

新美齊股份有限公司 115 年股東常會議事錄



時間：中華民國一一五年五月二十九日(星期五)上午九時三十分。

地點：臺北市內湖區瑞光路 2 號 7 樓。

出席：出席股數 205,576,921 股，佔本公司已發行股份總數 325,232,021 股之 63.2%。

主席：林傳捷

紀錄：李郁慧



出席：林傳捷、林傳凱、許張義、許智明、趙晟、朱孔晟

列席：安侯建業聯合會計師事務所張肇文會計師

壹、宣佈開會（報告出席股份總數已逾法定股數，宣佈開會）

貳、主席致詞（略）

參、報告事項

第一案 董事會提

案 由：民國 114 年度營業報告。

說 明：本公司民國 114 年度營業報告書請參閱本議事錄附件一。

第二案 董事會提

案 由：審計委員會查核民國 114 年度決算表冊查核報告。

說 明：本公司民國 114 年度財務報表及合併財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，連同民國 114 年度營業報告書及盈餘分配表送交審計委員會審查。審計委員會查核報告書暨會計師查核報告書，請參閱本議事錄附件二、附件三及附件四。

第三案 董事會提

案 由：民國 114 年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說 明：一、 本案業經民國 115 年 3 月 12 日薪資報酬委員會通過在案。

二、依薪資報酬委員會之建議及章程內容分派 114 年度員工酬勞新台幣 37,639,458 元（含基層員工酬勞新台幣 4,516,735 元）及董事酬勞新台幣 7,527,892 元。本次分派金額與認列費用年度估列金額無差異。

三、員工及董事酬勞擬全數以現金方式發放。

第四案 董事會提

案 由：募集 114 年度第 1 次有擔保普通公司債發行情形報告。

說 明：一、本公司為償還銀行借款，於民國 114 年 8 月 12 日董事會決議通過發行民國 114 年度第 1 次有擔保普通公司債上限新台幣陸億元整。

二、本次公司債之發行條件及各項事宜已公告於公開資訊觀測站。

三、本次公司債之發行已呈報財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國 114 年 12 月 15 日證櫃債字第 11400105811 號函申報生效，且已於民國 114 年 12 月 23 日募集完成，其發行總額為新台幣陸億元整。

四、上項募集之資金依預定資金運用計劃，已於民國 115 年第一季全數執行完畢。

第五案 董事會提

案 由：修訂本公司「永續發展實務守則」部分條文案。

說 明：一、本公司為配合法令擬修訂「永續發展實務守則」相關條文。

二、修正條文對照表請參閱本議事錄附件五。

肆、承認事項：

第一案 董事會提

案 由：民國 114 年度營業報告書及財務報表案。

說 明：一、本公司民國 114 年度營業報告書及資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等財務報表（含合併財務報告），業經民國 115 年 3 月 12 日董事會議通過，並送請審計委員會審查完畢，符合公司法等相關法令規定。

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

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：205,576,921

表決結果（含電子投票）	占出席股東表決權數%
贊成權數 200,058,235 權	97.31%
反對權數 792,278 權	0.38%
無效權數 0 權	0.00%
棄權/未投票權數 4,726,408 權	2.29%

本案經表決通過。

第二案 董事會提

案 由：民國 114 年度盈餘分配案。

說 明：

一、本公司民國 114 年度可分配盈餘為新台幣 2,695,568,483 元。截至民國 115 年 2

月 28 日止，本公司普通股股數為 325,232,021 股。

二、擬依公司法及本公司章程規定，撥付相關法定公積後，建議分配股東股利如下：

(一)現金股利：每股配發新台幣 2.0 元，總計新台幣 650,464,040 元。

(二)股票股利：每股配發新台幣 0.7 元（每仟股無償配發 70 股），總計新台幣 227,662,410 元。

(三)共計配發股利為新台幣 878,126,450 元。

三、盈餘分配表：

民國一一四年盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		1,432,664,857
減：採用權益法認列之關聯企業之變動數	(12,844)	
加：本期淨利	1,418,127,328	1,418,114,484
加：迴轉特別盈餘公積－投資性不動產公允價值變動	4,422,175	
減：提列權益減項特別盈餘公積	(17,821,585)	
減：提列 10%法定盈餘公積	(141,811,448)	(155,210,858)
累計可分配盈餘		2,695,568,483
減：本期分配股票股利(@2.0)		(650,464,040)
減：本期分配現金股利(@0.7)		(227,662,410)
期末未分配盈餘		1,817,442,033

