	114.12.31		113.12.31	
	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 2,657	114.4~115.4	HKD 6,368	113.5~114.5
股權連結商品	USD 500	114.11~115.6		

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

	114.12.31	113.12.31
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	\$ 242,512	278,789
國內非公開發行公司股票－凱益能源股份有限公司	659	660
	\$ 243,171	279,449

- 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.本公司民國一一四年度及一一三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(二十六)及(二十七)。

(四)應收帳款

	114.12.31	113.12.31
應收帳款	\$ -	15,513

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)

本公司民國一一四年及一一三年十二月三十一日應收帳款之預期信用損失分析如下：

	114.12.31		
	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	\$ -	-	-

	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	\$ 15,513	-	-

本公司催收款之備抵損失變動如下：

	114年度	113年度
期初餘額(即期末餘額)	\$ -	-

其餘信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十六)及(二十七)。

(五)存 貨

	114.12.31	113.12.31
待售房地	\$ 288,757	684,654
在建房地	5,345,825	2,765,744
營建用地	7,385,506	5,384,225
預付土地款	304,999	10,200
	<u>\$ 13,325,087</u>	<u>8,844,823</u>

1.待售房地明細如下：

		114.12.31		
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	\$ 177,866	8,443	186,309
1031	自地自建、合建分屋	99,553	2,895	102,448
		<u>\$ 277,419</u>	<u>11,338</u>	<u>288,757</u>

		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>

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	114.12.31		
			在建土地	在建房屋	合 計
1111	自地自建	116	\$ 799,678	323,960	1,123,638
1071	自地自建	115	1,055,938	1,254,550	2,310,488
1133	自地自建	118	1,736,417	175,282	1,911,699
			<u>\$ 3,592,033</u>	<u>1,753,792</u>	<u>5,345,825</u>

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	自地自建	115	1,055,518	785,449	1,840,967
			<u>\$ 1,853,813</u>	<u>911,931</u>	<u>2,765,744</u>

3.營建用地明細如下：

建案代碼	114.12.31	113.12.31
1085	\$ -	23,915
1086	-	12,854
1113	4,460	-
1121	2,371,285	2,319,898
1133	-	1,399,254
1132	4,109,730	772,040
1131	896,017	853,943
1134	620	589
J3210	1,110	1,110
J3220	622	622
1141	1,662	-
合 計	<u>\$ 7,385,506</u>	<u>5,384,225</u>

4.預付土地/容積款明細如下：

建案代碼	114.12.31	113.12.31
1113	\$ 87,034	10,200
1121	115,660	-
1131	55,330	-
1141	46,975	-
合 計	<u>\$ 304,999</u>	<u>10,200</u>

5.民國一一四年度及一一三年度認列為銷貨成本之存貨成本分別為396,156千元及580,344千元。民國一一四年度及一一三年度均無因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.建造期間之利息資本化

	114年度	113年度
利息資本化金額	\$ 300,769	85,855
利息資本化利率	1.55%~3.31%	1.71%~3.24%

7.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：

	114.12.31	113.12.31
子公司	\$ <u>3,681,339</u>	<u>2,061,364</u>

2.子公司

請參閱民國一一四年度合併財務報告。

(七)企業合併

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

移轉對價主要類別如下：	耀霖股份 有限公司
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	(3,368)
合 計	\$ <u>(482)</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.商 譽

因收購所認列之商譽如下：

	耀霖股份 有限公司
移轉對價	\$ 15,800
加：非控制權益	-
減：可辨認淨資產之公允價值	482
	<u><u>\$ 16,282</u></u>

(八)對子公司所有權權益變動

本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%。本公司於民國一一三年度並未與非控制權益進行交易。

本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	(23)
保留盈餘－實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	<u><u>\$ (13)</u></u>

(九)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及 建 築	辦公 設備	其他 設備	未完 工程	租賃 改良	總 計
成本：							
民國114年1月1日餘額	\$ 52,715	7,467	-	1,046	-	1,262	62,490
增 添	-	-	-	1,465	41,735	-	43,200
重分類轉入(註)	294,685	48,611	-	-	-	-	343,296
處 分	-	-	-	(91)	-	(1,262)	(1,353)
民國114年12月31日餘額	<u><u>\$ 347,400</u></u>	<u><u>56,078</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,420</u></u>	<u><u>41,735</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>447,633</u></u>
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><u>\$ 52,715</u></u>	<u><u>7,467</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,046</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,262</u></u>	<u><u>62,490</u></u>
累計折舊及減損：							
民國114年1月1日餘額	\$ -	3,129	-	639	-	1,262	5,030
本年度折舊	-	943	-	612	-	-	1,555
處 分	-	-	-	(91)	-	(1,262)	(1,353)
民國114年12月31日餘額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>4,072</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,160</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>5,232</u></u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及 建 築	辦公 設備	其他 設備	未完 工程	租賃 改良	總 計
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>3,129</u>	<u>-</u>	<u>639</u>	<u>-</u>	<u>1,262</u>	<u>5,030</u>
帳面價值：							
民國114年12月31日	\$ <u>347,400</u>	<u>52,006</u>	<u>-</u>	<u>1,260</u>	<u>41,735</u>	<u>-</u>	<u>442,401</u>
民國113年12月31日	\$ <u>52,715</u>	<u>4,338</u>	<u>-</u>	<u>407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,460</u>