董事長：



經理人：



主辦會計：



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

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

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：205,576,921

表決結果（含電子投票）	占出席股東表決權數%
贊成權數 200,127,730 權	97.34%
反對權數 800,974 權	0.38%
無效權數 0 權	0.00%
棄權/未投票權數 4,648,217 權	2.26%

本案經表決通過。

伍、討論事項：

第一案 董事會提

案 由：盈餘轉增資發行新股案。

說 明：一、本公司為充實營運資金，以因應業務成長之需，擬由可分配盈餘提撥新台幣 227,662,410 元增資發行新股計 22,766,241 股，並按增資配股除權基準日股東名簿所載之股東及其持股比例，每仟股無償配發股票股利 70 股；配發不足一股之畸零股，得由股東自行在增資配股除權停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，逾期辦理或拼湊仍不足一股之畸零股，依公司法第二百四十條規定改發現金（至元為止），並授權董事長洽特定人按面額承購。凡參加帳簿劃撥配發股票之股東，未滿一股之畸零股款將作為帳簿劃撥之費用。

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

三、本次發行新股之權利義務與原有股份相同。

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

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

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：205,576,921 權

表決結果（含電子投票）	占出席股東表決權數%
贊成權數 199,777,522 權	97.17%
反對權數 1,327,750 權	0.64%
無效權數 0 權	0.00%
棄權/未投票權數 4,471,649 權	2.17%

本案經表決通過。

陸、選舉事項：

第一案 董事會提

案 由：全面改選本公司董事 7 人（含獨立董事 3 人）案。

說 明：一、本公司第十六屆董事及獨立董事之任期將於民國 115 年 5 月 30 日屆滿，依公司法規定提請本次股東常會進行本次第十七屆董事及獨立董事全面改選。

二、依本公司章程規定，應選出第十七屆董事 7 人含獨立董事 3 人，任期三年，並採候選人提名制。第十七屆董事（含獨立董事）於股東會後即刻就任，任期自民國 115 年 5 月 29 日起至民國 118 年 5 月 28 日止。

三、本次選舉候選人名單及相關資料如下：

被提名人類別	被提名人姓名	學 歷	經 歷	現 職	持有股數	所代表人政府或法人名稱及持有股數
董事	林傳捷	University of California Riverside	新美齊(股)公司董事長	新美齊(股)公司董事長 京捷建設(股)公司董事長 齊功建設股份有限公司董事長 齊城建設股份有限公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂(股)公司董事長 盛捷開發(股)公司董事長 翔捷開發(股)公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO., LTD. 董事 Sun Finance International Inc. 董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人	948,530	高美投資有限公司 74,438,089
董事	林傳凱	University of California Santa Barbara	凱銳光電(股)公司董事長	凱銳控股(股)公司董事長 凱銳光電(股)公司董事長兼總經理 SIMON TRADING CO., LTD. 董事長 JET OPTOELECTRONICS USA, INC. 董事長 凱銳光電香港(股)公司董事長 凱揚光電(蘇州)有限公司董事長 凱益能源(股)公司董事長 凱勤能源(股)公司董事長 凱銳能源(股)公司董事長 凱銳北區汽車(股)公司董事長 凱銳南區汽車(股)公司董事 凱騰鈴木汽車(股)公司董事長 凱揚汽車(股)公司董事長 凱銳綠能(股)公司董事長	108,850	高輔投資(股)公司 19,388,498

被提名人類別	被提名人姓名	學歷	經歷	現職	持有股數	所代表人政府或法人名稱及持有股數
				凱銳電能(股)公司董事長 富盛凱(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長 International Assets Corp. 董事 京捷建設(股)公司董事 齊功建設股份有限公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司監察人 新合達科技(股)公司監察人		
董事	許張義	淡江大學	倍優科技(股)公司副總經理	高輔投資(股)公司董事長	508,664	無
董事	許智明	大同大學 機械碩士政治 大學企業研究所	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	254,864	無
獨立董事	張嵐欣	日本早稻田大學商學 所財務會計暨管理會計組	台灣畜產農產工業(股)公司副董事長	台灣農畜產工業股份有限公司副董事長 榮成紙業(股)公司獨立董事 台灣精星科技(股)公司獨立董事 三商電腦(股)公司獨立董事	0	無
獨立董事	趙晟 (註)	Kennedy Western University Bachelor of science in Engineering	達啟投資(股)公司副總經理 技嘉科技(股)公司獨立董事 閎暉實業(股)公司董事	英濟(股)有限公司策略長 立德電子(股)公司獨立董事	0	無
獨立董事	朱孔晟	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	0	無

註：趙晟獨立董事具科技及財務金融專業，熟稔公司治理與審計實務，任職期間發揮監督職能且無影響獨立性情事，對董事會運作具助益，爰續提名之。

選舉結果：

當選別	董事	董事	董事	董事	獨立董事	獨立董事	獨立董事
股東戶號或	26583	3	11	51691	FXXXXXXXX3	AXXXXXXXXX6	AXXXXXXXXX7
股東戶名或姓名	高美投資有限公司：代表人林傳捷	高輔投資(股)公司：代表人林傳凱	許張義	許智明	趙晟	朱孔晟	張嵐欣
當選權數	257,251,298	228,110,678	180,052,860	180,000,756	180,000,000	180,000,000	180,000,000
備註	當選	當選	當選	當選	當選	當選	當選

柒、其他議案：

第一案 董事會提

案 由：解除新任董事競業禁止案。

說 明：一、依公司法第209條規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可。

二、擬提請股東會解除新任董事及其代表人之競業禁止限制，解除競業禁止之董事姓名及其兼職內容，請參閱附件六。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：205,576,921 權

表決結果（含電子投票）	占出席股東表決權數%
贊成權數 198,937,786 權	96.77%
反對權數 1,566,485 權	0.76%
無效權數 0 權	0.00%
棄權/未投票權數 5,072,650 權	2.46%

本案經表決通過。

捌、臨時動議：無。

玖、散會。上午九時五十八分。

本議事錄僅載明會議進行要旨，詳細內容以現場錄音、影音為準。

主席：林傳捷



紀錄：李郁慧



【附件一】

各位股東女士、先生，大家好：

本人謹代表新美齊股份有限公司全體同仁，感謝各位股東，在過去一年的支持與愛護，並向各位股東報告如下：

新美齊集團自投入不動產開發、興建、銷售與物業管理領域以來，即以「成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者」為願景，並以推出「改造城市風景的藝術建築為己任」的使命，不斷地追求卓越品質、領先創新服務之企業精神，持續為台灣土地貢獻。

我們秉持將「新、美、齊」（誠信、創新、專業、執行力）的經營理念與核心價值，落實至公司各部門細節的標準作業規範中，從土地開發、規劃設計、品質施工、客戶售後服務、物業管理等細節上，利用科技輔助，持續追求創新突破、客戶滿意感受及精工品質，達成以「為客戶創造美好居住生活，打造國際級好建築，為股東創造最大利潤」目標。

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

114年度台灣房地產市場呈現出一系列的發展趨勢和挑戰。首先，根據最新統計數據，全台全年度買賣移轉棟數預估將下修至近年低點，創下近八年來的新低水平。這一轉變主因在於政府實施多輪選擇性信用管制（如央行第七波限貸政策）以及銀行放款受限（銀行法72-2），使得整體市場動能放緩，市場量能呈現明顯萎縮。

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

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

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

新美齊投入房地產市場十餘年，始終以追求高質感建築為使命。展望未來，我們將在

鞏固精緻住宅市場的同時，積極評估廠辦、商用不動產及地上權案之可行性，從選地、規劃、營造到後端服務全面提升品牌價值，為股東創造長期穩定的投資回報，實現企業與城市共好的利基發展。

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

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

一、一百一十四年度營業計畫實施成果

(一)一百一十四年度營業計畫實施成果

1. 營業收入：

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

2. 營業毛利及費用：

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

3. 獲利能力分析：

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

(二)最近二年度綜合損益表

1. 最近二年度合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	113年度合併損益數	114年度合併損益數
-----	------------	------------

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

2. 最近二年度個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

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

(三) 財務收支及獲利能力分析

1. 合併財務收支及獲利能力分析

項 目	113年度 (查核數)	114年度 (查核數)
-----	----------------	----------------

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

2. 個體財務收支及獲利能力分析

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

(四) 研究發展狀況

近年起不動產建設開發事業體均謹慎順應不動產發展趨勢，開發並推出符合市場需求之產品，同時致力於產品規劃設計、導入綠建築與智慧建築理念、並透過營建施工品質提升與標準作業規範之遵循，力求公司品牌永續經營。