(註)本公司民國一四年度因考量台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(十一)。

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。

(十)使用權資產

	房屋及建築	運輸設備	總 計
成本：			
民國114年1月1日餘額	\$ 14,446	7,100	21,546
增 添	3,166	-	3,166
減 少	(14,445)	-	(14,445)
民國114年12月31日餘額	\$ <u>3,167</u>	<u>7,100</u>	<u>10,267</u>
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>
累計折舊：			
民國114年1月1日餘額	\$ 13,964	2,604	16,568
提列折舊	3,120	2,367	5,487
減 少	(14,445)	-	(14,445)
民國114年12月31日餘額	\$ <u>2,639</u>	<u>4,971</u>	<u>7,610</u>
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>
帳面價值：			
民國114年12月31日	\$ <u>528</u>	<u>2,129</u>	<u>2,657</u>
民國113年12月31日	\$ <u>482</u>	<u>4,496</u>	<u>4,978</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)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		總計
	土地	房屋及建築	
民國114年1月1日餘額	\$ 384,467	56,295	440,762
因公允價值調整產生之淨(損)益	2,265	(6,687)	(4,422)
移轉至不動產、廠房及設備	(294,685)	(48,611)	(343,296)
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 92,047</u>	<u>997</u>	<u>93,044</u>
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>
帳面金額：			
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 92,047</u>	<u>997</u>	<u>93,044</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 384,467</u>	<u>56,295</u>	<u>440,762</u>

1. 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(九)。
2. 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，且本期無轉入公允價值層級第三等級之情形。
3. 本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十七)。
4. 本公司之投資性不動產已作為借款擔保，請詳附註八。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

5. 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) 民國一一四年十二月三十一日：

標的	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	3,492元/坪~3,887元/坪
比較標的建坪行情	2,455千元/坪~2,649千元/坪
比較標的停車位行情	-
目前狀態	正常使用
折現率	1.3%
委外估價公允價值	\$93,044

(2) 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

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一一四年及一一三年十二月三十一日。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)其他流動、取得合約之增額成本及非流動資產

	114.12.31	113.12.31
其他流動資產		
受限制銀行存款	\$ 177,997	2,883,447
信託專戶銀行存款	4,671	36,183
履約保證金	3,000	56,492
其 他	10,433	10,301
取得合約之增額成本	225,274	253,217
合 計	<u>\$ 421,375</u>	<u>3,239,640</u>
其他非流動資產		
受限制銀行存款	\$ 602,984	717,973
其 他	3,773	3,723
合 計	<u>\$ 606,757</u>	<u>721,696</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，民國一一四年度及一一三年度分別認列26,267千元及48,194千元之廣告費用，該費用包含於綜合損益表之「推銷費用」項下。

本公司其他流動及非流動資產已作為借款及融資擔保之明細，請詳附註八。

(十三)短期借款

	114.12.31	113.12.31
擔保銀行借款	\$ 8,198,943	8,057,214
無擔保銀行借款	687,559	67,591
	<u>\$ 8,886,502</u>	<u>8,124,805</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,817,430</u>	<u>6,284,043</u>
利率區間	<u>0.861%~3.31%</u>	<u>2.30%~3.94%</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。

(十四)應付短期票券

	114.12.31	
	保證或承兌機構	金 額
應付商業本票	萬通票券及中華票券	\$ 621,300
減：應付短期票券折價		(805)
合 計		<u>\$ 620,495</u>
尚未使用額度		<u>\$ 354,400</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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	2.15%	\$ 68,000
減：應付短期票券折價			(203)
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。

(十五)應付公司債

1.本公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	114.12.31	113.12.31
擔保普通公司債	\$ 1,329,584	1,493,701
減：一年內到期部份	(66,929)	(66,541)
合 計	\$ 1,262,655	1,427,160

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(註)	國內第五次有擔保 普通公司債	國內第六次有擔保 普通公司債
1.發行總額	450,000千元	700,000千元	350,000千元	600,000千元
2.發行面額	1,000千元	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	114.12.23~119.12.23
4.債券期限	5年	5年	5年	5年
5.票面利率	1.95%	1.75%	2.06%	1.96%
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	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	每年單利計付息一次

(註)114年度已提前償還。

2.本公司發行無擔保轉換公司債餘額資訊如下：

	114.12.31	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	(73,750)	(117,918)
累積已轉換可轉換公司債金額	(107,100)	-
減：預估一年內持券人可要求贖回	(1,419,150)	-
期末應付公司債餘額	\$ -	1,482,082
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)	\$ 389	2,240
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－流動或非流動)	\$ 4,268	9,300
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ 151,261	114,002

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	114年度	113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)	\$ (2,742)	500
利息費用	\$ 44,168	1,989

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。

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
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。民國一一四年九月十五日因發放股票股利，轉換價格調整為25.6元。	發行時之轉換價格為每股新台幣26.4元。民國一一四年九月十五日因發放股票股利，轉換價格調整為25.9元。

本公司發行之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債券持有人分別得於民國一一五年十一月二十九日及民國一一五年十二月二十五日行使賣回權，故依性質分類至一年內執行賣回權之公司債。