(五) 善盡企業社會責任

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

- 持續參與政府各項建築規劃、施工與物業管理評比，提升我們的品質與競爭優勢，透過新技術、新工法及管理的落實，提升整體資源使用效率。

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

115年度營業計劃概要及未來發展策略

一、一百一十五年度營業計畫概要

(一)經營方針

願 景： 成為頂尖卓越、永續發展的建築美學推動者，同時為股東爭取最大利潤。

使 命： 推出改造城市風景的藝術建築為己任。

經營理念： 誠信、創新、專業、執行力。

企業文化： 共存、共享、共榮。

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

(二)預期銷售數量及其依據

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

我們一直堅信，為客戶提供高品質的住宅與服務是我們的使命。即使面對市場環境的不確定性，我們依然會堅定不移地推動這一使命，同時保持公司的穩健發展。本公司將秉持穩健邁進之理念，對外除針對大台北地區精華地段土地展開購地自建、合建、都市更新及參與各項公辦都市更新、聯合開發等多重管道開發土地建案外，也正加速進行中南部地區之房地開發腳步，務求建立長期穩定可供推案及入帳的土地案源，對內，營建管理及規劃設計方面，則嚴格執行風險控管，控制採購發包成本，與創造同區域產品建案最高售價，以確保本公司未來經營的穩定獲利及永續企業經營。

(三)產銷政策：

1. 主要產品、服務、銷售及開發地區

主要產品為投資興建精品住宅、頂級辦公、商業大樓及可創造高收益的商業不動產，開發個案位置以大台北、台中及高雄地區之交通便利，生活機能具發展潛力者為主。

2. 重要產銷政策

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

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

(一)未來公司發展策略：

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

(二)受到外部競爭環境之影響：

房地產市場規模龐大、地區分佈廣，因土地本身具有之獨特性、不可取代

性，且產品因所在地段、區塊形狀不同而有差異，因此市場競爭型態較少像其他產業有同業間之敵對競爭情形。

(三)法規環境之影響：

近幾年政府一連串的打炒房措施，主要包含《平均地權條例》、《囤房稅》通過，選擇性信用管制與金融管制包含土建融貸款成數限縮與限期18個月開工，諸多的政策，確實讓房地產市場明顯降溫和讓許多同業面臨開發上的困境。然而，為降低風險，和克服大環境缺工缺料，政府也同時積極研擬先進工法容積獎勵與下修都更門檻，對本公司也是良好的市場機會。

在政府嚴打炒房下，投資置產比例雖大幅下降，但需求仍在，新美齊精品建設的產品規劃、美學的細膩要求、售服的高滿意度、與政府評鑑第一的物業管理，皆可滿足，並為客戶提供最佳的產品服務與生活體驗。

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

(四)總體經營環境之影響：

綜觀國內外經濟及政策影響，115年度房地產市場仍將視個案地點、規劃等有極大銷售差異化，本公司建案地段極佳、產品力強、設計規格高，必定可以有突出市場之表現。

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

(五)未來展望：

本公司各項重要開發專案執行進度概況：

1. 「新北市板橋區新美齊画世代」

本案位於板橋區南雅商圈內，約2,449坪基地，規劃3棟地上24層地下5層之店舖及住宅大樓，住宅部分621戶及11戶店舖，本案由本公司持股60%之京捷建設負責開發，已於114年9月取得使用執照，並於114年第四季及115年上半年交屋入帳。

2. 「新北市三重區新美齊The Top」

本案位於三重區環河南路、中正南路250巷、泉州街，近忠孝橋面淡水河，全案近百分之七十有河岸景觀，規劃設計地上24層地下4層之住宅大樓，規劃坪數22-36坪間，已全數完銷，預計115年可取得使用執照並完工交屋。

3. 「台中市14期重劃區仁平段案」

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

4. 「台中市北屯區溝背段案」

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

5. 「新北市三重區頂崁段案」

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

6. 「新北市新店區寶元段案」

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

7. 「台中市南屯區惠仁段案」

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

8. 「台北市公館東南亞影城案」

本案位於台北市中正區羅斯福路四段136巷3號，由本公司與子公司共同辦理合建開發。基地現況為東南亞秀泰影城及店鋪，東側臨公館夜市，區內羅斯福路四段一帶被稱為公館商圈，商業繁盛。本案將採都市更新開發。

9. 「高雄市苓雅區中正一路案」

本案位於高雄市苓雅區中正一路321號與河北路口，由本公司佔60%股份之齊功建設負責開發。現況部分地上物目前出租予星巴克，本案毗鄰捷運輕軌

凱旋公園站旁，臨近捷運橘線文化中心站及五塊厝站，區位良好有充份生活機能。本案採都市更新開發。

10. 「台北市北投區新洲美段合建案」

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

董事長：



經理人：



主辦會計：



【附件二】

新美齊股份有限公司
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國114年度個體財務報告及合併財務報告（包括資產負債表、綜合損益表、現金流量表、權益變動表等）業經 安侯建業聯合會計師事務所查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，繕具報告書，報請 鑒察。

此致

新美齊股份有限公司115年股東會

審計委員會召集人：朱孔晟



中 華 民 國 一 一 五 年 三 月 十 二 日

【附件三】



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

新美齊股份有限公司民國一一四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

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
民國一一五年三月十二日



民國一四四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 452,578	2	1,467,277	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	389,800	2	81,999	1
1170	應收帳款(附註六(四)及(二十三))	-	-	15,513	-
1200	其他應收款	36,479	-	6,182	-
1210	其他應收款—關係人(附註七)	87,618	1	27,068	-
1220	本期所得稅資產	13,522	-	-	-
1300X	存貨(附註六(五)及八)	13,325,087	67	8,844,823	51
1410	預付款項	93,923	-	78,136	-
1470	其他流動資產(附註六(十二)、七及八)	196,101	1	2,986,423	17
1480	取得合約之增額成本—非流動(附註六(十二))	225,274	1	253,217	1
	流動資產合計	14,820,382	74	13,760,638	79
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
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
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	442,401	3	57,460	-
1755	使用權資產(附註六(十))	2,657	-	4,978	-
1760	投資性不動產(附註六(十一)及八)	93,044	-	440,762	3
1780	無形資產(附註七)	1,300	-	1,327	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))	4,855	-	5,847	-
1900	其他非流動資產(附註六(四)、(十二)及八)	606,757	3	721,696	4
	非流動資產合計	5,075,524	26	3,572,883	21
	資產總計	\$ 19,895,906	100	17,333,521	100
負債及權益					
流動負債：					
	短期借款(附註六(十三)、(二十九)及八)	\$ 8,886,502	45	8,124,805	47
	應付短期票款(附註六(十四)、(二十九)及八)	620,495	3	67,797	-
	透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動(附註六(二))	4,268	-	1,870	-
	合約負債—非流動(附註六(二十三)及七)	884,631	4	877,139	5
	合約負債—流動(附註六(二十三)及七)	302,751	2	321,676	2
	應付票據及帳款	230,498	1	247,804	2
	其他應付款	-	-	506	-
	其他應付款—關係人(附註七)	-	-	-	-
	租賃負債—非流動(附註六(十六)及(二十九))	2,524	-	2,876	-
	租賃負債—流動(附註六(十六)及(二十九))	1,486,079	7	66,541	-
	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))	12,717	-	11,214	-
	其他流動負債	-	-	-	-
	流動負債合計	12,430,465	62	9,722,228	56
非流動負債：					
	遞延損益按公允價值衡量之金融負債—非流動(附註六(二))	-	-	9,300	-
	應付公司債(附註六(十五)、(二十九)及八)	1,262,655	7	2,909,242	17
	負債準備—非流動	797	-	798	-
	遞延所得稅負債(附註六(十九))	9,458	-	8,468	-
	租賃負債—非流動(附註六(十六)及(二十九))	190	-	2,178	-
	存入保證金(附註六(二十九))	5,525	-	3,187	-
	非流動負債合計	1,278,625	7	2,933,173	17
	負債總計	13,709,090	69	12,655,401	73
	權益(附註六(二十))：				
	普通股股本	2,752,321	14	2,618,192	15
	資本公積	211,611	1	116,892	1
	保留盈餘	3,279,726	16	1,924,448	11
	其他權益	(56,842)	-	18,588	-
	權益總計	6,186,816	31	4,678,120	27
	負債及權益總計	\$ 19,895,906	100	17,333,521	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)



會計主管：謝宗達



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





新豐股份有限公司

增資發行新股

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				其他權益項目			
	普通股	債券換股	資本公積	未分配	透過其他綜合			
					損益按公允價值	員工未賺	合計	權益總額
民國一十三年一月一日餘額	2,562,888	-	(2,282)	83,933	1,352,822	79,472	225	4,338,184
本期淨利	-	-	-	-	314,953	-	-	314,953
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(60,884)	-	(60,884)
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	314,953	-	-	314,953
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股股票股利	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	-	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易-限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股註銷	(2,105)	-	-	-	-	-	-	-
限制型員工權利新股既得條件滿足與給與日股價差額	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一十三年十二月三十一日餘額	2,618,192	-	116,892	82,861	1,924,448	18,588	18,588	4,678,120
本期淨利	-	-	-	-	1,418,128	-	-	1,418,128
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股股票股利	41,891	-	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	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	74,243	3,279,726	(17,822)	(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