4.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。

(十六)租賃負債

	114.12.31	113.12.31
流 動	\$ 2,524	2,876
非流動	\$ 190	2,178

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：

	114年度	113年度
租賃負債之利息費用	\$ 113	154
短期或低價值租賃資產之費用	\$ 124	458

認列於現金流量表之金額如下：

	114年度	113年度
租賃之現金流出總額	\$ 5,762	5,986

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)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：

	114.12.31	113.12.31
低於一年	\$ 26,185	9,761
一至二年	6,267	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	9,632	14,122
未折現租賃給付總額	<u>\$ 60,051</u>	<u>47,839</u>

民國一一四年度及一一三年度由待售房地、閒置開發土地及投資性不動產產生之租金收入分別為25,219千元及11,607千元。其所發生之租賃成本分別為1,955千元及3,075千元。

(十八)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。

本公司民國一一四年度及一一三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,841千元及3,792千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用明細如下：

	114年度	113年度
當期所得稅費用	\$ 40,301	118,778
遞延所得稅費用(利益)	1,982	(18,785)
所得稅費用	<u>\$ 42,283</u>	<u>99,993</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	114年度	113年度
稅前淨利	\$ <u>1,460,411</u>	<u>414,946</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 292,082	82,989
免稅所得	-	530
永久性差異	(263,718)	(5,168)
土地增值稅	977	945
未認列暫時性差異之變動	-	1,234
未分配盈餘加徵稅額	11,476	14,938
前期低估	<u>1,466</u>	<u>4,525</u>
所得稅費用	\$ <u><u>42,283</u></u>	<u><u>99,993</u></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114年1月1日	\$ 4,694	993	160	5,847
(借記)貸記損益表	<u>-</u>	<u>(993)</u>	<u>1</u>	<u>(992)</u>
民國114年12月31日	\$ <u>4,694</u>	<u>-</u>	<u>161</u>	<u>4,855</u>
民國113年1月1日	\$ 4,694	-	345	5,039
(借記)貸記損益表	<u>-</u>	<u>993</u>	<u>(185)</u>	<u>808</u>
民國113年12月31日	\$ <u>4,694</u>	<u>993</u>	<u>160</u>	<u>5,847</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114年1月1日	\$ 7,596	452	-	420	8,468
借記(貸記)損益表	<u>(1,337)</u>	<u>67</u>	<u>2,824</u>	<u>(564)</u>	<u>990</u>
民國114年12月31日	\$ <u>6,259</u>	<u>519</u>	<u>2,824</u>	<u>(144)</u>	<u>9,458</u>
民國113年1月1日	\$ 9,974	1,924	14,547	-	26,445
借記(貸記)損益表	<u>(2,378)</u>	<u>(1,472)</u>	<u>(14,547)</u>	<u>420</u>	<u>(17,977)</u>
民國113年12月31日	\$ <u>7,596</u>	<u>452</u>	<u>-</u>	<u>420</u>	<u>8,468</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一一二年度。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)資本及其他權益

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，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2,752,321千元及2,618,192千元，分別為275,232千股及261,819千股，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：

	單位：千股	
	普 通 股	
	114年度	113年度
1月1日期初餘額	261,819	256,289
限制員工權利新股註銷	-	(211)
股票股利	4,189	5,741
可轉換公司債轉換	4,124	-
發行限制員工權利新股	5,100	-
12月31日期末餘額	<u>275,232</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，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司民國一一四年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4,124千股，以面額發行，總金額為41,238千元，其中606千股尚未辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一四年五月二十二日經股東會決議辦理發行限制員工權利新股5,100千股，無償以面額發行，該增資案業經主管機關核准，並以民國一一四年十一月十一日為增資基準日，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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 資本公積

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 14,631	1,571
逾五年未發放股利	157	157
員工認股權	44,400	-
失效認股權	204	204
認列對子公司所有權益變動	958	958
轉換公司債-認股權	<u>151,261</u>	<u>114,002</u>
	<u>\$ 211,611</u>	<u>116,892</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。

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為74,243千元及82,861千元。

(3)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	41,891	0.22	57,409
合計		<u>\$ 62,837</u>		<u>85,600</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損益之份額	(36,410)	-	(36,410)
股份基礎給付交易	-	(39,020)	(39,020)
民國114年12月31日餘額	<u>\$ (17,822)</u>	<u>(39,020)</u>	<u>(56,842)</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>

(二十一)股份基礎給付

本公司於民國一一四年十二月三十一日止，有下列股份基礎給付交易：

	權益交割	
	限制員工權利新股	現金增資保留予員工認購
給與日	114.11.11	114.12.29
給與數量(千股)	5,100	7,500
合約期間	2~4年	25天
授與對象	現職員工	現職員工
既得條件	註	立即既得

註：自給與日起至24、36、48個月仍在職且屆期前一年度經會計師簽證之財務報表為稅後淨利。

- 1.本公司於民國一一四年五月二十二日經股東常會決議無償發行限制員工權利新股5,100千股，授與對象以符合特定條件之全職正式員工為限(母公司全體員工發行4,817千股，及控制或從屬公司員工283千股)，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，後復於民國一一四年十一月十一日經董事會決議全數發行，普通股5,100千股，另訂定民國一一四年十二月十七日為增資基準日，給與日每股平均公允價值為新台幣23.95元。本公司及從屬公司既得條件如下：