【附件四】



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

新美齊股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

新美齊股份有限公司及其子公司(新美齊集團)民國一一四年及一一三年十二月三十一日之合併資產負債表，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一一四年及一一三年十二月三十一日合併財務狀況，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，對新美齊集團民國一一四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：

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合併財務報告附註四(十五)及六(二十二)。

新美齊集團從事不動產買賣及建設開發業務，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。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合併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時間之交易，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合併財務報告附註四(八)(九)、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；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，抽核並驗算當局存貨之淨變現價值是否合理。

其他事項

新美齊股份有限公司已編製民國一一四年度及一一三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一一四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



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



新美豐股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100 現金及約當現金(附註六(一))		\$ 1,117,327	5	1,577,508	6
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))		389,800	2	81,999	1
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)及(二十二))		3,115,646	12	25,890	-
1200 其他應收款		38,430	-	6,866	-
1220 本期所得稅資產		14,187	-	834	-
130X 存貨(附註六(五)、七及八)		16,885,699	66	17,164,934	67
1410 預付款項(附註七)		253,947	1	247,402	1
1479 其他流動資產(附註六(十一)及八)		821,276	3	3,143,512	12
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))		455,572	2	945,063	4
流動資產合計		23,091,884	91	23,194,008	91
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	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		443,763	2	60,164	-
1755 使用權資產(附註六(九))		43,043	-	50,023	-
1760 投資性不動產(附註六(十)及八)		975,086	4	1,321,959	5
1780 無形資產(附註六(六))		17,602	-	1,475	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))		5,112	-	6,119	-
1900 其他非流動資產(附註(十一)及八)		608,197	2	739,358	3
非流動資產合計		2,335,974	9	2,458,547	9
資產總計		\$ 25,427,858	100	25,652,555	100
負債及權益					
流動負債：					
短期借款(附註六(十二)及八)		\$ 10,435,822	42	12,900,337	51
應付短期票券(附註六(十三)及八)		620,495	2	67,797	-
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	-
合約負債—流動(含關係人)(附註六(二十二)及七)		1,809,153	7	3,132,035	12
應付票據及帳款(含關係人)(附註七)		978,835	4	771,174	3
其他應付款(含關係人)(附註七)		288,901	1	224,709	1
本期所得稅負債		552,559	2	58,268	-
租賃負債—流動(附註六(十五))		21,919	-	27,197	-
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)		1,486,079	6	66,541	-
其他流動負債		114,759	-	11,751	-
流動負債合計		16,312,790	64	17,261,679	67
非流動負債：					
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))		-	-	9,300	-
應付公司債(附註六(十四)及八)		1,262,655	5	2,909,242	12
負債準備—非流動		797	-	798	-
遞延所得稅負債(附註(十八))		9,458	-	8,468	-
租賃負債—非流動(附註六(十五))		21,693	-	23,624	-
其他非流動負債		12,797	-	8,702	-
非流動負債合計		1,307,400	5	2,960,134	12
負債總計		17,620,190	69	20,221,813	79
歸屬於母公司業主之權益(附註六(七)及(十九))：					
普通股股本		2,752,321	11	2,618,192	10
資本公積		211,611	1	116,892	-
保留盈餘		3,279,726	13	1,924,448	8
其他權益		(56,842)	-	18,588	-
歸屬於母公司業主權益總計		6,186,816	25	4,678,120	18
非控制權益		1,620,852	6	752,622	3
權益總計		7,807,668	31	5,430,742	21
負債及權益總計		\$ 25,427,858	100	25,652,555	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：謝宗達

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(二十二)及七)	\$ 10,734,412	100	1,094,451	100
5000	營業成本(附註六(五)、(八)、(九)、(十七)及七)	(7,112,943)	(66)	(701,048)	(64)
	營業毛利	3,621,469	34	393,403	36
	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	(503,821)	(5)	(57,636)	(5)
6200	管理費用	(268,808)	(3)	(108,443)	(10)
	營業費用合計	(772,629)	(8)	(166,079)	(15)
	營業淨利	2,848,840	26	227,324	21
	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	46,629	-	54,451	5
7010	其他收入	75,979	1	8,588	1
7020	其他利益及損失	(22,592)	-	161,307	14
7050	財務成本	(21,123)	-	(32,620)	(3)
	營業外收入及支出合計	78,893	1	191,726	17
7900	稅前淨利	2,927,733	27	419,050	38
7951	減：所得稅費用(附註六(十八))	(641,365)	(6)	(103,875)	(9)
8200	本期淨利	2,286,368	21	315,175	29
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	(36,410)	-	(60,884)	(6)
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	(36,410)	-	(60,884)	(6)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(36,410)	-	(60,884)	(6)
8500	本期綜合損益總額	\$ 2,249,958	21	254,291	23
	本期淨利歸屬於(附註六(七))：				
8610	母公司業主	\$ 1,418,128	13	314,953	29
8620	非控制權益	868,240	8	222	-
		\$ 2,286,368	21	315,175	29
	綜合損益總額歸屬於(附註六(七))：				
8710	母公司業主	\$ 1,381,718	13	254,069	23
8720	非控制權益	868,240	8	222	-
		\$ 2,249,958	21	254,291	23
	每股盈餘(元)(附註六(二十一))				
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



新美寶股份有限公司及其子公司

合併財務報表

民國一〇四年及一〇三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													
股	本	普通股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘		其他權益項目					
						未分配盈餘	合計	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	員工未賺得酬勞	合計	歸屬於母公司業主之權益總額	非控制權益	權益總額
民國一〇一三年一月一日餘額		\$ 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	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	(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一認股權而產生者	-	-	114,002	-	-	-	-	-	-	-	114,002	-	114,002
限制型員工權利新股認購	(2,105)	-	2,386	-	-	-	-	-	(281)	(281)	-	-	-
限制型員工權利新股認購條件滿足與給予日股價差額	-	-	2,786	-	-	(2,786)	(2,786)	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易一限制型員工權利新股	-	-	-	-	-	-	-	-	56	56	56	-	56
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,029	14,029
民國一〇一三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
本期淨利	-	-	-	-	-	1,418,128	1,418,128	-	-	-	1,418,128	868,240	2,286,368
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(36,410)	-	(36,410)	(36,410)	-	(36,410)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	(36,410)	-	(36,410)	1,381,718	868,240	2,249,958
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)	-	(20,946)
普通股股票股利	41,891	-	-	-	-	(41,891)	(41,891)	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	35,183	6,055	60,256	-	-	-	-	-	-	-	101,494	-	101,494
採用權益法認列之關聯企業變動數	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	-	-	(13)	-	(13)
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	-	2,043
股份基礎給付交易-現金增資保留員工認購	-	-	44,400	-	-	-	-	-	-	-	44,400	-	44,400
非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
民國一〇一四年十二月三十一日餘額		\$ 2,746,266	6,085	354,704	74,243	2,850,779	3,279,726	(17,822)	(39,020)	(56,842)	6,186,816	1,620,852	7,807,668

(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：謝宗源

新美齊股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一四年及一一三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	\$ 2,927,733	419,050
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	34,208	34,073
攤銷費用	1,305	1,455
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(22,283)	(170,329)
利息費用	21,123	32,620
利息收入	(46,629)	(54,451)
股利收入	(1,694)	(4,021)
股份基礎給付酬勞成本	46,443	56
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	271
未實現外幣兌換利益	-	(2,620)
投資性不動產公允價值調整損失	3,577	7,924
租賃修改利益	(113)	(3)
收益費損項目合計	35,937	(155,025)
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
應收票據及帳款(含關係人)	(3,089,755)	40,308
其他應收款	(33,561)	16,906
存貨	1,008,678	(6,847,240)
預付款項	(6,545)	(12,822)
其他流動資產	(6,723)	160
其他金融資產	85,370	220,369
取得合約之增額成本	489,426	44,657
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,553,110)	(5,136,948)
合約負債(含關係人)	(1,322,882)	(17,869)
應付票據及帳款(含關係人)	207,661	(30,688)
其他應付款(含關係人)	57,726	(63,160)
其他流動負債	103,007	(53,007)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(954,488)	(164,724)
調整項目合計	(2,471,661)	(5,456,697)