(1)本公司全體員工。

- A.自獲配限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司控制或從屬公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

B.自獲配限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司控制或從屬公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。

C.自獲配限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司控制或從屬公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績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。

A.自獲配限制員工權利新股發行日起屆滿二年仍在本公司控制或從屬公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近二年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。

B.自獲配限制員工權利新股發行日起屆滿三年仍在本公司控制或從屬公司任職者既得15%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得15%股份。

C.自獲配限制員工權利新股發行日起屆滿四年仍在本公司控制或從屬公司任職者既得20%股份，同時個人績效最近一年度平均考績90分(含)以上者再既得20%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。

2.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

A.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。

B.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。

C.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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)本公司控制或從屬公司員工

A.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。

B.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。

C.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。

3.現金增資保留予員工認購

本公司民國一一四年十一月十一日董事會決議辦理現金增資，其中7,500千股保留員工認購。

4.給與日公允價值之衡量參數

	限制員工 權利新股	現金增資保留 予員工認購
給與日公允價值(元)	\$ 23.95	5.92
給與日股價(元)	23.95	26.40
執行價格	10	20.50
預期波動率(%)	35.77%~40.69%	20.98 %
無風險利率(%)	1.1186%~1.1884%	1.1883 %

5.限制員工權利新股及員工認股權計畫之相關資訊如下：

(以千單位表達)	114年度			
	限制員工權利新股		現金增資保留予員工認購	
	加權平均 履約價格(元)	認股權 數 量	加權平均 履約價格(元)	認股權 數 量
1月1日流通在外數量	\$ -	-	-	-
本期給與數量	23.95	4,817	20.50	7,500
12月31日流通在外數量	-	4,817	-	7,500
12月31日可執行數量	-	-	-	-

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.員工費用：

	114年度	113年度
因限制員工權利新股所產生之費用	\$ <u>1,930</u>	<u>53</u>
因現金增資提撥予員工認購所產生之費用	\$ <u>44,400</u>	<u>-</u>

(二十二)每股盈餘

基本每股盈餘(元)

	114年度	113年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,418,128</u>	<u>314,953</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>270,407</u>	<u>265,839</u>
	\$ <u>5.24</u>	<u>1.18</u>

稀釋每股盈餘(元)

	114年度	113年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 1,418,128	314,953
可轉換公司債之利息費用之稅後影響數	<u>35,335</u>	<u>-</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>1,453,463</u>	<u>314,953</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(基本)	270,407	265,839
員工股票酬勞	1,572	530
可轉換公司債	59,828	-
未既得之限制員工權利新股	<u>4,886</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)(稀釋)	<u>336,693</u>	<u>266,369</u>
	\$ <u>4.32</u>	<u>1.18</u>

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	114年度		
	不動產 事業部	建 設 開發部	合 計
主要地區市場：			
台 灣	\$ <u>25,219</u>	<u>675,933</u>	<u>701,152</u>
主要產品/服務線：			
租 賃	\$ 25,219	-	25,219
不動產銷售	-	618,790	618,790
管理服務	-	<u>57,143</u>	<u>57,143</u>
合 計	\$ <u>25,219</u>	<u>675,933</u>	<u>701,152</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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
不動產銷售	-	925,349	925,349
合 計	\$ <u>11,607</u>	<u>925,349</u>	<u>936,956</u>
2.合約餘額			
	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.1.1</u>
應收帳款	\$ <u>-</u>	<u>15,513</u>	<u>58,732</u>
	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.1.1</u>
合約負債－租賃服務	\$ 2,233	2,224	2,294
合約負債－不動產銷售	882,398	874,915	952,787
合 計	\$ <u>884,631</u>	<u>877,139</u>	<u>955,081</u>

應收票據及帳款與其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年度及一一三年度認列為收入之金額分別為141,169千元及294,150千元。

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)。

(二十四)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之相關辦法決定，其給付之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)

本公司民國一一四年度及一一三年度員工酬勞估列金額分別為37,639千元及10,694千元，董事酬勞估列金額分別為7,528千元及2,139千元，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，並列報為民國一一四年度及一一三年度之營業費用。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。

(二十五)營業外收入及支出

1.利息收入

	114年度	113年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利息收入	\$ 3,775	27,625
銀行存款利息	33,482	21,795
其他	387	57
	<u>\$ 37,644</u>	<u>49,477</u>

2.其他收入

	114年度	113年度
股利收入	\$ 1,694	4,021
違約金收入	30,000	-
管理費收入	103,821	51,429
其他	3,310	3,657
	<u>\$ 138,825</u>	<u>59,107</u>

3.其他利益及損失

	114年度	113年度
外幣兌換損失	\$ (13,880)	(4,684)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	22,283	170,329
租賃修改利益	-	3
投資性不動產公允價值調整損失	(4,422)	(8,618)
其他	(25,369)	(69)
	<u>\$ (21,388)</u>	<u>156,961</u>

4.財務成本

	114年度	113年度
金融機構借款	\$ (318,961)	(116,388)
除役及租賃負債利息攤銷	(130)	(168)
其他	(53)	(49)
減：利息資本化	300,769	85,855
	<u>\$ (18,375)</u>	<u>(30,750)</u>

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

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
114年12月31日						
擔保銀行借款	\$ 8,198,943	8,693,167	6,065,790	943,750	1,640,931	42,696
無擔保銀行借款	687,559	694,528	694,528	-	-	-
應付短期票據	620,495	622,133	622,133	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	2,714	2,740	2,550	190	-	-
無附息負債	533,249	533,249	533,249	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	2,748,734	3,015,294	1,917,379	23,530	1,074,385	-
	\$ 12,791,694	13,561,111	9,835,629	967,470	2,715,316	42,696
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

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：

	114.12.31			113.12.31		
	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	\$ 1,397	31.43	43,908	6,812	32.79	223,365
歐元	-	-	-	62	34.14	2,117
港幣	1,475	4.038	5,956	-	-	-
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
歐元	-	-	-	1,869	34.14	63,808
港幣	-	-	-	1,138	4.22	4,802
瑞士法郎	2,721	39.62	107,809	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。於民國一一四年及一一三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，民國一一四年度及一一三年度之稅前淨利將分別減少或增加579千元及1531千元。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，民國一一四年度及一一三年度外幣兌換淨損失(含已實現及未實現)分別為13,880千元及4,684千元。

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，本公司民國一一四年度及一一三年度之稅前淨利將減少或增加88,865千元及81,248千元，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	114年度		113年度	
	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%	\$ 24,317	30,843	27,945	5,666
下跌10%	\$ (24,317)	(30,843)	(27,945)	(5,666)

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：

114.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之					
金融資產					
國外股票	\$ 22,868	-	22,868	-	22,868
國外私募股權基金	350,272	-	350,272	-	350,272
股權連結商品	16,271	-	16,271	-	16,271
可轉換公司債之贖回權	389	-	389	-	389
小 計	389,800	-	389,800	-	389,800
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	243,171	-	-	243,171	243,171
小 計	243,171	-	-	243,171	243,171
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	452,578	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	36,479	-	-	-	-
其他金融資產	788,652	-	-	-	-
小 計	1,277,709	-	-	-	-
合 計	\$ 1,910,680	-	389,800	243,171	632,971

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

		114.12.31			
		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					
可轉換公司債之賣回權	\$ 4,268	-	4,268	-	4,268
小 計	4,268	-	4,268	-	4,268
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	8,886,502	-	-	-	-
應付短期票券	620,495	-	-	-	-
應付票據及帳款	302,751	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	230,498	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	2,714	-	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	1,329,584	-	-	-	-
可轉換公司債	1,419,150	-	1,527,693	-	1,527,693
小 計	12,791,694	-	1,527,693	-	1,527,693
合 計	\$ 12,795,962	-	1,531,961	-	1,531,961
		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	3,694,095	-	-	-	-
小 計	5,210,135	-	-	-	-
合 計	\$ 5,571,583	-	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	-	-	-	-
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	11,743,425	-	1,596,580	-	1,596,580
合 計	\$ 11,754,595	-	1,607,750	-	1,607,750

(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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

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) 民國一一四年度及一一三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114年1月1日	\$ 279,449
購買	132
總損失－認列於其他綜合損益	(36,410)
民國114年12月31日	<u>\$ 243,171</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>

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十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	114年度	113年度
總利益或損失－認列於其他綜合損益（列報於「透	\$ (36,410)	(60,884)
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」)		

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

(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114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%	\$ 2,432	(2,432)
			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)

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十七)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。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

民國一一四年十二月三十一日，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，本公司於民國一一四年及一一三年十二月三十一日未使用之借款額度分別為3,817,430千元及6,284,043千元。

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	114年度	113年度
稅後淨利	\$ <u>1,418,128</u>	<u>314,953</u>
資本總額	\$ <u>19,443,328</u>	<u>15,866,244</u>
資本報酬率	<u>7.29 %</u>	<u>1.99 %</u>

截至民國一十四年十二月三十一日，本公司資本管理之方式並未改變。

(二十九)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(十)。
- 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			114.12.31
			增加	匯率變動	其他	
短期借款	\$ 8,124,805	760,939	-	758	-	8,886,502
應付短期票券	67,797	552,698	-	-	-	620,495
應付公司債(含一年內到期)	2,975,783	(167,500)	-	-	(59,549)	2,748,734
存入保證金	3,187	2,338	-	-	-	5,525
租賃負債(含一年內到期)	5,054	(5,525)	-	-	3,185	2,714
來自籌資活動之負債總額	<u>\$11,176,626</u>	<u>1,142,950</u>	<u>-</u>	<u>758</u>	<u>(56,364)</u>	<u>12,263,970</u>

	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>

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)	
	114年度	113年度	114.12.31	113.12.31
主要管理人員	-	-	-	2,290
子公司	-	12,680	-	-
	\$ -	12,680	-	2,290

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。

新美齊股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.進貨

建案成本：

	營業成本	
	114年度	113年度
子公司	\$ 82,500	-
其他關係人	\$ -	213

3.租賃

	營業收入	
	114年度	113年度
子公司	\$ 304	398
其他關係人	216	216
	\$ 520	614

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	
	114年度	113年度
子公司－京捷	\$ 34,469	88,240