(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
營運產生之現金流入(出)	\$ 456,072	(5,037,647)
收取之利息	48,626	58,324
收取之股利	1,694	4,021
支付之利息	(702,503)	(224,824)
支付之所得稅	(158,429)	(154,633)
營業活動之淨現金流出	(354,540)	(5,354,759)
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
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(16,209)
取得不動產、廠房及設備	(43,540)	(901)
處分不動產、廠房及設備	-	22
取得無形資產	(1,085)	(440)
存出保證金減少	(110)	(25)
處分投資性不動產	-	71,251
其他金融資產減少(增加)	2,358,578	(3,096,788)
投資活動之淨現金流入(流出)	2,021,650	(2,982,713)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,118,167	8,465,505
短期借款減少	(6,583,433)	(1,569,809)
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	4,095	3,375
租賃本金償還	(31,105)	(30,289)
發放現金股利	(20,946)	(28,191)
非控制權益變動	(23)	14,029
籌資活動之淨現金(流出)流入	(2,128,047)	8,875,880
匯率變動對現金及約當現金之影響	756	2,661
本期現金及約當現金(減少)增加數	(460,181)	541,069
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	\$ 1,117,327	1,577,508

(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



【附件五】

新美齊股份有限公司
永續發展實務守則修正條文對照表

條 文	修訂後條文	現行條文	修正理由
十 五	本公司宜考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並依下列原則從事研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境、<u>生物</u>及人類之衝擊： 一、減少產品與服務之資源及能源消耗。 二、減少污染物、有毒物及廢棄物之排放，並應妥善處理廢棄物。 三、增進原料或產品之可回收性與再利用。 四、使可再生資源達到最大限度之永續使用。 五、延長產品之耐久性。 六、增加產品與服務之效能。 七、<u>提升對海洋或陸域生物多樣性及生態系之保育、資源永續利用及公平合理效益。</u>	本公司宜考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並依下列原則從事研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊： 一、減少產品與服務之資源及能源消耗。 二、減少污染物、有毒物及廢棄物之排放，並應妥善處理廢棄物。 三、增進原料或產品之可回收性與再利用。 四、使可再生資源達到最大限度之永續使用。 五、延長產品之耐久性。 六、增加產品與服務之效能。	配合「上市上櫃公司永續發展實務守則」第十五條第一項，爰增訂本條文字。
二 十 一	本公司宜為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫。 <u>本公司宜建立產學合作計畫，培育產業種子人才。</u> 本公司應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），並將企業經營績效或成果，適當反映於員工薪酬政策中，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。	本公司宜為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫。 本公司應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），並將企業經營績效或成果，適當反映於員工薪酬政策中，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。	配合「上市上櫃公司永續發展實務守則」第二十一條第二項，爰增訂本條文字。

【附件六】

解除新任董事及其代表人競業限制項目

董事姓名	擔任他公司職務
高美投資有限公司 代表人：林傳捷	新美齊(股)公司董事長 京捷建設(股)公司董事長 齊功建設股份有限公司董事長 齊城建設股份有限公司董事長 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司董事長 新美齊保全股份有限公司董事長 新合達科技(股)公司董事長 東南亞育樂(股)公司董事長 盛捷開發(股)公司董事長 翔捷開發(股)公司董事長 凱銳控股(股)公司董事 凱銳光電(股)公司董事 SIMON TRADING CO., LTD. 董事 Sun Finance International Inc. 董事 凱銳光電香港(股)公司董事 凱揚光電(蘇州)有限公司監察人
高輔投資(股)公司 代表人：林傳凱	凱銳控股(股)公司董事長 凱銳光電(股)公司董事長兼總經理 SIMON TRADING CO., LTD. 董事長 JET OPTOELECTRONICS USA, INC. 董事長 凱銳光電香港(股)公司董事長 凱揚光電(蘇州)有限公司董事長 凱益能源(股)公司董事長 凱勤能源(股)公司董事長 凱銳能源(股)公司董事長 凱銳北區汽車(股)公司董事長 凱銳南區汽車(股)公司董事 凱騰鈴木汽車(股)公司董事長 凱揚汽車(股)公司董事長 凱銳綠能(股)公司董事長 凱銳電能(股)公司董事長 富盛凱(股)公司董事長 博燦小客車租賃(股)公司董事長

董事姓名	擔任他公司職務
	International Assets Corp. 董事 京捷建設(股)公司董事 齊功建設股份有限公司董事 新美齊公寓大廈管理維護(股)公司監察人 新合達科技(股)公司監察人
許張義	高輔投資(股)公司董事長
許智明	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
張嵐欣	台灣農畜產工業股份有限公司副董事長 榮成紙業(股)公司獨立董事 台灣精星科技(股)公司獨立董事 三商電腦(股)公司獨立董事
趙 晟	英濟(股)公司策略長 立德電子(股)公司獨立董事
朱孔晟	新慶化學企業(股)公司總經理