	銷貨成本		銷售費用		管理費用		其他應付款 －關係人	
	114年度	113年度	114年度	113年度	114年度	113年度	114.12.31	113.12.31
子公司－新美齊公寓	\$ 606	721	1,750	3,518	-	348	53	50
子公司－新合達	-	-	-	-	-	55	-	268
子公司－新美齊保全	-	-	1,646	389	-	-	-	188
子公司－耀霖	-	-	-	-	-	-	3,465	-
	\$ 606	721	3,396	3,907	-	403	3,518	506

5.財產交易

(1)取得金融資產

關係人類別	帳列項目	114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	3,000	齊城建設股份有限公司股權	\$ 23
子公司－耀霖	採用權益法之長期投資	26,000	耀霖股份有限公司	260,000
				\$ 260,023

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	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。

(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：

	114年度	113年度
子公司－新合達	\$ -	240

6.建設存出保證金

	建設存出保證金	
	114.12.31	113.12.31
子公司－東南亞育樂	\$ 3,000	-

7.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	
	114.12.31	113.12.31	114.12.31	113.12.31	114年度	113年度
子公司－新美齊公寓	\$ 9	18	-	-	-	4
子公司－齊功	-	-	20	20	-	2
子公司－京捷	87,571	27,000	23	23	49,533	51,456
子公司－齊城	-	12	-	-	-	-
子公司－耀霖	38	38	28	28	-	-
	<u>\$ 87,618</u>	<u>27,068</u>	<u>71</u>	<u>71</u>	<u>49,533</u>	<u>51,462</u>

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 18,672	23,266
退職後福利	216	212
股份基礎給付	1,930	52
合計	<u>\$ 20,818</u>	<u>23,530</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(二十一)。

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	114.12.31	113.12.31
存貨	銀行借款、商業本票融資、 應付公司債	\$ 10,832,440	7,159,784
不動產、廠房及設備	銀行借款	399,406	57,052
投資性不動產	銀行借款、應付公司債、商 業本票融資	93,044	440,762
其他流動資產	價金信託、建案支出專款	514,292	2,919,630
其他非流動資產 (受限制銀行存款)	應付公司債	602,984	717,973
		<u>\$ 12,442,166</u>	<u>11,295,201</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

	114.12.31	113.12.31
取得存貨	\$ 3,939,045	6,992,461
因銀行融資合約開立保證本票	23,210,115	17,684,758
向票券承兌機構借款額度開立本票	755,400	45,000
因建案履約合建或保固義務開立保證本票	87,954	3,352,450
	<u>\$ 27,992,514</u>	<u>28,074,669</u>

(二)預收房地合約總價收取情形如下：

	114.12.31	113.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 3,942,230	4,829,240
已收取金額	<u>\$ 882,398</u>	<u>874,915</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司為充實營運資金辦理現金增資發行新股50,000千股，每股10元，總發行金額500,000千元，該案於民國一一四年十二月四日業經金融監督管理委員會金管證發字第1140365838號函申報生效在案；民國一一四年十一月十一日經董事會決議現金增資認股基準日為民國一一五年一月十二日，另於民國一一五年二月二十三日公告現金增資催繳期間屆滿暨股票發放事宜。

本公司於民國一一五年三月十二日經董事會決議通過民國一一四年度盈餘分配案，分配予業主現金股利650,464千元及股票股利227,662千元。

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	114年度			113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	46,356	48,368	94,724	19,564	55,075	74,639
勞健保費用	3,391	4,429	7,820	1,929	5,534	7,463
退休金費用	2,423	2,418	4,841	1,108	2,684	3,792
董事酬金	-	9,152	9,152	-	3,643	3,643
其他員工福利費用	8,433	104,148	112,581	3,728	28,648	32,376
折舊費用	132	6,910	7,042	242	5,846	6,088
攤銷費用	-	1,112	1,112	17	1,166	1,183

(二)本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	114年度	113年度
員工人數	<u>86</u>	<u>72</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>\$ 2,750</u>	<u>1,792</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,184</u>	<u>1,131</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>4.69 %</u>	<u>18.43 %</u>

(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

民國一一四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		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	756,143	590,000	590,000	590,000	590,000	78.03	756,143	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	208	22,868	-	22,868	
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	-	64,536	-	64,536	
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	-	63,456	-	63,456	
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	-	31,430	-	31,430	
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	-	47,920	-	47,920	
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	-	63,739	-	63,739	
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	-	47,761	-	47,761	
本公司	私募股權基金-Coatu Innovative Fund	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	31,430	-	31,430	
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	242,512	19.7579 %	242,512	
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	23	659	1.3000 %	659	

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個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一四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	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 %	2,195,141	2,167,122	1,300,273	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 %	101,363	13,832	13,746	註1
本公司	新合達	台灣	資訊技術服務	6,000	6,000	600	42.857 %	4,238	2,055	881	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 %	192,236	361	217	註1
本公司	東南亞育樂	台灣	不動產租賃	879,350	879,350	832	100.00 %	892,639	3,720	3,720	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 %	(4)	(84)	(70)	註1
本公司	耀霖	台灣	土木建築工程	298,480	38,480	30,518	100.00 %	295,726	10,139	(2,286)	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 %	22,956	(9,994)	(9,994)	註1

註1：本公司之子公司。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一一四年度合併財務報告。

新美齊股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
週 轉 金	事務週轉金	\$ 50
銀行存款	支票存款	5,577
	活期存款	46,775
	外幣活期存款(註1)	5,956
約當現金	定期存款	350,000
	定期存款(註2)	44,220
	小 計	452,528
		<u>\$ 452,578</u>

註1：

原幣金額(千元)	兌換率
HKD 1,475.00	4.038
EUR 0.04	34.14

註2：

銀行別	原幣金額(千元)	匯率	期間	利率
UBS瑞士銀行	USD 1,407.00	31.43	114.12.29~115.01.05	3.3%

新美齊股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元/千股

金融工具名稱	摘 要	股數或張數	面 值	總 額	取 得 成 本	公 允 價 值	
						單 價	總 額
國外股票	China Resources Land	208	\$ -	HKD 5,263	21,818	27.200	22,868
可轉換公司債	贖回權	-	-	-	-	-	389
國外私募股權基金	Linden International Fund	-	USD -	USD 2,020	61,014	-	64,536
"	Carlyle AlpInvest Private Markets Secondaries	-	USD -	USD 2,020	61,166	-	63,456
"	Apollo Debt Solutions	-	USD -	USD 1,010	30,734	-	31,430
"	Blackstone Private Equity Strategies Fund	-	USD -	USD 1,515	46,101	-	47,920
"	KKR Infrastructure	-	USD -	USD 2,020	61,469	-	63,739
"	CVC Private Equity Strategies Funds	-	USD -	USD 1,515	46,230	-	47,761
"	Coatue Innovative Fund	-	USD -	USD 1,010	31,113	-	31,430
股權連結商品	DECUMULATOR-1109.HK	-	HKD 2,657	HKD 92	11,244	-	375
股權連結商品	UBS 6M ELN (UNH/TSM)ELN	-	USD 500	USD 506	15,645	-	15,896
							<u>\$ 389,800</u>

新美齊股份有限公司

存貨明細表

民國一一四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額		備 註
	成 本	淨變現價值	
待售房地	\$ 288,757	560,430	
在建房地	5,345,825	5,776,637	
營建用地	7,385,506	7,976,352	
預付土地款	304,999	-	
存貨淨額	<u>\$ 13,325,087</u>	<u>14,313,419</u>	

新美齊股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國一一四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元/千股

項 目	期 初 金 額			本期增加		本期減少		採權益法認列 之損益份額	其他(註)	期 末 金 額			提供擔保或 質押情形
	股 數	持股比例	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額			股 數	持股比例	金 額	
新合達	600	42.857 %	\$ 3,357	-	-	-	-	881	-	600	42.857 %	4,238	無
新美齊公寓	15,900	99.375 %	87,617	-	-	-	-	13,746	-	15,900	99.375 %	101,363	〃
京捷	93,000	60.000 %	841,097	-	-	-	-	1,300,273	53,771	93,000	60.000 %	2,195,141	〃
齊功	6,000	60.000 %	192,019	-	-	-	-	217	-	6,000	60.000 %	192,236	〃
東南亞育樂	832	100.000 %	899,319	-	-	-	-	3,720	(10,400)	832	100.000 %	892,639	〃
齊城	7	70.000 %	56	3	23	-	-	(70)	(13)	10	100.000 %	(4)	〃
耀霖	4,518	100.0000 %	37,899	26,000	260,000	-	-	(2,286)	113	30,518	100.000 %	295,726	〃
合 計			<u>\$ 2,061,364</u>		<u>260,023</u>		<u>-</u>	<u>1,316,481</u>	<u>43,471</u>			<u>3,681,339</u>	

(註)係已實現銷貨利益53,771千元、收取現金股利(10,400)千元、未依持股比例認股調整保留盈餘(13)千元及發行限制型員工新股予子公司所致之權益變動113千元。

新美齊股份有限公司

短期借款明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	金額	契約期間	利率區間	抵押或擔保
富邦銀行	擔保借款	1,760,000	113.10.08-118.06.11	2.831%	詳附註八
富邦銀行	擔保借款	112,000	113.10.08-118.06.11	2.869%	〃
彰化銀行	擔保借款	590,000	113.01.26-115.06.30	2.550%	〃
彰化銀行	擔保借款	121,833	112.02.24-122.02.24	2.300%	〃
彰化銀行	擔保借款	57,143	112.12.05-119.12.05	2.550%	〃
彰化銀行	擔保借款	19,200	114.12.15-118.12.05	2.550%	〃
王道銀行	擔保借款	248,967	114.02.25-119.02.25	3.148%	〃
王道銀行	擔保借款	67,500	114.07.01-119.02.25	3.148%	〃
凱基銀行	擔保借款	700,000	114.03.03-119.03.03	2.978%	〃
王道銀行	擔保借款	103,300	114.07.01-119.02.25	3.3066%	〃
上海商銀	擔保借款	45,000	114.02.03-115.01.25	2.485%	〃
永豐銀行	擔保借款	770,000	109.04.28-115.04.28	2.511%	〃
永豐銀行	擔保借款	3,300,000	113.11.19-115.12.26	2.88%	〃
永豐銀行	擔保借款	243,200	111.08.31-115.08.31	2.675%	〃
永豐銀行	擔保借款	60,800	114.01.15-115.08.31	2.925%	〃
永豐銀行	信用借款	43,680	114.02.03-115.04.28	2.8224%	無
永豐銀行	信用借款	38,620	114.02.24-115.04.28	2.8224%	〃
永豐銀行	信用借款	6,410	113.09.24-115.04.28	2.558%	〃
永豐銀行	信用借款	15,640	113.08.23-115.04.28	2.558%	〃
永豐銀行	信用借款	8,560	113.02.23-115.04.28	2.558%	〃
永豐銀行	信用借款	28,000	112.12.24-115.04.28	2.690%	〃
永豐銀行	信用借款	70,000	111.11.10-115.04.28	2.558%	〃
永豐銀行	信用借款	145,000	114.01.15-115.08.31	2.975%	〃
永豐銀行	信用借款	24,430	114.03.24-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	6,000	114.05.23-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	38,070	114.06.24-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	26,160	114.07.24-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	42,000	114.08.22-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	37,700	114.09.24-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	21,500	114.10.23-115.04.28	2.9545%	〃
永豐銀行	信用借款	22,000	114.12.24-115.04.28	2.9545%	〃
UBS-香港分行	信用借款(註1)	107,809	114.10.27-115.03.30	0.861%	〃
華南銀行-天母分行	無擔保借款	5,980	114.07.31-115.03.30	2.8602%	〃
合計		<u>\$ 8,886,502</u>			

註1:

原幣金額(元)	兌換率
EUR 2,721,421.22	39.615

新美齊股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融負債一流動明細表

民國一一四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

金融工具名稱	摘 要	公允價值
可轉換公司債	賣回權	\$ <u>4,268</u>

新美齊股份有限公司

合約負債－流動明細表

民國一一四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項目	摘要	金額	建案代碼	信託銀行
預收房地款	不動產買賣價金	\$ 882,398	1071	永豐銀行－蘭雅
預收租金款	不動產租賃	2,233		
合計		<u>\$ 884,631</u>		

新美齊股份有限公司
應付票據及帳款明細表
民國一一四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
應付帳款	翊豐營造	\$ 113,394
	豐興營造	63,156
	橋正機電	26,739
	總豐工程	18,669
	其他(未達本科目餘額5%者)	80,793
		<u>\$ 302,751</u>

新美齊股份有限公司

其他應付款明細表

民國一一四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
合併取得子公司	\$ 124,106
應付薪資及獎金	18,989
應付董事及員工酬勞	61,672
應付利息	13,288
其他(未達本科目餘額5%者)	12,443
	<u>\$ 230,498</u>

新美齊股份有限公司

營業收入明細表

民國一十四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	建案代碼	金 額
不動產銷售	1022	\$ 108,310
不動產銷售	1031	452,812
不動產銷售	1072	57,668
管理服務	-	57,143
租賃收入	-	25,219
營業收入		<u>\$ 701,152</u>

新美齊股份有限公司

營業成本明細表

民國一一四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>金 額</u>
土地成本	\$ 274,621
房屋成本	121,535
租賃成本	1,955
勞務成本	<u>9,793</u>
營業成本	<u>\$ 407,904</u>

新美齊股份有限公司

營業費用明細表

民國一十四年一月一日至十二月三十一日

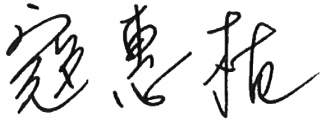
單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ 2,909	54,611	57,520
廣 告 費	27,815	760	28,575
佣金支出	3,695	4,569	8,264
雜 費	3,965	16,367	20,332
獎 金	1,563	99,985	101,548
手 續 費	-	17,938	17,938
勞 務 費	92	24,074	24,166
其 他(未達本科目餘額5%者)	2,500	25,181	27,681
合 計	<u>\$ 42,539</u>	<u>243,485</u>	<u>286,024</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名： (1) 寇惠植
 副簽證會計師名稱： (2) 張肇文
 事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所
 事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓
 事務所電話： (02)81016666
 北市財證字第 1150459 號
 事務所統一編號： 04016004
 委託人統一編號： 22006274
 會員證書字號： (1) 北市會證字第 1989 號
 (2) 北市會證字第 4693 號
 印鑑證明書用途： 辦理 新美齊股份有限公司

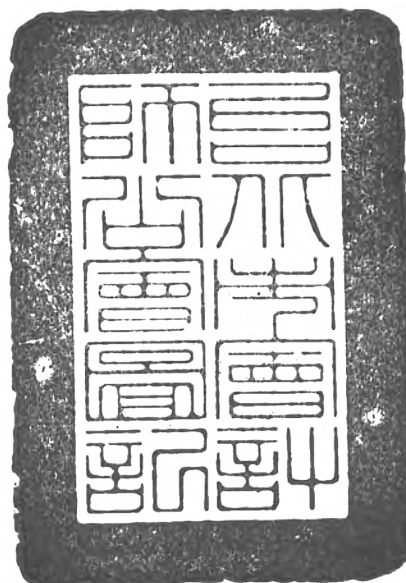
114 年 01 月 01 日 至
 114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 115 年 01 月 19 日